



جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق

تخصص قانون عقاري

الموسومة بـ:

رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في
التشريع الجزائري

نوقشت وأجيزت بتاريخ: 2019/07/11

تحت إشراف الأستاذ:

مزيان محمد أمين

من إعداد الطالبة:

لعدي خيرة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الدرجة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
حيثالة معمر	أستاذ محاضر "أ"	جامعة مستغانم	رئيسا
مزيان محمد أمين	أستاذ	جامعة مستغانم	مشرفا ومقررا
فنينخ عبد القادر	أستاذ محاضر "أ"	جامعة مستغانم	عضوا مناقشا
حميدي فاطيمة	أستاذة محاضرة "أ"	جامعة مستغانم	عضوا مناقشا
زهود أشواق	أستاذة محاضرة "أ"	جامعة وهران 2	عضوا مناقشا
علي محمد	أستاذ محاضر "أ"	جامعة أدرار	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2018 - 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

طلب العلم:

" تَعَلَّمُوا الْعِلْمَ، فَإِنَّ تَعَلُّمَهُ لِلَّهِ خَشْيَةٌ، وَطَلَبُهُ عِبَادَةٌ، وَمُذَاكَرَتُهُ تَسْبِيحٌ، وَالْبَحْثُ عَنْهُ جِهَادٌ، وَتَعْلِيمُهُ لِمَنْ لَا يَعْلَمُهُ صَدَقَةٌ، وَبَذْلُهُ لِأَهْلِهِ قُرْبَةٌ، لَأَنَّهُ مَعَالِمُ الْحَلَالِ وَالْحَرَامِ، وَمَنَارُ سَبِيلِ الْجَنَّةِ، وَالْأُنْسُ فِي الْوَحْدَةِ، وَالْمُعَدَّةُ فِي الْخُلُوعِ، وَالصَّاحِبُ فِي الْعُزْلَةِ، وَالدَّلِيلُ عَلَى السَّرَّاءِ وَالضَّرَّاءِ، وَالسَّلَامُ عَلَى الْأَعْدَاءِ، وَالزَّيْنُ عِنْدَ الْإِخْلَاءِ، وَالْقَرِيبُ عِنْدَ الْغُرَبَاءِ".

الصابي الجليل معاذ بن جبل رضي الله عنه

الافتتاح

أصل البداية فكرة، وأصل الفكرة دوافع، وما أصعب تجسيد الأفكار على أرض الواقع،

وعليه أهدي هذا العمل إلى الذين ساعدوني على جعل الفكرة واقعاً:

إلى من تعبوا وسهروا على تربيته وراحته،

إلى من علماني بأن مع بزوغ كل فجر تتجدد نسمات الأمل، وأن غاية الحياة ليست المعرفة بل العمل؛

فعلي أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر وإرادة، لأنني خلقت للنجاح وليس للفشل،

إلى اللذين لو أفنيت عمري لأجلهما فلن أوفيهما حقهما الأزلي، ومهما قلت فلن أردّ لهما فضلهما الأبدي،

ولو بحثت فلن أجد في مثل عطائهما وحبهما أحداً، أمي وأبي أطال الله في عمرهما.

إلى الذين بفضلهم أعيش في جزائر العزة والكرامة، أجدادي الطاهرين؛

رحمهم الله وطيب ثراهم وأسكنهم فسيح جناته،

إلى سندي في الحياة إخوتي محمد وعثمان، وزهرة قلبي أختي يمينة منصورية،

إلى وردة الحياة التي شجعتني على إتمام هذه الرسالة زوجة أخي،

إلى اللذين بابتسامتهما يغتبط قلبي ابنا أخي إسلام زين الدين وخير الدين،

إلى جميع أفراد عائلتي صغيراً وكبيراً،

إلى جميع المعلمين والأساتذة من بداية مشواري الدراسي إلى غاية يومنا هذا،

إلى كل طلبة الدكتوراه وخاصة طلبة الدفعة الأولى تخصص قانون عقاري،

إلى الأسرة القضائية التي أفخر بالانتماء إليها،

إلى كل من وسعهم قلبي وذاكرتي ولم يسعهم قلبي ومذكرتي.

لعمري خيرة

شكر وعرفان

قبل كل شيء، أحمد الله عز وجل الذي أنعمني بنعمة العلم ووفقني إلى بلوغ هذه الدرجة وأقول "اللهم لك الحمد حتى ترضى، ولك الحمد إذا رضيت، ولك الحمد بعد الرضى".

كما أتوجه بجزيل الشكر وجميل العرفان وسمو الامتنان لأستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور مزيان محمد أمين لإشرافه على هذه الرسالة، وأشكره على ما قدمه لي من نصائح وتوجيهات وملاحظات قيمة طيلة مدة إنجاز هذا البحث، فأعتبره بمثابة الأستاذ المتمني النجاح والرفي لطلبته والأب الحريص على تربية وتعليم أبنائه والأخ الأكبر المتكفل بإخوته الصغار فأبي كلمة أقولها وأي خدمة أقدمها له فلن أرد له جميله فأرجو من الله أن يمدّه ذخراً لخدمة العلم والوطن.

وأشكر جميع الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويني وساعدوني على اكتساب العلم والمعرفة خاصة الدكتور حيتالة معمر الذي كان لي دافعاً قوياً ومحفزاً كبيراً وناصحاً أميناً وموجهاً بارعاً ومرشداً صائباً قبل وأثناء إنجاز هذا العمل، فله علي فضل كبير وله مني شكر جزيل لا تسعه عبارات أفحل الأدباء ولا أنبغ الشعراء.

كما أتقدم بوافر التقدير وعظيم الامتنان للجنة المناقشة الأفاضل: الدكتور فنيخ عبد القادر، الدكتور علي محمد، الدكتورة حميدي فاطمة الزهراء والدكتورة زهدور أشواق الذين شرفوني بقبول مناقشة هذا الموضوع.

وأتوجه بالشكر الخالص إلى جميع الموظفين بالقطاعات التي لها علاقة بموضوع أطروحتي، الذين استقبلوني استقبال حار وزودوني بنسبة كبيرة من المعلومات، وكذا جميع العاملين بكلية الحقوق بجامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم، و كل الأصدقاء والزملاء في العلم والعمل، الذين ساعدوني من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل ولو بكلمة طيبة.

لعمري خيرة

قائمة أهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج.ر/ع:	الجريدة الرسمية عدد.
ص:	صفحة.
ص ص:	من الصفحة إلى الصفحة.
ب.س:	بدون سنة.
ب.ط:	بدون طبعة.
ب.ب.ن:	بدون بلد النشر.
م.خ:	المساحات الخضراء.
غ.م:	غير منشور.
ق.إ.م.إ:	قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
ق.إ.ج:	قانون الإجراءات الجزائية.

ثانياً: باللغة الأجنبية :

DATAR :Délégation Pour L'aménagement du Territoire et L'aménagement Régional.

ANAT :Agence National Pour L'aménagement du Territoire.

PUPE : Police D'urbanisme et la Protection de L'environnement.

C.T.C : Contrôle Technique du Construction.

P.D.A.U : Plan Directeur D'aménagement et D'urbanisme.

P.L.U : Plan Local D'urbanisme.

P.O.S : Plan D'occupation de Sol.

P : Page.

N° : Numéro

مقدمة

ظهرت فلسفة العمران إلى الوجود بفضل إجتهد علماء الاجتماع الذين خلصوا إلى أن الإنسان "مدني بالطبع"، أي لابد من الاجتماع، فأينما وجد تجمع سكاني توجد معه تسمية للأرض التي يقيم عليها؛ ومن هذا المنطلق أطلقت عليها عدة مسميات نذكر منها: القرية، الحي، الشارع ثم المدينة. أما العلامة ابن خلدون عبد الرحمان فسمّاها في الجزء الأول من مقدمته، بـ "العمران"¹.

ومنه فكل تجمع سكاني يجب عليه أن يجعل من وجوده على رقعة معينة من الأرض تنظيماً محدداً، يسمح لها بأن تؤدي وظيفتها الاجتماعية على أكمل وجه فتوفر له كل ما يحتاجه من ملابس، غذاء، دواء، تدريس و"مسكن" أي كل ما يتطلبه هذا التجمع السكاني من خدمات ومرافق، بما يكفل له حسن التطور والتقدم، ولما اقتنع الإنسان بهذه الضرورة، وصل معها إلى نتيجة أخرى تتمثل في أن إيجاد هذا التنظيم الذي يكفل له التطور والتقدم لن يتأتى إلا بالاستقرار، واكتشف أن أهم عوامل الاستقرار تكمن في "السكن"، فأقام في الكهوف والمغارات ثم اقتطع جدوع الأشجار ليبنى بها أكواخاً بسيطة تحميه من قساوة الطبيعة فعرف الإنسان "البناء" ولو في أبسط صورته.

لكن وبمرور الزمن انتقل الإنسان من مرحلة إلى أخرى ونتيجة للتطور الحضاري الذي شهده، ازداد عدد الأشخاص وعرفت حركة البناء وتشديد المدن توسعاً كبيراً فظهرت حضارات مختلفة وتميزت كل واحدة منها بأنماط عمرانية شيدت على أساس معايير اجتماعية، اقتصادية وثقافية مختلفة لازالت أثارها شاهدة عليها إلى يومنا هذا في مختلف دول العالم بما في ذلك الجزائر.

فأول المدن الجزائرية التي ذكرت في التاريخ نشأت بمحاذاة السواحل عن طريق الغزوات التي قام بها القرطاجيون، وفي مرحلة لاحقة تعرضت هذه المدن للغزو الروماني، الذي طور

¹ - ابن خلدون عبد الرحمان، المقدمة، الجزء الأول، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ب.ط، سنة 1984، ص

العديد من المدن الواقعة شرق الجزائر (جميلة، سيرتا، تيمقاد... إلخ)، حيث عرفت هذه المدن ازدهار كبير في الفترة الرومانية¹.

أما بعد الفتح الإسلامي للبلاد، فأظهرت الحضارة الإسلامية نسيجاً عمرانياً اهتم بالجانب الجمالي إلى أبعد الحدود، والشاهد على ذلك هو القصور الفخمة التي تشير إلى رقي الفن المعماري الإسلامي، ولعل أبرزها "قصر اللؤلؤة" الذي شيد أثناء دولة بني حماد (1077-1153) والذي قال عنه العلامة ابن خلدون " أعجب قصور الدنيا"².

وبعد ذلك، عرفت الجزائر الوجود التركي، الذي ترك فناً معمارياً متميزاً، كالحمامات الجميلة المبنية بالرخام والمزينة بالفسيفساء، وكذا الديار ذات الشكل الهندسي الجميل المزينة ببلاطات الزليج التركي، كتلك المستخدمة في تكسية الجدران الداخلية "الصريح سيدي عبد الرحمان"، أو مختلف القصور التي تشير إلى قمة الإبداع المعماري، ولعل أبرزها " قصر رياس البحر"³.

أما في فترة الاحتلال الفرنسي للجزائر (1830-1962)، كان لابد وأن تخضع البلاد للقوانين الفرنسية، بما في ذلك القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير، إذ ظهر تشريع العمران بقواعد بسيطة تقضي بالبناء في المدن بشكل صف وعلى طول الطريق، فصدر قانون 04 أفريل 1884، واشترط وضع مخطط للبلدية وتسوية الأرض والاصطفاف على جوانب الطريق، ثم صدر قانون آخر في 15 فيفري 1902، الذي تقدم خطوة إلى الأمام، بحيث اشترط لكل عملية بناء رخصة مسبقة تعرف " برخصة البناء" واشترطها في كل بناء يقع في التجمعات البشرية التي يبلغ عدد سكانها 20000 نسمة، وتسلم هذه الرخصة من طرف البلدية متى تبين أن مشروع

¹ - Rahmani chérif, la croissance urbaine en Algérie, office des publications Universitaires, Alger, 1982, p 74

- أورده مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المعيار، كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، العدد الحادي عشر، سنة 2005، ص ص 205-206.

² - شرفي إبراهيم، تاريخ القرون الوسطى في الشرق والغرب، بدون دار وبلد النشر، بدون طبعة، سنة 1986، ص 87، أورده مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية، نفس المرجع، ص 206.

³ - عبد العزيز محمود لعرج، الزليج في العمارة الإسلامية بالجزائر في العصر التركي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة الأولى، الجزائر، بدون سنة، ص 21، أورده مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية، نفس المرجع، ص 207.

البناء يتوافق مع القواعد الصحيحة للبلدية، ثم جاء قانون 14 مارس 1914 "بمخططات التعمير والتوسع والإعداد المناسب"، حيث اعتبرت رخصة البناء أداة تضمن احترام هذه المخططات، واشترط هذا القانون ضرورة الحصول على "رخصة البناء" في كل تجمع سكاني يزيد عدده على 10000 نسمة، ثم جاء قانون 15 جوان 1934، ولأول مرة ظهرت في نصوصه كلمة "ال عمران"، إلا أن هذا القانون دخلت عليه تعديلات كثيرة، ثم صدر القانون المؤرخ في 07 جويلية 1955 الذي تم بمقتضاه تشكيل لجنة استشارية على مستوى كل مقاطعة سميت بـ "لجنة المقاطعة للتعمير" علماً أن هذه اللجان كان عددها ثلاثة وكانت تستشار بصفة إلزامية حول مايتعلق بالتهيئة العمرانية، ثم في سنة 1960 صدر المرسوم رقم 60-650 المؤرخ في 06 سبتمبر 1960 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة من أجل البناء¹.

أما بعد الاستقلال فقد تم اعتماد نفس القوانين الموروثة عن الاستعمار الفرنسي وهذا بمقتضى الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 والذي نص على استمرار تطبيق القوانين الفرنسية في الجزائر باستثناء مايتعارض منها مع السيادة الوطنية²، وبناءً على ماورد في هذا الأمر استمر العمل بالمرسوم الفرنسي المؤرخ في 31 ديسمبر 1958 المشار إليه أعلاه، فكانت النتيجة أن كل الدراسات المتعلقة بمجال البناء والتعمير في هذه الفترة، قد وضعت دون دراسة كافية للواقع الجزائري، أي أنها كانت شكلية وسطحية خالية من الدراسة الاجتماعية والاقتصادية العملية بالمعنى الدقيق.

لكن بارتفاع معدل النمو الديموغرافي واهتمام الدولة بقطاع الصناعة، تم النزوح الريفي نحو المدن، الأمر الذي أدى إلى إتساع حركة البناء التي طغى عليها الطابع الفوضوي في غالبيتها لاسيما من حيث انتشار الأحياء القصديرية (العاصمة، عنابة، وهران...) فأصبحت تعتبر جزءاً من ديكور المدينة، إن لم نقل مدن جديدة تحاذي المدن الأصلية³.

وأمام هذه الصور السلبية إضطر المشرع الجزائري إلى إصدار قوانين جديدة تحكم التوسع العمراني، وبالتالي نظام البناء في الجزائر، بهدف التحكم في حركة البناء وتقييد حرية

¹ - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية، المرجع السابق، ص ص 207-208.

² -Loi n°62-157 du 31 décembre 1962 tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31décembre 1962, journal officiel n°2,vendredi 11 janvier 1963.

³ - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية، المرجع نفسه، ص 208.

الأشخاص في هذا المجال، وذلك ماتجسد بالفعل من خلال مختلف القوانين التي وضعها المشرع الجزائري، وعلى وجه الخصوص ابتداء من سنة 1975 من خلال الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء.

أما بالنسبة لأهمية موضوع "رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري"، فهي تتجلى في كون أن المباني حظيت في الجزائر باهتمام وافر من قبل المشرع الجزائري، نظراً لما تمثله من قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد والدولة على حد سواء، لذلك كان ينبغي على المشرع الجزائري، أن يضع نظاماً قانونياً يهدف إلى تسيير حركة البناء وفق قواعد مرسومة وأن لا تترك لأهواء الأفراد، وهذا لضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية، وسلامتها من الناحية الهندسية، وأدائها لوظيفتها المطلوبة منها.

وبالفعل فقد توالى التشريعات المختلفة منذ الاستقلال بهدف إيجاد تنظيم قانوني يسيّر حركة البناء والتوسع العمراني في الجزائر، بحيث نجد في هذا الصدد الأمر رقم 67-75 السالف ذكره، وبعده صدر القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، وكذا القانون رقم 83-03 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحماية البيئة، والقانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جويلية 1984 المتضمن النظام العام للغابات والأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد بصفة انتقالية قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ليصدر في نفس التاريخ المرسوم رقم 85-211 المحدد لكيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء، والمرسوم رقم 85-212 المتعلق بتسوية وضعية البنايات الفوضوية والتعليمية الوزارية المشتركة المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع والتي توضح كيفية تنفيذ التدابير التي نص عليها المرسوم رقم 85-212. ثم بعد ذلك صدر القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الملغى بموجب المادة 61 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.

ومع بداية التسعينات، وفي ظل الإصلاحات العامة التي شُرعَ فيها تطبيقاً لدستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولاً كبيراً وعميقاً تجسد بصور قانوني الولاية والبلدية رقمي 90-08 و 90-09 المؤرخين في 07 أفريل 1990 واللذان حددا

صلاحيات ومجال تدخل الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في هذا الإطار كهيئات إدارية لضمان الرقابة على أشغال البناء والتعمير.

وتأكيداً لهذا التحول صدر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، فوضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضري، ثم تلاه القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي ألغى صراحة القانون رقم 82-02، والأمر رقم 85-01 السالفين الذكر، وهذا بموجب المادة 80 منه. ثم تلتها المراسيم التنفيذية المطبقة له خاصة المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم في سنتي 2006 و 2009، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 والمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 والملغى في سنة 2015 بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وبالرغم من ذلك، إلا أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد في التسعينات أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، واستكمالاً لمسار الإصلاح العقاري صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وبعده صدر المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ثم ألغيت بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، والذي حاول المشرع من خلاله تفادي الثغرات التي تضمنها القانون رقم 90-29 وجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية ونجاعة على حساب تدخل القضاء. وبعد ذلك صدرت عدة قوانين ومراسيم أهمها القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف ذكره، والذي صدر نتيجة فيضان باب الواد في 10 نوفمبر 2001 وزلزال بومرداس في 21 ماي 2003، اللذان خلفا خسائر بشرية ومادية كبيرة، أدت إلى اكتشاف ضعف المنظومة التشريعية المعمول بها، وعلى هذا الأساس تم تبني هذا القانون للوقاية

من مخاطر الكوارث الطبيعية، فمنذ ذلك الحين أخذت الجزائر تنتظر لسياسة التهيئة العمرانية على أنها أحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية عموماً والعمران على وجه الخصوص. وبما أن رخصة البناء وشهادة المطابقة يجسدان أحكام المنظومة القانونية في مجال العمران فإنهما أولى الجوانب التي مسها هذا التعديل القانوني وخاصة رخصة البناء.

وفي سنة 2008 تم إصدار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث أنه نص على التسوية الشاملة التي تضم تسوية الوعاء العقاري والبنية وهذا تداركاً للنقص الذي شاب الأمر رقم 85-01؛ والمرسوم رقم 85-212 السالف الذكر؛ كما يعتبر قانون مؤقت ومكمل للقانون رقم 90-29، والذي تم تعديله بموجب المادة 79 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، كما عدل مرة أخرى بموجب المادة 113 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 وأخيراً عدل بموجب المادة 113 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

بالإضافة إلى ذلك تم إصدار المراسيم التنفيذية المطبقة له، والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما المؤرخين في 02 ماي 2009 والمرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في نفس التاريخ والمحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها. بالإضافة إلى العديد من التعليمات، كالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتعلقة بتبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. وأخيراً تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر والذي وضع قواعد وآليات تهدف إلى ضبط النشاط العمراني، حيث من خلاله تم تفادي النقائص الواردة في التشريعات السابقة.

وما تجدر الإشارة له في هذا الصدد، أنه منذ الاستقلال إلى غاية نهاية التسعينيات كان الهدف من وراء سن قوانين التهيئة والتعمير أمني، ولقد تم الانفصال عنه بعد خروج الجزائر من العشرية السوداء، فأصبح الهدف الرئيسي هو المحافظة على النظام العام العمراني. وعلى

هذا الأساس تم تعديل قوانين التعمير والبناء من أجل تسوية وضعية الوعاء العقاري والبنائية غير المتممة وغير المطابقة، وذلك بغية الوصول إلى عمران جزائري ذو مظهر جمالي.

إلا أنه بالرغم من كثرة النصوص القانونية والتنظيمية والتفسيرية -التعليمات- وتنوعها، أي يفترض فيها أنها جاءت آخذة في الحسبان، كل الجوانب التقنية لاتصالها بالعديد من النواحي الهندسية والعلمية، وكذا الجوانب العملية والتطبيقية حتى نصل إلى الحلول الحاسمة لجميع مشاكل المباني.

إلا أننا مانلاحظه اليوم وللأسف الشديد هو عكس ذلك تماماً بحيث نجد مدناً مهددة برمتها بخطر الإنزلاق، وكذا بروز أحياء كبرى مكتظة سكانياً وفاقدة للإنسجام مع الشروط العمرانية، وبالتالي ظهور فوارق حادة بين مختلف المدن، بل بين أحياء المدينة نفسها. إضافة إلى وجود عدد كبير من البنايات المهددة بالانهيار، وكذا ظهور البنايات الفوضوية خاصة على مستوى المدن الكبرى، وتفاقم البيوت القصديرية والمساكن بالأراضي الزراعية، ومشاكل انتشار الأوساخ، القمامات، صب المياه القذرة ومختلف النفايات، بغير مراقبة أو تسيير محكم. وكذا التلوث بمختلف أشكاله الجوي، البحري والبري.

وعليه، فمن خلال هذه الأطروحة، سنحاول اكتشاف أهم الأسباب التي أدت بنا إلى هذه الحقيقة المرة، والواقع العمراني الذي لا يحسد عليه، فهل تعود إلى عدم احترام المواطنين الجزائريين للشروط والإجراءات المحددة في القانون نتيجة عدم وعيهم بأهمية المجال العمراني، أم أنها ترجع إلى عدم قيام الإدارة بواجبها الرقابي ومنع المخالفات منذ البداية، أم أنها تعود إلى عدم قيام القضاء بالمهام المنوطة به والمتمثلة في توقيع العقوبات المنصوص عليها قانوناً على المخالفين، أو أنها ترجع إلى المشرع في حد ذاته أي عدم وجود قوانين فعالة تتساير مع الأوضاع السائدة حالياً في المجال العمراني. وماهي الحلول من أجل التقليل من هذه المخالفات العمرانية والوصول إلى عمران مهيب.

بالإضافة إلى ذلك، توجد أسباب ذاتية أخرى تكمن في اهتمامي بالقانون العقاري بصفة عامة أساساً، بعد التعرف عليه من خلال برنامج شهادة الماستر في القانون العقاري بجامعة أدرار، ثم عندما درست مقياس التهيئة والتعمير انجذبت إلى مجال العقار الحضري لاسيما مجال التهيئة والتعمير؛ وما شجعتني على الاهتمام به كثيراً هو عملي في تلك الفترة في دائرة أدرار وحضوري لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالدراسة والبت في ملفات مطابقة البنايات الفردية مما

أدى إلى احتكاكي بالإدارات المكلفة بالعمران والذين أفادوني كثيراً بالمعلومات المتعلقة بهذا الموضوع؛ كما زودوني بجميع التعليمات التي لها صلة به. بالإضافة إلى ذلك، عملي حالياً بمجلس قضاء أدرار ساعدني كثيراً في الحصول على الاجتهادات القضائية التي لها علاقة بأطروحتي خاصة مجالات المحكمة العليا ومجلس الدولة.

فكل هذه الأسباب شوقتني وشجعتني على البحث فيه دون تردد، فكان أمني التعرف على الشروط الواجب توفرها والإجراءات الواجب إتباعها من أجل الحصول على رخصة البناء وشهادتي المطابقة، مع معرفة المخالفات المتعلقة بهم وكيفية تسويتها، ومحاولة إجراء مقارنة بين القانون والواقع العملي للوصول إلى السبب الذي أدى إلى خلق هذه الوضعية العمرانية الخطيرة والتي شكلت مصدر قلق للسلطات العمومية ودفعت المشرع يفكر في إيجاد حل لها.

أما عن الأسباب الموضوعية فتتعلق بأهمية الموضوع من الناحيتين السياسية والتشريعية وكذا العملية الواقعية، خاصة علاقته بالسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية؛ والتي يمتد تأثيرها إلى جميع نواحي الحياة المتعلقة بالبيئة، الصحة، الأمن، التعليم... إلخ والتي تساهم في التنمية الشاملة للبلاد. بالإضافة إلى ذلك، تعلق هذا الموضوع بأهم الحقوق المحمية والمضمونة دستورياً وقانونياً والمتمثلة في حق الملكية والحق في الحياة فأشغال البناء قد تؤدي إلى التعدي على أملاك الغير، كما قد يؤدي إلى القضاء على أرواح لا ذنب لها وذلك بسبب ارتكاب أخطاء أثناء تنفيذها. ولقد تعددت الدراسات المتعلقة بالعمران بصفة عامة، وبرخصة البناء وشهادة المطابقة على وجه الخصوص والمتمثلة في المؤلفات المتخصصة، مقالات، أطروحات دكتوراه ورسائل ماجستير، لكن بالرغم من ذلك؛ فإننا تلقينا مشكل ندرة الدراسات التي تجمع بين الرخص والشهادات العمرانية والتهيئة العمرانية، ومن أمثلة المؤلفات المتخصصة الأستاذ مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2014، وقزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هوم، الجزائر، سنة 2016، وكذا التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000.

أما المقالات فأهمها: الأستاذة لعور بدرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016، وعزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في

منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والادارية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008.

أما بخصوص الرسائل العلمية فأهمها: مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، جوان 2008، وعزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة قسنطينة 2004، وكذا عزاز ساعد، مطابقة البناء وإتمام انجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2013-2014.

لكن بالرغم من ذلك، واجهتنا أثناء إعدادنا لهذه الأطروحة عدة صعوبات أهمها: قلة المراجع المتخصصة والخاصة بموضوع الدراسة خاصة المتعلقة بالتهيئة العمرانية، وحتى المتوفرة لا تحتوي على التحيينات. وفي المقابل لذلك، كثرة القوانين التي لها علاقة بالعمران وتشتتها، بصورة يصعب جمعها والتمكن منها؛ بالإضافة إلى غموضها وتناقضها مما أدى إلى صعوبة فهمها حتى من طرف الهيئات المختصة بتطبيقها.

وعليه، فإن الهدف من منح رخصة البناء وشهادة المطابقة هو أن تكون البناءات مطابقة للأحكام المنصوص عليها قانوناً، وللوصول إلى هذه النتيجة يجب على الباني أن يتحصل عليهما معاً، لأنهما وسيلتين مكملتين لبعضهما البعض الآخر، فرخصة البناء لوحدها غير كافية لتحقيق ذلك ؛ لأن حصول الشخص المعني على رخصة البناء يعني أن طلبه جاء مستوفياً للشروط والإجراءات المنصوص عليها في القوانين المنظمة للعمران. بالإضافة إلى ذلك، تمكنه من الشروع في تنفيذ أشغال البناء لكنها لا تعني البناء المنجز مطابق لما هو منصوص عليه في رخصة البناء؛ لأنه يمكن أن يحصل عليها لكن الانجاز يكون مخالف لما جاء فيها، والذي يثبت أن الأشغال المنجزة مطابقة لأحكام رخصة البناء هي شهادة المطابقة.

وما تجدر الإشارة له هنا، أن المشرع الجزائري أورد استثناء على هذا المبدأ -شهادة المطابقة وسيلة مكملية لرخصة البناء-، والمتمثل في قانون مطابقة البناء الصادر في سنة 2008 السالف الذكر، والذي يطبق على البناءات بدون رخصة بناء والبناءات غير المتممة وغير المطابقة لأحكام رخصة البناء، فالبناء بدون ترخيص كان يعتبر جريمة ماله الهدم فجاء هذا

القانون وقام بتسويته حيث حوله من المجال المخالف للقانون إلى المجال القانوني وذلك من أجل القضاء على أزمة السكن ووضع حد لوضعيات عدم انتهاء أشغال البناء، لكن بالرغم من ذلك فإن هذه البناءات التي نص على تسوية وضعيتها لا تعتبر غير قانونية لأنه لم يسوي وضعية كل البناءات المخالفة للقانون وإنما وضع شروط وإجراءات معينة فالبناءات التي توفرت فيها هذه الأخيرة تسوى وضعيتها عن طريق تسليم شهادة المطابقة الاستثنائية والتي لم تتوفر فيها مآلها الهدم. وعلى هذا الأساس يمكننا القول بأن البناء بموجب هاتين الرخصتين يساهم في تنظيم التهيئة العمرانية، لكن لماذا الواقع يشهد العكس تماماً؟

فهل يكمن العيب في النصوص القانونية المختلفة المنظمة لرخصة البناء وشهادة المطابقة الصادرة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا؟ أم في أمور أخرى غير هذه النصوص، كأن يكون العيب في المواطن أو الإدارة المطبقة لهذه القوانين أو بتقصير من القضاء؟ ولماذا هذه القوانين هي كثيرة ومتنوعة وخاضعة للتعديل المستمر؟ وهل نحن في استغناء تام عن قانون موحد للمباني، لا يخضع للإلغاء والتعديل بين الحين والآخر؟

وللإجابة عن هذه الإشكاليات اعتمدنا على المنهج الوصفي والذي يظهر من خلال جمع كل المعلومات المتعلقة بالموضوع ووصفها وصف دقيق ومحاولة تفسيرها للوصول إلى حل للإشكالية المطروحة، حيث قمنا بعرض ما توصلت إليه السلطات الجزائرية من نصوص تشريعية وتنظيمية منظمة لعملية البناء والمطابقة، وأهم الأجهزة المكلفة بالرقابة على أشغال البناء؛ والآليات المختصة بمراقبة قرارات التعمير الفردية، بالإضافة إلى أهم وسائل وآليات الطعن في القرارات المتعلقة برخصة البناء وشهادة المطابقة ودورهم في تنظيم التهيئة العمرانية.

كما اعتمدنا على المنهج التحليلي (الاستدلالي) من خلال تحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية، ومناقشة مدى فعالية الشروط والإجراءات التي نصت عليها والخاصة برخصة البناء وشهادة المطابقة والأجهزة القائمة على تنفيذها في تنظيم التهيئة العمرانية. مع اعتمدنا أيضاً على المنهج التاريخي والذي يتجلى من خلال تتبع تطور القوانين المتعلقة بالموضوع، والتعليق عليها ونقدها، والوقوف على الثغرات بشأنها للوصول إلى تصور سليم عن الموضوع، وتقادي مختلف التصورات الخاطئة.

ونظراً لتشعب الموضوع واتساعه، قسمنا بحثنا هذا إلى فصل تمهيدي وبابين، حيث تطرقنا في الفصل التمهيدي إلى مفهوم البناء والمطابقة والتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري

وذلك من خلال مبحثين، فالأول خصصناه لمفهوم رخصة البناء وشهادة المطابقة، والثاني تحدثنا فيه عن مفهوم التهيئة العمرانية.

أما الباب الأول الموسوم برخصة البناء كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، فقد قسمناه إلى فصلين وكل فصل يتضمن مبحثين، حيث بينا في الفصل الأول كيفية تنظيم التهيئة العمرانية من ناحية الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على رخصة البناء، فتعرضنا في المبحث الأول إلى تنظيم التهيئة العمرانية من خلال الشروط الخاصة برخصة البناء ونطاق تطبيقها، وعالجنا في المبحث الثاني كيفية تنظيمها من حيث الإجراءات المتعلقة بها. أما الفصل الثاني فلقد قمنا فيه بدراسة كيفية تنظيم التهيئة العمرانية من ناحية الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة برخصة البناء والمنازعات الناجمة عنها، فبيننا في المبحث الأول كيفية الرقابة القانونية والمنازعات الجزائية الناجمة عنها ودورها في تنظيم التهيئة العمرانية. كما تحدثنا في المبحث الثاني عن المنازعات الإدارية والمدنية الخاصة برخصة البناء مع توضيح دورهما في تنظيم التهيئة العمرانية.

أما الباب الثاني المعنون بشهادة المطابقة كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، فجزأناه هو الآخر إلى فصلين وكل فصل يحتوي على مبحثين، حيث تناولنا في الفصل الأول كيفية تنظيم التهيئة العمرانية من حيث الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادتي المطابقة، فتطرقنا في المبحث الأول إلى كيفية تنظيم التهيئة العمرانية من خلال الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة العادية، وعالجنا في المبحث الثاني كيفية تنظيمها من خلال الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة الاستثنائية. أما الفصل الثاني فلقد قمنا فيه بدراسة كيفية تنظيم التهيئة العمرانية من حيث الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادتي المطابقة والمنازعات الناجمة عنها، فتعرضنا في المبحث الأول إلى الرقابة على تنفيذ الأشغال الخاصة بشهادة المطابقة العادية والمنازعات الناجمة عنها مع بيان دورهما في تنظيم التهيئة العمرانية، والمبحث الثاني خصصناه للرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية والمنازعات الناجمة عنها ودورهما في تنظيم التهيئة العمرانية.

الفصل التمهيدي: مفهوم البناء والمطابقة والتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري.

تعد عملية البناء أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة والتعمير، لما لها من أهمية في قطاع الخدمات والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين العمران الحضري، لذا حرصت السلطات العمومية على إنجاز البنيات التحتية للمناطق الحضرية وتجهيزها بالطرق وشبكات تصريف المياه وتوزيع الكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب؛ وإقامة مساحات للترفيه كحدائق مجاورة للعمارات ومساحات خاصة لتوقف السيارات. بالإضافة إلى ذلك؛ إنجاز محلات تجارية مجاورة للبنائيات وتشبيد أسواق ومدارس ومساجد ومحطات لنقل المسافرين ومراكز البريد والمواصلات ومستشفيات وغيرهم من التجهيزات العمومية، بحيث يكون هناك مناخ ملائم للعيش لفائدة السكان.¹ إذن هذه المتطلبات أصبحت ذات أهمية بالغة، لا يمكن تصور إحداث برامج سكنية أو غيرها من البرامج العمرانية بدونها.

وعليه فإن البناء القانوني ذي المظهر الجمالي يتطلب تهيئة القطعة الأرضية، ثم طلب الحصول على رخصة للبناء فوقها؛ وبعد إتمام إنجازها تتم مطابقته بموجب شهادة المطابقة، وبغية معرفة ذلك؛ سنقوم بدراسة مفهوم رخصة البناء وشهادة المطابقة (المبحث الأول)، ثم نحدد مفهوم التهيئة العمرانية (المبحث الثاني).

¹ - المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر/ع 26، المؤرخة في أول يونيو سنة 1991م.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء وشهادة المطابقة.

ففي الأصل العام يتم البناء فوق أرض ملك لصاحبها، حيث تمنح له هذه الأخيرة الحرية الكاملة في استعمالها واستغلالها والتصرف فيها وممارسة جميع الأنشطة العمرانية عليها بما يراه مناسباً طبقاً لمصلحته الخاصة؛ ومنه فإن التسليم بهذا المبدأ يؤدي إلى أن يجعل المالك يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف عمليات البناء دون اعتبار لما يترتب على ذلك من أضرار للغير وللمحيط الخارجي بما ينعكس سلباً على شكل البناءات ومظهرها الخارجي مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني. وعلى هذا الأساس قيد قانون العمران سلطة المالك في التصرف المادي في عقاره بمجموعة من القيود، تتمثل في ضرورة الحصول على قرارات إدارية؛ تسلم له من طرف هيئات إدارية مختصة ترخص له القيام بعملية البناء. وأهم هذه الرخص والشهادات العمرانية، رخصة البناء وشهادة المطابقة. وبما أن رخصة البناء تسبق شهادة المطابقة فإننا سنقوم بتحديد مفهوم رخصة البناء (المطلب الأول)، ثم نتطرق لمفهوم شهادة المطابقة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء الضمانة الأساسية التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لاحترام قواعد العمران،¹ وهي الوثيقة القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وشهادة التعمير ورخصة التجزئة لتقوم بتحويل الأفكار والبيانات الموجودة في المخططات إلى شيء مادي وملمس.² ولتوضيح ذلك لابد من التطرق لتعريف رخصة البناء وخصائصها (الفرع الأول)، ثم معالجة الطبيعة القانونية لها (الفرع الثاني)؛ والتميز بين رخصة البناء العادية والترخيص الإداري المسبق في المناطق الخاصة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وخصائصها.

تعد رخصة البناء وسيلة استحدثها المشرع الجزائري من أجل بسط رقابة الإدارة على المجال العمراني، وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء سواء لأول مرة أو تغييره أن يتحصل من

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 76.

² - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 95.

الإدارة المختصة على رخصة تتيح ذلك. ومن هذا المنطلق سنقوم بتعريف رخصة البناء (أولاً)، ثم استنتاج خصائصها (ثانياً).

أولاً: تعريف رخصة البناء.

لتحديد تعريف رخصة البناء بصورة أكثر دقة ووضوح لا بد من تقسيمه إلى شقين، الشق الأول لغوي والشق الثاني اصطلاحي.

1-التعريف اللغوي لرخصة البناء:

سنقوم بتجزئة هذا التعريف إلى جزئين، الأول نعرف فيه الرخصة؛ والثاني نعرف فيه البناء على النحو التالي.

أ-رخصة: يرخص، ترخيصاً له في الأمر أي سهله ويسره، وأذن له فيه؛ وترخيص في الأمر: أخذ فيه بالرخصة، والرخصة هي التسهيل في الأمر أي الإذن فيه بعد النهي عنه.¹

ب- البناء: بني، يبني بنبأ، وبناء الدار: أقام جدارها وشيدها.²

وهو بناء الشيء بضم بعضه إلى بعض، ويقال: فلان يباني فلان أي يباريه في البناء. والبناء هو مفرد جمعه أبنية، وجمع الجمع البنايات. والبناية تطلق على حرفة البناء ويقال لمن حرفته البناء بناءً بالتشديد أي مدير البناء وصانعه.³

2- التعريف الاصطلاحي لرخصة البناء:

يشمل التعريف الاصطلاحي كل من التعريف القانوني، الفقهي والقضائي؛ وهذا ماسيتم التطرق له أدناه.

¹ - الرافعي أحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيتومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، دار المعارف، جامعة الأزهر، الطبعة الثانية، ب.س، ص 223.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً ابن منظور، لسان العرب، المجلد الثاني، دار الجبل، بيروت، سنة 1988، ص 1146.

² - خدروش الدراجي، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث عشر، فيفري 2016، ص 362.

³ - حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الاسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2011، ص 64.

أ- التعريف القانوني لرخصة البناء:

أ- أ رخصة: تتحاشى التشريعات غالباً، الخوض في مسألة المفاهيم؛ فاسحة المجال للفقه والقضاء غير أن استعمال مصطلح "الرخصة" قد تباين من تشريع لآخر فمثلاً استعمل المشرع المصري لفظ " الرخصة" في القوانين القديمة أما في القوانين الحديثة استعمل مصطلح الترخيص، أما المشرع الجزائري فقد استعمل مصطلح الرخصة منذ البداية.¹ والدليل على ذلك الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء،² والقانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء؛³ وأخيراً القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.⁴

أ- ب البناء: رغم أن التعريفات هي ليست من اختصاص العمل التشريعي لأنها تدخل في نطاق العمل الفقهي والاجتهاد القضائي إلا أنه ورد تعريف للبناء في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها⁵ حيث جاء نصها كالآتي: "البناء هو كل عملية تشييد لمؤسسة فندقية".

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص ص 2-3.

² - الأمر رقم 67-75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975م المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج.ر/ع 83، المؤرخة في 17 أكتوبر سنة 1975م، الملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 02-82 الملغى بالقانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ - القانون رقم 02-82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 هـ، الموافق 06 فبراير سنة 1982م المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر/ع 6، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1982م، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05.

⁴ - تنص المادة 50 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ، الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر/ع 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004، ج.ر/ع 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م، على مايلي: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض وبمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض. ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 25 شعبان عام 1427 هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة 2006م، المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، ج.ر/ع 58، المؤرخة في 20 سبتمبر سنة 2006م.

كما عرف أيضاً في المادة 02 من القسم الأول من الفصل الأول من القانون رقم 08-15¹ بأنه: "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة".

يلاحظ من خلال هذه المادة أن تعريف البناء ورد على أنه كل بناية أي العقار المبنى وليس عملية تشييد البناء لأن البناء حسب التعريف اللغوي المذكور أعلاه هو ما يبنى، فهنا أخطت المشرع بين إقامة البناء الذي يتم خلال عملية البناء وبين البناية أو المنشأة.

وبالتالي فإن تعريف البناء بدقة جاء في المادة 03 من الفرع الأول من الفصل الأول من القانون رقم 11-04² والتي تقضي بأنه: "البناء هو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني". ومنه، فإن المشرع الجزائري ضبط في هذه المادة مصطلح البناء حيث اعتبره عملية تشييد بناية أو بنايات.

أ- ج رخصة البناء: لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وإنما اكتفى بذكر الحالات التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء.³

¹ - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ، الموافق 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج.ر/ع 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008م، المعدل والمتمم بالمادة 79 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 27 صفر عام 1435هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2013م، المتضمن قانون المالية لسنة 2014م، ج.ر/ع 68، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2013م، وبالمادة 113 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439هـ، الموافق 27 ديسمبر سنة 2017م، المتضمن قانون المالية لسنة 2018م، ج.ر/ع 76، المؤرخة في 28 ديسمبر سنة 2017م.

² - القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر/ع 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011م.

³ - تنص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على مايلي: "تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

- وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر/ع 26، المؤرخة في أول يونيو سنة 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 07 يناير سنة 2006، ج.ر/ع 01، المؤرخة في 08 يناير سنة 2006م، والمرسوم =

أما المشرع السويسري فلقد عرفها في قانون التعمير السويسري على أنها قرار إداري:
L'autorisation de construire – appelée parfois permis de construire .
L'autorisation de construire est une décision administrative (acte administratif)
appartenant à la catégorie des autorisations de police.¹

ب- التعريف الفقهي لرخصة البناء:

ب- أ رخصة: هي سند واجب لمباشرة عمل أو إجراء ضمن الشروط القانونية. كما تعرف أيضاً بأنها ترخيص يعطى على إثر تقديم طلب مستوف للشروط المطلوبة.²
وتعرف أيضاً بأنها: " وسيلة أو تقنية قانونية إدارية في يد السلطة الإدارية في مجال تنظيم ممارسة بعض الأنشطة التي تستوجب الحصول على إذن مسبق من الإدارة المختصة حسب قطاع النشاط الذي تشرف عليه أو الموضوع الذي يتعلق به الترخيص الإداري محل البحث".³

ب- ب البناء: يعرف جوي بريجو البناء بأنه: " الإنشاء ويمكن القول أيضاً أن الإنشاء هو تجاوز وتماسك العتاد الصلب من حجارة وآجر إسمنتي بالملاط، والبناء أيضاً هو جميع الأعمال اليدوية التنظيمية والتشكيلية للكتل والقوالب في صورة مختلفة ومتماصة ومتوازنة".
وعرفه إميل أوليف بأنه: " مجموعة من أعمال الإنشاء، كبناء الجدران وملئ الأعمدة بالإسمنت والجمع بين الحجارة والآجر بمزيج من الملاط".⁴

=التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 03 شوال 1430 هـ، الموافق 22 سبتمبر سنة 2009، ج.ر/ع/55،
المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- أنظر أيضاً المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25
يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر/ع/07، المؤرخة في 12 فبراير
سنة 2015 م، وما يلاحظ على هذه الأخيرة أنها جاءت أكثر تفصيلاً عن سابقتها.

¹ - BENOIT BOVAY et CAROLE WAHLEN , le droit de l'urbanisme en suisse ; droit comparé, p 761.
- Valérie DONZEL et Alexandre FLUCKIGER , le droit de l'urbanisme en suisse ; droit comparé, p 19.

² - مورييس نخلة، روجي البعلبكي، صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي " قاموس قانوني موسوعي شامل
ومفصل عربي، فرنسي، إنكليزي"، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2002، ص 875.

³ - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية
الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 02 جوان 2007، ص 158.

⁴ - بوداني صفية، أثر القيم الاجتماعية على تراجع مهنة البناء في الجزائر، رسالة ماجستير في علم النفس
الاجتماعي، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008، ص 30.

كما ذهب الفقيه السنهوري إلى اعتبار كل ما شيد على الأرض أو باطنها يعد بناء.¹
وعُرفَ البناء بمفهومه الواسع بأنه: "كل منشأة أقامها الإنسان إذا كانت مثبتة بالأرض بطريقة دائمة وغير عَرَضِيَّة". ومن ثم فإن اصطلاح "بناء" يتسع ليشمل كل مبنى أنشئ إنشاءً بغض النظر عن الغرض المخصص له، للسكن أو لغيره، فأمر البحث متعلق هنا بضرورة الحصول على رخصة للبناء.²

كما عُرفَ البناء أيضاً بأنه: "مجموعة من المواد مهما كان نوعها، خشباً أو جبراً أو جبساً أو حديداً أو كل هذا معاً أو شيئاً غير هذا، شيدتها يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار. ويستوي أن يكون البناء معداً لسكنى إنسان أو لإيواء حيوان أو لإيداع أشياء، فالببوت والزرايب والمخازن تعتبر بناءً، بل قد لا يكون معداً لشيء من ذلك، فالحائط المقام بين حدين بناء، والعُمدُ التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية على سطح الأرض بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء، كالأنفاق والمصارف والمجاري وأنابيب المياه والغاز".³

ومنه حتى نكون أمام مفهوم قانوني للبناء يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها سواء من طوب أو حجر أبيض، أو إسمنت مسلح وهذه الأخيرة تتشكل عن طريق خلط ومزج لمواد البناء من إسمنت ورمل وحصى وماء وحديد بنسب معينة، كما ينشأ البناء من عرائض خشبية أو من هياكل حديدية.

¹ - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثاني، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، سنة 2000، ص 24.

² - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول، رسالة ماجستير في القانون الجنائي، معهد الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001، ص 03.

³ - ضحى محمد سعيد النعمان، البناء على ملك الغير دون إذن المالك، "دراسة مقارنة"، دار الكتب القانونية، دار شتات للنشر والبرمجيات، مصر، الامارات، ب.ط، سنة 2014، ص 15.

وكل هذه المواد قبل إقامة البناء بها ماهي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.¹

وعليه يعرف البناء على أنه: "كل ما يقام على سطح الأرض من صنع الإنسان ويتصل بها اتصال قرار بحيث لا يمكن نقله من مكانه بدون إحداث تلف أو تغيير في طبيعته، وذلك أيّا كان نوع المواد المستخدمة في هذا البناء".²

ب- ج رخصة البناء: إن التعاريف الفقهية لرخصة البناء متعددة ومتنوعة نورد منها:

رخصة البناء هي عبارة عن: "قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة للشخص الحق في إقامة بناء جديداً أو تغيير بناء قائم وذلك بعد التأكد من مطابقة البناء لقواعد التهيئة والتعمير".

وعرفت أيضاً بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".³

وما يلاحظ على هذا التعريف أنه ذكر وجوب احترام قواعد العمران لكنه وقع في عمومية التعبير في لفظي "التصرف السابق" و "أعمال البناء" وكان من الأفضل أن يحدد شكل هذا التصرف إذ يجب أن يكون قراراً إدارياً متضمناً لترخيص بالبناء وإلا لا يعتبر رخصة إدارية. كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد المقصود بها، يوقع الأفراد عملياً في إشكاليات؛ أهمها، أي الأعمال تستوجب الرخصة؟ هل يقصد بذلك البناء الجديد فقط أو تتضمن كذلك حالات التغيير التي تطرأ على البنايات القائمة.

كما عرفت أيضاً بأنها: "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار على ساحة أو طريق

¹ - غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، الموسم الجامعي 2011-2012، ص 11.

² - نزيه محمد الصادق المهدي، دور التأمين في مجال عقود وأعمال البناء والتشييد، في ظل أحدث النظم القانونية والنصوص التشريعية المعاصرة، المؤتمر الثامن عشر عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، بكلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، ص 448.

³ - ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الطبعة الأولى، سنة 2011، ص 62.

عمومي، أو تعلية أو توسع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير للتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية".¹

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه أخذ بالجانب الشكلي لرخصة البناء حيث اعتبرها وثيقة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى حصر الجهة المختصة بتسليمها في البلدية وأغفل الهيئات الأخرى المختصة بمنحها والمتمثلة في الوالي والوزير المكلف بالعمران كل حسب اختصاصه.

وتعرف بأنها عبارة عن: "قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه".²

ما يستنتج من هذا التعريف أنه تطرق للطبيعة القانونية لهذه الرخصة حيث اعتبرها قرار إدارياً صادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقاً لقانون العمران.

كما تعرف بأنها: "إجراء قانوني يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة".³ ما يلاحظ على هذا التعريف أن مضمونه شاملاً وجاء عبارة عن شرح فقهي لمصطلح رخصة البناء، كما أنه لم يحدد الطبيعة القانونية لها.

أما الدكتور محمد الصغير بعلي فعرفها بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقاً لقانون العمران".⁴

¹ - حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008، ص 7.

² - بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2008-2009، ص 57.

- أنظر أيضاً بن دوحه عيسى، تسوية البناءات غير الشرعية في القانون، منتدى القانون العقاري، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: <http://aissabendouha.blogspot.com>، تاريخ الإطلاع:

2016/08/04، ساعة الإطلاع: 20:21، ص 01.

³ - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 71.

⁴ - بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، مارس 2007، ص 18.

وتعرف إجازة البناء أيضاً بأنها: "وثيقة خاصة تثبت موافقة الجهات المختصة على إقامة مبنى على قطعة أرض معينة حسب المواصفات العامة للبناء في المنطقة".¹

كما تعرف أيضاً بأنها: "الرخصة التي يعطيها رئيس السلطة التنفيذية في البلدية المختصة، في النطاق البلدي وهي رخصة إجبارية مسبقة لكل بناء وتحويل وترميم وتجديد في الأبنية. ويجب تقديم طلب بذلك بعد ضم الخرائط المعدة للبناء الجديد وموقعه من مهندس. وتفرض الرخصة حتى على الإدارات والمؤسسات العامة والبلديات والأشخاص المعنويين أيضاً".²

وتعرف أيضاً على أنها: "ترخيص مسبق من رئيس البلدية التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك بعد قيام المعني بالأمر بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء".³

غير أن هذا التعريف يبدو ناقصاً لأنه اعتبر رئيس البلدية هو الوحيد المختص بمنح رخصة البناء، لكن في الحقيقة الأشخاص المختصين بتسليمها يتمثلون في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بال عمران.

كما تعرف أيضاً بأنها: "ترخيص يسمح بإنجاز مباني جديدة أو تحويل أو تمديد بناية قديمة سواء كانت فردية أو جماعية، بنايات صناعية، ملحقات، محلات تجارية، تجهيزات إجتماعية وثقافية، بنايات إدارية وذلك في إطار احترام كل من المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي".

ويعرفها أيضاً الدكتور عوابدي عمار على أنها: "عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثاراً قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم".⁴

¹ - كرم عبد الواحد، معجم المصطلحات القانونية، عربي - فرنسي - إنكليزي، مكتبة النهضة العربية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة 1987، ص 14.

² - مورييس نخلة، روجي البعلبكي، صلاح مطر، المرجع السابق، ص 876.

³ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2010، ص 105.

⁴ - خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، رسالة ماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2009 - 2010، ص ص 9-10.

يستنتج من هذا التعريف أنه اعتبر رخصة البناء قرار إداري، حيث جعلها تحتوي على نفس خصائصه.

كما عرفها الفقيه Bernard Drobenko بأنها:

« Le permis de construire est un acte administratif individuel par lequel une autorité administrative autorise des travaux ou une construction, le projet devant respecter les règles et servitudes applicables au lieu de son implantation .C'est une technique de contrôle préalable de l'utilisation du sol et de l'espace ».¹

ويعرفها الفقيهان الفرنسيان Henri JAQUOT et François PRIET على النحو التالي:

« Le permis de construire est l'autorisation donnée par une autorité administrative d'édifier une construction nouvelle où de modifier une construction existante préalablement à l'exécution des travaux ».²

كما يعرفها أيضاً الفقيه الفرنسي G.PEISER على أنها:

« Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens a l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur ».³

وعلى هذا الأساس تعرف بأنها: " قرار إداري فردي يصدر عن السلطة الإدارية المختصة، تمنح بمقتضاه الحق بإقامة بناء جديد مهما كان استعماله أو تعديل بناء قائم، قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد التعمير".⁴

مايلاحظ على هذا التعريف أنه بالرغم من تحديده للطبيعة القانونية لرخصة البناء، حيث اعتبرها قرار إداري فردي؛ إلا أنه يبدو ناقصاً لكونه لم يحدد الأشخاص المعنيين بها.

أما الدكتور عزري الزين عرفها بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".⁵

¹ - Bernard Drobenko , Droit de l'urbanisme, Gualino éditeur, Paris, 3^{ème} édition, 2006, p217.

² - Henri JAQUOT et François PRIET, Droit de l'urbanisme, Dalloz, Paris, 3^{ème} édition, 1988, p 547.

³ - G.PEISER, Droit Administratif, Dalloz, Paris, 1971, p88.

نقلاً عن قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2012-2013، ص53.

⁴ - قاسي نجا، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2014-2015، ص ص 132-133.

⁵ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2005، ص12=.

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن رخصة البناء هي التي تمنح الحق في البناء لكن حق البناء يعتبر من أوجه حق الملكية العقارية حسب ما نصت عليه المادة 50 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه، والذي يمكن صاحبه من الحصول على رخصة البناء، فحق البناء موجود من تاريخ تملك الملكية العقارية بحسب القانون؛ وما الرخصة التي تمنحها السلطة الإدارية المختصة إلا لاحقة لهذا الحق وليست سابقة له، ولكن القيام بعملية البناء سواء بالتشييد أو بالتغيير في البناء القائم هو الذي يستوجب رخصة مسبقة للبدء في هذه العملية.

و يجب أن تراعي هذه الرخصة في أشغال عملية البناء مطابقتها للأحكام القانونية والتنظيمية ذات الصلة باستعمالات الأرض.¹

كما عرفها الأستاذ بوطريكي الميلود على أنها: "تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع

= - للمزيد من التفصيل أنظر خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008، ص134.

- أنظر أيضاً بلجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، والمنظم من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول: وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، والمنشورة في مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص573.

- أنظر أيضاً ماموني فاطمة الزهراء، مدى فعالية التقويم البيئي في ترشيد نظام الرخص وحماية البيئة، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد الأول، جانفي 2013، ص186.

- أنظر أيضاً بن دوحه عيسى، القيود القانونية على عملية البناء والتعمير، منتدى القانون العقاري، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: <http://aissabendouha.blogspot.com>، تاريخ الإطلاع:

2016/08/04، ساعة الإطلاع: 20:41، ص12.

¹ - المادة 6-421 L من قانون العمران الفرنسي المعدلة بموجب الأمر رقم 1527-2005 مؤرخ في 8 ديسمبر سنة 2005، ج.ر.ع/15، مؤرخة في 9 ديسمبر سنة 2005.

Article L 421-6 de code de l'urbanisme français, Modifié par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005- art . 15 Jorf 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} Octobre 2007 : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sol... » .

طلب الرخصة لاتخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وباستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك".¹

وعليه تعرف رخصة البناء بأنها: "قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة يسمح باستعمال واستغلال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد أو تغيير في بناء قائم طبقاً لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير".²

ومنه فإن هذا التعريف جاء شاملاً لكل خصائص رخصة البناء، بالإضافة إلى ذلك حدد الطبيعة القانونية لها، الجهة المختصة بتسليمها؛ الغاية منها وأعمال البناء المعنية بطلب هذه الرخصة، لكن مايعاب عليه أنه بالنسبة للطبيعة القانونية اعتبرها قرار إداري لكن لم يحدد نوعه هل هو قرار إداري فردي أو تنظيمي، بالإضافة إلى ذلك لم يحدد الأشخاص المعنيين بها هل تقتصر على الأشخاص الطبيعيين فقط أم تتضمن كذلك الأشخاص المعنويين.

ومن جملة التعاريف السابقة يمكننا أن نعطي تعريف جامع لرخصة البناء فهي: "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري إنفرادي صادر من جهات إدارية مختصة محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير؛ لكل شخص طبيعي أو معنوي، تسمح باستعمال واستغلال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد أو تغيير في بناء قائم طبقاً لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير".

ج- التعريف القضائي لرخصة البناء:

ج-أ رخصة: فرق حكم المحكمة الإدارية المصرية العليا الصادر في 14 فيفري 1987 بين مفهوم الرخصة والترخيص، فكلية ترخيص تطلق على الترخيص الإداري بصفة عامة في حين

¹ - بوطريكي الميلود، منازعات رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مقال منشور بمجلة الرقيب، المملكة المغربية، العدد الثاني، نوفمبر 2012، ص ص 01-02.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، السنة الجامعية 2014-2015، ص 139.

تكون الرخصة ذات طبيعة خاصة؛ وهي عبارة عن إذن للقيام بعمل محدد تترتب عليه آثار دائمة كالإنشاءات والأبنية.¹

ج-ب البناء: عرفت محكمة النقض المصرية المبنى باعتباره نتيجة مادية لعملية البناء بأنه: "كل عقار مبني يكون محلاً للانتفاع والاستغلال أياً كان نوعه".²

ج- ج رخصة البناء: عرفها القضاء الفرنسي في حكم صادر عن محكمة جنايات تولوز في 7 فبراير سنة 1974 بأنها: "ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل، وليست لها علاقة بحق الملكية، أي أنها لا تمنح حقاً بالملكية،³ وليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض، كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع".

كما عرفت محكمة القضاء الإداري المصري في حكمها الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ: 18/01/1980 ترخيص البناء بأنه: "صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات".⁴

ثانياً: خصائص رخصة البناء.

من خلال التعاريف السالفة الذكر، نستنتج بأن رخصة البناء تتميز بمجموعة من الخصوصيات التي تميزها عن الوثائق الأخرى؛ وهي كالاتي:

1- رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة:⁵ بما أن رخصة البناء تعتبر قرار إداري، فإنها تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية كما هي محددة في القانون الجزائري؛ إذ أنها: **أ- تصرف قانوني:** صادر بقصد ترتيب أثر قانوني، حيث تكون ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن تترتب أثر، حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات.

¹- كمال محمد الأمين، الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، يومي 3 و 4 ديسمبر 2012، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، ص3.

²- عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص585.

³- وهو المبدأ الذي أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 413398، الصادر بتاريخ: 12/09/2007 على أنه: "لاتعد رخصة البناء سنداً لإثبات الملكية العقارية"؛ للوقوف على تفاصيل القضية أنظر: قرار المحكمة العليا رقم 413398، الصادر بتاريخ: 12/09/2007، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2008، ص 231-234.

⁴- عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 592 و 595.

⁵- قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 53.

ب- صادرة عن مرفق عام: إذ أن مصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت أجهزة وهياكل السلطة أو المؤسسات العامة، أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية، وهو الحال بالنسبة لرخصة البناء، إذ تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو لامركزية؛¹ أي هي قرار إداري صادر من جهات إدارية محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي،² الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.³ وبالتالي لا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة، وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.⁴ ويترتب عن ذلك بأنه لا يمكن لأي قرار إداري أن يحل محل رخصة البناء، هذا المبدأ أكدته مجلس الدولة في القرار المؤرخ في 2001/11/06 الذي ورد فيه: "...حيث يتبين من دراسة هذا القرار أن مديرية المنشآت والتجهيز لولاية قسنطينة رخصت للمستأنف بأن يدمج بنايته مع الطريق الوطني رقم 05 (autorisation d'alignement) وأن هذا القرار لا يعتبر بمثابة رخصة البناء كما هو ثابت في تدابير القرار المسلم للمستأنف عليه..."⁵ كما أنها قابلة للتحويل، أي الإدارة المختصة التي يتم إخطارها يمكن لها أخذ قرار تحويل رخصة البناء.⁶

ج- صادرة بالإرادة المنفردة: للإدارة المختصة، وطبقاً لصلاحياتها القانونية. وهكذا فإن إصدار وتسليم رخصة البناء، يستلزم توافر الأركان الشكلية والموضوعية اللازمة لصحة أي قرار إداري وهي: السبب، المحل أو الموضوع، الاختصاص، الشكل والإجراءات، الهدف أو الغاية.⁷

¹ - بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، السنة الجامعية 2012-2013، ص 46.

² - أنظر المادة 65 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، والمادتين 40 و 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، وكذا المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - أنظر المادتين 66 و 67 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، والمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، وكذا المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

⁴ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 4.

⁵ - قرار مجلس الدولة رقم 3408، الصادر بتاريخ: 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، سنة 2002، ص 139.

⁶ - أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011، ص 70.

⁷ - بلمرابط حنان، المرجع نفسه، ص 46.

2- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة ومحددة قانوناً: ومنه فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري. ويترتب على هذه الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.¹

3- رخصة البناء قرار إداري مسبق:² بمعنى أنها إجراء ضروري سابق على عملية البناء؛³ لأن الأصل في منح رخصة البناء، أنها تكون بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء، وهذا طبعاً لتحقيق الحكمة من فرضها، وهي تجسيد الرقابة الوقائية باعتبارها تقنية للرقابة المسبقة على استخدامات الأرض.⁴ وهذا ما يعني أنها من رخص الضبط،⁵ أي لها دور رقابي ووقائي في

¹ - إقولي أولد رابح صافية، رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع والآفاق-، يومي 27-28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 7.

² - شيخ سناء، شيخ نسيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد الأول، جانفي 2013، ص 128.

³ - قرار مجلس الدولة رقم 191085، المؤرخ في: 14/02/2000، غير منشور ينص على أنه: "وعلى كل فإن البناء لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة مسبقة مكتوبة مسلمة من طرف السلطات المختصة عملاً بالمادتين 50 و 52 من قانون التهيئة والتعمير..."، أورده زواوي عباس ومزوي كاهنة، حق الحصول على رخصة البناء كأثر ناتج على منح الامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، ص 9.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً مزود فلة، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مقال منشور بمجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، مجلة علمية دولية محكمة تصدر دورياً عن مركز جيل البحث العلمي، العدد السادس، أيلول 2016، ص 108.

⁴ - بن مشرن خير الدين، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 215.

⁵ - مزاولي محمد، الطبيعة القانونية لآليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير (رخصة البناء نموذجاً)، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22 و 23 أبريل 2008، المركز الجامعي بشار، ص 271.

مجال البناء والتعمير، وبدونها لا يمكن البناء.¹ وهو ما تؤكد المادة 6 من القانون رقم 15-08 السالف الذكر.²

ففرض الرخصة قبلاً، حتى لا يفسح المجال لإقامة مباني دون رخص، ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك قصد تسوية وضعيتهم، إذ أن احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته.

كما أنه، على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء، محترماً للشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران، لأن العبرة ليس بالحصول على الرخصة وإنما بمدى مراعاتها أو احترامها للقواعد أو الشروط الفنية والتنظيمية التي تتضمنها قوانين التعمير والبناء.³

وإذا تم البناء بدونها يكون صاحب البناء قد ارتكب جنحة،⁴ ويعتبر بناؤه مخالفاً للقوانين المعمول بها؛ وللإدارة المختصة الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حد لمثل هذه المخالفات، هذا ما أكدته مجلس الدولة في القرار المؤرخ في: 2000/02/14 الذي ورد فيه: "...وإلا وجب هدم البناءات المنجزة خرقاً لأحكام القانون".⁵ إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته، وعدم منحه رخصة البناء من أجل

¹ - إقلاولي أولاد راح صافية، قانون العمران الجزائري " أهداف حضرية ووسائل قانونية"، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2015، ص 145.

² - تنص المادة 6 من القانون رقم 15-08 السالف الذكر على أنه: "يمنع القيام بتشييد أي بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء..."، كما تم النص على نفس المحتوى في المادة 7 من القانون رقم 05-04 السالف الذكر، والتي تقضي بمايلي: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

³ - بلمايط حنان، المرجع السابق، ص ص 46-47.

⁴ - بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري-قسنطينة-، جويلية 2009، ص 60.

⁵ - قرار مجلس الدولة رقم 191085، المؤرخ في: 2000/02/14، غير منشور، أورده زاوي عباس ومزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 9.

تسوية هذه البنايات القائمة؛¹ غير أنه وفي حالات محددة طبقاً للقانون رقم 08-15 تكون قابلة للتسوية.²

4- يجب أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:³ لا يقتصر الترخيص بالبناء على إنشاء البنايات الجديدة فقط، وإنما يشمل أيضاً عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة.⁴ وبالتالي يتم تسليم رخصة البناء من أجل تشييد بناء جديد أو تغيير في بناء قائم.⁵

5- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار:⁶ ومنه فهي تمتاز بالواقعية لأنها مرتبطة بأموال حقيقية وهي الأرض التي يتم انجاز البناء عليها.⁷ وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالفة الذكر، وبالتالي فإن حق البناء يعتبر أحد أوجه حق الملكية العقارية، فحق البناء موجود من تاريخ تملك الملكية العقارية؛ إلا أنه للقيام بعملية البناء، يجب الحصول على رخصة البناء التي تعتبر لاحقة لهذا الحق.

6- رخصة البناء لها ميزة النظام العام: بحيث بائع الأرض لا يملك أي ضمان للمشتري فيما يتعلق بهذه الرخصة، وحتى الإدارة المختصة لا يمكن أن تمنح رخصة البناء بالوعد أو باتفاق.⁸

7- رخصة البناء تتميز بأسلوب الإجماع: عن طريق بعض النظم الخاصة، مثلاً عمارات ذات ارتفاع عال، حماية التراث الطبيعي والثقافي وخاصة التاريخي.⁹

¹ - بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 46.

² - المادة 15 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر.

³ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 53.

⁴ - عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2015-2016، ص 50.

⁵ - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008، ص 12.

⁶ - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، وكذا المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

⁷ - أبرياش زهرة، المرجع السابق، ص 70.

⁸ - بن حمادة عيسى، المرجع السابق، ص 60.

⁹ - المواد 2، 3، 4 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419هـ، الموافق 15 يونيو سنة 1998م، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر/ع 44، المؤرخة في 17 يونيو سنة 1998م.

8- **رخصة البناء لها ميزة العمومية:** أي ذات طابع عام لأن شرط رخصة البناء مفروضة على كل شخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً، وعلى المستوى الوطني وتمس كل عمليات البناء مهما كانت طبيعة المشروع المراد إنجازها وإقامته.¹

9- **رخصة البناء ذات طابع توحيد:** بحيث تنطبق على كل البنايات أو المنشآت التي تحمل نفس المواصفات، أو تهدف لنفس الغرض، أو تقع في مواقع لها نفس الخصائص مثل: المشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع، أو المواقع السياحية، كلها تخضع رخصة البناء فيها للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة.²

10- **رخصة البناء لها طابع تقري:** إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى التأكيد على المركز القانوني للشخص المعني بها وتكريس حقه في البناء. أما فيما يتعلق بالرفض ففي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض أي شيء في الأوضاع القانونية القائمة، ذلك بأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في استطاعته ممارسة الأشغال موضوع الطلب وأنه بعد الرفض المذكور لا يمكنه أيضاً القيام بتلك الأشغال.³

11- **كما أن لرخصة البناء اختصاص مقيد للإدارة:** فليس لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة بناء بصفة تحكمية، فلا يرفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من القوانين والتنظيمات المعمول بها،⁴ ويجب أن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللاً تعليلاً قانونياً كافياً.⁵

¹ - ADJA Djilali , Droit de l'Urbanisme , Editions Berti, Alger, 2007, p 191.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 84.

² - يعيش تمام أمال، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016، ص 184.

³ - سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002، ص 8.

⁴ - مزاولي محمد، المرجع السابق، ص 272.

⁵ - شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008، ص 35.

12- يجب أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران: حيث تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، فهناك ترابط وتواصل بين الآليات؛ وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام:

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير¹.

- المخططات العمرانية².

- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

وبهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة والوصول إلى أحسن توليفة يمكن من خلالها إشباع رغبة طالب رخصة البناء، والمحافظة على المصلحة العامة العمرانية، كما يؤدي أيضاً إلى المحافظة على حقوق الغير³؛ لأن رخصة البناء لها ميزة التحفظ لحقوق الغير أي احترام حقوق الغير مثل حقوق الجوار مع احترام الارتفاعات الخاصة بالمناظر⁴. أي أن رخصة البناء لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل مصالح تقنية مختصة، ويصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 97.

² - تعتبر المخططات العمرانية آلية من خلالها يمكن لرخصة البناء أن تنظم المحيط العمراني أو ما يسمى بالتهيئة العمرانية، وتتجسد هذه المخططات في الجزائر من خلال " أدوات التهيئة والتعمير " والمتمثلة في كل من " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " و " مخطط شغل الأراضي "، ومن خلال " القواعد العامة للتهيئة والتعمير " التي تطبق عند غياب " أدوات التهيئة والتعمير ". وعليه تعتبر هذه المخططات وسيلة علمية من خلالها يمكن مراعاة الأسس التخطيطية السليمة للتجمعات العمرانية، سواء من حيث اختيار مكان التعمير، أو من حيث تقسيمه أو إقامة البناء عليه، وتوزيع استعمالات الأراضي وتنظيم حركة النقل والمرور، وكل ما يتعلق بتحسين المحيط العمراني وتغييره لتحقيق جميع المتطلبات الصحية والاجتماعية والثقافية والسياسية والاقتصادية. ومنه تكمن أهمية هذه المخططات في كونها تضبط الصيغ المرجعية لرخصة البناء، وتحديداً من حيث تنظيم استخدام الأراضي، لاسيما من حيث الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، وهذا ما يعني أن هذه المخططات تهدف إلى تحقيق التسيير الاقتصادي للأراضي، أنظر مجاوي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب بالبلدية، جوان 2008، ص ص 100 و 173.

³ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 85.

⁴ - بن مشرّن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ب.ط، سنة 2014، ص 28.

بملاحظة مهمة وهي أنه يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير، غير أن ذلك لن يتأتى إلا من خلال المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء والمصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم وتأطير المخطط التقني.¹

13- يجب أن يضمن قرار الرخصة الرفاهة والسلامة والجمال: بمعنى أن المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء فوضوي أو نظامي هو المعيار الإداري، والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها والمتمثلة أساساً في رخصة البناء، غير أن هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص بالبيئة والمعيار التقني والخاص بالهندسة المعمارية ومعيار الأمن والسلامة والخاص بالهندسة المدنية... فالمعيار الإداري والمتمثل في رخصة البناء هو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية، فالحصول على رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل وتتماشى مع قواعد البيئة.²

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء.

إن الحديث عن الطبيعة القانونية لرخصة البناء يطرح إشكالية أساسية من الناحيتين الفقهية والقانونية ألا وهي: هل رخصة البناء كوثيقة قانونية إدارية، هي عقد إداري أم أنها قرار إداري؟ على اعتبار أن شروط إبرام العقد تجعله قريب الشبه من التراخيص الإدارية، وأحياناً يكون المرخص له في موقف أقوى من موقف المتعاقد، خصوصاً إذا التزمت الإدارة بالتنظيم ولم تخرج عنه.

فمن الناحية الفقهية حاولوا رجال الفقه بشتى الطرق الإجابة على هذا التساؤل، والعمل على إثبات أن التراخيص الإدارية- ومنها رخصة البناء- لاتعد من قبيل العقود الإدارية³، ولا غير الإدارية ويستندون في ذلك إلى اختلاف دور الإرادة في نشأة الالتزامات بالنسبة لكل منهما، فالإرادة هي مصدر الالتزام في العقد، بعكس شروط الترخيص الشكلية والموضوعية، فهي قيود قانونية أو إدارية لتنظيم العمل القانوني المراد ترخيصه، لادخل لإرادة الفرد فيها بأي حال من الأحوال عند موافقة الإدارة على طلب الترخيص، أي أن مجموع الشروط التي تضعها الإدارة تعد

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 97.

² - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 85.

³ - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 25.

بمثابة الحقوق والواجبات التي يلتزم بها كل من الإدارة مانحة الترخيص والمرخص له، من جهة أخرى يملك أطراف التعاقد حرية التعاقد، بعكس أطراف الترخيص الإداري، فهم لا يملكون ذلك أصلاً، فضلاً عن اختلاف حرية تحديد الآثار في كل منهما¹.

بناء عليه، فإن فكرة العقد الإداري تقوم على تمكين الإدارة من تحقيق المصلحة العامة عن طريق التفاهم والرضا بينها وبين المتعاقد الآخر، بينما الترخيص الإداري هو عمل بإرادة منفردة للإدارة، وليس لإرادة المرخص له دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص، وعليه فالترخيص الإدارية - ومنها رخصة البناء - هي عبارة عن "قرارات إدارية"²، تتخذ كمظهر من مظاهر تقييد النشاط الفردي، أي كقيد على الحريات الفردية صيانة للنظام العام وحفاظاً على المصلحة العامة من أي اعتداء، مما يبرر فرضها وضرورة وجودها على اعتبار "الوقاية خير من العلاج"³.

أما من الناحية القانونية فإن مادفعنا للخوض في هذه المسألة هو المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فكلمة عقود التعمير المستعملة كعنوان توحى لنا بأن المشرع الجزائري اعتبر رخصة البناء وغيرها من الرخص والشهادات عقد إداري. لكن بالرجوع إلى محتوى هذا المرسوم نجد المشرع استعمل مصطلح رخصة البناء⁴.

ومن هذا المنطلق، سنحاول حل هذا الإشكال من خلال تحديد خصائص القرار الإداري (أولاً)، ثم تبين مدى تطابقها على رخصة البناء (ثانياً).

أولاً: خصائص القرار الإداري.

يتميز القرار الإداري بالخصائص التالية:

1- القرار الإداري تصرف قانوني.

¹ - مرجان أحمد، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 2002، ص 100.

² - عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 1999، ص 22.

³ - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 25.

⁴ - طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 2، العدد السابع، جوان 2015، ص ص 210-211.

2-القرار الإداري صادر عن جهة إدارية.

3-القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة.

4-القرار الإداري يحدث أثراً قانونية.¹

5-القرار الإداري يحمل الصيغة التنفيذية.²

ثانياً: مدى تطابق خصائص القرار الإداري على رخصة البناء.

1 - رخصة البناء تصرف قانوني.

ليس كل ما تقوم به الإدارة العامة من تصرفات وأعمال يعد من القرارات الإدارية بالمعنى الضيق، فحتى يعتبر التصرف أو العمل الصادر عنها قراراً إدارياً يجب أن يكون عملاً قانونياً؛ ويكون القرار الإداري عملاً قانونياً، متى استندت السلطة الإدارية عند إصداره إلى القوانين واللوائح، وإلا عد القرار المتخذ تجاوزاً للسلطة وخرقاً لمبدأ المشروعية.³

فالإفصاح عن الإرادة أو التعبير عنها عنصر لاغنى عنه لميلاد وظهور القرار الإداري ودون الإفصاح لانكون أمام قرار إداري وإنما أمام أعمال مادية.

وبإسقاط ذلك على رخصة البناء نجدها تصدر بالشكل الذي حدده القانون ذلك أنه رجوعاً للقوانين والمراسيم المنظمة لها لاسيما المادة 52 ف2 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم تقضي بأنه: "تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

وتطبيقاً لهذا النص صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى الذي بين كيفية تحضير وتسليم رخصة البناء. ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، والذي حدد نموذج رخصة البناء بموجب المادة 42 منه.

¹ - سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية)، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، سنة 2003، ص 23.

² - كوسة فضيل، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2013، ص 26.

³ - عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الخامسة، سنة 2009، ص 161.

وتضيف المادة 95 ف1 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية¹ مايلي: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

وعند جمع هذه النصوص نستنتج أن رخصة البناء تنطبق عليها الخاصية الأولى من خصائص القرار الإداري كونه تصرف قانوني يصدر وفقاً للشكل المحدد قانوناً.

2- رخصة البناء صادرة عن جهة إدارية.

إن القرارات الإدارية أعمال قانونية صادرة عن سلطة إدارية أي مرافق عامة. ومنه فإن رخصة البناء هي تصرف قانوني صادر عن جهات إدارية مختصة ومحددة قانوناً في رئيس البلدية، الوالي والوزير المكلف بالعمران، فالهيئة المنوط بها إصدار رخصة البناء هي بطبيعتها هيئة إدارية؛ وبالتالي فإن هذه الخاصية تنطبق على رخصة البناء.

3- رخصة البناء صادرة بالإرادة المنفردة.

إن القرار الإداري عمل قانوني إنفرادي صادر عن سلطة إدارية بإرادتها المنفردة² حينما تمارس صلاحياتها القانونية.³ إلا أن هذا لايعني حتماً ودائماً صدوره عن هيئة أو عون إداري واحد. فالطبيعة الإنفرادية للقرار قد تشمل في معناها أيضاً وفي بعض الحالات تدخل عدة هيئات أو عدة إرادات.

ويظهر الطابع الإنفرادي للقرار بكل وضوح حينما يصادق عليه عون إداري واحد وعندما يحمل توقيعاً واحداً. وهذه في حالة القرارات البلدية والولائية وتلك المتخذة من قبل الوزراء. وبهذه الصفة يعتبر رئيس البلدية والوالي والوزير المصدرين الفردي لهذه الأعمال. وعليه، تظهر الطبيعة الانفرادية للقرارات ذات ارتباط وثيق بأحادية المصدر.⁴

¹ - القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432هـ، الموافق 22 يونيو سنة 2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر/ع 37، المؤرخة في 3 يوليو سنة 2011م.

² - عوايدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الخامسة، المرجع السابق، ص 23.

³ - بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، ب.ط، سنة 2005، ص 15.

⁴ - جبار عبد المجيد، مفهوم القرار الإداري في القانون الجزائري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 5، العدد الأول، سنة 1995، ص 15.

ومنه فإن جميع النصوص القانونية والتنظيمية التي صدرت بشأن رخصة البناء تؤكد على أنها صادرة بالإرادة المنفردة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران والدليل على ذلك ماقتضت به المواد 3، 4 و 5 من الأمر رقم 75-67 السالف الذكر والملغى، والمواد 10، 11، 12 من القانون رقم 82-02 السالف الذكر والملغى، والمواد 65، 66 و 67 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر والمعدل والمتمم، والمواد 40، 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، والمادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

ومنه لا تصدر الإدارة قرارها أي القرار المتعلق برخصة البناء إلا بناء على طلب يتقدم به الشخص المعني، إلا أن هذا لا يمحى صفة الانفرادية عن القرار الصادر.

وبالتالي فإن تسليم رخصة البناء يتم بالإرادة المنفردة للإدارة، وتحمل توقيع واحد ألا وهو توقيع الشخص الذي أصدرها والمتمثل إما في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كما تحمل ختمه.

وبالرغم من تدخل هيئات أخرى ومساهمة بعض الأفراد في الأعمال التحضيرية لإعداد رخصة البناء، إلا أنه تبقى متصفة بالطابع الإنفرادي، وهذه المرحلة ماهي إلا مرحلة تحضيرية إستوجبتها طبيعة رخصة البناء.

4- رخصة البناء تنشئ أثر قانوني.

باعتبار رخصة البناء تصرف قانوني فهي تخلف آثار قانونية عن طريق إنشاء مراكز قانونية لم تكن موجودة وقائمة، وتعديل وتلغي مراكز قانونية كانت قائمة،¹ فبموجبها يتمكن المستفيد من القيام بعملية البناء إما عن طريق تشييد بنايات جديدة أو تغيير في بنايات قائمة، وبالمقابل فإنها تفرض عليه جملة من الالتزامات منها اعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح ورشة البناء ووضع لافتة مرئية توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء، وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال، واسم صاحب المشروع وغيرها من البيانات. وأن يضع حاجز فاصل مرئي ليلاً ونهار. وفي حالة عدم استكمال البناء في المدة المحددة في

¹ عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الخامسة، المرجع السابق ص 23.

رخصة البناء وجب تقديم طلب جديد لاستئناف الأشغال.¹ بالإضافة إلى ذلك إن رخصة البناء قابلة للسحب من طرف الإدارة التي أصدرتها متى تبين لها أنها وقعت في خطأ، شريطة أن يقع تراجعها خلال آجال الطعن القضائي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإذا إنقضى الأجل فلا يجوز لها التراجع عن قرارها وإنما يبقى لها حق اللجوء إلى القضاء الإداري لطلب إلغاء الرخصة على أن تؤسس دعواها على أسباب جدية تتم مراقبتها من قبل القضاء الإداري،² وفي المقابل لذلك، فإنه يحق لكل متضرر من هذا القرار -رخصة البناء- في أن يطعن فيه أمام القضاء الإداري، وإن كانت تجدر الإشارة إلى أن ماجرى عليه القضاء في هذا الصدد، هو أن المصلحة في رفع الدعوى في هذه الحالة لا بد أن تكون ناتجة عن ضرر مباشر، وليس على أساس أن الأعمال غير مطابقة لرخصة البناء³، فقد صدر في هذا الشأن قرار عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، أين طعن السيد "ع-ش" ببطان القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي المتضمن منح رخصة بناء بتاريخ: 1987/07/16 للسيد "ع-ط" لإنجاز مسكن ومحل تجاري، وهذا الطعن سببه أن السيد "ع-ط" قد أنجز حماما، حيث أن المحكمة العليا قضت برفض الطعن واعتبرت رخصة البناء قانونية وصحيحة⁴.

5- رخصة البناء تحمل الصيغة التنفيذية.

القاعدة العامة أن القرارات الإدارية تصبح نافذة وسارية المفعول منذ تاريخ صدورها من السلطات الإدارية المختصة بإصدارها، وبأثر فوري حيال الإدارة والأفراد المخاطبين بها، نظراً لما تتميز به من النفاذ المباشر.

إذ يبدأ سريان القرار الإداري الفردي في مواجهة الإدارة من يوم إصداره، ويسري في مواجهة المخاطبين به من تاريخ تبليغه.⁵ وبما أن رخصة البناء تعتبر قرار إداري فردي فإنها تسري في مواجهة المخاطبين بها من تاريخ تبليغها والدليل على ذلك ما قضت به المادة 43

¹ - بوضياف عمار، منازل التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء والهدم-، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، يناير 2013، ص 3.

² - نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء -دراسة تطبيقية-، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، عدد خاص (المنازعات المتعلقة بالعمران)، سنة 2008، ص 78.

³ - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 25.

⁴ - قرار المحكمة العليا رقم 76722، المؤرخ في: 1991/10/20، غير منشور.

⁵ - كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 26.

ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، والمادة 51 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

ومما سبق ذكره يمكن القول أن المشرع الجزائري لما قام بتسمية عنوان المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بعقود التعمير فإنه مجرد مصطلح استعمله من أجل جمع رخص وشهادات التعمير في عبارة واحدة ألا وهي "عقود التعمير"، والدليل على ذلك أنه بالرجوع إلى محتوى هذا المرسوم نجده استعمل الألفاظ التالية: الرخصة والشهادة ولم يستعمل كلمة عقد.

بالإضافة إلى ذلك فإن مصطلح عقود التعمير هو مجرد خطأ في الترجمة فلما نعود إلى النص الفرنسي¹ نجده نص على مصطلح تصرف وليس عقد، وما يؤكد أيضاً على أن رخصة البناء هي قرار وليس عقد؛ نموذج رخصة البناء الذي حدده في الملاحق الخاصة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 سماه بقرار يتضمن رخصة البناء.

وعليه إن رخصة البناء تعتبر تصرف إرادي منفرد، تصدر عن الهيئات الإدارية بما لها من امتيازات وسلطة عامة، وتتم وفقاً لشروط شكلية وإجرائية يتطلبها القانون، وبالتالي تعد قرار إداري لتضمنها عناصر القرار الإداري.

الفرع الثالث: التمييز بين رخصة البناء العادية والترخيص الإداري المسبق في المناطق الخاصة.
بالرجوع إلى القوانين والمراسيم المنظمة لأحكام رخصة البناء، نجد أن المشرع الجزائري اشترط الحصول على رخصة البناء في جميع المناطق بدون استثناء؛ والتي تسمى برخصة البناء العادية (أولاً)، لكن هناك بعض المناطق نظراً لطبيعتها الخاصة؛ اشترط فيها بالإضافة إلى رخصة البناء العادية الحصول على موافقة الوزارة المعنية كإجراء مسبق وليس رخصة، يسمى بالترخيص الإداري المسبق في المناطق الخاصة (ثانياً).

أولاً: رخصة البناء العادية.

لقد أصبح مبدأ الترخيص بالبناء في الوقت الحاضر مقررراً في معظم دول العالم، ذلك أن رخصة البناء تعد حالياً من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن ولمنع البناء غير القانوني أو ما يسمى بالبناء غير الشرعي أو العشوائي أو الفوضوي. كما تعد أكثر التراخيص العمرانية شهرة وتداولاً في مجال البناء نظراً لصلتها

¹ - Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, J.O.N°07 , DU 12 février 2015.

الوثيقة بعملية التشييد والبناء وإقامة المباني الحديثة، وتستمد هذه المكانة المتميزة التي تحظى بها من الدور المهم الذي تؤديه.

وعلى هذا الأساس حاول المشرع الجزائري عبر مراحل تطور منظومة التهيئة والتعمير، ضبط قواعد البناء بالنظر إلى التوسع العمراني في ظل التجاهل المتعمد لمخاطر الفوضى العمرانية بسبب عدم احترام قوانين ونصوص التهيئة والتعمير. ومنه، فالمشرع يهدف من خلال قانون التهيئة والتعمير إلى التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداء من جميع عمليات البناء، والمحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده، ويتجسد تطبيق هذه الأهداف من خلال إلزام الجميع بضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أي بناء، وذلك لضمان عدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية التي تفرض الاستغلال العقلاني للعقار واحترام الطبيعة القانونية للأراضي وعدم المساس بعناصر البيئة والمنظر العام الجمالي.

وباعتبار أن حق البناء من أوجه حق الملكية، فقد قضت المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء¹. وفي هذا السياق عرفت رخصة البناء بأنها: "قيد يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة"².

وعليه، يعتبر الترخيص بالبناء من أقدم القيود التي فرضت على حق الملكية لتحقيق غايات النظام العام التي تهم السكان والمتمثلة في توفير الأمن لهم والمحافظة على صحتهم، وبهذا يهدف نظام الترخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها مع متطلبات المصلحة العامة، وتعد رخصة البناء الضمان الأساسي لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن وحماية البيئة وجمال الرونق والرواء³.

لذا كان لرخصة البناء دوراً بالغ الأهمية في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء، فمن خلالها يتم ضمان الموازنة بين حق الأفراد في البناء باعتباره مصلحة مشروعة وحق المجتمع في أن يعمل قادراً من الرقابة على أعمال البناء على نحو يضمن التحكم في حركة

1- عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص ص 45-47.

2- مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 21.

3- مراحي صبرينة-موسى نورة، القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السادس، جوان 2018، ص 03.

البناء وتشديد المدن وحماية البيئة بكل أبعادها¹، وذلك بوضع الميكانيزمات والمقاييس القانونية التي يتعين التقيد بها عند الإقدام على تشييد أي بناء.

إذن تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل المخولة لسلطات الضبط فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه في المجال العمراني، فإذا كان للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة، فإنه بالمقابل تكون حريته مقيدة بألا تتعارض مع النظام العام العمراني وأأسسه، لذا كان دور رخصة البناء دوراً وقائياً في مجال تنظيم حركة البناء².

وفي الأخير يمكن القول بأن رخصة البناء العادية تكون في شكل قرار إداري وحيد من الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وفق القانون، وهي الشكل الغالب في الميدان العملي³؛ وتعتبر موضوع دراستنا لارتباطها بالتهيئة العمرانية.

ثانياً: الترخيص الإداري المسبق في المناطق الخاصة.

يقصد بها تلك الحالات التي يشترط فيها القانون الحصول على ترخيص خاص من إحدى الهيئات المحددة قانوناً قبل الموافقة على منح رخصة البناء العادية، ويخص هذا الترخيص مناطق معينة وضعها المشرع تحت وصاية إحدى الوزارات غالباً نظراً لطبيعتها الاستراتيجية في التنمية، أو نظراً لاشتمالها على مناطق أثرية أو لتأثيرها على البيئة أو لغير ذلك من الأسباب⁴. ولتوضيح ذلك لابد من تحديد المقصود بالترخيص الإداري، ثم التعريف بالمناطق الخاصة وكيفية الحصول على الترخيص بها.

1-تعريف الترخيص الإداري:

يعتبر الترخيص الإداري المسبق عملاً أو تصرفاً قانونياً صادراً عن السلطة الإدارية، ووسيلة قانونية تمارس بمقتضاها هذه الأخيرة رقابتها على الحريات والنشاطات الفردية. وفي هذا الصدد صدرت عدة تعاريف لترخيص الإداري نذكر منها:

1- مجاجي منصور، المرجع السابق، ص 11.

2- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص ص 46-47.

3- البناء الفوضوي في الجزائر، منتديات الجلفة لكل الجزائريين والعرب، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي:

<http://www.djelfa.info/vb/printthread.php> تاريخ الإطلاع: 2016/08/14، ساعة الإطلاع:

19:53، ص 05.

4- عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 159.

التعريف الذي جاء به Pierre LIVET :

« On peut en effet admettre qu'il s'agit d'un acte administratif revêtant la forme d'une décision unilatérale de caractère individuel, émis en principe après habilitation expresse du législateur, soit par des autorités strictement administratives, soit par des organes dépendant de ces dernières, et à la délivrance duquel sont conditionnés l'exercice d'une activité ou la création d'un organisme, aucune liberté, sinon potentielle, n'étant réputée exister avant cette décision ».¹

كما عرفه محمد الطيب عبد اللطيف بقوله: " الترخيص وسيلة من وسائل تدخل الدولة في ممارسة النشاط الفردي للوقاية مما قد ينشأ عنه من ضرر، وذلك بتمكين الهيئات الإدارية بفرض ماتراه ملائماً من الاحتياطات التي من شأنها منع هذا الضرر، أو رفض الإذن بممارسة النشاط إذا كان لا يكفي للوقاية منه اتخاذ الاحتياطات المذكورة أو كان غير مستوف للشروط التي قررها المشرع سلفاً".

وعرفه أيضاً محمد جمال عثمان جبريل بأنه: " إذن بالتصرف يمنح حق ممارسة النشاط المرخص به، وهو قرار يصدر عن سلطة معينة يحمل في طياته ضماناً للمرخص له وللغير بقانونية العمل المرخص به".

ليضيف في تبيان مفهوم الترخيص الإداري منظور له من حيث وظيفته وأثره ودوره في مراقبة النشاط الفردي قوله: " ومن ناحية أخرى فالترخيص قرار سابق: فهو يتوقف عليه ممارسة النشاط، أي لايجوز ممارسة هذا النشاط قبل الحصول عليه، فهو قرار إداري يصدر قبل البدء في تنفيذ النشاط الذي يخضع له، فهو قرار لازم قانوناً قبل كل بداية لممارسة النشاط المشروط به".² وعليه إن الترخيص ماهو إلا وسيلة من وسائل الضبط الإداري، كما أنه أسلوب وقائي يتم اللجوء إليه عندما يكون من المحتمل أن ينجم عن النشاط قدر من الضرر وذلك لتمكين الإدارة من فرض ماتراه مناسب من الاحتياطات التي من شأنها تواتي هذا الضرر.³

من خلال ماسبق ذكره يتضح لنا الفرق بين الترخيص الإداري المسبق ورخصة البناء العادية، حيث أن هذه الأخيرة تعتبر جزء من الترخيص الإداري المسبق لأنها تشترط فقط في عملية البناء بينما الترخيص الإداري المسبق يشترط في ممارسة أي نشاط إستراتيجي أو يؤدي

¹ - PIERRE LIVET : L'autorisation administrative préalable et les libertés publique ; librairie générale de droit et de jurisprudence, paris 1974, p 188.

² - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 155-156.

³ - داخ سامية، نظام الرخص كوسيلة قانونية وقائية لحماية الوسط البيئي والعقار في ظل التشريع الجزائري،

مقال منشور بمجلة القانون والأعمال، العدد الرابع، أبريل 2016، ص 11.

إلى ضرر، وبالتالي فإن الترخيص الإداري المسبق أشمل وأوسع من رخصة البناء، اشترط المشرع الجزائري الحصول عليه في بعض المناطق الخاصة نظراً للخصوصيات التي تتميز بها فلا تكفي فيها رخصة البناء وإنما يجب على الشخص المعني أن يقدم طلب الموافقة على إنجاز البناية أو القيام بنشاط معين مثل إنجاز منشأة مصنفة في تلك المنطقة وبعد حصوله على الموافقة يقدم طلب رخصة البناء وإذا رفض طلبه فلا يمكنه تقديم طلب رخصة البناء، وبالتالي طلب رخصة البناء في تلك المناطق مرتبط بموافقة الجهة الإدارية المعنية. ومنه فإن الترخيص المسبق شرط ضروري للحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة. بالإضافة إلى ذلك إن هذا الترخيص هو عبارة عن رأي بالموافقة أو استشارة مسبقة فرضها المشرع الجزائري من أجل المحافظة على الطابع الغابي، الفلاحي، الثقافي والسياحي الذي تتميز به هذه المناطق.

2- التعريف بالمناطق الخاصة وكيفية الحصول على الترخيص بها:

إن المناطق الخاصة عديدة وهي المناطق الغابية، الفلاحية، السياحية، الساحلية، المحمية، الصناعية. حيث كل منطقة تخضع لترخيص من جهة إدارية محددة قانوناً، هذا ماسنوضحه أدناه.

أ- التعريف بالأراضي الغابية وكيفية الحصول على الترخيص فيها:

نظراً للدور المتزايد والفوائد الجمة للغابة وتعدد وظائفها الاقتصادية، البيئية والاجتماعية، فقد تزايد إهتمام المشرع الجزائري بها من أجل حمايتها، وبناء على ذلك سنقوم بتحديد تعريفها (أ-أ)، ثم نبين كيفية الحصول على الترخيص فيها (أ-ب).

أ-أ تعريف الأراضي الغابية:

عرفت المادة 08 من القانون رقم 84-12¹ الغابات على أنها: "جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية". فإن هذا النص غامضاً ومبهماً وعلى هذا الأساس جاءت المادة 09 لتكمل التعريف حيث نصت على مايلي: "يقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل: - مائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة.

¹ - القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404هـ، الموافق 23 يونيو سنة 1984م، المتضمن النظام العام للغابات، ج.ر/ع 26، المؤرخة في 26 يونيو سنة 1984م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1412هـ، الموافق 2 ديسمبر سنة 1991م، ج.ر/ع 62، المؤرخة في 04 ديسمبر سنة 1991م.

- ثلاثمائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة".
كما عرفها قانون التوجيه العقاري رقم 90-25¹ في المادة 13 على أنها: "كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة".

أ- ب الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء في الأراضي الغابية:
لقد أخضع المشرع الجزائري الترخيص بالبناء في الأراضي الغابية للنظام العام للغابات طبقاً للقانون رقم 84-12 المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 .
وعليه يجب الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات من أجل القيام بعملية البناء في المناطق الغابية، والدليل على ذلك مانصت عليه المواد من 27-31 وأيضاً المادة 35 من القانون رقم 84-12 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

وما تجدر الإشارة له في هذا المقام أن البناء الذي يرخص به في الغابة هو البناء المخصص لإقامة أعوان الغابات حتى يكونوا قريبين للتدخل في حالة وجود خطر يهدد الغابة، أو ذلك البناء المخصص لإقامة مركز دراسات بيئية، أي يرخص بالبناء الذي يكون الهدف منه خدمة الإحتياجات الخاصة بالثروة الغابية وليس المقصود بذلك البناء الحضري، وإلا انتفى بذلك معنى الغابة.

ب- التعريف بالأراضي الفلاحية وكيفية الحصول على الترخيص فيها:
لقد أكد المشرع الجزائري في النصوص القانونية المتعلقة بالعقار الفلاحي على ضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية حيث كرس مبدأ عدم إمكانية البناء فوقها، إلا أنه أورد عليه

¹ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر/ع 49، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990م، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416هـ، الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، ج.ر/ع 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 1995م.

بعض الاستثناءات في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري¹، ومن هذا المنطلق سنقوم بتعريف الأراضي الفلاحية (ب-أ)، ثم نبين كيفية الحصول على الترخيص فيها (ب-ب).

ب- أ تعريف الأراضي الفلاحية:

عرفها المشرع الجزائري في المادة 04 من القانون رقم 90-25 على أنها: "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

ب- ب الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء في الأراضي الفلاحية:

إن المشرع الجزائري بالرغم من أنه اعتنق مبدأ عدم إمكانية البناء على الأراضي الفلاحية إلا أنه أورد بعض الاستثناءات بموجب المواد 33-35 من القانون رقم 90-25، السالف الذكر؛ تتمثل في أن إنجاز أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الاستغلال الفلاحي أو الإستعمال السكني، يجب أن يكون مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية² وأن تكون هذه المنشآت ضرورية للاستغلالات الفلاحية.

وهذا ما كرسه القرار الوزاري المشترك المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات في المادة الأولى منه حيث نصت على مايلي: "يجب أن تخصص البنايات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الإقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل".³

¹ - بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، السنة الجامعية 2013-2014، ص 73.

² - سعداني نورة، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، مداخلة ملقاء في الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22-23 أبريل 2008، المركز الجامعي بشار، ص 4.

³ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ربيع الأول عام 1413هـ، الموافق 13 سبتمبر سنة 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج.ر/ع 86، المؤرخة في 06 ديسمبر سنة 1992، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 صفر عام 1437هـ، الموافق 18 نوفمبر سنة 2015، ج.ر/ع 03، المؤرخة في 17 يناير سنة 2016م.

وبما أن المادتين 34 و 35 من قانون التوجيه العقاري، أحالتا في شروط منح الرخصة إلى القوانين المتعلقة بالتعمير، وأهمها قانون التهيئة والتعمير في المادتين 48 و 49، وبالرجوع إلى هاتين المادتين نجدتهما يفرقان بين حالتين هما:

1- في حالة وجود مخطط شغل الأراضي: فإن منح الرخصة يخضع إلى القواعد المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، بحيث تصدر هذه الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة.

2- في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي: فإنه تم تحديد ثلاث حالات، وبالتالي يخضع إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة في المادة 49 من القانون رقم 90-29؛ إلى ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالفلاحة.¹

ج-التعريف بالمناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية وكيفية الحصول على الترخيص فيها:
إن هذه الأخيرة تنقسم إلى نوعين من المناطق ألا وهي المساحات والمواقع المحمية والمنشآت المصنفة.

ج-أ تعريف المساحات والمواقع المحمية وكيفية الحصول على الترخيص فيها:
سنتطرق في هذا العنصر إلى تعريف المساحات والمواقع المحمية (ج-أ1)، ثم نبين كيفية الحصول على الترخيص الإداري المسبق الخاص بها (ج-أ2).

ج-أ-1 تعريف المساحات والمواقع المحمية:
لقد جاءت تعاريف وتسميات مختلفة لهذه المناطق عبر النصوص المختلفة حيث أطلق عليها تسمية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية بموجب الأمر رقم 67-281 المتعلق بالحفريات وحماية الآثار والأماكن التاريخية والطبيعية.² وفي المرسوم رقم 87-89³ والمرسوم رقم 87-231¹ المنظمين لحظيرتي التاسيلي والأهقار الوطنيتين سميت بالمناطق المحمية.

¹ - أنظر المادتين 48 و 49 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387هـ، الموافق 20 ديسمبر سنة 1967م، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، ج.ر/ع 07، المؤرخة في 23 يناير سنة 1968م.

³ - المرسوم رقم 87-89 المؤرخ في 22 شعبان عام 1407 هـ، الموافق 21 أبريل سنة 1987م، المقتن لحظيرة التاسيلي الوطنية، ج.ر/ع 17، المؤرخة في 22 أبريل سنة 1987م.

ثم المساحات والمواقع المحمية في القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري. كما جاءت هذه المناطق تحت تسمية الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. ثم بعنوان التراث الثقافي أو الأملاك الثقافية في القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

ثم المجالات المحمية في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة. والمنطقة المحمية في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.² وأخيراً اعاد تسمية المجالات المحمية في القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.³

وهكذا فإن هذه المناطق لم تستقر على تسمية واحدة شاملة وإنما كانت تتغير بتغير الجهة التي تصدر النصوص القانونية المنظمة لهذه المناطق.

وعليه إن المساحات والمواقع المحمية هي تراث، والتراث كما يعرف لغة هو المال الموروث. فالمقصود بالتراث المال المتوارث بين الأجيال وقد يكون المال ثقافياً مثل الآثار والمخطوطات والكتب القديمة. كما قد يكون المال طبيعياً مثل عناصر التراث الطبيعي كالجبال والبحار والأنهار. وكل هذا يعبر عن قيمة تتوارثها الأجيال، فتتمتع عبر العصور بطابعها الحضاري والجمالي.⁴

¹ - المرسوم رقم 87-231 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1408هـ، الموافق 3 نوفمبر سنة 1987م، المتضمن انشاء ديوان حظيرة الأهقار الوطنية، ج.ر/ع 45، المؤرخة في 4 نوفمبر سنة 1987م.

² - أنظر المادة 02 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2003م، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر/ع 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003م، الملغى بموجب المادة 15 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429هـ، الموافق أول سبتمبر سنة 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر/ع 49، المؤرخة في 3 سبتمبر سنة 2008م.

³ - القانون رقم 11-02 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2011م، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج.ر/ع 13، المؤرخة في 28 فبراير سنة 2011م.

⁴ - حسن حميدة، الحماية القانونية للأملاك العقارية داخل المساحات والمواقع المحمية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22-23 أبريل 2008، المركز الجامعي بشار، ص 60.

ولقد عرف القانون رقم 90-25 هذه المناطق على أنها تلك الأماكن التي لها اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو تلك التي بها حيوانات ونباتات تستوجب المحافظة عليها وحمايتها.¹

كما عرفها القانون رقم 90-29 على أنها تلك الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية.²

ويعرف القانون رقم 98-04 الممتلكات الثقافية العقارية على أنها تراثاً ثقافياً للأمة الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا.³

أما القانون رقم 03-10 فلقد عرفها على أنها تلك المناطق الخاضعة إلى أنظمة خاصة لحماية المواقع والأرض والنبات والحيوان والأنظمة البيئية، وبصفة عامة تلك المتعلقة بحماية البيئة.⁴ وعرفت بموجب المادة 02 من القانون رقم 11-02 على أنها: "تدعى بموجب هذا القانون مجالات محمية، إقليم كل أو جزء من بلدية أو بلديات وكذا المناطق التابعة للأماكن العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من أجل حماية الحيوان والنبات والأنظمة البيئية البرية والبحرية والساحلية و/أو البحرية المعنية".

ج-أ- 2 الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء في المساحات والمواقع المحمية:

لا يمكن القيام بأي أشغال أو إنجاز أو تعديل في المساحات والمواقع المحمية دون الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة، وما يؤكد ذلك المادة 23 من القانون رقم 98-04 التي تقضي بما يلي: "إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه، أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقته المحمية، الحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء، فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة".

¹ - أنظر المادة 22 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والمعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 46 من القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - أنظر المادة 02 من القانون رقم 98-04 السالف الذكر.

⁴ - أنظر المادة 29 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424هـ، الموافق 19 يوليو سنة 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر/ع 43، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003م، الملغاة بموجب المادة 46 من القانون رقم 11-02، السالف الذكر.

كما أنه إذا وجدت هذه المساحات والمواقع المحمية ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية فزيادة على خضوع منح رخصة البناء للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة فإن الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة يكون مطلوباً.¹

أما في إطار القانون رقم 11-02 فلقد قضت المادة الثامنة منه بأنه "تمنع كل الأنشطة في المحمية الطبيعية الكاملة ولاسيما منها: - كل أنواع الحفر أو التقيب أو الاستطلاع أو تسطير الأرض أو البناء.

لايرخص حسب الشروط والكيفيات المحددة عن طريق التنظيم، إلا بأخذ عينات نباتية أو حيوانية أو أنشطة منتظمة من أجل البحث العلمي أو ذي طابع استعجالي أو ذي أهمية وطنية. تنشأ المحمية الطبيعية الكاملة بموجب قانون يحدد أحكام الحماية المتعلقة بها".

وأضافت المادة التاسعة من نفس القانون بقولها: "يمكن إقامة المشاريع ذات المنفعة الوطنية داخل المحمية الطبيعية الكاملة بعد موافقة مجلس الوزراء على ذلك.

لايجوز توسيع أو تغيير نمط هذه المشاريع إلا بعد موافقة مجلس الوزراء". وبالتالي نستنتج اهتمام المشرع الجزائري بالمناطق المحمية، حيث أصدر قانون خاص بها وأحاطها فيما يخص أشغال البناء؛ بقيد الحصول على ترخيص مسبق من مجلس الوزراء.

ج- ب تعريف المنشآت المصنفة وكيفية الحصول على الترخيص بها:

بما أن المنشآت المصنفة تتجر عن استغلالها مجموعة من الأخطار أو المضار فإن المشرع الجزائري أخضعها لترخيص إداري مسبق، وعلى هذا الأساس سنقوم بتحديد تعريفها (ج-ب-1)، ثم نبين كيفية الحصول على الترخيص المتعلق بها (ج-ب-2).

ج-ب-1 تعريف المنشآت المصنفة:

عرف المشرع الجزائري المنشآت المصنفة في القانون رقم 10-03 على أنها: "المصانع والورشات والمشغل ومقالع الحجارة والمناجم، وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي، عمومي أو خاص، والتي قد تتسبب في أخطار على الصحة

¹ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1425هـ، الموافق 20 ديسمبر سنة 2004م، المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر/ع 83، المؤرخة في 26 ديسمبر سنة 2004م.

العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية، أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار".¹

من خلال هذا التعريف يمكن القول أن المنشآت المصنفة هي تلك المنشآت التي تعتبر مصادر ثابتة للتلوث وتشكل خطورة على البيئة.

كما عرفت في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198² على أنها: "كل وحدة تقنية ثابتة يمارس فيها نشاط أو عدة أنشطة من النشاطات المذكورة في قائمة المنشآت المصنفة، المحددة في التنظيم المعمول به".

ج-ب- 2 الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة استغلال المنشآت المصنفة³:

لقد حددت المادة 19 من القانون رقم 03-10 الجهة المكلفة بتسليم رخصة استغلال المنشآت المصنفة، وذلك حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تتجر عن استغلالها، وقسمتها إلى ثلاثة أصناف: حيث تخضع المنشآت من الصنف الأول إلى ترخيص من الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني، ويخضع الصنف الثاني إلى ترخيص من الوالي المختص إقليمياً، في حين يخضع الصنف الثالث إلى ترخيص من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ونصت المادة 08 من القانون رقم 90-29 على مايلي: "يجب تصميم المنشآت والبنائيات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم".

كما نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر، على أنه يجب أن يرفق طلب رخصة البناء بقرار السلطة المختصة الذي يرخّص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

¹ - أنظر المادة 18 من القانون رقم 03-10، السالف الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1427هـ، الموافق 31 مايو سنة 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج.ر/ع 37، المؤرخة في 4 يونيو سنة 2006م.

³ - لقد حدد المشرع الجزائري قائمة المنشآت المصنفة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1428هـ، الموافق 19 مايو سنة 2007م، المحدد لقائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 22 مايو سنة 2007م.

وما يستنتج من هذه المادة أن ملف رخصة بناء منشأة مصنفة يعتبر ناقصاً ويتم رفضه إذا لم يرفق بموافقة السلطة المختصة المتمثلة في الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني أو الوالي أو رئيس البلدية.

وعليه إن إجراءات الحصول على رخصة استغلال المنشأة المصنفة تتمثل فيما يلي:

- 1- ضرورة تقديم طلب الترخيص لدى السلطة المانحة له: يشمل كافة المعلومات الخاصة بصاحب المنشأة سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً.
- 2- معلومات خاصة بالمنشأة: وتتمثل أساساً في الموقع الذي تقام فيه المنشأة، طبيعة الأعمال التي يعتزم المعني القيام بها، وأساليب الصنع.
- 3- تقديم دراسة أو موجز التأثير: الذي يعد من طرف مكاتب دراسات أو مكاتب خبرات أو مكاتب استشارات معتمدة من طرف الوزارة المكلفة بالبيئة، وهذا على نفقة صاحب المشروع.
- 4- إجراء تحقيق عمومي ودراسة تتعلق بأخطار وانعكاسات المشروع¹.
- 5- تمنح اللجنة مقرر بالموافقة المسبقة لإنشاء المؤسسة المصنفة والصادر على أساس دراسة ملف الطلب في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب. حيث لا يستطيع صاحب المشروع أن يشرع في أشغال بناء مؤسسة مصنفة إلا بعد أن يتحصل على هذا المقرر.
- 6- زيارة اللجنة للموقع بعد إتمام إنجاز المؤسسة المصنفة بغرض التحقق من مطابقتها للوثائق المدرجة في ملف الطلب ولنص مقرر الموافقة المسبقة.
- 7- تسلم رخصة الاستغلال حسب الحالة إما بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني، أو بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، أو بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً².

¹ - زهدور السهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد الأول، جانفي 2013، ص 63.

- للمزيد من التفصيل أنظر المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1428هـ، الموافق 19 مايو سنة 2007م، المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 22 مايو سنة 2007م.

² - أنظر المواد 18، و 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 السالف الذكر.

د-التعريف بالمناطق السياحية وكيفية الحصول على الترخيص بها:

المناطق السياحية محاطة بحماية خاصة والبناء عليها موقوف على استصدار ترخيص مسبق من الجهات الإدارية المختصة، وعلى هذا الأساس سنقوم بتعريف هذه المناطق (د-أ)، ثم نوضح كيفية الحصول فيها على هذا الترخيص المسبق (د-ب).

د-أ تعريف المناطق السياحية:

بالرجوع إلى القوانين المنظمة للسياحة والساحل في الجزائر نجدها تفرق بين منطقة التوسع السياحي والموقع السياحي، والساحل باعتباره منطقة من مناطق التوسع السياحي؛ وعلى هذا الأساس سنقوم بتعريف منطقة التوسع السياحي ثم الموقع السياحي وأخيراً الساحل.

د-أ-1 تعريف منطقة التوسع السياحي:

هي كل منطقة أو امتداد من الاقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات خصوصية¹.

د-أ-2 تعريف الموقع السياحي:

هو كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.²

¹ - المادة 03 ف2 من القانون رقم 03-01 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2003م، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر/ع 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003م.

- للمزيد من التفصيل أنظر بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 63.

² - المادة 03 من القانون رقم 03-01، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 02 من القانون رقم 03-03 السالف الذكر والملغى.

- أنظر أيضاً بشيرة عالية، السياحة الجزائرية ودورها في كشف معوقات التنمية الاجتماعية للبناء السوسيوثقافي، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الثقافي، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الجزائر 2، السنة الجامعية 2009-2010، ص 135.

د-أ-3 تعريف الساحل:

لقد عرفت المادة 07 من القانون رقم 02-02¹ الساحل على أنه: "يشمل الساحل، في مفهوم هذا القانون، جميع الجزر والجزيرات، والجرف القاري، وكذا شريطاً ترابياً بعرض أقله ثمانمائة (800متر)، على طول البحر، ويضم:

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي،
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات (3كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، والأجمات الغابية، والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، والمناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
- المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعاً ثقافياً أو تاريخياً".

ما يلاحظ على هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يعرف الساحل، وإنما حدد مكوناته الطبيعية.

د-ب الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء في المناطق السياحية والساحلية:

إن موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة يعتبر إجراء جوهري للمطالبة برخصة البناء المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهذا ما أكدت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421 والتي قضت بمايلي: "يخضع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة". ويخضع تسليم هذا الترخيص بالبناء إلى مخططات التهيئة السياحية² المنجزة من قبل الإدارات المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري مع الجهات الأخرى المعنية³. كما يخضع البناء في الفضاءات

¹ - القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422هـ، الموافق 5 فبراير سنة 2002م، المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه، ج.ر/ع 10، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2002م.

² - حيث تم النص على كيفية إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية في المرسوم التنفيذي رقم 15-78 المؤرخ في 11 جمادى الأولى عام 1436هـ، الموافق 2 مارس سنة 2015م، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 21 صفر عام 1428هـ، الموافق 11 مارس سنة 2007م، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر/ع 12، المؤرخة في 8 مارس سنة 2015م.

³ - المادة 12 من القانون رقم 03-03 السالف الذكر والملغى.

الساحلية إلى دراسة تهيئة الساحل والتي يبادر بها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة وتكلف بفحصها لجنة وطنية تدعى لجنة فحص الدراسات والتصديق عليها.¹

وعليه للحصول على الترخيص المسبق من طرف الوزارة المكلفة بالسياحة لابد من إتباع الإجراءات التالية:

1- يجب على كل مستثمر تتوفر فيه شروط الاستثمار السياحي، أن يقوم بتقديم ملف استثماري إلى مديرية السياحة التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع السياحي حيث يتضمن الملف طلب إلى السيد وزير السياحة. ويتم تقديم هذا الملف على نسختين، النسخة الأولى تبقى على مستوى المديرية والنسخة الثانية ترسل إلى وزارة السياحة، على أساس أن مدير السياحة يعتبر عضواً في اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة مشاريع الاستثمارات السياحية.

2- يتم إرسال الملف إلى مديرية التهيئة السياحية،² التي تقوم بتهيئة الملف وعرضه على اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة مشاريع الاستثمارات السياحية والتي تكلف بدراسة:

- مشاريع الاستثمار على ضوء معايير تقنية، اقتصادية وقانونية.

- تأثير المشروع على المحيط والتنمية الوطنية والمحلية.

- مطابقة المشروع مع مخطط التهيئة السياحية ومتطلبات تنمية القطاع واستيفاء التراخيص والوثائق الإدارية المطلوبة.

وتصدر اللجنة قرارها حضورياً وذلك حسب الأشكال التالية: الموافقة أو الرفض وذلك في حالة عدم توفر الشروط المطلوبة في المستثمر مادياً وتقنياً أو الموافقة بالتحفظ، فإن اللجنة قد تمنح موافقتها ولكن بشرط القيام ببعض التعديلات التي ترى اللجنة أنه من الواجب القيام بها.

¹ - أنظر المواد 01، 02، 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1428هـ، الموافق 30 يونيو سنة 2007م، المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، ج.ر/ع 43، المؤرخة في أول يوليو سنة 2007م.

² - مديرية التهيئة السياحية هي من ضمن المديريات الخمس المتواجدة على مستوى وزارة السياحة والمنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-76 المؤرخ في 23 ذي الحجة عام 1423هـ، الموافق 24 فبراير سنة 2003م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السياحة، ج.ر/ع 13، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2003م.

3-بعد الحصول على الرأي الصادر عن اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع بالموافقة، فإن المستثمر يتوجه إلى مديرية أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع الاستثماري للحصول على قطعة الأرض المراد إنجاز المشروع الاستثماري فوقها.¹

4-ثم في سنة 2003 نص القانون رقم 03-03 على إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، والتي أسندت إليها مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المعدة لإنجاز المنشآت السياحية.²

هـ- التعريف بالأملاك الوقفية وكيفية الحصول على الترخيص بها:

يعتبر المسجد وقف عام، ويخضع بناؤه إلى الحصول على الموافقة المسبقة من إدارة الشؤون الدينية والأوقاف؛ ولمعرفة ذلك لابد من تعريف الملك الوقفي، ثم تعريف المسجد، وأخيراً تحديد الجهة المكلفة بمنح الموافقة المسبقة.

هـ- أ تعريف الأملاك الوقفية:

عرفت المادة 31 من القانون رقم 90-25 الأملاك الوقفية على أنها: "هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور".

كما عرفت المادة 03 من القانون رقم 91-10³ الوقف على أنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير". وعرفته أيضاً المادة 04 من نفس القانون على أنه: "عقد إلزام تبرع صادر عن إرادة منفردة".

¹-صبايحي ربيعة، شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري بالجزائر، يومي 24-25 فيفري 2014، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، ص5.

²-المادتين 18 من القانون رقم 03-03، السالف الذكر والملغى.

³- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ، الموافق 27 أبريل سنة 1991م، المتعلق بالأوقاف، ج.ر/ع 21، المؤرخة في 08 مايو 1991م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 28 صفر عام 1422هـ، الموافق 22 مايو سنة 2001م، ج.ر/ع 29، المؤرخة في 23 مايو سنة 2001م، وبالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 شوال عام 1423هـ، الموافق 14 ديسمبر سنة 2002م، ج.ر/ع 83، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2002م.

ومنه الوقف نوعان، عام وخاص، وبما أن المسجد يعتبر وقف عام فإن هذا الأخير عرفته المادة 06 من القانون رقم 91-10 على أنه: "ما حبس على جهات خيرية من وقت انشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات، وهو قسمان: قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا إستنفد، وقسم لايعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وفقاً عاماً غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات".

هـ - ب تعريف المسجد:

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-377¹ على أنه: "بيت الله يجتمع فيه المسلمون لأداء صلاتهم وتلاوة القرآن الكريم وذكر الله ولتعلم ماينفعهم في أمور دينهم ودنياهم. وهو مؤسسة دينية اجتماعية تؤدي خدمة عمومية هدفها ترقية قيم الدين الإسلامي".

هـ - ج الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء مسجد:

طبقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-81 السالف الذكر، والملغى، فإنه قبل الشروع في بناء المسجد يجب أن يحصل الأشخاص الطبيعيون على الاذن الاداري من الجهة الولائية المكلفة بالشؤون الدينية.

أما المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 13-377، فلقد نصت على أنه يخضع بناء المساجد للموافقة المسبقة لإدارة الشؤون الدينية والأوقاف.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المؤرخ في 5 محرم عام 1435هـ، الموافق 9 نوفمبر سنة 2013م، المتضمن القانون الأساسي للمسجد، ج.ر/ع 58، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 2013م.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-81، المؤرخ في 07 رمضان عام 1411هـ، الموافق 23 مارس سنة 1991م، المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، ج.ر/ع 16، المؤرخة في 10 أبريل سنة 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-338 المؤرخ في 19 ربيع الأول عام 1412هـ، الموافق 28 سبتمبر سنة 1991م، ج.ر/ع 45، المؤرخة في 02 أكتوبر سنة 1991م، وبالمرسوم التنفيذي رقم 92-437 المؤرخ في 05 جمادى الثانية عام 1413هـ، الموافق 30 نوفمبر سنة 1992م، ج.ر/ع 85، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1992م، الملغى بموجب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 13-377، المذكور أعلاه.

- أنظر أيضاً المادة الأولى من المرسوم رقم 88-50 المؤرخ في 24 رجب عام 1408هـ، الموافق 13 مارس سنة 1988م، المتعلق ببناء المساجد وتنظيمها وتسييرها، ج.ر/ع 11، المؤرخة في 16 مارس سنة 1988م، الملغى بموجب المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-81، المذكور أعلاه.

من خلال المادتين المذكورتين أعلاه، يتضح لنا بأن بناء المسجد يخضع للموافقة المسبقة من مديرية الشؤون الدينية والأوقاف، وهذا على خلاف المناطق الأخرى المذكورة أعلاه والتي تخضع للموافقة الوزارية.

المطلب الثاني: مفهوم شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة أهم وسيلة رقابية مكتملة وملازمة لرخصة البناء، لأن هذه الأخيرة تخول لصاحبها الحق في تشييد البنايات؛ لكنها لا تثبت انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية للبناء ولأحكام رخصة البناء، كما أنه لا يمكن للمستفيد من رخصة البناء الاستفادة من المبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة.

وعلى هذا الأساس اشترط المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير، والمراسيم التطبيقية له؛ على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، ولتوضيح ذلك لابد من التطرق لتعريف شهادة المطابقة وخصائصها (الفرع الأول)، ثم معالجة الطبيعة القانونية لها (الفرع الثاني)، وأخيراً تمييزها عن المفاهيم المشابهة لها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة وخصائصها.

بما أن رخصة البناء تعتبر أول وثيقة يجسد بها البناء على أرض الواقع، فإن شهادة المطابقة هي آخر وثيقة يطالب بها المعني عند إنتهائه من عملية البناء، تمنحها له الجهة الإدارية المختصة والمحددة قانوناً بعد التأكد من إنجاز البناء وفقاً للمواصفات المطلوبة، ومن هذا المنطلق سنقوم بتعريف شهادة المطابقة (أولاً)؛ ثم استنتاج خصائصها (ثانياً).

أولاً: تعريف شهادة المطابقة.

هذه الشهادة اسمها يدل عليها هي في الحقيقة وثيقة لإثبات تطابق الأشغال المنجزة مع

رخصة البناء المسلمة بعد الانتهاء من عملية البناء.¹

وعليه لكي نقوم بتعريف شهادة المطابقة لابد من تقسيمه إلى شقين، الشق الأول لغوي

والشق الثاني اصطلاحي.

¹ - نور الدين يمين، دور الوالي في حماية الأملاك الوطنية، رسالة ماجستير في الحقوق القانون العام، فرع

الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، السنة الجامعية 2011-2012،

ص 124.

1- التعريف اللغوي لشهادة المطابقة:

أ- شهادة: هي وثيقة تثبت شيئاً ما، شهادة: إقرار رسمي بحقيقة مثل شهادة المطابقة.

ب- مُطَابَقَة: (اسم)، مصدر طَابَقَ، مُطَابَقَةُ الأفعال للأقوال: تَوَافَقَهَا.¹

2- التعريف الاصطلاحي لشهادة المطابقة:

يشمل التعريف الاصطلاحي كل من التعريف القانوني، الفقهي والقضائي، وهو كالاتي:

أ- التعريف القانوني لشهادة المطابقة:

نلاحظ من خلال النصوص القانونية والمراسيم التطبيقية لها والمتعلقة بشهادة المطابقة، أنها لم تتطرق إلى أي تعريف يخص شهادة المطابقة كما هو الحال في الغالب، رغم وجود عدة مواد أشارت إليها منها:

-المادة 34 من الأمر رقم 67-75 السالف الذكر والملغى التي قضت بمايلي: "وعند انتهاء البناء وكذا عند الاقتضاء انتهاء الأشغال للتهيئة التي يتحملها البناء حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 9 أعلاه يقدم المستفيد بالأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي تصريحاً وتتم مراقبة مطابقة البناءات للقوانين الجاري بها العمل وللشروط المفروضة برخصة البناء حسب الطرق المحددة بمرسوم تطبيق هذا الأمر.

تمنح السلطة حسب الشروط المحددة بالمرسوم المذكور أعلاه رخصة البناء وتمنح إذا اقتضى الحال شهادة المطابقة."

وتطبيقاً لأحكام هذه المادة، نظمت المواد من 44 إلى 46 من المرسوم رقم 75-109² (الملغى)، أحكام شهادة المطابقة، وتحديداً في الفصل الرابع تحت عنوان "المراقبة والعقوبات"، الفقرة الأولى: شهادة المطابقة، حيث قضت المادة 44 بمايلي: "تطبيقاً للمادة 34 من الأمر رقم 67-75، يودع المستفيد من الأشغال في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني في مهلة 30 يوماً من انتهاء البناءات وعند الاقتضاء، أشغال التهيئة الواقعة على عاتقه تصريحاً بانتهاء الأشغال.

¹ - معجم المعاني عربي عربي، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: [http:// www.almaany.com/ar/dict/ar-ar](http://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar)

تاريخ الإطلاع: 2016/06/15، ساعة الإطلاع: 20:17، ص3.

² - المرسوم رقم 75-109 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975م، المتضمن تحديد كفاءات تطبيق الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975م، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج.ر/ع 83، المؤرخة في 17 أكتوبر سنة 1975م، الملغى بموجب المادة 59 من المرسوم رقم 82-304، المذكور أدناه.

فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلام مديرية الهياكل الأساسية والتجهيز للولاية المكلفة بهندسة المدن عن ايداع التصريح.

فإذا لم يودع تصريح انتهاء الأشغال ضمن الشروط والمهل المطلوبة يمكن اجراء المراقبة تلقائياً بالنسبة للمطابقة، بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو مديرية الهياكل الأساسية والتجهيز للولاية".

كما نصت المادة 46 من القانون رقم 82-02 السالف الذكر والملغى على نفس المحتوى حيث جاء فيها مايلي: " عند انتهاء أشغال البناء وعند الاقتضاء حتى أشغال التهيئة التي يتكفل بها صاحب البناية وفقاً للشروط المنصوص عليها في المادة 19 أعلاه، يودع المستفيد من الأشغال تصريحاً بانتهاء الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي.

فتجرى مراقبة مطابقة البنايات من حيث التنظيمات المعمول بها والشروط التي تفرضها رخصة البناء وفقاً للكيفيات التي تحدد في مرسوم تطبيق هذا القانون. وتمنح السلطة التي أصدرت رخصة البناء، اذا اقتضى الحال، شهادة للمطابقة وفقاً للشروط التي يحددها المرسوم المذكور".

وتطبيقاً لأحكام هذه المادة، نظمت المواد من 41 إلى 43 من المرسوم رقم 82-304¹ (الملغى)، أحكام شهادة المطابقة، وتحديداً في الفصل السابع تحت عنوان "شهادة المطابقة"، حيث قضت المادة 41 بأنه: " عملاً بالمادة 46 من القانون المشار إليه أعلاه، يودع مستفيد الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني تصريحاً بانتهاء الأشغال في مدة خمسة عشر (15) يوماً اعتباراً من تاريخ اتمام البناء وأشغال التهيئة التي تكون على نفقته عند الاقتضاء.

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي اخطار مصالح الولاية المكلفة بالتعمير بايداع هذا التصريح. وعندما لا يتم ايداع التصريح بانتهاء الاشغال حسب الشروط والآجال المطلوبة، فإنه يمكن القيام تلقائياً وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصالح الولاية المكلفة بالتعمير بمراقبة مدى مطابقتها للأحكام التنظيمية الجاري بها العمل".

¹ - المرسوم رقم 82-304 المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1402هـ، الموافق 9 أكتوبر سنة 1982م، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982م، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر/ع 41، المؤرخة في 12 أكتوبر سنة 1982م، الملغى بموجب المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى هو الآخر.

وفي نفس السياق نصت المادة 75 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر على أنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي. تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم".

وتطبيقاً لأحكام هذه المادة، نظمت المواد من 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى أحكام شهادة المطابقة، وتحديداً في القسم الثاني من الفصل الثالث تحت عنوان "دراسة شهادة المطابقة"، حيث جاء في المادة 54 بأنه: "تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"¹. أما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، لقد نظم أحكام شهادة المطابقة في المواد من 63 إلى 69، حيث قضت المادة 63 بأنه: "تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء

¹ - ومن التطبيقات القضائية على ذلك قرار مجلس الدولة رقم 19270، المؤرخ في 29/11/2005، غير منشور، أورده سايس جمال، رشيد خلوفي، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى، الجزء 3، سنة 2013، ص ص 1666-1667، الذي جاء فيه مايلي: "حيث أن المستأنف يتمسك بأن رفض المحافظ العقاري شهر عقد البيع غير مبرر ومخالف للمادة 54 من المرسوم 91-176 المؤرخ في 25 ماي 1991.

حيث أن المدعي عليه يتمسك بأنه على العكس فإن رفضه مبرر لعدم تقديم شهادة المطابقة التي تنص عليها المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 كشرط واجب.

حيث أنه يستخلص من المستندات المودعة للنقاش بأن النزاع متعلق بشهر عقد بيع يخص قطعة أرض تبلغ مساحتها 350 م² شيد عليها بناء بنسبة 42 % حسب رخصة البناء المسلمة له في 09/03/1993.

حيث أن شرط تقديم شهادة المطابقة مثلما تنص عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 ليس ضروري إلا من أجل شغل المسكن متى انتهت أشغال التهيئة الخاصة بالمسكن.

وأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن.

وأن المادة 54 من المرسوم المذكور لاتمنع بيع البناءات غير المكتملة وإنما يشترط تسليم شهادة مطابقة أي رخصة سكن تثبت بأن أشغال المسكن انتهت.

وأنه من ثم فإن المحافظ العقاري للبويرة وباشرطه شهادة المطابقة لتسجيل وشهر عقد البيع يكون قد أساء تطبيق نص المادة 54 من المرسوم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991.

أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

وفي نفس الاتجاه، نصت مواد عديدة من القانون رقم 08-15 السالف الذكر؛ على شهادة المطابقة من بينها المادة 20 التي تقضي بما يلي: "دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون".

من قراءة هذه المواد يتبين لنا أنها اعتبرت من حيث الأصل المستفيد من رخصة البناء ملزم بأن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، كما حددت الآجال التي يتم فيها التصريح؛ واستثناءً في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بالمطابقة، كما حددت الجهة الإدارية المختصة بتسليم هذه الشهادة دون أن تحدد لنا ما يقصد بشهادة المطابقة.

ومنه أمر طبيعي أن يعزف المشرع عن التطرق لتعريفات، تتعلق بمصطلحات قانونية، عادة ما يثور حولها الجدل ويكثر بشأنها الاختلاف؛ تاركاً ذلك للفقه والقضاء، وهذا ما سنطرق له.

ب- التعريف الفقهي لشهادة المطابقة:

تعرف بأنها: "قرار إداري يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء،¹ وفي ذات الوقت إذنًا وترخيصاً باستعمال البناء فيما شيد له".²

وبعبارة أخرى هي تلك: "الشهادة أو الوثيقة الإدارية، التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة)؛ وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعماً بالوثائق والمستندات التقنية اللازمة".³

¹ - مدين آمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2012-2013، ص 87.

² - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016، ص 112.

³ - لعويجي عبد الله، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، والمنظم من =

وتعرف أيضاً بأنها: "وثيقة رسمية تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة البناء طبقاً لمخطط مصادق عليه سلفاً من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء".¹ كما عرفها أحد الأساتذة الباحثين بالقول: "شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوباً بإنهاء البناء وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء".²

وعرفت أيضاً بأنها: "قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها".³

كما عرفت أيضاً بأنها: "وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيده لمحتوى رخصة البناء وتأكيده على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير وترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقاً لرخصة البناء، والتزم عليه بالمطابقة".⁴

وتعرف أيضاً بأنها: "وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء".

كما تعرف أيضاً بأنها: "قرار إداري تصرح بمقتضاء الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها".⁵

=طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول: وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، والمنشورة في مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص 17.

¹ - مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2014، ص 165.

² - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 66.

³ - إقلاوي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 185.

⁴ - منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2010، ص 70.

⁵ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 230-231.

وتعرف أيضاً بأنها: "قرار إداري فردي يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانوناً، بأن أشغال البناء المرخص بها إدارياً، قد أنجزت وفقاً للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء. وهو ما يشكل ترخيصاً صريحاً باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما".¹

ومما سبق ذكره يمكننا أن نعرفها بأنها: "قرار إداري فردي يسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأي شخص طبيعي أو معنوي بناءً على طلبه، وذلك بعد انتهائه من أعمال البناء والتهيئة، يؤكد بأن أشغال البناء المنجزة مطابقة للتصاميم التقنية ولأحكام رخصة البناء؛ ويعتبر رخصة للسكن أو رخصة لاستقبال الجمهور إذا كانت البناية موجهة للسكن أو استقبال الجمهور. فهو بمثابة قرار إداري كاشف لحقوق البناء أو الأشغال المرتبطة بالبناء والتهيئة المقامة، لأنها تكشف عن وضع موجود وحدود مرخص بها قانوناً من قبل الإدارة".

ج-التعريف القضائي لشهادة المطابقة:

بالرغم من أن مهمة القضاء لا تقتصر على سن أحكام في النزاعات المرفوعة أمامه، بل تتعدى إلى محاولة تبسيط المفاهيم والنقاط التي يدور حولها النزاع للمتقاضين، وإن استلزم الأمر إعطاء تعريف لها؛ إلا أننا في هذه الحالة لم نجد أي تعريف قضائي لشهادة المطابقة، لكن بالمقابل لذلك توجد نزاعات في هذا الشأن فصل فيها القضاء، وبتالي مهمة القضاء هنا اقتضت على وضع حلول للنزاعات التي تثور بشأن شهادة المطابقة.

ثانياً: خصائص شهادة المطابقة.

من خلال التعاريف السالفة الذكر، نستنتج بأن شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير تتميز بعدة خصائص تميزها عن وثائق التعمير الأخرى منها:

1- **شهادة المطابقة هي قرار إداري انفرادي:** وذلك بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة له والمحددة قانوناً في رئيس المجلس الشعبي البلدي،² كما يترتب على الصفة الإدارية لشهادة المطابقة أن المتضرر من القرار له حق الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

¹ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 165.

² - في سنة 2015 تم تعديل بخصوص الجهة المكلفة بتسليم شهادة المطابقة حيث أنه في ظل المادة 75 من القانون رقم 90-29 السالفة الذكر كان يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بتسليمها، وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى حيث جاء في المادة 60 منه مايلي: "في حالة غياب =

2-شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي: إذ يتعين على المستفيد من رخصة البناء استصدارها؛ وإلا تجرى عملية المطابقة وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالإضافة إلى ذلك لايمكنه استغلال المبنى إلا بعد الحصول عليها.

3-شهادة المطابقة من رخص الضبط: أي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقاً لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.

4-شهادة المطابقة ذات طابع وقائي: في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تقادياً لوقوع كوارث.

5- شهادة المطابقة ليست عملاً تقديرياً فحسب، وإنما هي اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية، إذ أنها لايمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة لأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معلل تعليلاً قانونياً.¹

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

لقد نص المشرع الجزائري على الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة في النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بها، حيث جاء في المادة 10 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر مايلي: "يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة".

وعليه إن شغل البناية دون استصدار شهادة المطابقة، أصبح في منظور القانون يشكل جريمة تستوجب العقوبة من خلال تسليط الغرامة . ويمكن للجهة القضائية المختصة أن تأمر

=أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لايداع التصريح بالانتهاء من البناء، ويمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، اما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى". يفهم من هذه المادة أن الجهة الإدارية المكلفة بمنح شهادة المطابقة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، لكن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أكد في المادة 64 منه على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص الوحيد بمنح شهادة المطابقة في كل الحالات حيث جاء فيها مايلي: "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران".

¹ - إقلاولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 191.

بإخلاء الأماكن المشغولة، بالإضافة إلى ذلك في حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس، وتضاعف الغرامة.¹

لكن الإشكال المطروح في هذه الحالة يتعلق بمدى إمكانية تطبيق هذه القاعدة القانونية في ظل العدد الكبير من البنايات غير المتحصل على شهادة المطابقة.

كما أضافت المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ماي: "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية و تربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية".²

ويقصد بالاستثناء الأخير "المنشآت المصنفة" التي تتطوي إقامتها وتشبيدها وتشغيلها دائماً على احتمال مخاطر إضرارها بالبيئة والجوار، ومن ثم يحتاج استغلالها وتشغيلها أو فتحها للجمهور لاستصدار رخصة أخرى إلى جانب رخصة التشييد، كما هو الحال مثلاً بالنسبة لبناء المصانع والمنشآت الرياضية وقاعات اللعب وافتتاحها واستغلالها.³

ومنه يتبين لنا من خلال هذه المادة أنه ينتج عن تسليم شهادة المطابقة إما اعتبارها بمثابة رخصة للسكن، إذا كان البناء المنجز مسكناً، أو اعتبارها ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية و تربوية، أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة. إلا أنه يمكن القول إذا كان المعني بهذه الشهادة مضطراً لاستصدارها، باعتبارها شرطاً للترخيص بالنشاط. فإن اعتبار شهادة المطابقة رخصة للسكن، تطرح صعوبة كبيرة من الناحية

¹ - أنظر المادة 82 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والسالف الذكر.

² - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السالف الذكر والملغى.

- للمزيد من التفصيل أنظر عنون نور الدين، دور البنية التجارية في تنظيم المجالات الحضرية، حالة مدينة باتنة، أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2012، ص 232.

- أنظر أيضاً عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص ص 23-24.

³ - عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والإدارية، دورية علمية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008، ص 158.

العملية، من حيث غياب الآليات القانونية التي تلزم أصحاب البنايات المنجزة باستصدار شهادة المطابقة، كشرط لاستعمال البناء في السكن. والواقع يؤكد ذلك من خلال عدد القرارات المتضمنة شهادة المطابقة التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي مقارنة بقرارات رخصة البناء.

كما أن الواقع يبين لنا أن السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه أنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقاً أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه.

حتى أن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقتاً للأصول الفنية والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الأمر الذي لا يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال.¹

وبالتالي إن الواقع العملي يكشف لنا أن السلطات العمومية ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي المكلف بمراقبة عمليات البناء لتحقيق مطابقتها مع تراخيص البناء المسلمة، لم يكن يوماً ومنذ صدور قانون التهيئة والتعمير ونصوصه التنظيمية قادراً على فرض الأحكام القانونية لشهادة المطابقة، باستثناء الحالات الخاصة باستغلال البنايات في أنشطة تجارية معينة تكون فيها شهادة المطابقة وثيقة أساسية للترخيص بمزاولة هذا النشاط.² وكذا الحال في حيابة ملكية بناية التي تم بشأنها إبرام عقد بيع بناءً على التصاميم فلا تتم هذه الحيابة ومنه استعمال البناية إلا بعد استصدار شهادة المطابقة.³ لكن الحيابة وشهادة المطابقة لاتعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة.⁴

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 147.

² - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 172.

³ - أنظر المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413هـ، الموافق أول مارس سنة 1993م، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر/ع 14، المؤرخة في 3 مارس سنة 1993م، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر، وأنظر أيضاً المادة 39 من القانون رقم 11-04.

⁴ - أنظر الفقرة الثالثة من المادة 26 من القانون رقم 11-04، المذكور أعلاه.

وما تجدر الإشارة له هنا أن شهادة المطابقة لها طبيعة خاصة، حيث أنها تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعمير الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ماورد في رخصة البناء وتأكد إحترام قواعد التهيئة والتعمير.¹ وبالتالي إن شهادة المطابقة تعتبر وثيقة إثبات للتغيرات التي أدخلت على العقار الأصلي الذي كان قطعة أرضية طبقاً لرخصة البناء وذلك مايسمح في حال التصرف للغير في العقار محل شهادة المطابقة باعتباره كذلك (عقار مبني) من تحصيل حقوق الخزينة العمومية من رسوم وضرائب.²

ومن خلال تعريف شهادة المطابقة وخصائصها،بالإضافة إلى ماذكر أعلاه في الطبيعة القانونية لها؛نخلص إلى أنها تعتبر قرار إداري لأنها تأخذ جميع أركان القرار الإداري،حيث تعد بمثابة قرار إداري كاشف لحقوق البناء أو لأشغال البناء أو التهيئة،فهي تكشف عن الحدود المرخص بها قانوناًمن طرف السلطة الادارية المختصة-رئيس المجلس الشعبي البلدي- إذ تصدر بإرادته المنفردة وتحدث أثراً قانونياً بتأكيد شرعية البناء لأحكام الرخصة وقواعد التهيئة والتعمير، وبذلك يختص بنظر المنازعات المتعلقة بها القضاء الإداري باعتبار أن الإدارة طرفاً فيها.³

الفرع الثالث: التمييز بين شهادة المطابقة والمفاهيم المشابهة لها.

شهادة المطابقة تلي رخصة البناء، وبالتالي هي وثيقة رسمية تثبت الانتهاء من أشغال البناء كان موضوع رخصة بناء ومطابقاً لأحكامها؛ بالإضافة إلى ذلك كان مطابقاً للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، أي شهادة المطابقة تمنح في حالة البناء الشرعي المطابق للقانون. لكن في المقابل لذلك وجدت عدة عوامل أدت إلى انتشار البنايات غير القانونية، فحاول المشرع الجزائري معالجة هذه الظاهرة فأصدر الأمر رقم 85-01⁴ المصادق عليه بموجب القانون رقم 85-08 الملغى، والمرسوم رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 230.

² - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 172

³ - هنوني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الأبيار، الجزائر، ب.ط، سنة 2013، ص 708.

⁴ - الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985م، المحدد انتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها -ملغى-، لتسوية البناءات المتممة وغير الشرعية؛ ونظراً لإقتصار هذه القوانين على التسوية الجزئية المنصبة على تسوية الوعاء العقاري من خلال تسوية سندات ملكية الوعاء العقاري دون البناء، وأمام تفاقم ظاهرة البناءات غير الشرعية؛ لجأ المشرع إلى إصدار القانون رقم 08-15، السالف الذكر والذي نص على تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية سواء كانت غير متممة أو متممة عن طريق تسليم رخص التسوية والمتمثلة في رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، رخصة بناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الإنجاز وأخيراً شهادة المطابقة؛ بالإضافة إلى تسوية الأوعية العقارية المشيدة عليها، أي أن هذا الأخير جاء بتسوية شاملة تتضمن تسوية وضعية البناية والوعاء العقاري المقامة عليه.

ومن خلال هذا القانون نستنتج أن شهادة المطابقة تعتبر جزء من رخص التسوية فهذه الأخيرة أشمل من شهادة المطابقة. وفي سنة 2016 لاحظ وزير السكن والعمران والمدينة اقتراب انتهاء مهلة القانون رقم 08-15، وفي المقابل لذلك بقاء العديد من البناءات غير متممة، فأصدر شهادة أخرى تسمى بشهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات¹؛ وعلى هذا الأساس سنقوم أدناه بتحديد المقصود بكل هذه الرخص والشهادات لتمييزها عن شهادة المطابقة.

أولاً: التمييز بين شهادة المطابقة وتحقيق المطابقة.

لقد أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناءات بشرط احترام قواعد شغل الأراضي فنصت المادة 02 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر على أن تحقيق المطابقة هو: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".²

نلاحظ من خلال هذا التعريف أن المقصود بتحقيق المطابقة هو تسليم رخص للتسوية سواء كان البناء برخصة بناء أو بدون رخصة بناء، متمم أو غير متمم بشرط أن تكون البناية متطابقة مع قواعد استعمال الأراضي ومع قوانين التعمير؛ والتي بموجبها يتم نقل البناء من

¹ - أنظر الملحق رقم 01.

² - نلاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري لم يتمكن في القانون رقم 08-15 من التفرقة بين تحقيق المطابقة كإجراء يترتب تسليم سند المطابقة وشهادة المطابقة التي تعتبر وثيقة أو سند يثبت مطابقة البناية لأحكام رخصة البناء والمخططات العمرانية.

مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون. لكن شهادة المطابقة لا يمكن منحها إلا إذا كان البناء برخصة بناء ومطابق لأحكام هذه الرخصة أي بناء شرعي مطابق للقانون. وبالتالي تحقيق المطابقة أشمل من شهادة المطابقة.

ثانياً: التمييز بين شهادة المطابقة ورخصة إتمام الإنجاز.

عرف المشرع الجزائري رخصة إتمام الإنجاز في المادة 02 من القانون رقم 15-08، المذكور أعلاه؛ على أنها: "وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بنائية قبل شغلها أو استغلالها". يفهم من هذا التعريف أنه يقصد برخصة إتمام الإنجاز، الرخصة التي يتم بموجبها إتمام إنجاز بنائية غير متممة سواء شيدت برخصة بناء أو بدون رخصة بناء؛ فالأولى تسمى رخصة إتمام الإنجاز¹ والثانية تسمى رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.² بينما شهادة المطابقة تلي رخصة إتمام الإنجاز أو رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، فالمستفيد من هذه الرخصة عندما يتم البناء في الآجال المحددة في الرخصة يجب عليه إيداع طلب شهادة المطابقة وإلا تسحب منه الرخصة.³

ثالثاً: التمييز بين شهادة المطابقة ورخصة البناء على سبيل التسوية.

تعرف رخصة البناء على سبيل التسوية على أنها تلك الرخصة التي يستفيد منها صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء.⁴ من خلال هذا التعريف يظهر لنا الفرق بين رخصة البناء على سبيل التسوية وشهادة المطابقة، فيتشبهان من حيث البناية تكون في كلاهما متممة؛ لكن في الحالة الأولى يكون الباني قد قام بالبناء بدون رخصة بناء، بينما في الحالة الثانية البناء تم بموجب رخصة بناء. وبالتالي شهادة المطابقة تلي رخصة البناء على سبيل التسوية فالمشرع ألزم المستفيد من هذه الرخصة بإيداع طلب شهادة المطابقة وإلا تسحب منه الرخصة.⁵

¹ - أنظر المادة 19 من القانون رقم 15-08، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 22 من القانون رقم 15-08، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

³ - أنظر المادة 53 من القانون رقم 15-08، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

⁴ - المادة 21 من القانون رقم 15-08، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

⁵ - أنظر المادة 53 من القانون رقم 15-08، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

رابعاً: التمييز بين شهادة المطابقة وشهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات.

تعرف شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات بأنها: " وثيقة تسلم إثر اتمام أشغال الواجهات الرئيسية¹ والجانبية للبنية² وذلك لتأكيد لصاحب الملكية حق إعداد أو تجديد كل ايجار للبنية و/ أو سجل تجاري للقيام بأي نشاط تجاري".³

من خلال هذا التعريف نلاحظ بأن شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات تتعلق فقط بإتمام واجهات البنايات وهي عبارة عن شهادة استحدثها المشرع وربطها بإيجار البنية أي لايمكن للموثق ابرام عقد ايجار البنية لمزاولة النشاط التجاري إلا إذا كانت واجهة البنية متممة ومتحصل صاحبها على شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات، بينما شهادة المطابقة تتعلق بكل البنية وليس فقط الواجهة أي لكي تسلم شهادة المطابقة لابد أن تكون كل البنية متممة بما فيها الواجهة.

وعلى هذا الأساس فإننا يمكننا القول بأن شهادة المطابقة أوسع وأشمل من شهادة إتمام الواجهات أو الغلاف الخارجي، ومنه فإن هذه الأخيرة لاتعادل شهادة المطابقة ولايمكن أن تسلم على مراحل منجزة.

¹ - تعرف التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016، الصادرة عن وزارات السكن والعمران والمدينة، والداخلية والجماعات المحلية، والتجارة، المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و / أو الإتمام، ص1 الواجهة الرئيسية بأنها: الوجه الذي يحتوي على منفذ رئيسي (واجهة تطل على الشارع، على فناء، على عكس واجهة تطل على حديقة).

² - تعرف التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016، المذكورة أعلاه، ص1 الواجهة الجانبية أو الجناح بأنها: " واجهة لجناح، على شكل زاوية أو عن بُعد من واجهة الهيكل للعمارة الرئيسية".

³ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016، المذكورة أعلاه، ص1.

المبحث الثاني: مفهوم التهيئة العمرانية.

لقد ظهر مفهوم التهيئة العمرانية مع بداية الثلاثينيات في الاتحاد السوفياتي ثم تطور بعد ذلك في الدول الرأسمالية مثل بريطانيا وفرنسا وباقي دول غرب أوروبا أين استعمل كوسيلة في مجال تنظيم أوساطها الطبيعية العمرانية والريفية والأهداف السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي دعت إلى تبني هذه الدول للتهيئة العمرانية وتطبيقها في إعادة بناء أوساطها بعد الحرب العالمية الثانية.¹

أما في الجزائر فقد ظهر مفهوم التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات بموجب القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ثم في التسعينات صدر القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي نص على أداتين من أدوات التهيئة العمرانية هما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعد وثيقة تعرف بأهداف التهيئة، كما يعتبر وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسع التجمعات السكانية، ويحدد التوجيهات العامة للأراضي؛ ومخطط شغل الأراضي، الذي يحدد حقوق استعمال الأراضي والبناء عليها، ويبين الشكل العمراني وحقوق البناء وكذلك عند استعمال الأراضي يحدد طبيعة وأهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، ويبين كذلك هذا المخطط الأراضي الفلاحية، والارتفاقات والطرق والمناطق الأثرية الواجب حمايتها. ومن هذا المنطلق سنقوم بتحديد تعريف التهيئة العمرانية وخصائصها (المطلب الأول)، ثم نعالج طبيعتها القانونية وتمييزها عن المفاهيم المشابهة لها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف التهيئة العمرانية وخصائصها.

تعرف الجزائر حالياً نمو ديموغرافي كبير أنجر عنه في المقابل تطور عمراني سريع يتمثل في اتساع المساحات العمرانية بصفة كبيرة وذلك نتيجة للمشاريع التنموية التي تقوم بها الدولة والقطاع الخاص في جميع الميادين من أجل تلبية مختلف المتطلبات والحاجيات المتزايدة للمواطنين يوم بعد الآخر وبهذا لجأت الدولة إلى التهيئة العمرانية كأساس لتحقيق أهداف ملحة في جميع المدن الجزائرية وعبر كامل التراب الوطني.

¹ - منتديات عين أفقه، التهيئة العمرانية، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي:

http://www.ainfekka.com/forums/showthread تاريخ الإطلاع: 2016/03/18، ساعة الإطلاع:

19:02، ص ص 2-3.

وبالتالي تمثل التهيئة العمرانية أكثر الخدمات التصاقاً وتأثيراً في حياة السكان، لما لها من مردود فعال في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة للسكان؛ وعلى هذا الأساس سنقوم بتعريفها (الفرع الأول)، ثم نستنتج خصائصها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف التهيئة العمرانية.

تعتبر التهيئة العمرانية علم له تخصصات عديدة من حيث التشكيل والتصميم، وهي مرتبطة بتنظيم وإعداد المجال واستغلاله واستعماله وفقاً لسياسة الحضرية العامة؛ وذلك حسب الإمكانيات المتاحة.¹ ومنه يشكل العمران علماً من العلوم الخاصة بالتهيئة العمرانية والبيئة، أما قانون العمران؛ يعد فرع من فروع القانون الإداري، يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية.²

ومما سبق ذكره يمكننا التطرق إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي للتهيئة العمرانية على

النحو التالي:

أولاً: التعريف اللغوي للتهيئة العمرانية.

لتحديد التعريف اللغوي للتهيئة العمرانية لابد من تجزئته إلى جزئين الأول نعرف فيه

التهيئة، والثاني نعرف فيه العمران على الشكل التالي:

1- تهيئة: (اسم)، تهيئة: مصدر هيا، هياً: (فعل).

هياً يهيء، تهيئةً وتهيبياً، فهو مُهيء، والمفعول مُهيأ.

هياً الشيء: أعده وكيفه لتحقيق غرض خاص.

2- عمرانية: عُمُرَان: (اسم)، عُمُرَان: مصدر عَمَرَ.

عُمُرَانِي: (اسم) مَنسُوبٌ إلى العُمُرَان.³

العمران من الناحية اللغوية مشتق من الكلمة اللاتينية (urbs) والتي تعني المدينة.

¹ - شايب ذراع ميدني، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، مدينة بسكرة نموذجاً، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع تخصص بيئة، قسم العلوم الاجتماعية، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 14.

² - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 8.

³ - معجم المعاني عربي عربي، السالف الذكر، تاريخ الإطلاع: 2016/07/13، ساعة الإطلاع: 20:17، ص 6.

وكلمة العمران (urbanisme) حديثة العهد، إذ يعتبر المهندس الإسباني IL Délfonso Cerdan مبتكر الكلمة اللاتينية urbs¹؛ حيث أُلّف سنة 1867 كتاباً حمل عنوان النظرية العامة للعمران، غير أن العمران كفن وكأسلوب لبناء المدن له جذوره التاريخية.²

ثانياً: التعريف الاصطلاحي للتهيئة العمرانية.

يتضمن التعريف الاصطلاحي كل من التعريف القانوني، الفقهي والقضائي، وهذا ماسنوضحه أدناه.

1- التعريف القانوني للتهيئة العمرانية:

قبل تقديم تعريف للتهيئة العمرانية لابد من التطرق إلى تعريف كل من التهيئة والعمران.

أ-التهيئة: بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده لم يتطرق إلى أي تعريف للتهيئة وإنما نص على مشتملاتها واعتبرها وجوبية وهذا حسب ما جاءت به المادة 07 منه والتي قضت بمايلي: " يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح".³ ورغم أن التعاريف ليست من اختصاص العمل التشريعي لأنها تدخل في نطاق العمل الفقهي والاجتهاد القضائي إلا أنه ورد تعريف للتهيئة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-325 السالف الذكر، حيث جاء فيها مايلي: " التهيئة هي كل عملية إعادة بناء مؤسسة فندقية وترميمها أو تجديدها أو إعادة الاعتبار إليها".⁴

¹ - عقاقبة عبد العزيز، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر - مدينة باتنة نموذجاً-، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، تخصص سياسات عامة وحكومات مقارنة، قسم العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 7.

² - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، السنة الجامعية 2011-2012، ص 15.

³ - حيث تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 03 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004م، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر/ع 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004، فجاء نصها كالتالي: " يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، ويجب زيادة على ذلك، أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الأرض".

⁴ - تم النص في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-325، المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، السالف الذكر، على إعادة البناء، الترميم، التجديد وإعادة الاعتبار، ثم تم تحديد في نفس المادة المقصود بكل مصطلح من هذه المصطلحات على النحو التالي: =

مايلاحظ على هذا التعريف أنه قصر عملية التهيئة في تحسين وصيانة الملكية العقارية المبنية (المؤسسة الفندقية المبنية)، وحصرها في الحالات التالية: إعادة البناء، الترميم، التجديد وإعادة الاعتبار ولم يتحدث عن عملية التهيئة من جديد أي إعداد الأرض من أجل البناء عليها (تهيئة الملكية العقارية غير المبنية).

كما ورد تعريف آخر للتهيئة في المادة 02 من القسم الأول من الفصل الأول من القانون رقم 15-08 على أنها: "أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج".

مايعاب على هذا التعريف أنه لم يعرف التهيئة وإنما ذكر الأعمال التي تدخل في التهيئة وحصرها فيمايلي: أشغال معالجة سطح الأراضي، تدعيم المنحدرات، غرس الأشجار، إنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج .

وعرفت التهيئة في المادة 03 من الفرع الأول من الفصل الأول من القانون رقم 11-04 على أنها: "كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية". مايلاحظ على هذا التعريف أنه يعتريه الغموض من حيث الأعمال التي تدخل في التهيئة، حيث عرف التهيئة بالتهيئة فتم النص على أنه يقصد بالتهيئة تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.

ب- العمران: بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة لقانون العمران لم نجد أي تعريف لمصطلح عمران.

ج- التهيئة العمرانية: عرفها القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية¹ في الفقرة الأولى من المادة الثانية منه ثم حدد أهدافها في الفقرة الثانية من نفس المادة على الشكل التالي: "تشكل

=- إعادة البناء: إعادة أجزاء مؤسسة فندقية إلى حالتها أو إصلاحها، تخص هيكل البناية والأشغال الثانوية.

- الترميم: كل عملية إصلاح مؤسسة فندقية وتجديدها بهدف إرجاعها إلى حالتها الأصلية.

- التجديد: كل عملية تجديد مؤسسة فندقية أو عصرنتها.

- إعادة الاعتبار: كل عملية إعادة تهيئة مؤسسة فندقية بغرض تحسين شروط استعمالها أو سيرها.

¹ القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407هـ، الموافق 27 يناير سنة 1987م، المتعلق بالتهيئة العمرانية؛ ج.ر/ع 05، المؤرخة في 28 يناير سنة 1987م، الملغى بموجب المادة 61 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422هـ، الموافق 12 ديسمبر سنة 2001م، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر/ع 77، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2001م.

التهيئة العمرانية الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته واستعماله وتقييم علاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد الوطني.

تهدف التهيئة العمرانية إلى الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلية والتوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية، والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية ولاسيما منها الموارد النادرة". كما قضت المادة 06 منه بمايلي: "تتكفل التهيئة العمرانية بالجوانب المرتبطة بحماية الأشخاص والممتلكات والتجهيزات والهيكل القاعدية عند اختيار موقع المشاريع وتصورها". وأضافت المادة 07 من نفس القانون على أنه: "تجسد التهيئة العمرانية اختيارات توزيع النشاطات الاقتصادية والسكان في المجال الجغرافي وتندرج في إطار تسيير إرادي ومنسجم للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي ينبغي أن تخضع لها جملة الأعمال".

مايلاحظ على هذا التعريف أن التهيئة العمرانية ترتبط بالمجال الجغرافي حيث تتولى الحفاظ عليه وحمايته، لأن الإقليم أساس النشاط الإنساني. كما نلاحظ أيضاً أن معظم مواد هذا القانون تنص على أهداف التهيئة العمرانية، حيث تهدف إلى التوزيع الأفضل للموارد البشرية والأنشطة الاقتصادية والاستعمال الأمثل للموارد الطبيعية وذلك من أجل تحقيق مختلف حاجيات السكان والوصول إلى تنمية شاملة اقتصادية، اجتماعية، ثقافية وساسية.

كما تمت الإشارة إلى مصطلح التهيئة العمرانية في القانون رقم 90-29، والذي يشير إلى أنها الوسيلة المثلى التي تضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم وهذا يأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم في هذا الإطار.¹ أما في القانون التونسي فإنه يقصد بالتهيئة العمرانية عملاً بالفصل 2 من القانون عدد 122 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير² جملة الاختيارات والتوجهات والإجراءات التي يتم ضبطها على المستوى الوطني أو الجهوي لتنظيم

¹- حيث نص في المادة الأولى من القانون رقم 90-29 السالف الذكر على مايلي: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للاراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية".

²- نقح أخيراً بموجب القانون عدد 78 لسنة 2003 مؤرخ في 29 ديسمبر 2003، الرائد الرسمي للجمهورية التونسية 30 ديسمبر 2003، عدد 104، صفحة 3927، نقلاً عن كحلون علي، القانون العقاري الخاص، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص ، تونس، الطبعة الثانية مزيده ومنقحة، سنة 2010، ص 203.

استعمال المجال الترابي والتي من شأنها أن تضمن خاصة التناسق في تركيز المشاريع الكبرى للبنى الأساسية والتجهيزات العمومية والتجمعات السكنية".¹

2-التعريف الفقهي للتهيئة العمرانية:

من أجل الوصول إلى تعريف دقيق للتهيئة العمرانية، لابد من تعريف كل من التهيئة والعمران على النحو التالي:

أ- **التهيئة:** لقد جاء في قاموس « le larousse de poche » أن التهيئة تعني التغيير أو الإستصلاح لجعل الشيء الذي تهيئه أحسن وأكثر عقلانية. أو هي فن تنظيم المجال بطريقة تجعلها ثمينة ذلك عن طريق الإستخدام الأمثل والعقلاني لليد العاملة والموارد الطبيعية إستجابة للمطالب البشرية.

أما قاموس « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement » فعرّفها على أنها مجموع الأعمال المتداخلة فيما بينها والتي تهدف إلى تنظيم السكان، مختلف أعمالهم، البنايات ووسائل الإتصال على مستوى كل الإقليم، فالتهيئة عبارة عن عمل إرادي تهدف من خلاله السلطات العامة لتخطيط المجال، تجنيد الفواعل كالسكان، المؤسسات، المنتخبين المحليين والإدارات. وبذلك فالتهيئة تتم على مستويات متعددة وتستخدم في مجالات معينة مثل التهيئة الفلاحية، تهيئة السواحل، تهيئة المجال الحضري، أو على مستوى قطاع معين مثل تهيئة الطرقات...إلخ.

ومنه يمكن القول أن التهيئة هي الاستصلاح والتغيير وهو تنظيم خاص تسترشد به الدولة في تنظيم العلاقات بين أقاليمها المتباينة لتحقيق تكافؤ الفرص وتحقيق التوازن بين الأقاليم الذي يتم سواء على المستوى الوطني، الجهوي أو المحلي وفي شتى المجالات والقطاعات.²

¹ - بوسطعة صالح، التعمير في القانون التونسي، منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، ب.ط، سنة 1999، ص 71، نقلاً عن كحلون علي، المرجع السابق، ص 203.

² - عليان رادية، التهيئة الإقليمية في الجزائر في إطار التعاون اللامركزي مابين 1980-2012، دراسة لحالتي تعاون جزائري - أوروبي، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، تخصص تنظيم وسياسات عامة، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مدرسة الدكتوراه في القانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة 2015/02/05، ص ص 17-18.

كما تعرف بأنها عبارة عن مجموعة من أعمال التحسين الحضرية المتمثلة فيمايلي: شبكة الصرف الصحي، القنوات الناقلة للمياه، المساحات الخضراء، شبكة الإنارة، الغاز، الهاتف وأشغال الطرق ومناطق توقف السيارات.

ومنه عرفت التهيئة باللغة الفرنسية على النحو التالي:

L'aménagement c'est un ensembles des travaux d'amélioration urbaine suivants :

Les réseaux d'assainissement, des conduites d'adduction d'eau , l'espaces verts, des réseaux d'éclairage extérieur, de gaz et de téléphone et des travaux de voiries et aires de stationnement .¹

وبالتالي تلعب هذه الأشغال دور مهم في التهيئة ومثال ذلك الطرق والإنارة العمومية:

La voirie participe à l'aménagement et à l'aspect du paysage urbain ou rural. Droite ou en courbe, elle est dessinée en fonction de la disposition des lots et des bâtiments auxquels elle donne accès, qu'ils soient en bordure de la voie ou en retrait.²

L'éclairage urbain joue un rôle multiple dans les projets d'aménagement. Lorsqu'il représente une certaine ampleur, il doit être intégré dans un plan dit « lumière » conçu pour l'ensemble de la cité et prenant en compte toutes ses composantes : voiries , parcs de stationnement, zone résidentielles, bâtiments, espaces verts etc.³

ويقصد بها أيضاً مجموعة الأعمال المدروسة الرامية إلى ارساء نظام محكم ومتناسق في تركيز السكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والبناءات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد رقعة من الأرض.⁴

وبالتالي هي عمل ارادي يتم عن طريق السلطة العمومية أو بإيعاز منها وعلى مستويات مختلفة على مستوى بلد الى مستوى مدينة فحي سكني أو حتى المستوى المحلي الداخلي (تهيئة مسكن أو مصنع...إلخ).⁵

كما يطلق على قانون العمران السويسري قانون تهيئة الأرض.

¹ -guide de mise en œuvre des travaux d'amélioration urbaine, ministère de l'habitat et de l'urbanisme, direction de l'architecture et de l'urbanisme, centre national d'études et recherches intégrées du bâtiment p 2.

² - guide de mise en œuvre des travaux d'amélioration urbaine , même ouvrage, p6.

³ - guide de mise en œuvre des travaux d'amélioration urbaine , même ouvrage, p65.

⁴ - عوماري فاطمة الزهراء وغيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 02، العدد04، ديسمبر 2018، ص 18.

⁵ -مدونة العمران، التهيئة العمرانية، مدخل إلى التهيئة الإقليمية والعمرانية المفهوم والأهداف، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: <http://digiurbs.blogspot.com> ، تاريخ الإطلاع: 2016/03/18، ساعة الإطلاع:

Le droit de l'urbanisme en suisse est appelé droit de l'aménagement du territoire.¹

ومما سبق ذكره يتضح لنا بأنه من الصعب وضع تعريف دقيق وشامل للتهيئة، غير أن البعض عرفها بسبب أهدافها؛ فقل أن التهيئة هي البحث في الإطار الجغرافي لإقليم البلد عن توزيع أفضل للسكان حسب الموارد الطبيعية والنشاطات الاقتصادية.²

رغم الاختلاف في التعريفات المقدمة للتهيئة إلا أننا نجد أنها تتمحور وترتكز على عنصر مهم ألا وهو الجانب الإنساني، حيث جعلت من العنصر البشري الأداة الأساسية والمركزية لعملية التهيئة.³

ب- العمران: يقصد بالعمران البيئة التي يغلب عليها ويميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته وتمتد من المسكن إلى المدينة.⁴ ومنه يعرف التعمير في المعاجم الفرنسية كمايلي: "مجموع الدراسات والتصاميم التي يكون موضوعها إنشاء وتهيئة المدن".

وبالتالي مجال التعمير يتغير من مجال ريفي إلى مجال حضري من خلال إنشاء الطرق والمرافق والهياكل والخدمات والسكن وكل النشاطات التجارية والصناعية. ومن جهة أخرى، يعرف التعمير على أنه مجموع المعارف التاريخية والثقافية للنظريات والتقنيات التي تعني بإشكالية التنظيم وتغيير المجال الحضري.⁵ وهناك تعريف آخر للتعمير فيقصد به: "مجموعة الأفكار والدراسات التخطيطية الهادفة لإستعمال الأرض للبناء بصورة عقلانية دون المساس بالمجال الاثري أو الثقافي".⁶

¹ -BENOIT BOVAY et CAROLE WAHLEN , p742.

- BENOIT BOVAY : est professeur à l'université de Lausanne, docteur en droit et avocat au barreau, spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier .

- CAROLE WAHLEN : est assistante diplômée à la faculté de droit et des sciences criminelles de l'université de Lausanne.

² - عدو عبد القادر، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، ملقاء على طلبة سنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة أدرار، سنة 2012، ص01.

³ - عليان رادية، المرجع السابق، ص 18.

⁴ - مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، المرجع السابق، ص 15.

⁵ - بوزغاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة - مدينة بسكرة نموذجاً-، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الخامس عشر، جوان 2014، ص 40.

⁶ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 28.

كما يعرف التعمير أيضاً بأنه عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق تشمل مختلف متطلبات السكان وحاجياتهم على صعيد إعداد البنايات السكنية وكذلك مايتعلق بالمرافق الخدماتية والإدارية والرياضية والثقافية والمساحات الخضراء وكل مايتعلق بالبنايات التحتية الحيوية من طرق وشبكات للتطهير وربط كهربائي ومائي وشبكة للنقل الحضري.¹

ويعرف أيضاً بأنه فن تهيئة المدن أو علم المدينة والتجمعات المخصصة أساساً للسكن والعمل والأنشطة الاجتماعية الأخرى.

أما الأستاذ أوبي M.Auby فيرى أن التعمير هو مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني وإنساني.²

وهناك من يعرفه بأنه: "يتكون من مجموعة التدخلات والإجراءات التي تمس الأراضي المجهزة أو القابلة للتجهيز بهدف استعمالها لصالح الجماعة".

كما يعرف أيضاً بأنه علم أو فن التطبيق العملي للوقاية ومراقبة كل مايدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري وما يحيط به، وهذا يتضمن تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء والتهيئة المناسبة. كما يتضمن أيضاً استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسعية جديدة.

وبمعنى أدق العمران هو فن ترتيب الفضاء الحضري أو الريفي (بنايات سكنية، أماكن العمل، أماكن الترفيه، شبكات النقل وحركة المرور...) من أجل ضمان السير الحسن لهذا الفضاء وتحسين العلاقات الاجتماعية وهذا التخصص فرض نفسه تدريجياً في العالم بأكمله.³

وهو نفس التعريف الذي ورد في المعجم الفرنسي، حيث عرفه بأنه: "فن تنظيم المجال الحضري أو الريفي بمفهومه الواسع من بنايات للسكن أو العمل أو الترفيه أو من خلال شبكات النقل والمبادلات بغرض بلوغ أرقى الاستخدامات وتحسين العلاقات الاجتماعية".¹

¹ - بلول فهمية، الشباك الوحيد: آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، المجلد 17، العدد 01، سنة 2018، ص 359.

² - بلحاج اشرف، منازعات التعمير بالمملكة المغربية، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي : <http://www.ahewar.org/debat/show.art.asp>، تاريخ الإطلاع: 2016/08/14، ساعة الإطلاع: 19:45، ص 03.

³ - أبرياش زهرة، المرجع السابق، ص ص 11-12.

ج- **التهيئة العمرانية:** إن التهيئة العمرانية "التهيئة الحضرية" على اعتبار أنها عملية مهمة في تجسيد أدوات التعمير، أو بمعنى أدق كل السياسات الحضرية المرتبطة بالمجال الحضري، وهي "تغير في السلم الكمي والكيفي في استهلاك واستعمال المجال الحضري أو الإقليمي"، وكذا "تغير في السلوك الإيديولوجي والثقافي مقارنة بمفهوم المدينة، الذي تعدى مفهوم الإقليم المعمر"، وتشير أيضاً إلى: "تغير في دور الدولة والهيئات العمومية، وبالتالي تغير في سلوك الآخرين في تشكيل وتنمية الاطار المبنى والمجال الحضري"، كذلك: "التبدل المستمر في القيم القديمة المرتبطة بالتحضر وبمفاهيم وتعابير جديدة، تتبع من تحول البيئة الاجتماعية والفيزيكية، وب نماذج مختلفة للتصورات والتعابير التواصلية للواقع".

فالتهيئة العمرانية في مقابل التهيئة الريفية، تشمل مجموع التدخلات المطبقة باستمرار في المجال الحضري والاجتماعي والفيزيقي من أجل تحسين مستوى التنظيم والوظائف، وكذا بتتميته من خلال عمليات (la restructuration) أو إعادة التأهيل (la rénovation) أو التحديث (la rehabilitation) إعادة تأهيل المجال والتوسع الحضري.

وكل هذه المفاهيم في الواقع تصب مباشرة في مجال محدد؛ ألا وهو المجال الحضري أي المدينة بمختلف أبعادها وأشكالها وأصنافها ومستوياتها.² كما يعرفها الدكتور التجاني بشير بأنها: "نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات، أو عن طريق وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والانجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء كان ذلك على المستوى المحلي الإقليمي أو الوطني".³

وتعتبر التهيئة العمرانية كأسلوب جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بصفة عامة والاستيطان البشري الحضري بصفة خاصة كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكتفي برسم حدود المدن ومحاور توسعها واستخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة بالإضافة إلى الطابع

¹ -Le grand dictionnaire encyclopédique larousse ,Edition,1997,par yannick herlem (ECP) Paris

أوردته بوزغاية باية، المرجع السابق، ص 39. 1999.

²- بوزغاية باية، نفس المرجع ، ص 39.

³- التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ب.ط، سنة 2000، ص 84.

الإداري للمخططات العمرانية الذي ينتهي بالحدود الإدارية للمخطط دون النظرة الشاملة والوسطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني ويتفاعل معه.¹

حيث يُعبر مصطلح التهيئة العمرانية عن الاختيارات المجالية بتنظيم مجال ما داخل المدينة، أو إعادة تنظيمه، فالتهيئة العمرانية هي مجموعة أساليب وتقنيات تهدف إلى حل مشاكل الوسط الحضري وتحقيق التنمية الشاملة، والتوازن والصحة الاجتماعية والاقتصادية عبر مختلف نقاط الوسط الحضري.²

وتعرف التهيئة العمرانية في مفهومها المعاصر حسب الدكتور التجاني بشير في آخر كتاباته حول تهيئة التراب الوطني بأنها "الارادة العمومية لتنظيم المظاهر الجغرافية البشرية الاقتصادية في الوسط لتحقيق التوازن بين الأماكن والتنظيم الشمولي الموجه لإسعاد السكان، وتوفير الشغل والإيواء والخدمات العمومية لهم من خلال إنجاز الهياكل المتطلبة واستغلال الثروات الطبيعية المتوفرة للمحافظة على التراث التاريخي في بيئة إيكولوجية نظيفة".³

وعليه يقتصر مجال تطبيق التهيئة العمرانية على التجمعات السكانية الحضرية خاصة. وتتمثل في جملة الإجراءات والأعمال الفنية والتشريعية والعقارية والجمالية لإحكام تنظيم وتصميم المجال العمراني وحسن التصرف فيه لبلوغ نفس الأهداف المذكورة في تعريف التهيئة الاقليمية ومنها بالخصوص الاستغلال الأفضل للفضاء العمراني وتحسين ظروف سكن وعمل السكان ورفع انتاجيتهم مع المحافظة على الموارد الطبيعية.

¹ - مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة-، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية، الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 13.

² - الهنلول صالح، العمران بين التراث والمعاصرة، مجمع عمران، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: www.omranet.com، تاريخ الإطلاع: 2014/04/25، ساعة الإطلاع: 10:36، ص 3.

³ - التجاني بشير، تهيئة التراب الوطني في أبعاده القطرية، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، ب.ط، سنة 2004، ص 37.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عبدش ليلة، حتمية تفعيل دور المجتمع المدني في عملية التهيئة العمرانية لتحقيق أهداف حماية البيئة، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة سداسية متخصصة محكمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة السادسة، المجلد 12، عدد 02، سنة 2015، ص 254.

وبالتالي مفهوم التهيئة العمرانية يحافظ على معنى واسع، حيث يستوعب كل التدخلات الضرورية لأي سياسة عمرانية هدفها أن تبقى المدينة نظاماً حياً موحداً يمكن للحديث أن يتعايش مع القديم بانسجام وحركية على مستويات متلائمة ومتوافقة مع النوعية محافظة على الموارد الطبيعية.¹

كما تعرف أيضاً بأنها: "أداة لتحسين الشكل العمراني وعملية تخطيط وتنظيم تدرج في هذا الإطار، وهي بذلك الإطار المنظم والمخطط والمسير للعقار. كما تركز على التنبؤات والتقديرات المبنية على الأساس الديمغرافي والسوسيولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديموغرافي هذا من جهة، ومن جهة أخرى تبنى على الأساس الاقتصادي لارتباط النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول ولارتفاع معدل العمالة ومعالجة خطوط التوسع الجغرافي للمدينة وأشكال شغل الأراضي".²

فالتهيئة العمرانية هي مجموع العمليات المركزة والهادفة إلى تنظيم السكان والنشاطات ومختلف المنشآت والتجهيزات ووسائل الاتصال على مستوى الإقليم، إذن فالتهيئة العمرانية عملية إدارية تقوم بها السلطات العمومية التي تفترض تخطيط الفضاء وتعبئة الفواعل (السكان، المؤسسات، الجماعات المحلية والإدارية).³

كما يتفق الكثير من العلماء على أن التهيئة العمرانية هي البحث عن التقسيم الأمثل والأحسن لتسيير الموارد والنشاطات المختلفة (الاقتصادية، الاجتماعية، الصحية، التربوية) وتعتبر التهيئة العمرانية سياسة عامة تهدف إلى تغيير وتحسين توزيع السكان والمهن في مكان معين. وهناك من يعرفها على أنها مجموعة من الترتيبات التي تقوم بها الهيئات العمومية والخاصة من أجل تحسين المجال الطبيعي والاجتماعي المكون من الأفراد وكذا مختلف

¹ - مدونة العمران، التهيئة العمرانية، المرجع السابق، تاريخ الإطلاع: 2016/03/18، ساعة الإطلاع: 19:37، ص 02.

² - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 359.

³ - لعور بدر، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016، ص 119.

نشاطاتهم الجماعية، زيادة على الأشياء المبنية والأشياء المحسوسة بالإضافة إلى المجالات المحتمل استعمالها.¹

ومنه تشكل التهيئة الحضرية كل التدخلات المطبقة في الفضاء لأجل ضمان تنظيمه وسيره الحسن وكذا تنميته.²

كما يعرفها الدكتور عربي باي يزيد بأنها: "مجموعة القواعد التي تنظم النشاط العمراني ككل من حيث تهيئة الفضاء واستعمال الأراضي وتنظيم عمليات البناء".³

نستنتج من هذه التعاريف المذكورة أعلاه، أنها كلها تدور حول معنى واحد ألا وهو التهيئة العمرانية هي جميع التدخلات التي تقوم بها السلطات العمومية والخاصة في المجال الحضري من أجل تنظيم التراب الوطني، فتعمل على التوزيع الأفضل للموارد البشرية ومختلف النشاطات (الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية)؛ والاستخدام الأمثل للموارد الطبيعية، كما تعمل أيضاً على توفير جميع احتياجات المواطنين من شغل وخدمات عمومية وإنجاز السكنات والمرافق العمومية ومرافق للترفيه، وذلك من أجل تحسين ظروف معيشتهم سواء على المستوى المحلي الاقليمي أو الجهوي أو الوطني. وبالتالي هي عبارة عن أسلوب يؤدي إلى حل مشاكل الوسط الحضري وتحقيق التنمية الشاملة.

إن الهدف الرئيسي للتهيئة العمرانية هو تنظيم النشاط العمراني من خلال تهيئة الفضاء وتنظيم عمليات البناء هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى تنظيم السكان ومختلف النشاطات من أجل تحسين وترقية الشكل العمراني وبالتالي تصبح المدينة الجزائرية تمتاز بعمران منظم وجميل. ومنه إن الوصول إلى هذا النمط العمراني يؤدي إلى جعل الجزائر من الدول المتقدمة لأن العمران مرآة عاكسة لصورة الدولة، فلما يكون عمرانها غير منظم فتعتبر دولة متخلفة؛ وعندما يكون عمرانها منظم فتعد دولة متقدمة ومتحضرة، وذلك ما يمنحها صورة حسنة لدى

¹ - زناني ليلي، دور التهيئة العمرانية في التنمية المحلية، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للإدارة، تخصص إدارة محلية، السنة الدراسية 2004، ص 3.

² - ساسي فريدة، إشكالية التهيئة الحضرية ومخاطر المنشآت المصنفة بالجزائر، دراسة حالة مدينة المسيلة، رسالة ماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، نوقشت يوم 02-05-2009، ص 22-23.

³ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 28.

الدول الأخرى وهو ما نأمل الوصول له من خلال هذه الدراسة ونأمل أيضاً أن يتم تجسيده على أرض الواقع.

3- التعريف القضائي للتهيئة العمرانية:

تتمثل المهمة الأساسية للجهاز القضائي في سن أحكام وقرارات تتضمن حلول للنزاعات المرفوعة أمامه، لكنها ليست المهمة الوحيدة وإنما له مهام أخرى لا تقل أهمية عن الأولى، تتجلى في محاولة تبسيط المفاهيم والنقاط العريضة التي يدور حولها النزاع للمتقاضين، وإن استلزم الأمر إعطاء تعريف لها؛ لكن للأسف في هذه الحالة بحثت في كل المراجع والاجتهادات القضائية المتوفرة لدينا ولم أعثر على أي تعريف قضائي للتهيئة العمرانية.

الفرع الثاني: خصائص التهيئة العمرانية.

يتضح لنا من خلال التعاريف السالفة الذكر، أن التهيئة العمرانية تتميز بعدة خصوصيات تتمثل فيمايلي:

أولاً: التهيئة العمرانية تتعلق بالمجال الحضري على خلاف التهيئة الريفية التي تتعلق بالوسط الريفي.

ثانياً: التهيئة العمرانية تجسد أدوات التعمير (المخططات) على أرض الواقع.

ثالثاً: التهيئة العمرانية تهدف إلى تحقيق التنمية الشاملة، بحيث تلبي احتياجات المواطنين في جميع المجالات.

رابعاً: التهيئة العمرانية تمكن الدولة بأسلوب وتقنيات علمية من تنظيم وتحسين استعمال الأراضي والفضاءات وتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بشكل متوازن عبر كامل التراب الوطني، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع المقومات والعناصر الوسيطة للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني، والتي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وإنساني.¹

خامساً: التهيئة العمرانية تهيئة إرادية قصدية: إن التهيئة العمرانية ومنذ القديم، كانت سياسات إرادية نابعة عن رغبة السلطات العمومية ومعبرة لرغبات الدولة، إضافة إلى اشتراك فواعل أخرى مساهمة في تنفيذ هذه السياسة كالجماعات المحلية، القطاع الخاص وغيرها.

سادساً: التهيئة العمرانية تهيئة مركزية: عندما نتحدث عن المركزية في مجال التهيئة العمرانية، نقصد بها إقرار الدولة بهيئات مركزية التي تعين عن طريق التشريع تقوم بعملية التهيئة، لأن التهيئة العمرانية تهدف إلى تحقيق التنمية الشاملة على مستوى كامل التراب الوطني، على

¹ - إقلاوي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 29.

خلاف التهيئة الإقليمية التي تعتبر تهيئة لامركزية، وعندما نتحدث عن اللامركزية في مجال التهيئة الإقليمية، نقصد بها إقرار الدولة بجهات أخرى لامركزية التي تعين عن طريق التشريع مباشرة عملية التهيئة، مع إمكانية إدخال أطراف وفواعل أخرى في هذه العملية مثل القطاع الخاص والتي تعين عن طريق التشريع. وذلك لتعدد مهام وأنشغالات الدولة وبالتالي اعطاء قدر من الإستقلالية لأجهزتها اللامركزية لمباشرة عملية تهيئة أقاليمها.¹

وما تجدر الإشارة له في هذا المقام أن الهيئات المركزية تتولى تهيئة المشاريع الاستراتيجية وذات البعد الجهوي والوطني، أما الهيئات اللامركزية تقوم بالتهيئة المحلية على مستوى إقليمها فقط.

سابعاً: التهيئة العمرانية تهيئة إختيارية: يتم اللجوء إلى الإختيار، لتحديد المجالات التي تتدخل فيها الدولة والتي تبين فيها مختلف أعمالها، لذا فعملية التهيئة يجب أن ترتبط بعدد محدد من المجالات مثل شبكات المياه والطرق، مع وجوب تحديد أهدافها نظراً لكون الغلاف المالي لأية دولة محدداً، فهذا مايجبرها على اختيار المجالات التي تتدخل فيها.

ثامناً: التهيئة العمرانية تهيئة مرنة ومنفتحة: عندما نتحدث عن تهيئة مرنة فهي مرتبطة بعدد الإدارات والهيئات المتدخلة في عملية التهيئة، فمثلاً في فرنسا نجد la DATAR وفي الجزائر نجد L'ANAT، إضافة للمؤسسات الحكومية التي تم إحداثها لحل مختلف المشاكل المرتبطة بالإقليم، فكلما تعددت وكثرت هذه الإدارات، كلما إرتفعت مرونة تسيير عملية التهيئة وتنظيمها وحل مختلف مشاكلها، وكلما تكون التهيئة مرنة، كلما تكون منفتحة ومؤهلة للعملية الإستشرافية والتي تكون في شكل بحوث وبرامج على المدى الطويل مثلاً التهيئة العمرانية أفاق 2015 في قانون 1995 بفرنسا وأفاق 2025-2030 في الجزائر. وهذه البحوث الإستشرافية يتم تحيينها ومراقبتها لأجل إيجاد الخلل ومختلف العراقيل ومحاولة تصحيحها، كذلك إظهار الأهداف المنتظرة ومختلف القرارات التي يستوجب اتخاذها من قبل السلطة السياسية.

فالنظرة الإستشرافية تعد من أهم خصائص التهيئة العمرانية، كون البعد الأساسي لها هي الديمومة لذا يمكن القول أن التهيئة مرتبطة بالمستقبل كونها تسعى إلى إحداث تغيير في

¹ - عليان رادية، المرجع السابق، ص21.

المجتمع وعلى المدى البعيد، أما الإنفتاح فهو مرتبط أيضاً بكون التهيئة العمرانية مفتوحة على جميع التخصصات القانونية، الاجتماعية، الاقتصادية والجغرافية.¹

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للتهيئة العمرانية وتميزها عن المفاهيم المشابهة لها.

لقد اهتم المشرع الجزائري في الآونة الأخيرة بالتهيئة العمرانية فألغى قانون التهيئة العمرانية في سنة 2001 بموجب القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة²، ويرجع سبب ذلك إلى الدور الكبير الذي تلعبه التهيئة العمرانية في مجال العمران؛ حيث تهدف إلى المحافظة على النظام العام العمراني من أجل الوصول إلى المظهر الجمالي للبنىات في مختلف المدن الجزائرية، وتحقيق التنمية الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية؛ أي تنمية شاملة بحيث تلبي جميع احتياجات المواطنين فيستفيدون كلهم من خدمات مختلف المرافق.

ومنه فإن التهيئة العمرانية تعني التهيئة الحضرية (تهيئة المدينة من مختلف النواحي)؛ على خلاف التهيئة الريفية (تهيئة الريف بمختلف المتطلبات)، لكن بالرغم من ذلك توجد علاقة وطيدة بينهما وهذا ماسنوضحه أدناه.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للتهيئة العمرانية.

التهيئة هي بمثابة إعلان للمنفعة العامة، فهي تنشئ مجموعة من الحقوق والواجبات تجاه الأشخاص العموميين وكذا الخواص.

فالأشخاص العموميين يخضعون لتنفيذ توجهات التعمير الواردة في قانون التهيئة والتعمير والعمل على ترجمتها على أرض الواقع، والسهر على احترام مقتضياته وبما أن قضايا التعمير تدخل ضمن مهام الدولة لما لها من علاقة وطيدة بالنمو الاقتصادي الاجتماعي، فالأشخاص العموميين يتحملون مسؤولية إحداث التجهيزات الأساسية والمرافق الاجتماعية والثقافية وفق توجهات أدوات التهيئة والتعمير، وتدخلات السلطات العمومية تظهر في طابع المنفعة العامة لذلك وجب عليها العمل على دراسة المشاريع والتأكد من شرعيتها. وقانون التعمير يركز على ضرورة التنسيق بين مختلف الإدارات العمومية للسهر على تطبيق وتنفيذ أحكام التهيئة.

¹ - Madiot Yves, Aménagement du territoire, Edition Armond colin , Paris, 3^{eme} édition, 1996, pp11-12.

² - القانون رقم 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422هـ، الموافق 12 ديسمبر سنة 2001م، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، ج.ر. ع/77، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2001م.

أما الخواص يلزمون باحترام أحكام التهيئة ومقتضياتها من أجل الحصول على رخصة التجزئة،¹ شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة² ورخصة البناء؛ حيث تقوم الإدارة برفض المشاريع المخالفة لذلك.

ولا يمكن للخواص التمسك بالحقوق المكتسبة غير تلك التي تنتج عن القرارات الإدارية الفردية كرخصة البناء، كما لا يمكن التمسك بأدوات التعمير التي يتم تغييرها حسب حاجيات الجماعة، وهكذا يجوز للإدارة مراجعة التجزئات رغم حصول أصحابها على التراخيص قبل الموافقة على التهيئة الجديدة كي تصبح ملائمة للتوجهات الجديدة.

أما على مستوى نفقات أشغال التجهيز، يلاحظ أن غالبية المجريين بما فيهم المؤسسات العمومية المختصة، تتغلب على النفقات المتعلقة بإنجاز الطرق وممرات قنوات تصريف المياه المستعملة، في حين تعجز عن مواجهة كلفة أشغال الإنارة وتوزيع الماء الصالح للشرب. وهي أشغال تعرف ارتفاعاً باهظاً في التكاليف.

إذ لا تخضع الأسعار المطبقة لأية مقاييس موحدة على الصعيد الوطني وهكذا تصل هذه النفقات في بعض الأحيان إلى نسبة 50% من نفقات التجهيز. والبلدية لا تتحمل مسؤولية التهيئة والتجهيز. فالمواطن يتحمل أعبائها في توفير مياه الشرب وقنوات صرف المياه القدرة وتعبيد الطرقات وتوفير الإنارة العمومية لذلك نفقات التجهيز مرتفعة.

وتعتبر مسألة ارتفاع كلفة التهيئة من بين أهم الأسباب التي تؤدي إلى ظهور التجزئات العشوائية، حيث يلجأ الكثير من الملاك والمضاربين إلى هذه الممارسة تهرباً من متطلبات التجهيز التي تقتضي نفقات باهظة وتزيد في قيمة القطع الأرضية؛ الأمر الذي يجعلها في غير متناول الفئات ذات الدخل المحدود والمتوسط.³

¹ - أبرباش زهرة، المرجع السابق، ص 58.

² - حيث نصت المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر، على هذه الشهادة فجاء نصها كالآتي: "يطلب المستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها"، كما أضافت المادة 26 من نفس المرسوم مايلي: "تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها".

³ - أبرباش زهرة، المرجع نفسه، ص 59.

لكن الممارسة الميدانية تبين أن الإدارة تحاول مساعدة المجزئين على تغطية بعض نفقات التجهيز بواسطة السماح لهم بتقويت بعض القطع الأرضية في إطار تجهيزها، هذه العملية تساهم في بيع القطع الأرضية تهراباً من تجهيزها بينما يتحمل المستفيدون أنفسهم نفقات التجهيز، والمادة 11 من القانون رقم 01-20 المذكور أعلاه، تنص على هذه الأشغال من تعبئة الموارد المائية وتوزيعها وتحويلها، وكذلك الأشغال المتعلقة بالبنية التحتية الكبرى¹ والخدمات الجماعية ذات المصلحة والمنفعة العامة وهي المفضلة للتطوير والتنمية المنسجمة مع العمران.

وفي شهر جويلية 2007 أصدرت تعليمية وزارية تلزم المقاولين والمقرنين العقاريين باستكمال الأشغال نهائياً بمعنى هناك دفتر شروط جديد يلزم المكلفين ببناء البرامج السكنية بالتهيئة الكلية للأحياء المنجزة وتسليمها بجميع مرافقها الضرورية بما فيها المساحات الخضراء، وتكلفة التهيئة الكلية ستؤخذ من الآن فصاعداً بعين الاعتبار في الدراسات الأولية المعدة من طرف مكاتب الدراسات لإدراجها ضمن التكلفة الإجمالية للمشروع.²

أما الحديث عن الشخص الذي يتحمل مصاريف التهيئة في مجال الاستثمار يقتضي التمييز بين حالة المناطق المهيئة قبل منح الامتياز للمستثمرين، وحالة المناطق المهيئة بعد منح الامتياز للمستثمرين؛ فالنسبة للحالة الأولى فإنه يتعين التوضيح أن في حالة ما إذا تم إنجاز أشغال التهيئة، فإن مصاريف التهيئة يتم منطقياً احتسابها عند تحديد مبلغ الإتاوة السنوية المتعلقة بالقطعة الأرضية باعتبارها مهيئة.

لكن الحالة الثانية فإنها تنقسم إلى حالتين: الأولى في حالة ما إذا تم تحمل مصاريف التهيئة من أموال الدولة، فإنه لا يشترط من المستثمر سوى تسديد إتاوة الامتياز، التكاليف بأشغال التهيئة بأموال عمومية يمثل تدبير محفز إضافي تجاه المستثمر. والثانية في حالة ما إذا تم تحمل مصاريف التهيئة على الأموال الخاصة للهيئة العقارية، فإن المستثمر لا يسدد، من باب المساواة، سوى إتاوة الامتياز. غير أن الهيئة المنجزة لأشغال التهيئة بأموالها الخاصة يحق لها استرجاع هذه المصاريف.

¹ - تتمثل البنية التحتية الكبرى حسب المادة 22 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، السالف الذكر، في المخططات التوجيهية للفضاءات الطبيعية والمساحات المحمية، المياه، النقل، الطرق والطرق السريعة، السكك الحديدية، المطارات، الموانئ، شبكات الطاقة، المواصلات والاتصالات السلكية واللاسلكية، التكوين، الصحة، التهيئة السياحية، المناطق الصناعية والمناطق الأثرية والتاريخية.

² - أبرياش زهرة، المرجع السابق، ص ص 59-60.

في هذا الشأن، لتعويض الهيئة العقارية عن المصاريف المقدمة، من جهة، وتجنب المستثمر تسديد مصاريف التهيئة بالإضافة إلى إتاوة الامتياز ومن باب المساواة مع المستثمرين الآخرين (حالة التكفل بالتهيئة بأموال الدولة)، من جهة أخرى، يتعين تعويض مصاريف التهيئة للهيئة العقارية عن طريق الاقتطاع من إتاوة الامتياز.¹

أما عن دور الجماعات الإقليمية (البلدية والولاية)، في التهيئة فإنه يتمثل حسب المادة 03 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية فيمايلي: تساهم البلدية مع الدولة، بصفة خاصة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والأمن وكذا الحفاظ على الإطار المعيشي للمواطنين وتحسينه.²

كما تشارك البلدية في الإجراءات المتعلقة بعمليات التهيئة العمرانية بموجب الآراء التي تبديها بشأن المشاريع القطاعية المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء.³ أما عن اشتراك المواطنين مع البلدية في مجال التهيئة فيتجلى حسب الفقرة الثانية من المادة 11 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية فيمايلي: "يتخذ المجلس الشعبي البلدي كل التدابير لإعلام المواطنين بشؤونهم واستشارتهم حول خيارات وأولويات التهيئة والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية حسب الشروط المحددة في هذا القانون".⁴

وفيما يخص أعمال التهيئة التي تتجاوز إقليم البلديات المعنية التابعة لولاية واحدة، فإن المجلس الشعبي الولائي يعمل على مساعدتها تقنياً ومالياً في مشاريع التزويد بالمياه الصالحة للشرب والتطهير وإعادة استعمال المياه.⁵

¹ - المذكرة رقم 4979، الصادرة في 12 ماي 2014 عن المدير العام للأمن الوطني، المتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهيئة موجهة للاستثمار، ص ص 114-115.

² - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة الأولى من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433هـ، الموافق 21 فبراير سنة 2012م، المتعلق بالولاية، ج.ر/ع 12، المؤرخة في 29 فبراير سنة 2012م.

³ - عشي علاء الدين، النظام القانوني للبلدية في الجزائر، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، العدد الثاني، ديسمبر 2012، ص 167.

⁴ - وتتجلى أعمال التهيئة والصيانة حسب المادة 123 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية والسالف الذكر فيمايلي: "توزيع المياه الصالحة للشرب، صرف المياه المستعملة ومعالجتها، صيانة طرقات البلدية".

⁵ - أنظر المادة 87 من القانون رقم 07-12، المتعلق بالولاية، المذكور أعلاه.

وبالرجوع إلى المادة 198 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية نجدها تقر بأن ميزانية البلدية لابد أن تشمل نفقات صيانة طرق البلدية هذا مع تخصيص جزء من الميزانية لنفقات التجهيز، التهيئة والصيانة وكل النفقات الضرورية للتجهيز العمومي وكل الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت التي من شأنها أن تطور أعمال التهيئة.

لكن الواقع يرينا عكس ذلك تماماً بحيث نجد مشاكل عديدة تتخبط فيها عدة بلديات نتيجة عدم تعبيد الطرق والتوزيع السيئ لشبكات الماء والغاز وانعدام شبكات المواصلات ومساحات الراحة والتسلية ونقص شبكات التطهير وصرف مياه الأمطار؛ فهذه المشاكل قد مست معظم البلديات سيما بلديات العاصمة على غرار بلدية الشراقة وأولاد هداك بالرغاية والدواودة والمقرية... إلخ، التي تتعدى فيها شروط الحياة المريحة خلال تحليلنا لحالة المكان ومحيطه وآثاره على البيئة وسيما المناظر الخلابة والطبيعية المنعدمة تماماً والروائح الكريهة والضجيج... إلخ؛ التي تعرفها هذه البلديات والتي عادت بالضرر على صحة المواطن والنقاوة العمومية هذا كله راجع لعدم مشاركة البلدية وإسهامها في مجال التهيئة وكذا نقص المؤسسات والتعاون بين البلديات التي تساهم في هذا الانجاز.

هناك أسئلة كثيرة تطرح بشأن المحيط واختصاصات البلدية. بمعنى أن البلدية تمارس مهامها كما يحلو لها أي أنها تتعسف في استعمال حقها رغم أن معظم القوانين واللوائح والتنظيمات تقرر أن البلدية هي مقياس القريب والجدير للاهتمام بحياة المواطنين ومحيطهم وبالتالي فهي ملزمة بأن تحترم مقاييس التجهيز والتهيئة وأن تضع تحت تصرف أصحاب المبادرة التعليمات والقواعد العمرانية وكل المعطيات الخاصة بالعملية المراد انجازها وأن تشارك السكان في كل عمليات الصيانة وأن تتكفل بالحفاظ على الصحة ونظافة المحيط لاسيما في مجال توزيع المياه الصالحة للشرب وحماية البيئة ومكافحة التلوث من خلال صرف ومعالجة المياه القذرة والنفايات الجامدة والعمل على تهيئة المساحات الخضراء وكل سلوك حضري يهدف إلى حياة أفضل.¹

مما سبق ذكره، نستنتج بأن التهيئة العمرانية لها طبيعة خاصة؛ حيث أنها تعتبر أداة أساسية لتحقيق التنمية الشاملة، وبالتالي تقرر هذه العملية وفي كل الأحوال من قبل السلطات

¹ - أبرياش زهرة، المرجع السابق، ص ص 61-62.

والهياآت العمومية، من أجل تجسيد أدوات العمران على أرض الواقع؛ وتنظيم العمران بصفة عامة والمجال الحضري بصفة خاصة.

الفرع الثاني: التمييز بين التهيئة العمرانية والمفاهيم المشابهة لها.

التهيئة العمرانية لها مفهوم واسع إذ أنه لا يقصد بها فقط تهيئة سطح الأرض بمختلف الشبكات، وإنما تعني أيضاً تنظيم النشاط العمراني وتلبية احتياجات المواطنين في جميع المجالات من أجل تحقيق تنمية شاملة. ومن هذا المنطلق يتضح لنا الفرق بين التهيئة العمرانية ومختلف أنواع التهيئة التي سوف نتطرق لها أدناه.

أولاً: التمييز بين التهيئة العمرانية والتهيئة الوسطية.

يقصد بالتهيئة الوسطية الاستخدام الأفضل للوسط أو المجال أي التصرف الأنجع للإنسان في وسطه من خلال نشاطه المنظم لتحسين محيطه في مختلف المجالات وتحقيق أهداف التنمية الشاملة والمتناسقة وتحقيق التوازن والصحة الاقتصادية عبر مختلف نقاط أو مجال أو حيز الوسط بدلاً من ترك التركيب الوسطي ينمو بشكل فوضوي أو عشوائي قد تكون انعكاساته خطيرة أو صعبة المعالجة فيما بعد.¹

يفهم من هذا التعريف أن التهيئة الوسطية أشمل من التهيئة العمرانية، لأن التهيئة الوسطية تشمل تهيئة الوسط الطبيعي، تهيئة الوسط الريفي وتهيئة الوسط الحضري أو العمراني؛ وبالتالي التهيئة العمرانية تعتبر جزء من التهيئة الوسطية.

ثانياً: التمييز بين التهيئة العمرانية وتهيئة الوسط الطبيعي.

تهيئة الوسط الطبيعي لها ارتباط بتهيئة الأوساط الطبيعية مثل الجبال والغابات والصحاري والغطاء النباتي، والأحواض المائية والشبكة الهيدرولوجية، والمياه الجوفية والمناخ ومعالجة مختلف الاشكاليات المطروحة في هذا المجال مثل التصحر، الجفاف، الانجراف، وانقراض بعض أنواع النبات والحيوان، والتلوث البيئي... إلخ.²

¹ - لطرش سارة، تأثير النمو السكاني في تغير مورفولوجية المدينة، دراسة ميدانية بمدينة سطيف، رسالة ماجستير، قسم العلوم الاجتماعية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة فرحات عباس، سطيف، بدون سنة، ص 51.

² - التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، المرجع السابق، ص 83.

من خلال ما ذكر أعلاه نستنتج أن تهيئة الوسط الطبيعي تتعلق فقط بالمجال الطبيعي كالجبال والغابات، وبالتالي فهي تختلف عن التهيئة العمرانية لأن هذه الأخيرة لها علاقة وطيدة بالمجال الحضري وتهدف إلى تحقيق التوازن الجهوي، أي التوزيع الأفضل للسكان وتوفير لهم كل المتطلبات والخدمات بحيث يستفيدون منها جميعهم بشكل متساوي مثل الماء، الكهرباء، الغاز، الإنارة العمومية، الطرق، الحدائق، المساحات الخضراء، أماكن لتوقف السيارات، أماكن للعب، المدارس، المساجد، المستشفيات، المحلات التجارية، مرافق عمومية (بلديات، ولايات، إدارات، محاكم)... إلخ، أي تهدف إلى تحقيق تنمية اقتصادية، اجتماعية وثقافية. ومنه فإن التهيئة العمرانية تتولى الحفاظ على الوسط الطبيعي وبالتالي فهي أشمل من تهيئة الوسط الطبيعي.

ثالثاً: التمييز بين التهيئة العمرانية وتهيئة الوسط الريفي (الفلاحي).

تعرف التهيئة الفلاحية بأنها: "السياسة الهادفة مبدئياً إلى تنمية وتطوير التجهيزات الجماعية الضرورية لكل حياة اجتماعية. وتجعل الربط الضروري بين الفضاءات الريفية والتجمعات السكانية أمراً سهلاً وذلك بتوزيع عادل للاستثمارات. ويجب أن تمثل البنية التحتية التي تسمح بلامركزية الأنشطة بالمناطق الريفية، وتسهم في تحديث الفلاحة التي يجب أن تبقى ظاهرة مميزة في أغلب المناطق".

يتضح من هذا التعريف أنه يبين العناصر التي يجب أن تعتمد في عملية التهيئة، لكن ما يعاب عليه أنه يخلط بين تهيئة الأرض والتنمية الفلاحية ويركز على التنمية الجهوية. والحقيقة أن هذه العناصر مجتمعة، إضافة إلى الإطار الهيكلي المشرف، يشار إليها بالضرورة في إطار التهيئة الفلاحية أو الريفية، وإن بقي الاختلاف قائماً بينها.¹

أما عن تهيئة الوسط الريفي فإنها تهتم بالأوساط الريفية والقروية بصفة عامة كاستصلاح الأنشطة الريفية الرئيسية بها مثل الزراعة وتربية المواشي، تهيئة وترقية الاستيطان الريفي، تطوير التجهيزات الريفية، والهياكل الأساسية بها والمحافظة على البيئة الريفية وعناصرها.

بينما تهيئة الوسط الحضري أو العمراني تراعي في برامج التهيئة الوسطية الانسجام والتكامل بحيث لا ينبغي التركيز على مجال معين وإهمال المجالات الأخرى، ومراعاة التوازن الجهوي أو الإقليمي في توزيع السكان ووسائل الانتاج والخدمات والمرافق... إلخ وفي نفس الوقت ينبغي نقادي سياسة تركز رؤوس الأموال في نقاط معينة من الوسط على سبيل المثال: عندما

¹ - كحلون علي، المرجع السابق، ص 199.

نفكر في وضع مشاريع وبرامج وخطط للتهيئة الحضرية لمعالجة وإيجاد الحلول لمشاكل المدن الكبرى والمتوسطة والصغرى في الجزائر ينبغي أن تكون هذه البرامج مصحوبة ببرامج للتهيئة في الأوساط الريفية والقروية والجبلية ومناطق الاستبس والصحراء والأقاليم النائية بصفة عامة، لأن مشاكل التحضر لها ارتباط بهذه المناطق باعتبارها مصادر النزوح الرئيسية والمستمرة نحو المدن ومن جهة أخرى فإن التشعب الحضري الموجود في المراكز العمرانية خاصة في المدن الكبرى له ارتباط بسياسة النمو غير المتوازن بين مختلف الأقاليم وبين المدن والأرياف لأن ميكنزمات حركات السكان عبر الوسط ناتجة عن قوة الجذب المتمركزة في أقطاب التنمية الواقعة عادة في المستوطنات الحضرية الرئيسية أو بالقرب منها.¹

مما سبق ذكره، نستنتج أن تهيئة الوسط الريفي ترتبط بتهيئة الوسط الحضري أو العمراني، لأن تهيئة هذا الأخير دون تهيئة الوسط الريفي يؤدي إلى عدم التوازن بين الريف والمدينة من حيث عدد السكان، أي يحدث نزوح ريفي إلى المدن وبالتالي يخلق عدة مشاكل من بينها زيادة الطلب على السكن وعدم قدرة الدولة على توفيره يؤدي إلى إنشاء البنايات الفوضوية وتشويه المدن الجزائرية ؛ بالإضافة إلى خلق مشكل نقص المياه بالمدن.

ومنه ينبغي توفير ظروف المعيشة في الريف حتى ليهجر سكان الريف إلى المدن، ومن بين الحلول التي لجأت لها الدولة الجزائرية في هذا المجال سياسة السكن الريفي والتي أدت إلى نتائج إيجابية بحيث تمت تنمية الريف وعرف سكانه نوع من الاستقرار، وعلى هذا الأساس ينبغي أن تصاحب التهيئة العمرانية في المراكز الحضرية تهيئة ريفية متوازنة بنفس المستوى أو أكثر حفاظاً على التوازن في شبكة المستوطنات البشرية بما فيها التجمعات الحضرية والريفية على السواء.

رابعاً: التمييز بين التهيئة العمرانية والتهيئة الإقليمية.

التهيئة الإقليمية عرفها جون جيراردون على أنها: الطريقة التي تتدخل بها السلطة لأجل تنظيم الإقليم في أي مجتمع². أما حسب « Roger BRUNET » فإنها تعني الفعل والتطبيق « L'action et la pratique » لتنظيم إقليم بلد معين وبنظرة إستشرافية للسكان ولأنشطتهم، التجهيزات ووسائل الإتصال التي يمكنهم إستعمالها، مع الأخذ بعين الإعتبار العراقل الطبيعية،

¹ - التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، المرجع السابق، ص ص 83-84.

² - Girardon Jean, Politiques d'aménagement du territoire, éditions ellipses, Paris, 2008, p3.

البشرية، الإقتصادية وحتى الإستراتيجية وهذا لتمكين الأفراد من ممارسة أنشطتهم وإقامة علاقات إقتصادية أكثر إنسجاماً وتلاوماً.

كما تعرف على أنها عبارة عن علم وفن وتقنية تنظيم مجال معين في دولة ما وبنظرة إستشرافية للسكان، مختلف أعمالهم، وسائل الإتصال التي يمكن أن يستعملوها مع الأخذ بعين الإعتبار العراقل الطبيعية، البشرية، الإقتصادية وحتى الإستراتيجية¹، أما أحمد تسا فعرفها على أنها تعني فن تنظيم المجال وذلك لإستقطاب النشاطات الاقتصادية، الرأسمال والسكان، فهي تبحث في إعادة بناء أحسن ومنظم للمجالات والتوزيع العادل والمناسب للمؤسسات لأجل تطوير الإقليم الذي يضمن الإستغلال الأمثل والعقلاني للموارد الطبيعية التي تمتلكها الدولة مع إعطاء قيمة وأهمية للمناطق غير المتطورة².

أو هي مجموع الأعمال أو التقنيات التي تهدف إلى تنظيم الإنتاجية المادية والبشرية في مجال معين. كما تعني الرغبة في إعادة تنظيم المجال وإعطاءه قيمة وأهمية والتأثير عليه بطريقة إيجابية من خلال الإستغلال العقلاني للوسائل المتاحة واليد العاملة والموارد الطبيعية بهدف الإستجابة للمتطلبات البشرية³.

كما تعني كذلك البحث في المجال الجغرافي لبلد ما من خلال التوزيع المنظم للسكان حسب الموارد الطبيعية والوظائف الاقتصادية⁴، فهي شاملة ومسيرة بمختلف السياسات الإقتصادية، الإجتماعية، الثقافية والإيكولوجية كما تأخذ بعين الإعتبار كل المواضيع المتعلقة بالسكان، المجال والوقت والتي تركز على كل الإستراتيجيات المقدمة على المستوى الوطني والإقليمي وتوضح كل النشاطات التي تضمن التوازن والتطوير الإقليمي⁵.

كما تعرف أيضاً بأنها مجموعة الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم السكان والأنشطة والبنائيات والتجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال.

¹ - عليان رادية، المرجع السابق، ص 19.

² - TissaAhmed, Algérie: histoire d'une construction spatiale 1960-2004, édition publisud, Paris, 2004, p75.

³ - عليان رادية، المرجع نفسه، ص 19.

⁴ - Madiot Yves, Aménagement du territoire, op-cit, p13.

⁵ - عليان رادية، المرجع نفسه، ص 20.

وبوجه عام التهيئة الإقليمية تغطي مجموعة التدخلات العادية المطبقة في المجال السوسيوفيزيائي من أجل تحسين تنظيمه وتطوير وظيفته، تأخذ عدة أشكال في التدخل منها رد الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة... إلخ.

ومنه التهيئة تنظيم خاص تسترشد به الدولة في تنظيم العلاقة بين أقاليمها المتباينة لتحقيق تكافؤ الفرص لكل إقليم، وإبراز مواهبه وإمكانياته الجغرافية الكامنة ودعم شخصيته المحلية، أو إعادة التوازن بين الأقاليم المختلفة داخل الدولة.¹

مما سبق ذكره نستنتج أن التهيئة الإقليمية هي فرع من فروع التهيئة العمرانية، وهي خطوة لتهيئة الوطن بل هي تطبيق تدريجي في حيز محدود للتهيئة الشاملة. إذن فهي تعتبر جزء من التهيئة العمرانية لأنها تقوم بتهيئة إقليم معين ، بينما التهيئة العمرانية تتولى تهيئة الإقليم الوطني (تهيئة شاملة).

خامساً: التمييز بين التهيئة العمرانية والتهيئة السياحية.

عرفت المادة 03 من القانون رقم 03-01 السالف الذكر، التهيئة السياحية على أنها: "مجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها".

كما عرفت المادة 03 من القانون رقم 03-02² التهيئة السياحية على أنها: "جملة التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي للشواطئ".

مما سبق ذكره نستنتج بأن المجال السياحي هو الآخر يحتاج إلى تهيئة سواء تعلق الأمر بإقامة منشآت سياحية، أو باستغلال الشواطئ فتتم تهيئتها من أجل استقطاب السياح. ومنه التهيئة السياحية تعد جزء من التهيئة العمرانية، لأن هذه الأخيرة تهدف إلى تحسين ظروف المعيشة للمواطنين والسياحة تعتبر مجال يلجأ إليه المواطنون من أجل الترفيه والراحة من التعب اليومي العلمي والعمل.

¹ - مدونة العمران، التهيئة العمرانية، المرجع السابق، تاريخ الإطلاع: 2016/03/18، ساعة الإطلاع: 19:37، ص 02.

² - القانون رقم 03-02 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2003م، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر/ع 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003م.

سادساً: التمييز بين التهيئة العمرانية والمساحات الخضراء.

مفهوم المساحات الخضراء الشائع لدى عامة الناس، يحصر معنى الكلمة في الحدائق العامة المشهورة، لكن في الحقيقة مفهوم المساحات الخضراء يتعدى ذلك؛ لأنه يشمل جميع الفراغات العمرانية المزروعة والقابلة للزراعة ضمن وحول التجمعات السكنية. وعليه يفضل استخدام مصطلح المساحات الخضراء بدلاً من الحدائق، لأن المساحات الخضراء تمثل رئة المدينة، وهي بالنظر إلى حساسيتها ومرفولوجيتها المكون الحضري الأكثر صعوبة في التسيير، لأنها أهم معيار يحدد مدى التوازن بين الإنسان والبيئة، ومؤشر بالغ الدلالة على نوعية الحياة ودرجة الرفاه في المدن، كما تعد من أكثر الأبعاد البيئية فعالية في التهيئة الحضرية والتعمير¹. وبالتالي للمساحات الخضراء كبيئة طبيعية أهمية كبيرة في التقليل والحد من الملوثات في البيئة الحضرية، لهذا وجهت لها عناية كبيرة في تخطيط المدن، كونها مجال عام له أهمية حيوية وجمالية².

وعليه بعد إعطاء هذه اللوحة الوجيزة عن المساحات الخضراء وعلاقتها بالتهيئة الحضرية، سنتطرق إلى التعريف الفقهي لها؛ حيث وردت عدة تعاريف فقهاء حولها سنعرض بعضها والتي حاولت تعريفها بالكيفية التالية:

المساحات الخضراء هي عبارة عن: "حيز أو فضاء موجود في إقليم جغرافي، يسيطر في العنصر الطبيعي يتواجد في حالته الأولية كما هو الحال بالنسبة للغابات والمنتزهات الطبيعية، أو في حالة تهيئة كما هو الحال بالنسبة للحدائق والبساتين والمنتزهات العمومية"³. ما يستنتج من هذا التعريف أنه حدد أنواع المساحات الخضراء وهما نوعان إما مساحات خضراء طبيعية لم تتدخل فيها يد الإنسان مثل الغابات، أو مساحات خضراء تتدخل فيها يد

¹ -شويشي زهية، البيئة في الجزائر التأثير على الأوساط الطبيعية واستراتيجيات الحماية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية، كلية الآداب والعلوم الاجتماعية، جامعة سطيف، العدد السادس عشر، ديسمبر 2012، ص 25.

² -بوعنقة سفيان، الحدائق العامة في البيئة الحضرية بقسنطينة، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 75.

³ - بن الشيخ الحسين محمد فاضل، البيئة الحضرية في مدن الواحات وتأثير الزحف العمراني على توزيعها الإيكولوجي، أطروحة دكتوراه، معهد الهندسة المعمارية، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2000-

الإنسان أي من صنع الإنسان (اصطناعية) مثل الحدائق والبساتين؛ لكن رغم ذلك يبقى هذا التعريف ناقص لأنه لم يحدد الوظيفة التي تقوم بها المساحات الخضراء.

كما تعرف أيضاً بأنها: "مساحات تكون داخل المدينة أو خارجها، بحيث يكون أكبر قسط منها مغطى بالنباتات (أشجار، شجيرات...)، هذه المساحات تستعمل كحدائق وأماكن للراحة، وقد تحتوي على مجالات مخصصة للعب وقاعات موجودة في الهواء الطلق، أي المسابح والملاعب، كما تعمل على تلطيف الجو وتنقيته، وتعطي منظراً جميلاً بالإضافة إلى الدور الصحي والمناخي".¹

ما يلاحظ على هذا التعريف أنه جاء شاملاً حيث حدد المكان الذي توجد فيه المساحات الخضراء (داخل المدينة أو خارجها)، كما حدد أيضاً مجال استعمالها (حدائق أو أماكن للراحة أو اللعب)، وأخيراً تطرق إلى وظيفتها (حيث تعمل على تطهير الجو من الملوثات، كما تعمل أيضاً على تجميل المحيط فتؤدي الأشجار إلى تزيين حواف الطرق ومن ثم تقضي على التلوث البصري، كما لها دور صحي إذ أنها تمنح التوازن النفسي والجسدي للإنسان؛ إذ أن عدة دراسات أظهرت أن الأوقات المخصصة في الهواء الطلق لها دور علاجي فعال للمرضى المقيمين في المستشفيات ودور العجزة والمسنين، إذ يجعلهم أقل اضطراباً ويمنحهم راحة جسدية تغنيهم عن احتياجاتهم للأدوية).

وبما أن هذه المساحات تزيد من القيمة الجمالية للمدن فإن القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 نص على المحافظة عليها وترقيتها.² لكن غياب ثقافة التشجير لتحسين نوعية البيئة وخلق مناخ خاص بمنطقة صغيرة، حول أحياننا إلى مساحات مشغولة فقط بالإسمت المسطح. وذلك طبقاً لما أكد عليه المنشور الوزاري المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها³، كما نص هذا الأخير أيضاً على مايلي: "تبقى المساحة المخصصة للمساحات الخضراء حالياً في الجزائر ضعيفة ولا تمثل سوى 2م1 فيما تقدرها المقاييس الدولية بـ 2م10

¹ - أبو يوسف، مجمع العمران والتقنيات الحضرية، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: <http://omranet.com/vb/showthread.php>، تاريخ الإطلاع: 2015/07/27، ساعة الإطلاع: 11:45، ص 3.

² - أنظر المادة 09 من القانون رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427هـ، الموافق 20 فبراير سنة 2006م، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر/ع 15، المؤرخة في 12 مارس سنة 2006م.

³ - المنشور م خ 1 رقم 08 الصادر في 7 أكتوبر 2007 عن وزير التهيئة العمرانية والبيئة ووزير السكن والعمران والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ص 01.

للساكن. ويضع القانون رقم 06-07¹ سياسة حقيقية لإصلاح شبكة المساحات الخضراء. كما يهدف هذا القانون خاصة، إلى تحسين الإطار المعيشي الحضري وصيانة وتحسين نوعية المساحات الخضراء الحضرية الموجودة وترقية إنشاء المساحات الخضراء من كل نوع وترقية توسيع المساحات الخضراء بالنسبة للمساحات المبنية والعمل على إدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء²، يمثل التزام تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة³. كما اعتبرها المرسوم التنفيذي رقم 14-27 من بين أعمال التهيئة الخارجية، حيث أوجب غرس النباتات والأشجار وفق التنظيم المعمول به المتعلق بتهيئة المساحات الخضراء⁴. كما لها أيضاً علاقة وطيدة بالقرارات الفردية للتهيئة والتعمير، فاعتبرها المشرع الجزائري ضرورة من أجل منح رخصة البناء أو شهادة المطابقة؛ وبالتالي أكد على ضرورة حمايتها وإمكانية رفض منح رخصة البناء في حالة المساس بها، وأيضاً نص على أنه لا تعد شهادة المطابقة إذا لم يتم احترام المساحات الخضراء المقررة في رخصة البناء، والدليل على ذلك مانصت عليه المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر، بقولها: "يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، أو إذا كان انجاز المشروع ينجر عنه هدم عدد كبير من الأشجار. يمكن منح رخصة البناء شريطة انشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع"¹.

¹ - القانون رقم 06-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428هـ، الموافق 13 مايو سنة 2007م، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج.ر/ع 31، المؤرخة في 13 مايو سنة 2007م.

² - وذلك طبقاً لما أكدت عليه المادة 02 من القانون رقم 06-07 المذكور أعلاه.

³ - المنشور م خ 1 ، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، السالف الذكر، ص 02.

⁴ - وهذا وفقاً لما ورد في المادة 12 من الفرع الثالث من الفصل الأول من الملحق المتعلق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1435هـ، الموافق أول فبراير سنة 2014م، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، ج.ر/ع 06، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2014م، حيث قضت بمايلي: "يجب غرس أنواع نباتية تتلائم مع العوامل المناخية المحلية. ويستحسن استعمال أنواع النباتات المحلية المتواجدة بالمنطقة المعنية، ويجب أن تكون نوعية النباتات المختارة مدروسة جيداً، لإحداث الظل على الأرض والجدران ولرفع نسبة استعمال السكان لهذه الفضاءات العمومية. يجب أن يتم غرس الأشجار، سواء تعلق الأمر بالتشجير التقليدي أو الخاص بالمنظر، أو بالحماية أو التشجير النفعي أو المخصص لتقليل الضوضاء أو الرياح، وفق التنظيم المعمول به المتعلق بتهيئة المساحات الخضراء والغرس".

كما أضافت المادة 22 من القانون رقم 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها مايلي: "لاتعد ولا تمنح شهادة المطابقة المنصوص عليها في أحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29، بالنسبة للحدائق الخاصة، وكذا الحدائق الجماعية و/ أو الإقامية² إذا لم تحترم المساحات الخضراء المقررة في رخصة البناء".³

أما عن دور البلدية في مجال المساحات الخضراء فإنه يتمثل حسب المادة 124 من القانون رقم 11-10 السالف الذكر فيمايلي: "تتكفل البلدية في مجال تحسين الإطار المعيشي للمواطن، وفي حدود إمكانياتها وطبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، بتهيئة المساحات الخضراء ووضع العتاد الحضري وتساهم في صيانة فضاءات الترفيه والشواطئ".

مما سبق ذكره نخلص إلى أن التهيئة العمرانية أشمل من المساحات الخضراء، فهذه الأخيرة جزء منها؛ لأنها تعتبر من بين أعمال التهيئة العمرانية، لكن رغم ذلك فإنها تلعب دور فعال في التهيئة الحضرية حيث تعطي للمدينة الجزائرية منظر جميل.

سابعاً: التمييز بين شهادة التهيئة والشبكات.

يقصد بالشبكات: طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.

¹ - كما نصت على نفس المحتوى المادة 16 من القانون رقم 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها السالف الذكر بقولها: "ترفض كل رخصة للبناء إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضموناً، أو إذا أدى إنجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي".

- للمزيد من التفصيل أنظر كمال محمد الأمين، الديمقراطية التشاركية في مادة التعمير، مقال منشور بمجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، أكتوبر 2016، ص 47.

² - عرفت المادة 03 من القانون رقم 06-07 المذكور أعلاه، كل من الحدائق الخاصة، الجماعية والإقامية على الشكل التالي: - الحدائق الخاصة: حديقة ملحقة بسكن فردي.

- الحدائق الجماعية: تمثل مجموعة حدائق الأحياء وحدائق المستشفيات وحدائق الوحدات الصناعية وحدائق الفنادق.

- الحديقة الإقامية: حديقة مهيأة للراحة والجمال وملحقة بمجموعة إقامية.

³ - وهو نفس المحتوى الذي نص عليه المنشور م خ 1 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، السالف الذكر، ص 04.

أما التهيئة يقصد بها أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وانجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج.¹

مايستنتج مما ذكر أعلاه، أن الشبكات هي عبارة عن مجموعة الأعمال التي تتكون منها التهيئة، فهذه الأخيرة هي عبارة عن إعداد الأرض بمختلف الشبكات من أجل البناء عليها؛ وبالتالي يتم إثبات إنجاز التهيئة بموجب شهادة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي تسمى شهادة التهيئة.

وعليه لقد نصت مواد عديدة من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر؛ على هذه الشبكات والتهيئات، نذكر منها على سبيل المثال المادة 9 منه والتي جاء نصها كالآتي: "يمكن السلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط ما يأتي، لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة لاستعمال غير سكني والتي تتطلب اما تهيئات أو احتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية أو لارتفاقات عملية، واما تقسيمة أرضية:

- 1- إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق.
- 2- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.
- 3- مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.
- 4- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة".²

أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، فلقد نص على هذه الشبكات والتهيئات في المادة 19 منه حيث جاء فيها مايلي: "تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث مايلي: شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه. كما يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل".³

¹ - المادة 02 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم والسالف الذكر.

² - للمزيد من التفصيل حول الشبكات والتهيئات أنظر المواد 13، 14، 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر.

³ - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى.

مايلاحظ على هذه المادة أنها ربطت بين رخصة التجزئة¹ وأشغال التهيئة، وما يؤكد العلاقة الوطيدة بينهما هو مانصت عليه المادة 30 من نفس المرسوم.²

كما نص القانون رقم 08-15 السالف الذكر، على شهادة الربط بالشبكات والتهيئة في المادة 04 منه والتي نصت على مايلي: "يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقاً لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة. يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة. يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال".

¹ - تعرف رخصة التجزئة حسب المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأنها: "تتطلب 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". مايعاب على هذا التعريف أن مصطلح تقسيم الذي تم استعماله لاينطبق على رخصة التجزئة، لأن التقسيم يكون في الملكية العقارية المبنية، بينما التجزئة تكون في الملكية العقارية غير المبنية؛ وبالتالي نوصي بأن يتم التنبيه من طرف المشرع لهذا الخطأ مستقبلاً والعمل على تصحيحه على النحو التالي: تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تجزئة ملكية عقارية...

² - تنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه على مايلي: "تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية: - إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الاجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها. غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الآجال الممنوحة والمقررة للإنجاز المشار إليها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال المراحل المختلفة.

عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة، لايمكن الاستمرار في الأشغال الا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها".

وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه والمغى، فقط تم تغيير في الفقرة الأولى كانت تعتبر رخصة التجزئة ملغاة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته 3 سنوات ابتداء من تاريخ الاعلان عن هذا القرار، أصبحت تعتبر لاغية إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل 3 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ؛ ومنه فإن التعديل أصبح لأن القرارات الفردية تسري في مواجهة المعني من تاريخ تبليغها وبما أن رخصة التجزئة قرار فردي فإنها تصبح نافذة بالنسبة للمعني بها والغير من تاريخ التبليغ، وتم تحديد مدة صلاحيتها بـ 3 سنوات من تاريخ التبليغ فإذا انقضت هذه المدة ولم يتم الشروع في أشغال التهيئة تصبح رخصة التجزئة لاغية.

يفهم من هذه المادة أنه يجب الانتهاء من أشغال الشبكات والتهيئة قبل البدء في عملية البناء، ويتم إثبات هذا الانتهاء بموجب شهادة تسلم من طرف رئيس البلدية تسمى بشهادة التهيئة. كما نص أيضاً في المادة 61 منه على مايلي: "يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

يمنع كل ربط يتم خارج أحكام الفقرة الأولى أعلاه.

تحدد أصناف الطرقات وشبكات الانتفاع وكيفية التكفل بها عن طريق التنظيم".

وتطبيقاً لأحكام هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-315،¹ حيث عرف في المادة 02 منه طرق وشبكات التهيئة العمومية على أنها: "جميع هياكل وتجهيزات المناطق السكنية، ومناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكذا المدن الجديدة التي تنتفع بها".

كما قسم طرق وشبكات التهيئة العمومية إلى ثلاثة أصناف وهي أولية، ثانوية وثالثة، حيث يهمننا في هذه الدراسة هذا الصنف الأخير الذي تم النص عليه في المادة 07 منه بقولها: "تحدد طرق وشبكات التهيئة العمومية الثالثة عن طريق ما يأتي:

- مخطط التهيئة لرخصة البناء،

- مخطط التهيئة لرخصة التجزئة"².

أما المرسوم التنفيذي رقم 09-307،³ فلقد استحدث شهادة تسمى شهادة النفع والتهيئة؛ حيث أضاف في المادة 04 منه مادة 23 مكرر نص فيها على مايلي: "يمكن للمستفيد من

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 09-315 المؤرخ في 17 شوال عام 1430هـ، الموافق 6 أكتوبر سنة 2009م، المحدد لأصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفية التكفل بها، ج.ر/ع 57، المؤرخة في 7 أكتوبر سنة 2009م.

² - تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-315 المذكور أعلاه على مايلي: "يكون التكفل المالي بطرق وشبكات التهيئة العمومية الثالثة على عاتق صاحب التجزئة أو صاحب التهيئة أو صاحب المشروع ومن اختصاصهم".

³ - المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 03 شوال 1430 هـ، الموافق 22 سبتمبر سنة 2009م، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991م، المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر/ع 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م والملغى.

رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال النفع والتهيئة التي على نفقته، أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليمه شهادة تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها.¹

مايفهم من هذه المادة أن المستفيد من رخصة التجزئة، عندما ينتهي من إنجاز أشغال النفع والتهيئة؛ يمكنه أن يقدم طلب إلى رئيس البلدية التي يوجد فيها موقع وجود التجزئة يتضمن طلب شهادة النفع والتهيئة، ثم تتم دراسة هذا الطلب فإذا تم التوصل إلى أن أشغال النفع والتهيئة المنجزة مطابقة لأحكام رخصة التجزئة، تسلم له هذه الشهادة وفي الحالة العكسية أي في حالة عدم المطابقة يتم رفض تسليمها له، لكن مايعاب على هذه المادة أن طلب هذه الشهادة أمر جوازي وليس وجوبي وما يؤكد ذلك عبارة يمكن التي بدأت بها هذه المادة.

كما نلاحظ أيضاً أن المشرع الجزائري ربط في هذه المادة بين التهيئة والتجزئة. وما يؤكد العلاقة الوثيقة بينهما المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.²

كما اشترطت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أن يرفق طلب رخصة البناء بملف إداري يتضمن شهادة قابلية الاستغلال، حيث نصت على مايلي: "يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية: أولاً: الملف الإداري، ويحتوي على:

¹ - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر، لكنها غيرت التسمية من شهادة النفع والتهيئة إلى شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.

² - حيث أن التعليمات الوزارية رقم 309 المؤرخة في: 2017/04/11، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، والمتعلقة بكيفيات تحضير طلبات رخص التجزئة تنص على أنه: "يتعين على المصالح المكلفة بالتعمير التقيد بالوثائق المحددة بالمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والحرص على الاحترام الصارم لأحكام المواد 23 و 32 للمرسوم التنفيذي هذا والتي تشكل ضماناً لهذه المادة من خلال التزام: أ- عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها، بيع أو إيجار قطعة الأرض الموجودة في تجزئة مرتبطة بتسليم شهادة التهيئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي. تُشترط هذه الشهادة كذلك أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها. يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة".

-شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة".¹

وترتبط أشغال التهيئة أيضاً بشهادة المطابقة، وهذا ماثوكة المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه؛ التي تشترط على المستفيد من رخصة البناء عند انتهائه من أشغال التهيئة أن يطالب بشهادة المطابقة.

كما نص أيضاً قانون المالية لسنة 2016² على تهيئة المناطق الصناعية في المادة 58 منه، حيث جاء فيها مايلي: "يمكن الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين من القطاع الخاص، إنشاء وتهيئة وتسيير مناطق النشاط ومناطق صناعية على أراض غير فلاحية تشكل ملكيتهم.

دون الإخلال بالتشريع والتنظيم المتعلقين بالاستثمار والبيئة، يخضع إنشاء وتهيئة وتسيير هذه المناطق لدفتر شروط تعدده الوزارة المكلفة بالاستثمار، طبقاً للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم".

¹ - الملاحظ من هذه المادة أنها جاءت منظمة وأكثر تفصيل عما نصت عليه المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، حيث قسمت الملفات التي ترفق بطلب رخصة البناء إلى ثلاثة أنواع هي: الملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني، كما أضافت شهادة قابلية الاستغلال واشترطت أن يتم إرفاقها بطلب رخصة البناء، وهذا ما لا نجده في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176، والتي نصت عليها أيضاً التعليمات الوزارية رقم 309 بقولها: "كل طلب رخصة بناء مقيد بشهادة قابلية الاستغلال المسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة"، وهذا ما يؤكد العلاقة الوثيقة بين رخصة البناء وشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.

² - القانون رقم 15-18 المؤرخ في 18 ربيع الأول عام 1437هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2015م، المتضمن قانون المالية لسنة 2016م، ج.ر/ع 72، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2015م.

خلاصة الفصل التمهيدي:

وفي الأخير نخلص إلى أن المشرع الجزائري جمع الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير في قانون واحد ألا وهو القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. فالتهيئة يقصد بها المخططات العمرانية والتي حصرها هذا القانون في: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. أما التعمير فيقصد به الرخص والشهادات العمرانية والمتمثلة في ثلاث رخص ألا وهي: رخصة التجزئة، رخصة البناء ورخصة الهدم، وثلاث شهادات ألا وهي: شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة؛ كما أضاف لها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بطاقة معلومات واستبدال شهادة النفع والتهيئة التي كان منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 09-307 بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.

إذن من هذه المعطيات يمكننا القول بأن قانون التهيئة والتعمير يمنح بموجب قواعده امتيازات للهيئات العمومية بقصد تحقيق سياسة التهيئة العمرانية، ويفرض على الجميع من أفراد ومؤسسات مجموعة من التزامات المصلحة العامة. فهذا القانون ينسق بين مختلف الإدارات العمومية من أجل تطبيق أحكام التهيئة، وفي نفس الوقت يلزم الأفراد باحترام أحكام هذه التهيئة من أجل الحصول على القرارات الفردية للتهيئة والتعمير، فمثلاً يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير، وكذا المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، وشغل الأراضي وشهادة التعمير ورخصة التجزئة. أما شهادة المطابقة فيجب أن تمنح في ظل احترام القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وكذا المخططات العمرانية وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لأحكام رخصة البناء. وهذا مايعني وجود صلة وثيقة بين التهيئة والتعمير. زيادة على ذلك، نصت قوانين مختلفة في مواد عديدة على عملية التهيئة وهذا مايدل على أهميتها في حياة الانسان، فلا يمكن تصور أي بناء مهما كان النشاط المخصص له بدون تهيئة.

بالإضافة إلى ذلك، تحدثنا في هذا الفصل عن تحول شهادة مطابقة البناءات في ظل القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة لتسويته. وبهذا نكون قد حاولنا ولو بصفة مختصرة الحديث عن مفهوم البناء والمطابقة والتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، وسوف نتطرق إلى رخصة البناء كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري؛ فندرس الشروط والإجراءات المتعلقة بها، ثم نعالج الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة برخصة البناء والمنازعات الناجمة عنها وذلك في الباب الأول.

الباب الأول: رخصة البناء كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري.

تعد رخصة البناء أداة رقابية مسبقة فرض المشرع الجزائري الحصول عليها من طرف الهيئات المختصة قبل الشروع في عملية تشييد البناء، وتغيير الواجهة أو النشاط أو الزيادة في العلو؛ وذلك تفادياً لإحداث بناءات وتعديلات فوضوية معاكسة للتهيئة العمرانية والنسيج العمراني والمقاييس المعمول بها هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى بين المشرع الجزائري في ظل القوانين والمراسيم المنظمة لها الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالعمران حتى لا يكون هناك تنازع في الاختصاصات بين هذه الهيئات في مجال منح الرخص للبناء.¹

بالإضافة إلى ذلك، فإن هذه الرخصة أي رخصة البناء تعتبر وسيلة من وسائل الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية² الذي يهدف أساساً إلى تحسين ظروف البيئة الطبيعية في المواقع التي أقيمت عليها أعمال البناء والمناطق المحيطة بها.³ وفي المقابل لذلك، تعد التهيئة العمرانية من بين أهم مواضيع الضبط الإداري الخاص⁴، ويتجسد ذلك من خلال النصوص

¹ - لكل أحمد، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ب.ط، ب.س، ص 102.

² - الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية: هو ذلك الضبط الذي تقرره القوانين المنظمة لحركة البناء، وتمارسه سلطات إدارية مختصة في هذا المجال، بقصد تحقيق أهداف محددة، ويعتبر نظام الترخيص من أهم الوسائل التي يعتمد عليها من أجل تحقيق أهداف هذا النوع من الضبط، كونه وسيلة توفيقية بين اعتبارين أو عاملين، وهما كل من عامل الحرية وعامل السلطة، فهو يهدف إلى تحقيق الموازنة بين نشاط السلطة وكفالة الحريات الفردية، دون تضحية أحدهما في سبيل الآخر، وهو شرط لازم لإجراء أعمال البناء تقيداً بمواصفاتها وضمناً لخضوعها للأصول الفنية التي يقتضيها تنفيذها، بما يكفل سلامتها ودون ما إخلال بالقواعد الصحية التي تحددها القوانين، ولهذا كان من واجب الدولة أن تتدخل وتسخر طاقتها وإمكاناتها في مجال البناء والتعمير، وتنظم كل الحقوق الاقتصادية والاجتماعية، أنظر جبريل محمد جمال عثمان، الترخيص الإداري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر، سنة 1996، ص 10.

- أنظر أيضاً مرجان أحمد، المرجع السابق، ص 13.

³ - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 98.

⁴ - الضبط الإداري الخاص: هو الذي تنص عليه بعض القوانين الخاصة من أجل تنظيم مجال محدد، وباستخدام وسائل أكثر تحديداً تتلائم فنياً مع ذلك المجال، وهي بوجه عام أكثر تشدداً، كما يتضمن هذا النوع من الضبط سلطات أقوى وأشد من السلطات التي تمارسها هيئات الضبط الإداري العام، أنظر مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، نفس المرجع، ص 91.

القانونية المنظمة للمباني، لاسيما من حيث الإشراف على إقامتها، وضمان استقائها للأسس والمعايير اللازمة¹، وكذا النصوص القانونية المتعلقة بمكافحة التلوث الناجم عن التوسع العمراني، كذلك المتعلقة بالحد الأدنى لسعة الغرف والتهوية، وتجهيزات مياه الشرب وصرف المياه المستعملة، وشبكة المجاري، ومنع تلوث الهواء والروائح الكريهة، وتفريغ القمامة ومستودعاتها، ونسب البناء والمساحات الخضراء... إلخ².

ومنه يتجسد الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية في الجزائر، من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ونصوصه التنفيذية، والقانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات المعدل والمتمم وأيضاً ونصوصه التطبيقية، كما يتجسد أيضاً من خلال العديد من القوانين ذات الصلة بقانون التهيئة والتعمير، وفي مقدمتها القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

وبناء على ما سبق ذكره نستنتج أن هناك علاقة وطيدة بين رخصة البناء والتهيئة العمرانية؛ ولتوضيح ذلك بصفة مفصلة سنقوم بدراسة الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على رخصة البناء (الفصل الأول)، ثم نتطرق إلى الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة برخصة البناء والمنازعات الناجمة عنها (الفصل الثاني).

¹ - مرجان أحمد، المرجع السابق، ص 33.

² - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 92.

الفصل الأول: الشروط والاجراءات الواجب إتباعها للحصول على رخصة البناء.

يعتبر البناء عملية فنية، يشمل كل بناية أو منشأة موجهة للاستعمال السكني، التجارة، السياحة، الصناعة، الفلاحة أو غيره من الاستخدامات. بالإضافة إلى ذلك، تعد قواعد قانون العمران في التشريع الجزائري قواعد ردية كفيلة بأن تحقق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال منحهم الحق في البناء، وبين المصلحة العامة العمرانية بكل مقتضاياتها بما فيها المحافظة على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية: أي تنظيم التهيئة العمرانية من خلال المحافظة على النظام العام العمراني ، ولم يبق إلا أن تتدخل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات العمرانية أهمها رخصة البناء.

ومنه فقبل الحصول على هاته الرخصة - رخصة البناء - ، لابد من توافر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطالبيها، ومنها ما هو متصل بالعقار محل البناء المراد انجازه، كما يجب إتباع إجراءات معينة، تبدأ بإيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة؛ وتنتهي بتسليم القرار المتضمن رخصة البناء إلى الشخص المعني به.

وبناء على ذلك، سنحاول الكشف عن دور رخصة البناء في تنظيم التهيئة العمرانية من خلال الشروط الخاصة بها ونطاق تطبيقها (المبحث الأول)، وكذا الإجراءات المتعلقة بها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الشروط الخاصة برخصة البناء ونطاق تطبيقها.

من البديهي أن ليس أي شخص له الحق في طلب رخصة البناء، وأيضاً ليس أي بناء وفي أي منطقة تُشترط فيه هذه الوثيقة الإدارية؛ وعلى هذا الأساس لابد من توضيح ذلك وفقاً لما نصت عليه القوانين المنظمة لها، خاصة القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وبالتالي سنقوم بدراسة الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء وأيضاً الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء، أي الشروط الشخصية والموضوعية المتعلقة بها (المطلب الأول)، ثم سنتناول الشروط المتعلقة بالأشغال والأماكن التي تتطلب الحصول على هذه الرخصة، أي نطاق تطبيقها (المطلب الثاني)، وعند الحديث عن هذه الشروط نبين دورها في تنظيم التهيئة العمرانية.

المطلب الأول: الشروط الشخصية والموضوعية المتعلقة برخصة البناء .

لقد حدد القانون رقم 90-29 ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المذكورين أعلاه، بالإضافة إلى بعض القوانين الأخرى كقانوني المالية رقمي: 97-02، و 03-22، وقانون التوجيه العقاري رقم 90-25، الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء وأيضاً الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء.

ومنه سنتطرق إلى الشروط الواجب توافرها في الشخص المعني بطلب رخصة البناء ، أي الشروط الشخصية الخاصة بطلبها (الفرع الأول)، ثم نتحدث عن كيفية تشكيل الملف المتعلق برخصة البناء من حيث الوثائق الواجب توافرها فيه، أي الشروط الموضوعية المتعلقة بطلبها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط الشخصية المتعلقة بطلب رخصة البناء.

حدد المشرع الجزائري شروط معينة لابد من توافرها في طالب رخصة البناء، لكي يُقبل طلبه شكلاً، وذلك ماسنقوم بتوضيحه في هذا العنصر.

من المنطقي أن تسلم رخصة البناء إلى كل شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام يريد أن يقوم بأعمال البناء، وبالرغم من ذلك إلا أن القانون رقم 90-29 السالف الذكر أغفل

هذه الصفة،¹ رغم أن القوانين التي قام بإلغائها وهي القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، والأمر رقم 85-01 المحدد لقواعد شغل الأراضي قد حددا هذه الصفة في المادة الثانية من كل منهما.

حيث نصت المادة الثانية من الأمر رقم 85 - 01 المذكور أعلاه على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي، خاص أو عمومي، لم يحصل مسبقاً على رخصة بناء سلمتها له السلطة المخولة قانوناً، أن يباشر أو يقيم أي بناء كيفما كان موقعه، أو نوعه...".

من جانب آخر وضع القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مبدأً جديداً مهم في المادة 50 السالفة الذكر. وما يفهم من نص هذه المادة أن المشرع جعل حق البناء مرتبطاً بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها قاصرة على المالك فقط، وإنما فوض في الفقرة الثانية من المادة 52 من نفس القانون للتنظيم مهمة تحديد الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء. حيث جاء فيها مايلي: "تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم". والتنظيم المقصود هنا هو المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر² والذي حدد أشخاص آخرين أعطاهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي، أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية،³ إذ نصت الفقرة الأولى من المادة 42 منه على أنه: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه".⁴

¹ - يقصد بالصفة: طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار المراد إقامة البناء الجديد عليه أو إجراء تعديلات جوهرية عليه أو تدعيمه إذا كان موجوداً، وهي الأعمال التي تستوجب الحصول على ترخيص بالبناء. نقلاً عن عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 601.

² - المادة 1/42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

³ - حوحو رمزي، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، أبريل 2009، ص 219.

⁴ - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 34 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، حيث جاء فيها مايلي: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

وفي نفس الإطار أجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لأحكام المادتين 39 و 40 منه أن يحصل على رخصة بناء وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر. وعلاوة على ذلك أضافت المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994¹ شخصاً آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب عقد الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام الخاصة بتعديل قانون التسجيل المتعلقة برسم الإشهار العقاري على أن شهادة التقييم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة، وبالتالي يمكن لصاحبها طلب الحصول على رخصة البناء،² وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 353 من القانون رقم 03-22³ والتي تنص على مايلي: " ...تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحياة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25".

أولاً: المالك والحائز.

يتضح لنا من خلال نصوص المواد المذكورة أعلاه، أن المشرع الجزائري لم يجعل طلب رخصة البناء قاصراً على المالك فقط بل وسع في صفة طالب هذه الرخصة فأعطى الحق في طلبها لأشخاص آخرين غير المالك؛ كالحائز المتحصل على شهادة الحياة، وهي خطوة للقضاء على أحد المبررات الدافعة إلى الإقدام على البناء الفوضوي. وذلك ماسنقوم بتفصيله كمايلي:

1- المالك:

المالك هو الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية مسجل ومشهر لدى محافظة الشهر العقاري.⁴ ومنه لقد تم تكريس حقه في البناء بموجب المادة 50 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه، وذلك بإرفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخة من

¹ - المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 15 رجب عام 1414هـ، الموافق 29 ديسمبر سنة 1993م، المتضمن قانون المالية لسنة 1994م، ج.ر/ع 88، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 1993م

² - منصوري نورة، المرجع السابق، ص 42.

³ - المادة 2/353 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1424هـ، الموافق 28 ديسمبر سنة 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004م، ج.ر/ع 83، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2003م.

⁴ - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 148.

عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقاً لنص المواد 324، 324 مكرر 1، و 793 من القانون المدني الجزائري¹ فالمادة 324 عرفت العقد الرسمي، أما فيما يخص تحرير العقد في الشكل الرسمي فقد نصت على ذلك المادة 324 مكرر 1، وفيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للملكية نصت عليه المادة 793 والذي يفهم منها أن العقد هو طريقة من طرق اكتساب الملكية، لكن المشرع يؤكد في هذه المادة على أن مجرد العقد في إطار المعاملات العقارية لا ينقل الملكية سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، فالعقد ينشئ فقط التزامات بين المتعاقدين، أما انتقال الملكية فلا يكون إلا من تاريخ الشهر في المحافظة العقارية.

وما يجب توضيحه أيضاً في هذا الشأن أن المشرع يقصد في هذه المادة القيد في مجموعة البطاقات العقارية؛ وليس مجرد التسجيل لدى مصلحة الضرائب، وتم ذكر هذه الملاحظة لأنه فيه اختلاف في هذه المسألة بين المشرع الجزائري، والأستاذ والفقير عبد الرزاق السنهوري، فهذا الأخير يقول لا تنتقل الملكية في العقارات إلا بالتسجيل. أما حسب رأينا فالمشرع الجزائري هو الصائب، لأن الذي ينقل الملكية في العقارات في إطار نظام الشهر العيني هو الشهر وليس التسجيل.

وفي نفس الإطار أكدت المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² على إجراء الشهر الناقل للملكية، حيث نصت على مبدأ عام ألا وهو؛ حق الملكية والحقوق العينية المتعلقة بالعقار وليس المنقول، لا وجود لها بالنسبة للغير إلا من تاريخ الشهر في المحافظة العقارية. وعليه ما يفهم من هذه الفقرة أنها تنص على الحق المتصل بالملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه؛ وبالتالي لا مجال للحديث عن العقد.

¹ - أنظر المواد 324، 324 مكرر 1، و 793 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر/ ع 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975م المعدل والمتمم.

² - أنظر المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395هـ، الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر/ ع 92، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1975م، المعدلة والمتممة بالمادة 92 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439هـ، الموافق 27 ديسمبر سنة 2017م، المتضمن قانون المالية لسنة 2018م، ج.ر/ ع 76، المؤرخة في 28 ديسمبر سنة 2017م.

وتنص أيضاً على آثار الشهر بالنسبة للغير، وهذا الأخير يقصد به كل من لم يكن طرف في العقد أو الخصومة؛ أي أنها استثنيت الأطراف المتعاقدين. كما تشترط القيد في مجموعة البطاقة العقارية من أجل نقل الملكية العقارية بالنسبة للغير.

لكن هذا المبدأ يرد عليه استثنائين الأول يتعلق بالميراث حيث يتم انتقال الملكية العقارية في هذه الحالة من يوم وفاة صاحب الحقوق العينية دون الحاجة إلى الشهر، وأيضاً لا حاجة لوثيقة تثبت ذلك، وإنما يشترط فقط إثبات الصفة وقت التقاضي. لكن ما تجدر الإشارة له هنا أن المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ تستوجب إثبات انتقال الملكية في حالة الوفاة بشهادة موثقة، وحسب رأينا يعتبر ذلك خطأ لأن الملكية تثبت بموجب القانون، وبالتالي القانون أقوى من السند التوثيقي.

أما الثاني فيتعلق بالوصية حيث أنه يتم انتقال الملكية العقارية في هذه الحالة من تاريخ الوفاة بالنسبة للحقوق التي تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب عقود في الشكل الرسمي والتي لم تشهر بعد، عند يوم الوفاة، غير أنه يجب أن تخضع هذه الحقوق فيما بعد لعملية الشهر العقاري².

ومنه نستنتج بأنه بعد تعديل المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بموجب المادة 92 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 زال الغموض الذي كان يدور في السابق حول ما المقصود بالوفاة الميراث أو الوصية؟ فأصبح يقصد بها الميراث والوصية في آن واحد، فالمورث بمجرد وفاته تنتقل الملكية لورثته؛ ويثبت ذلك بموجب الفريضة ولسنا بحاجة إلى سند يثبت ذلك ولا لإجراء

¹ - أنظر المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396هـ، الموافق 25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر/ع 30، المؤرخة في 13 أبريل سنة 1976م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413هـ، الموافق 19 مايو سنة 1993، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 23 مايو سنة 1993م.

² - نشير هنا إلى أن هذا الإستثناء الثاني المتعلق بالوصية أضيف بموجب المادة 92 ف3 من القانون رقم 17-11 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018 والتي عدلت المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ولقد أحسن المشرع الجزائري لما أضاف هذا الإستثناء لأنه في ظل الأمر رقم 75-74 لم يحدد بدقة المقصود بالوفاة. ومن هذا المنطلق كان يطرح التساؤل الآتي: هل المقصود بالوفاة الميراث أو الوصية؟ وحسب تعديل هذه المادة يتبين لنا أنه كان يقصد بالوفاة الميراث ثم بموجب قانون المالية لسنة 2018 أضاف الوصية، ومنه أصبح الآن المقصود بالوفاة الميراث والوصية معاً.

الشهر. أما الموصي فبمجرد وفاته تنتقل ملكية الشيء الموصى عليه للموصى له أي بموجب واقعة مادية، لكن يجب على الموصى له أن يقوم بإجراء الشهر العقاري.

أما بخصوص العقود العرفية التي كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي، فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يُضفى على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي، وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 97140 المؤرخ في 1989/06/03، والذي جاء في حيثياته: (من المستقر عليه فقهاً وقضاءً أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيين تكتسب نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون، وتعد عنواناً للحقيقة على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقيات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها).¹

أما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ والمحررة قبل 01 جانفي 1971 فإنها تكتسب صيغتها الرسمية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المذكور أعلاه، وذلك دون الحاجة إلى اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحريّر عقد إيداع بشأنها، على أن يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة، وأُعفيت من الإشهار المسبق الذي كان مفروضاً بحكم نص المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر.²

والإشكال المطروح في الحياة العملية يتعلق بالقيمة القانونية للعقد العرفي المتضمن نقل الملكية العقارية والمبرم بعد 01-01-1971 تاريخ سريان قانون التوثيق، ولئن كانت المحكمة العليا قد أقرت بأن العقد العرفي لا ينقل الملكية وإنما يكرس التزامات شخصية لا تؤدي إلى أي تعويضات مدنية في حالة عدم التنفيذ.³

كما أن القرار المبدئي الصادر عن الغرف المجتمعة سنة 1997، وضع حداً للاختلاف مابين الغرفتين المدنية والعقارية، والذي اشترط الرسمية في العقود المنصبة على العقار تحت

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 97140، الصادر بتاريخ: 1989/06/03، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1992، ص 119.

² - أزوا عبد القادر، محاضرات في أصول القانون العقاري، قدمت لطلبة السنة الأولى ماستر قانون عقاري، السداسي الأول، كلية الآداب والعلوم الانسانية، قسم العلوم القانونية والإدارية، الجامعة الإفريقية - أحمد دراية- بأدرار، الموسم الجامعي: 2011-2012، ص 11.

³ - قرار المحكمة العليا، المؤرخ في: 1982/07/07، غ. م، نقلاً عن حوحو رمزي، المرجع السابق، ص 220.

غير أن ما تجدر الإشارة إليه هو انتشار ظاهرة التعامل بالعقد العرفي بعد سنة 1971 بسبب صدور الأمر رقم 74-26 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات²، والذي جعل البلديات المحتكر الوحيد لأي تصرف في العقار داخل المحيط العمراني وأدمج أرض الخواص في هذه الاحتياطات العقارية ولم يترك لهم سوى مساحات تنماشى والاحتياجات العائلية والمهنية، وفي غالب الأحيان لم يحترم هذه الاحتياجات لعدم معرفة كيفية تحديدها، فأدى ذلك إلى انغلاق السوق العقارية، وقيد حق الأفراد في الحصول على أراضي صالحة للبناء بالتكاثر الرهيب لعدد السكان والنزوح إلى المدن مما دفعهم إلى التعامل بالعقد العرفي، والبناء دون اللجوء إلى السلطة الإدارية المختصة للحصول على الرخصة، فعمت السكنات الفوضوية، وانعدمت المقاييس الحضارية والتقنية للبناء، وبتقني هذه الظاهرة حاول المشرع استدراك الوضع بإصدار المرسوم رقم 85-212 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها³، وشروط إقرار حقوقهم من التملك والسكن. ومع ذلك بقي التعامل بالعقود العرفية والبناء دون الحصول على ترخيص، وهو ما كان بالإمكان تقاذه من قبل المشرع بإتمام عملية المسح التي بدأت سنة 1975 ولكن لم يتم ذلك.

وأمام الأمر الواقع، حاول المشرع الجزائري أن يلجأ إلى حل ثاني للتوسع في فكرة الملكية كشرط للحصول على رخصة البناء فأصدر المرسوم رقم 91-176 السالف الذكر والملغى. أما بالنسبة لعقود الوعد بالبيع فإنها لا تؤخذ بعين الاعتبار كسند يسمح بالحصول على رخصة البناء، لأنه يسجل في المحافظة العقارية ولا يشهر لذلك لاتعتبره البلدية عقد يمكن

¹ - حوحو رمزي، المرجع السابق ، ص 220.

² - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394هـ، الموافق 20 فبراير سنة 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر/ع 19، المؤرخة في 05 مارس سنة 1974م، والملغى بموجب المادة 88 من القانون رقم 90-25 السالف الذكر.

³ - المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م، الملغى بموجب المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى هو الآخر.

صاحبه من الحصول على رخصة البناء وهو ما أكده القضاء في القرار رقم 68/764، المؤرخ في 1990/10/21 حيث جاء فيه مايلي: "إن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقاً لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني".¹ وبالتالي لم يظهر موقف المشرع الجزائري جلياً قبل سنة 2003 من مسألة شهر الوعد بالبيع العقاري، حيث لم يوجد أي نص صريح بضرورة إخضاع هذا التصرف لهذا الإجراء، وذلك خلافاً لما هو الحال في الإيجار لمدة 12 سنة أو المخالصات.² وفي غياب نص صريح اختلفت آراء الفقهاء بهذا الشأن ، وذلك ما استوجب تدخل المشرع عبر إصداره لقانون المالية لسنة 2004 المذكور أعلاه، حيث نصت المادة 10 منه المعدلة بموجب المادة 25 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 على مايلي: "تعدل أحكام المواد من 353-1 إلى 353-13 من قانون التسجيل، وتحرر كما يأتي:

المادة 353-2: يطبق الرسم المنصوص عليه في المادة 353-1 أعلاه، كالاتي:

(1) 1%، تحسب على قيمة العقار أو العقارات المصرح بها في الوثيقة التي تشهر بالنسبة للعقود حتى ولو كانت مثقلة بشرط موقف، والأحكام القضائية المتضمنة أو المعاينة بين الأحياء، نقل أو تأسيس الحقوق العينية العقارية مشاعة أو غير مشاعة وكذا عقود الوعد بالبيع التي يجب أن يذكر فيها تحت طائلة الرفض، سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع...إلخ".

ويتبين من هذا التعديل أن عقد الوعد بالبيع العقاري يكون موضوع شهر في المحافظة العقارية ويشترط أن يذكر في هذا العقد سعر البيع المتفق عليه والأجل المحدد من قبل الأطراف لإتمام هذا البيع، وذلك تحت طائلة رفض الشهر.³

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 68/764، الصادر بتاريخ: 1990/10/21، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1992، ص 88.

² - تجدر الإشارة هنا أن المشرع الفرنسي نص على إمكانية شهر كل من الوعد بالبيع العقاري وكذا الوعد بالإيجار لمدة تتجاوز 12 سنة في المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 04 جانفي 1955:

Article 37 : « 1- peuvent être publiées au bureau des hypothèques de la situation des immeubles qu'elles concernent, pour l'information des usagers :

1° Les promesses unilatérales de vente et les promesses unilatérales de bail de plus de douze ans ».

نقلاً عن بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومه للطباعة

والنشر والتوزيع، الجزائر، ب.ط، سنة 2014، ص 90

³ - بدري جمال، نفس المرجع ، ص 91.

وعليه نستنتج مما ذكر أعلاه بأنه حالياً أصبح الواعد في عقد الوعد بالبيع العقاري له الحق في طلب رخصة البناء، لكن بتتبع النصوص القانونية المنظمة لرخصة البناء لم نجد أي مادة تتحدث عن ذلك صراحة. وهذا عكس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي حيث توسع في صفة طالب رخصة البناء وأجاز للشخص الذي لديه وعد ببيع قطعة الأرض أن يتقدم بطلب رخصة البناء.¹

2 - الحائز :

أجاز القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري² لصاحب شهادة الحياة الحق في طلب رخصة البناء³ إذا توفرت فيه شروط الحياة المنصوص عليها في المادة 39 منه، والتي نعني بها أنه كل من يحوز حق يُفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين العكس، ومنه فكل شخص يمارس سيطرة فعلية على عقار غير مملوك للدولة، أو الولاية، أو البلدية، وليس له سند ملكية لشخص آخر، ويقع في أرض غير ممسوحة، ويمارس عليه عمل مشروع لمدة سنة مستمرة غير متقطعة، هادئة، وواضحة، يمكنه الحصول على هذه الشهادة وبالتالي له الحق في طلب رخصة البناء.⁴

وما تجدر الإشارة له هنا أن قانون التهيئة والتعمير كان ينص في المادة 50 منه على شخص واحد له الحق في طلب رخصة البناء؛ ألا وهو: المالك، لكن مع نهاية التسعينات، والتطور الذي شهدته البلاد في المجال العمراني، والتزايد الكبير لعدد السكان، وقلة الأراضي التي

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 15.

² - أنظر المادة 39 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة السابعة، سنة 2011، ص 138.

- للمزيد من التفصيل أنظر محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2010، ص 212.

- أنظر أيضاً حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2014، ص 96.

⁴ - وهذا ما أكدت عليه أيضاً التعليمات الوزارية رقم 2696 المؤرخة في 13 مارس 2012 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بمآل البناءات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية، والتي نصت على أنه لا يمكن مبدئياً، الحصول على رخصة بناء في غياب سند الملكية، غير أن المشرع أجاز لمن يمارس حيازة على عقار تفوق مدته أكثر من سنة المطالبة بالحصول على شهادة الحياة تمكنه من الاستفادة، لاسيما، من رخصة البناء.

يحمل أصحابها سندات الملكية، وكثرة العقود العرفية، أدت بالمشرع إلى إضافة هذا الاستثناء واعتبره أمر جوازي، لكن صاحب هذه الشهادة ليست له نفس الحقوق التي يمارسها المالك على العقار، فالحائز له الحق في استغلال واستعمال العقار لكن لا يمكنه أن يتصرف فيه، كما تعتبر أيضاً شهادة الحياة شخصية، واسمية أي تخص صاحبها فقط، ففرضاً أن صاحبها توفي فالخلف العام تمنح له مدة سنة لاستخراج شهادة حياة جديدة وإذا مرت سنة ولم يقدم الطلب فيسقط حقه، والشيء الذي يميزها أن الشخص المتحصل عليها يمكنه استبدالها بسند ملكية إذا مرت مدة 10 سنوات من تاريخ تسليمها له ولم ينازعه فيها أي شخص.

وفي الأخير ما يلاحظ على المادة 39 المذكورة أعلاه، وفي نفس الوقت يعتبر مأخذ على المشرع؛ ويجب عليه التنبيه له وتصحيحه مستقبلاً هو استعمال لفظ ملكية بدلاً من حياة. ثانياً: الوكيل والمستأجر المرخص له قانوناً.

سنحدث في هذا العنصر عن الوكيل (1)، ثم نتطرق إلى المستأجر المرخص له قانوناً (2).

1- الوكيل:

حسب نص المادة 571 من القانون المدني الجزائري فإن الوكالة أو الإنابة هي عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه، وتعتبر الوكالة تبرعية واستثناءً تكون بمقابل أي بأجر.¹

أما الوكيل هو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه.² ومنه يجوز له طلب رخصة البناء لكن هناك اختلاف حول نوعية الوكالة، فحسب الأستاذة منصوري نورة³ فإنه لطالما أن الحصول على رخصة البناء يدخل ضمن أعمال الإدارة فإن الوكالة المطلوبة هنا هي وكالة عامة وليست وكالة خاصة واستندت في ذلك إلى نص المادة 572 من القانون المدني الجزائري.

¹ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص 155.

² - إقلولي أولاد رابح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 11.

³ - منصوري نورة، المرجع السابق، ص 41.

ويرى جانب آخر أنه بالإمكان أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقاً لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعاً معيناً للوكالة، فطالما أن النص عام، يجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة.¹

أما حسب رأينا فإننا نشاطر الرأي الأخير، أي يجوز للوكيل أن يطلب رخصة البناء وذلك عن طريق تقديم وكالة خاصة طبقاً لنص المادة 574 من القانون المدني الجزائري، أو وكالة عامة طبقاً لنص المادة 572 من القانون المدني، على أساس عدم وجود نص خاص بالوكالة في إطار رخصة البناء.

2- المستأجر المرخص له قانوناً:

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية أن يطلب رخصة بناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك الأصلي للأرض، وأن تكون الموافقة بشكل مكتوب ورسمي، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.²

وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 492 من القانون المدني الجزائري، والتي نصت على أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر". وهو ما ذهب إليه المشرع الأردني كذلك؛ حيث أجاز للمستأجر أن يحصل على رخصة البناء واعتبره هو من يتقاضى بدل الإيجار.³

ثالثاً: الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية وصاحب عقد الامتياز. سندرس في هذا العنصر الهيئة الإدارية المتحصلة على قرار التخصيص (1)، ثم نتحدث عن صاحب عقد الامتياز (2).

1- الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية:

تطبيقاً لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكورة أعلاه، فإن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة بناء كمديريات

¹ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 39.

² - حوحو رمزي، المرجع السابق، ص 220.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 15.

المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العمومية، ومن أجل ذلك يجب تقديم نسخة من العقد الإداري¹ المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناءة.²

والتخصيص هو عبارة عن عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام، وتتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولاً أو عقاراً تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية. وهو من التصرفات الواردة على الأموال الخاصة غير الناقلة للملكية.³ كما يمكن أن يكون التخصيص داخلياً كأن تخصص جماعة عمومية شيئاً لفائدة مصلحة تابعة لها وقد يكون تخصيصاً خارجياً حينما تخصص جماعة عمومية شيئاً لجماعة عمومية أخرى أو لفائدة مصلحة عمومية لا تتبعها.⁴

ومنه، التخصيص الذي تنص عليه المادة 42 السالفة الذكر هو أحد طرق تسير الأملاك الوطنية الخاصة،⁵ حيث عرفته الفقرة الأولى من المادة 82 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بأنه: "يُعنى التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لإحدهما وقصد تمكينها من المهمة المسندة إليها".⁶

¹ - نشير إلى أن المادة 84 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق أول ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر/ع 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، تنص على أن التخصيص يتم بموجب قرار وليس عقد، والأصح أن يعوض مصطلح العقد الوارد في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بمصطلح القرار، لكن للأسف بالرغم من إلغاء المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بالمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إلا أنه لم يتم تغيير هذا المصطلح. وعلى هذا الأساس نقترح أن يتم التنبيه إلى هذا التناقض في المصطلحات في التعديلات القادمة وتغيير مصطلح العقد بالقرار.

² - حوحو رمزي، المرجع السابق، ص 221.

³ - يحيوي أعر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ب.ط، سنة 2004، ص 121.

⁴ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص 157.

⁵ - حماني ساجية، المرجع السابق، ص 27.

⁶ - عفيف بهية، الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 90.

ومنه، يمكن أن يرد التخصيص على عقار أو منقول، فالذي يهمننا هو تخصيص العقارات من بنايات أو أراضي.

وعليه، إن قرار التخصيص هو ذلك القرار الذي تصدره إدارة أملاك الدولة تخصص بموجبه عقاراً لفائدة جهة إدارية بغرض الاستعمال.¹ وإضافة لذلك، تمنح رخصة البناء أيضاً لبعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية بعد تقديمهم لطلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.²

2- صاحب عقد الامتياز:

ويتعلق الأمر بالأراضي التي تنتازل الدولة عن تسييرها للخواص من أجل إقامة مشاريع استثمارية فوقها والقيام بأشغال تتعلق بالمشروع المراد إقامته.³ ومنه إن عقد الامتياز لم يتطرق إليه قانون التهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي رقم 91-176، ولا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وإنما نصت عليه المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 المعدلة بموجب المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998⁴ والمادة 54 من القانون رقم 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006⁵.

¹ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 114.

² - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 28.

³ - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثالثة، سنة 2009، ص 53.

⁴ - تنص المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 02 رمضان عام 1418، الموافق 31 ديسمبر سنة 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر/عدد 89، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 1997، على مايلي: "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية، أو المعترف بمنفعاتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تنسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

وبصفة استثنائية، يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز للأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول...".

⁵ - تنص المادة 54 من القانون رقم 05-16 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1426هـ، الموافق 31 ديسمبر سنة 2005م، المتضمن قانون المالية لسنة 2006م، ج.ر/ع 85، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2005م، =

وعليه، إن عقد الامتياز يخول للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء.¹ كما نصت المادة 11 من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية السالف الذكر، على نفس المحتوى حيث جاء فيها مايلي: "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء".²

وبالتالي يعرف عقد الامتياز المذكور أعلاه بأنه: "الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد انجاز مشروع استثماري".³

كما يعرف الأستاذ يحيوي أعر الامتياز بأنه: "نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين، قصد تحقيق مشروع اقتصادي (سلع وخدمات) لقاء دفع أجرة امتياز".⁴

= على مايلي: "لاحتياجات المشاريع الاستثمارية، ومع مراعاة أدوات التعمير المعتمدة، يمكن منح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق الامتياز، لفائدة الشركات والمؤسسات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص. تحدد المدة الدنيا للامتياز بعشرين (20) سنة قابلة للتجديد. يمنح الامتياز المنصوص عليه في الفقرة السابقة للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء طبقاً للتشريع المعمول به".

¹ - المذكرة رقم 2037، المؤرخة في 18 أفريل 2005، الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية، المتعلقة بالتنازل و/ أو منح حق الإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ب.ط، سنة 2003، ص 197.

² - بولقواس سناء، أحكام البناء على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في الجزائر، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018، ص 124.

³ - دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 2 مايو سنة 2009م، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر / ع 27، المؤرخة في 6 مايو سنة 2009م.

- للمزيد من التفصيل أنظر عنقر خالد، عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 77.

⁴ - يحيوي أعر، المرجع السابق، ص 138.

أما المستفيد من حق الامتياز هو صاحب حق استعمال المال العام، كما أن له أن ينتفع به دون سواه في إطار الغرض الذي تم من أجله ترتيب حق الامتياز، وذلك مقابل إيرادات يدفعها.¹ وعليه، نستنتج مما سبق ذكره أنه يمكن لصاحب عقد الامتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل عن قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية تقديم طلب رخصة البناء.

كما تمنح رخصة البناء أيضاً للجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العمومية، وهذا ما يتفق فيه المشرع الجزائري مع نظيره الفرنسي.² رابعاً: المرقى العقاري ومتولي الوقف.

سنحدث هنا عن المرقى العقاري (1)، ثم نتطرق إلى متولي الوقف (2).

1- المرقى العقاري:

إن القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية، يهدف إلى تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقى والمقتني، وتأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.³

وعرفت المادة الثالثة منه المرقى العقاري بقولها: " يُعَدُّ مرقياً عقارياً، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها". كما عرفته المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁴ بأنه هو كل شخص طبيعي أو معنوي، مرخص له بمزاولة أنشطة الترقية العقارية.⁵

¹ - أنظر المادة 65 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 15.

³ - أنظر المادتين 1 و 2 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433هـ، الموافق 20 فبراير سنة 2012م، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر/ع 11، المؤرخة في 26 أفريل سنة 2012م.

⁵ - حنيش منى، عقد المضاربة كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 63.

أما بالنسبة للترقية العقارية عرفت المادة 3 من القانون رقم 04-11 بأنها: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

ومنه فإن المهم في هذا القانون بالنسبة لموضوع البحث، صفة المرقى العقاري الذي يمكنه طلب الترخيص طبقاً لقواعد قانون البناء (قانون التهيئة والتعمير، قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها)¹. وذلك مانصت عليه المادة 5 من القانون رقم 04-11 حيث جاء فيها مايلي: "يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون.

لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً".²

وعليه من خلال هذه المادة يتضح أن نشاط الترقية العقارية يخضع قانوناً للحصول على رخص البناء قبل البدء في المشروع، وبموجب القانون رقم 04/11 تحول النشاط التجاري للمرقى العقاري إلى مهنة مقننة ويشمل نشاط الترقية إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة والضرورية لتسيير هذه المجمعات واقتناء وتهيئة الارضيات من أجل البناء وتجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البناءات.³

وأضافت المادة 6 من القانون رقم 04-11 مايلي: "تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق. يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه، دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه".

¹ - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً"، رسالة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2011-2012، ص 115.

² - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 10 من الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433هـ، الموافق 20 فبراير سنة 2012م، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج.ر/ع 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012م، حيث جاء فيها مايلي: "يتعين على المرقى العقاري في إطار تصميم وإنجاز مشاريعه العقارية، احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به والالتزام بمضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً".

³ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص 157.

يفهم من هذه المادة بأنه لا يمكن للمرقي العقاري أن يقوم بأي عمل من الأعمال المتعلقة بنشاط الترقية العقارية دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق وهذا الأخير يقصد به رخصة البناء، وما يؤكد ذلك ما نص عليه الملحق الأول المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها¹ حيث جاء فيه مايلي: " الوثائق المرجعية: تستند الأطراف، في حدود واتساع التزاماتها زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ...
-عقد ملكية الوعاء العقاري، المعد باسم المرقي العقاري، بتاريخ...الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية...بتاريخ...حجم....، الفهرس...
-رخصة البناء رقم...المؤرخة في... والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف..."

2- متولي الوقف:

الولاية على الوقف كإدارة داخلية هي: " إقامة من يتولى أمره (الوقف) ويرعى شؤونه ويدبر أحواله ويحفظ أعيانه ويقوم بعمارتها وصيانتها والحفاظ عليها واستثمارها على الوجه المشروع، الذي يحقق غرض الواقف ويعود بالخير والمنفعة على الموقوف عليهم وتحصيل ريعها وثمرتها وتوزيعها على مستحقيها، والدفاع عن الوقف والمطالبة بحقوقه حسب ما اشترطه الواقف من شروط معتبرة شرعاً".²

وعلى أساس أن الوقف في القانون الجزائري شخص اعتباري حسب المادة 49 من القانون المدني لا بد من أن تتوفر فيه خصائص الشخص الاعتباري التي حددتها المادة 50 من

¹ - الملحق الأول المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435هـ، الموافق 18 ديسمبر سنة 2013م، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، ج.ر/ ع 66، المؤرخة في 25 ديسمبر سنة 2013م.

² - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجاً"، المرجع السابق، ص 115.

نفس القانون وهي الذمة المالية، الأهلية، الموطن، والنائب الذي يعبر عن إرادته وهو متولي الوقف.¹

وبفضل نظام الأوقاف في الإسلام انتشرت المساجد في سائر أنحاء العالم الإسلامي، وعلى هذا الأساس أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 91-81 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، السالف الذكر والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-377، والذي حدد الأشخاص الذين لهم الصفة والمصلحة في طلب الترخيص ببناء المساجد، بموجب المادة 05 منه.²

وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 13-377، حيث جاء فيها مايلي: "يتولى بناء المسجد:

- الدولة،

- لجان المساجد المسجلة قانوناً،

- الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون المرخص لهم من إدارة الشؤون الدينية والأوقاف".

وعليه يستنتج من نص المادتين 5 و 22 المذكورتين أعلاه أن أصحاب الحق في بناء المساجد هم: الدولة، الجمعيات المعتمدة قانوناً والتي استبدلت بلجان المساجد المسجلة قانوناً، الأشخاص الطبيعيون، والأشخاص المعنويون المرخص لهم من إدارة الشؤون الدينية والأوقاف.³

وبالرجوع إلى المصادر المرجعية العملية في بناء المساجد نجد أن الجمعيات الدينية هي من تقوم ببناء المساجد بعد أن يتم تأسيسها بموجب قانون الجمعيات، وحالياً استبدلت بلجان المساجد المسجلة قانوناً؛ والتي من أهدافها بناء المسجد وما يلحق به من مرافق، غير أن صاحب الصفة القانونية في طلب رخصة البناء من السلطة الإدارية المختصة هي مديرية

¹ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص 158.

² - نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-81 السالف الذكر والملغى على مايلي: "يقوم ببناء المسجد:

- الدولة؛ الجمعيات؛ الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون.

تراعى، قبل الشروع في بناء المسجد، الشروط الآتية:

- أن لا يكون مسجداً ضراراً؛

- أن تكون الجمعية معتمدة قانوناً؛

- أن يحصل الأشخاص الطبيعيون على الإذن الإداري من الجهة الولائية المكلفة بالشؤون الدينية".

³ - بن مشرنن خير الدين، مميزات رخصة البناء، المرجع السابق، ص 225-226.

الشؤون الدينية والأوقاف باعتبارها الهيئة الولائية المكلفة بإدارة الأملاك الوقفية، وهو ما يتطابق مع الوضعية القانونية التي تؤهلها كهيئة مخصصة لها قطعة الأرض تملك السيطرة القانونية على العقار محل الترخيص بالبناء، مما يمنحها الصفة القانونية في طلبها.¹

نستنتج مما ذكر أعلاه، أنه بالرغم من إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 وإصدار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إلا أنه هذا الأخير هو الآخر لا يحتوي على جميع الأشخاص ذوي الصفة الذين يمنحهم القانون الحق في الحصول على رخصة البناء. مما يطرح مدى مشروعية نص المادة 42 منه . وكذا نص المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي أصبحت غير مجدية. فحق الملكية لم يعد شرطاً مانعاً لأجل الحصول على رخصة البناء.

إن إلقاء نظرة دقيقة على مجمل النصوص القانونية، يكشف عن أن الشرط للحصول على رخصة البناء ليس حق الملكية ولكن قد يكتفى بالحقوق العينية العقارية الأخرى. وبذلك فالمشرع تجاوز فكرة ربط حقوق البناء بحق الملكية إلى ربطها بالحقوق العينية العقارية. وهذا ما يعني التوسيع في دائرة الأشخاص الذين يحق لهم طلب رخصة البناء ويعود السبب في ذلك التوسيع إلى تبسيط شروط الحصول على رخصة البناء، ابتداء من منح صفة طالب الرخصة إلى عدة أشخاص، ولكن بشرط أن تثبت صفة هؤلاء إما بالوكالة أو العقود أو غيرها² حتى

¹ - بن مشرني خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لحفظ الملك الوقفي، المرجع السابق، ص ص 52-53.
² - وبالتالي أجريت مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي في هذا المجال، فوجدت اختلافاً بينهما على أساس أن القانون الجزائري اشترط على طالب رخصة البناء إرفاق طلبه بوثيقة تثبت صفته والدليل على ذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث قضت بمايلي: "يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه:

- اما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-

25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،

- أو توكيلاً طبقاً لأحكام الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،

- أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية،

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً". ومايلاحظ على هذه المادة أنها أضافت بنداً جديداً لم يكن منصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، ألا وهو تقديم نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً، وبالتالي استدرك المشرع الجزائري النقص الذي كان يشوب المادة 34 المذكورة أعلاه. لكن القانون الفرنسي في المادة 1-1-421R من قانون العمران لا يستلزم إرفاق طلب رخصة البناء بوثائق لإثبات صفة=

لاتمنح رخصة بناء لغير مالكي الأراضي لأننا نصطدم بأشكال وصور النزاعات التي كثيراً ما تثار أمام القضاء المدني في حالات إقامة البناءات على أراضي الغير سواء بحسن نية أو بسوء نية هذا من جهة،¹ ومن جهة أخرى نقشي ظاهرة البناء الفوضوي غير المرخص لأن سببه المباشر يرجع لكون أصحاب هذه البناءات لا يملكون عقود ملكية، لكنهم استمدوا الحق في طلب رخصة البناء من المالك الأصلي وبالتالي تجنب البناء في ملك الغير دون ترخيص.²

وانطلاقاً مما سبق ذكره يمكن القول بأن حق البناء أصبح مكرساً بمرور الوقت لكل من يشغل عقاراً بصورة قانونية (مالك، حائز، صاحب التقييم المؤقت، مرقى عقاري، متولي الوقف، صاحب عقد الامتياز... إلخ)³ وبالتالي إن لهؤلاء جميعاً الصفة القانونية التي تؤهلهم للتقدم والسعي لدى السلطة الإدارية لاستصدار رخصة البناء كحق من الحقوق المرتبطة بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى الواردة على العقار. وهو ما يفرض على المشرع مراعاة ذلك في التعديلات القادمة الخاصة بتقرير حق البناء.

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب رخصة البناء.

إلى جانب الوثائق القانونية التي تثبت صفة وهوية طالب رخصة البناء المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر، تضيف المادة 43 من ذات المرسوم بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملف إداري وملف تقني وآخر يتعلق بالهندسة المعمارية، كل هذه الملفات تحتوي على وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع

=طالبها، كما أن الإدارة تكتفي فقط بالإشارة إلى هذه الصفة في طلب رخصة البناء، والدليل على ذلك ما نصت عليه المادة R 421-1-1 حيث جاء فيها مايلي:

-Art R421-1-1 dispose : « la demande de permis de construire est présentée soit par le propriétaire du terrain ou son mondataire , soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain, soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du dit terrain pour cause d'utilité public... ».

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 103.

² - حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، ديسمبر 2010، ص 311.

³ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص ص 116-117.

قواعد العمران ومدى انسجامه مع قواعد حماية البيئة¹ والتي يجب إرفاقها بطلب رخصة البناء، وهي كما مايلي:

أولاً: الملف الإداري، ويحتوي على:

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

2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة،

3- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة². يمكن في هذه الحالة أن يوضح صاحب الطلب أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

ثانياً: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، ويتضمن مايلي:

1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع،

2- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م²، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م²، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها،

¹ - نشير هنا أن المشرع الجزائري بعد زلزال 2003 والذي كشف عن عدة حقائق من بينها الغش والتدليس في البناء لعدم احترام البنائين للمواصفات التي يفرضها قرار رخصة البناء، أصبح يحدد بدقة مقاييس الموقع ونقاط الاستدلال الخاصة بعملية البناء. أنظر إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 151.

² - الوافي فيصل، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، مارس 2018، ص 84.

- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية،

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،

- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.¹

3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي نقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و 600م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيذية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.

وهنا ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك،

5- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.²

ثالثاً: الملف التقني، ويحتوي على مايلي:

1- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الضرورية، باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة،

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية،

¹ - ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 261.

² - كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، ب.ط، سنة 2017، ص ص 43-44.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،¹
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية،
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط،
- الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية،
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.²

2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:
- * تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة،
- * توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل،
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.³

¹ - دوبي بونوة جمال، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري، مقال منشور في مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018، ص 58.

² - هذه كلها شروط من شأنها أن تساهم في تنظيم التهيئة العمرانية وفي المحافظة على روعة وجمال البيئة العمرانية، أنظر مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة، المرجع السابق، ص 96.

³ - أجريت مقارنة بين المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، والمادة 43 المذكورة أعلاه فتوصلت إلى أن المرسوم التنفيذي رقم 91-176 لم يفرق بين هذه الملفات وإنما جعلها في ملف واحد، وبالتالي إن المادة 43 جاءت أكثر تفصيلاً ودقة مما كان عليه الحال والدليل على ذلك أنها قسمت الوثائق التي يتكون منها الملف الذي يرفق بطلب رخصة البناء إلى ثلاثة أنواع وهي: وثائق إدارية، وثائق تتعلق بالهندسة المعمارية ووثائق ذات طابع تقني، وهذا النوع الأخير من الوثائق يحتوي على مذكرة مرفقة برسوم بيانية لكن المشرع الجزائري في هذه المادة أعفى أصحاب السكنات الفردية من إرفاق المذكرة بهذه الرسوم البيانية، بمعنى أصبح يفرض هذه الرسوم البيانية فقط في مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الجماعية والبنىات الصناعية التي تؤدي إلى الإضرار بالبيئة وبالتالي لقد أحسن المشرع الجزائري لما اعفى مشاريع البناء الفردية من هذه الوثائق لأن البنىات الفردية لا تؤدي إلى الإضرار بالبيئة هذا من ناحية ومن ناحية أخرى هذه الوثائق تتطلب تكاليف باهضة. لكن في المادة 35 لم يفرق المشرع بين البنىات الفردية والبنىات الصناعية أو المضرة بالبيئة وإنما كان يفرض إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية في جميع أنواع =

هذه الوثائق تتقاطع فيها عدة فروع للعلم والمعرفة والأشغال الخارجية عن نطاق صلاحيات مالك العقار أو الذي له صفة قانونية أخرى تؤهله للقيام بأعمال البناء على الأرض المعنية، مثل الطبوغرافيا والهندسة المعمارية والهندسة المدنية والأشغال العمومية وأعمال التهيئة التي تقوم بها الجهات الإدارية المختصة ذات العلاقة بالتهيئة والتعمير والبناء والمتصرفة باعتبارها سلطات عمومية، يشرف عليها أعوان متخصصون، فرخصة البناء من حيث كونها مستنداً قانونياً يصدر في شكل قرار إداري تسبقها عملية إعداد وتحضير عدة وثائق، فبالإضافة إلى الوثائق المذكورة أعلاه المثبتة لصفة طالب الرخصة والأخرى المكونة لملف رخصة البناء، نجد وثائق أخرى ترفق بطلب رخصة البناء لكنها ليست ضرورية في كل أنواع البناءات ألا وهي شهادة التعمير ورخصة التجزئة.¹

ومنه وفقاً لنص المادة 55 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر²، يجب أن تصدر وثائق ملف رخصة البناء من قبل ذوي الاختصاص والخبرة، والتي تحمل تأشيرة المهندس المعماري المعتمد الذي أنشأها، لكن القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 عدل هاته المادة بموجب المادة الخامسة منه حيث أضاف المهندس المدني والتي أصبحت تنص

=البناءات بدون إستثناء، بالإضافة إلى ذلك دراسة الهندسة المدنية لم تنص عليها المادة 35 لأن المرسوم التنفيذي رقم 91-176 كان تنفيذاً للقانون رقم 90-29 والمادة 55 من هذا القانون كانت تنص على أن مشروع البناء الخاضع لرخصة بناء يعد فقط من طرف مهندس معماري معتمد، لكن هذه المادة عدلت بموجب القانون رقم 04-05 السالف الذكر، وعلى هذا الأساس أضيفت دراسة الهندسة المدنية بموجب القانون رقم 04-05 وبناء على ذلك أضافها المرسوم التنفيذي رقم 06-03 في المادة الثالثة منه، وأخيراً أكدت عليها المادة 43 المذكورة أعلاه. بالإضافة إلى ذلك في المطة الثانية من الملف الإداري تم تغيير مصطلح الوالي الذي كان منصوص عليه في المطة السادسة من المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بالسلطة المختصة وهذا المصطلح الأخير أدق وأشمل مما كان منصوص عليه لأن المنشآت المصنفة تصنف إلى ثلاثة أنواع منها ما يحتاج إلى مجرد تصريح أو ترخيص من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنها ما يحتاج إلى قرار من الوالي والأكثر خطورة يتطلب قرار من الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني.

¹ - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً"، المرجع السابق، ص ص 122-123.

² أنظر الفقرة الأولى من المادة 55 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

على مايلي: "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية¹ معتمدين معاً، في إطار عقد ادارة المشروع.

يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضرية للمجتمع الجزائري. وتحتوي الدراسات التقنية خصوصاً على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية".

ومنه يستنتج من هذه المادة أن الوثائق المطلوبة في الملف هي وثائق تقنية وتتطلب دقة متناهية، وعلى هذا الأساس اشترط المشرع في هذه المادة، أن يتم إعدادها بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، وتؤشر من طرفهما وذلك في جميع الحالات.² ولقد أحسن المشرع باشتراطه هذا الاجراء والذي يهدف من ورائه تشديد الرقابة لأن العمل بالاشتراك بين مهندسين سوف يقلل حتما من فرص الوقوع في الخطأ وهذا يعد- في نظرنا- أمر جد إيجابي.³

وعليه يقصد بالمهندس المعماري مايلي: "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يعهد إليه وضع التصاميم والرسومات والنماذج لإقامة المنشآت، وفي تحديد أبعاد هذه المنشآت، والإشراف على تنفيذها تحت مسؤوليته".⁴

كما أطلق المشرع الجزائري على المهندس المعماري مصطلح "صاحب العمل" في المرسوم التشريعي رقم 94- 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس

¹ - وقع خطأ تمثل في عدم ذكر مصطلح " الهندسة المدنية"في المادة 5 من القانون رقم 04-05 السالف الذكر ج.ر/ع 51 وتم استدراكه في ج.ر/ع 71، المؤرخة في 10 نوفمبر سنة 2004م.

² - المادة 55 ف2 غير المعدلة من القانون رقم 90-29 كانت تعفي البناء القليل الأهمية من شرط تقديم الملف من قبل مهندس معماري الأمر الذي تم إلغاؤه في التعديل الجديد ولقد أحسن المشرع لما فعل ذلك لنقادي الوقوع في الأخطاء.

³ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص ص 40-41.

⁴ - عكو فاطمة الزهرة، التزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2004-2005، ص 63.

المعماري¹ ، في مادته 9 التي تنص على أنه: " يقصد بـ "صاحب العمل" في الهندسة المعمارية، كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته".

أما المهندس المدني يقصد به الشخص المسؤول عن وضع التصاميم الإنشائية للمخططات المعمارية بما يطابق المواصفات العالمية المتبعة في ذلك البلد والإشراف على تنفيذها موقعياً.²

وأخيراً يقصد بالمهندس المعتمد سواء كان معماري أو مدني أن يكون مسجل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين. وهو ما أكدته المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المذكور أعلاه³، حيث أنه بالرجوع إلى نص هذه المادة نستخلص بأنها تؤكد على التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، ومنه فإذا لم يرقم الشخص بالتسجيل فإنه لا يمكنه الحصول على صفة معتمد، والعبارة الدالة على ذلك هي: " لا يجوز"، مما يعني التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين شرط ضروري من أجل إضفاء صفة معتمد على المهندس المعماري، وبالتالي فالشخص الغير مسجل ممكن تطلق عليه تسمية مهندس معماري لكن لا يمكن اعتباره معتمد إلا بعد التسجيل.

وهذا ما أكدته المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على أنه تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، وتؤشر من طرفهما. كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.⁴

¹ - المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414هـ، الموافق 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر/ ع 32، المؤرخة في 25 ماي سنة 1994م، الملغاة بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004، ج.ر/ ع 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م.

² - مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: <https://ar.wikipedia.org/wiki>، تاريخ الإطلاع: 2016/12/06، ساعة الإطلاع: 19:15، ص3.

³ - أنظر المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المذكور أعلاه.

⁴ - أنظر المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 التي عدلت المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى ، حيث نصت على نفس المحتوى.

ومنه يجب أن ترفق الوثائق المذكورة أعلاه بطلب رخصة البناء الذي يجب أن يكون موقعاً من طرف أحد الأشخاص المذكورين آنفاً وفقاً لنموذج محدد مسبقاً¹، حيث أن هذا الطلب ليس طلباً عادياً كغيره من الطلبات، فلئن كان الطلب منهجياً يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة به رخصة البناء كعمل قانوني، وهذا انطلاقاً من مركز كل من السلطة الإدارية والمتعامل معها، إذ لولاه لما تدخلت هذه الأخيرة، فإنه يرتبط في حالة رخصة البناء كقاعدة عامة بممارسة أحد مظاهر حق الملكية ومن له السيطرة القانونية على العقار، وعادة ماتكون سلطة الإدارة تجاهه مقيدة وليست تقديرية، ولتحقق هذا الوضع، يتعين على طالب رخصة البناء استيفاء كل الشروط اللازمة والمحددة في النصوص القانونية والتنظيمية، بدءاً من توفره على الشروط الشخصية المتعلقة بصفة طالب رخصة البناء، والشروط الموضوعية المتعلقة بالوثائق التي تتطلبها رخصة البناء.²

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء.

سنتطرق في هذا المطلب إلى أشغال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء والقيود الواردة عليها (الفرع الأول)، ثم بعد ذلك نتعرض إلى المناطق التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء كمبدأ عام ونوضح الاستثناءات الواردة على هذا المبدأ (الفرع الثاني). وسنقوم بدراسة ذلك وفقاً لمقتضيات القانون رقم 82-02 الملغى والقانون رقم 90-29 الساري المفعول، وذلك من أجل تبيين الفروقات بين ما كان عليه الحال وما هو عليه الآن على النحو التالي:

الفرع الأول: الأشغال التي تستوجب الحصول على رخصة البناء.

ونعني بذلك الأعمال البنائية محل الترخيص، أي تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة لكونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعديله أو غير ذلك، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران، وقد نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء - ونقصد بذلك - القانون رقم 82-02 - على ذلك، محدداً أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري، وهي كما ورد ذكرها بالمادة الثانية من هذا القانون:

1- بناء محل أياً كان تخصيصه.

¹ - أنظر الملحق رقم 02.

² - عزايوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 600.

2- أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية.

3 - الزيادات في العلو.

4- الأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.

وبما أن هذا القانون قد ألغى العمل به بموجب المادة 80 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضاً الأعمال التي تستلزم ضرورة الحصول على رخصة البناء، وهي كما جاء ذكرها في الفقرة الأولى من المادة 52 منه:

1- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

2 - كل تمديد لبنايات موجودة.

3- كل تغيير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية.

4- كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.¹

وتطبيقاً لذلك نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر

والملغى على مايلي: "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء...".

لكن المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قضت بما يلي: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29 ، مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم".

ما يلاحظ على هذه المادة أنها جاءت أكثر تفصيلاً ودقة من المادة 33 المذكورة أعلاه، لأنها فرقت بين التشييد والتحويل، فالتشييد يكون بالنسبة للبنايات الجديدة سواء سيتم بناؤها لأول مرة أو تم هدمها كلياً وسيتم إعادة بناؤها. أما التحويل يكون بالنسبة للبنايات القائمة أو الموجودة لكن ستطراً عليها تغييرات، كما حدد على سبيل الحصر التغييرات التي تتطلب الحصول على رخصة البناء.

¹ - أنظر الفقرة الأولى من المادة 52 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر عدنان مريزق، بوقلاشي عماد، دور الجماعات المحلية فيترقية المظهر الجمالي للإطار المبني في الجزائر، مقال منشور في مجلة الحقيقة، جامعة أدرار، العدد الثاني والعشرون، سبتمبر 2012، ص 212.

وأضاف القانون رقم 11-04 المذكور أعلاه، في المادة السادسة منه مايلي : تخضع الأعمال التالية للترخيص: " كل عمليات الترميم العقاري أو إعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة هيكلة أو التدعيم ". ونصت أيضاً المادتان 14 و 15 على مجال نشاط الترقية العقارية.¹ وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالاً مخالفة لأحكام القانون، مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين.

وبالمثل أيضاً فإن المشرع الفرنسي قد جعل من رخصة البناء إلزامية في كافة أنواع البنايات حتى وإن لم تقم على أساسات، حيث قضت المادة 1-421 L من قانون التعمير بمايلي:

"Les construction, même ne comportant pas de fondation, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire." ²

فتراخيص البناء لدى المشرع الفرنسي لازمة وضرورية بالنسبة للإنشاءات والمباني الحديثة، كالأبنية والصروح التي توفر مكاناً فسيحاً بداخلها صالحاً للاستعمال أو الاستغلال، مهما كانت طبيعة هذه الأبنية أو نوع اختصاصها سكني أم خدمي إداري، ولأعمال التوسيع وللمباني المقامة سواء لتعليقها، أو لإجراء أعمال تعديل فيها أو تدعيمها أو تقويتها، وتلزم بالنسبة للمباني القديمة التي لم تستجد بعد سريان قانون المباني عليها، إن كان الهدف قيام الأعمال بها تغيير نشاط المبنى أو تجديد الواجهات الخارجية أو تغيير حجمها أو إنشاء مستويات إضافية أخرى.³

كما حددت المادة الرابعة من قانون أعمال البناء المصري الأعمال العمرانية التي تكون محل طلب رخصة بناء منها إنشاء المباني، وإقامة الأعمال أيّاً كانت، أعمال توسيع أو تعلية أو تعديل، أو تدعيم أو القيام بإجراء تشطيبات خارجية.⁴

¹ - أنظر المادتين 14 و 15 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر.

² Article L 421- 1 Ordonnance n° 2005- 1527 du 8 décembre 2005- art.15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} octobre 2007.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 9-10.

⁴ - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2016-2017، ص 262.

ومن خلال نص الفقرة الأولى من نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المذكورة

أعلاه يمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في مايلي:

أولاً: تشييد المباني الجديدة.

يقصد بالتشييد: الإنشاء أو الاستحداث؛ أي البدء في إقامة المبنى لأول مرة وذلك بوضع الأساسات على أرض فضاء، كما نكون بصدد بناية جديدة للتشييد في حالة هدم مبنى سابق والشروع في تشييد مبنى جديد¹، إلا أن الملاحظ هو أن المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر أغفل وضع تعريف للبناء المقام لأول مرة، والبناء بصفة عامة رغم أهميته البالغة.² لكنه استدرك الأمر في القانون رقم 11-04 السالفة الذكر، حيث أعطى تعريف دقيق للبناء في المادة الثالثة منه السالفة الذكر.

وفي هذا الإطار وضع القضاء الفرنسي بعض المعايير التي تشكل باجتماعها وصف البناء وهي:

1- أبعاد البناء: حيث تم إخراج البنايات القليلة الأهمية والصغيرة الحجم من مجال تطبيق رخصة البناء.

2 - أنها من صنع الإنسان : واستثنى ما يكون بفعل الطبيعة أو المناخ.

3- استقرار البناء : باعتباره عقاراً فهو يتصل بالأرض اتصالاً دائماً ولا يمكن فصله أو نقله دون إلحاق الخسارة به، وقد يكون الاتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض، أو بإقامة طابق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض .

4 - مادة البناء: وهي كل شيء متماسك سواء صنع بالحجارة أو الإسمنت أو الطوب أو الخشب أو الحديد.

وعليه فإن التشييد يضم البناء لأول مرة أو إعادة بنائه كلياً، وذلك مهما كان الغرض الذي أنشئ من أجله. (استعمال سكني، استعمال بقصد استقبال الجمهور)، ولا عبء كذلك لموقع

¹ - براهمي موفق، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى (دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري)، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 278.

² - حماني ساجية، المرجع السابق، ص 10.

المبنى سواء كان في المناطق الحضرية أو خارجها أو في البلديات التي تشملها أدوات التعمير أو غيرها أو حتى في المناطق المحمية.¹

ولقد أكدت على ذلك المادة 06 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه، حيث قضت بمايلي: "يمنع القيام بتشديد أي بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانوناً".

وما يؤكد العلاقة الوطيدة بين التشديد أو البناء والتهيئة العمرانية، هو التعليمات الوزارية رقم 04 والمتعلقة بانجاز منشآت وتجهيزات عمومية مرافقة للتجمعات السكانية المندمجة على مستوى الأقطاب الحضرية والتي جاء فيها مايلي:

« D'importants programmes de logements répartis à travers l'ensemble du territoire national sont en cours de lancement ou en cours de réalisation pour faire face à la forte demande sociale en matière d'habitat.

Toutefois, ces réalisations se sont traduites, dans la majorité des cas, par des concentrations de logements dépourvus d'accompagnements nécessaires à la vie communautaire.

Cette absence manifeste d'équipements collectifs, notamment de proximité (terrains de sports, centres culturels, crèches, bureaux de postes, espaces verts, cybercafé, ect) entrave l'épanouissement des populations qui y résident.

Pour pallier ces insuffisances et assurer un cadre d'organisation urbain cohérent et enrichir l'urbanisme de ces cités, j'ai l'honneur de vous instruire de prendre les mesures suivantes :

1-Prévoir, de manière systématique, dans les futurs plans de masse des programmes de logements, les assiettes foncières nécessaires à la réalisation des infrastructures et des équipements collectifs de proximité tels les stades de proximité, les aires de jeux et récréatifs de plein air pour les enfants, les espaces verts, les bibliothèques, les crèches ect.

Ces infrastructures, outre les normes qui leur sont applicables, doivent obéir à des critères relatifs à l'importance de la population concernée, à la situation géographique, aux types d'habitat et être intégrés dans l'aménagement global du site »².

ثانياً: تمديد البنايات الموجودة.

نص المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، على عبارة "تمديد البنايات الموجودة" دون تفصيل، أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البنايات أي

¹ - مزاولي محمد، المرجع السابق، ص 275.

² - Instruction n° 04 du 14 Aout 2013 relative a la realisation des infrastructures et des equipements publics d'accompagnement de proximite integres aux nouveaux poles urbains,p 1-2.

توسيعها أم تمديدتها العمودي أي تعليتها أم كلاهما معاً ؟ ولعل ما يوحى بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البناء أفقياً ، هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها، وهذا ما يدعو ، إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها.¹

ومما يؤكد أن المشرع الجزائري قصد بتمديد البناء " التوسيع " ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 179545 المؤرخ في 2000/06/17²، " حيث وأنه في قضية الحال فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 وهو ما يعد خرقاً للأحكام القانونية، وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون".

ومنه يقصد بتمديد البناء القائمة: التوسعة أي زيادة مساحة، أو حجم المباني، أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم لكن دون تعلية البناء المراد إقامته، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين صغيرتين لجعلها شقة واحدة كبيرة.³

ثالثاً: تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية.

التغيير يقصد به التعديل، أي التغيير في بعض معالم البناء القائمة، ولقد حصره المشرع الجزائري في المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير في الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى المطلة على الساحة العمومية⁴، فكأن المشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلياً، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يمس الحيطان الضخمة والواجهة. بخلاف المشرع المصري الذي استعمل إقامة الأعمال وتوسيع المباني وتعلية المباني وتعديل المباني. وعليه فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52، هو تعلية المبنى، أو تعديل في الواجهة الخارجية له⁵.

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 8.

² - قرار مجلس الدولة رقم 179545 المؤرخ في: 2000/06/17، غ. م، نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الحادية عشر، سنة 2011، ص 210.

³ - عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 53.

⁴ - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ب. ط، سنة 2018، ص 74.

⁵ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 92.

ومنه، فتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه: هو ذلك التعديل الذي يمس الحيطان التي تحمل البناء وتشكل أساساً له وتضمن تماسكه واستقراره¹.

ونشير هنا إلى أن التعديل ليس لازماً أن يرد على جدران المبنى الرئيسية أو على أحد جدرانه، وإنما قد يرد على جزء آخر من أجزاء المبنى، كالمدخل أو السلالم أو الشرفات أو الحمام أو المطبخ². وبما أن المشرع الجزائري قصره في المادة 52 على الجدران الضخمة للمبنى فقط. فهذا ما يعني بأن التعديل الوارد على هذه الأجزاء، قد استثناء المشرع الجزائري من الحصول على رخصة البناء.

ومما تقدم، قد يقترب في الأذهان معنى التعديل أو التغيير من معنى التوسيع أو التمديد لكنه لا يختلط به، لأن تعديل المبنى ليس من الضروري أن يترتب عليه توسعته³. أما تعلية المباني يقصد بها: "زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من عدد الطوابق المرخص بها"⁴، كإقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة زيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص⁵.

ويبرز التطبيق العملي حقيقة هامة مفادها أن الكثير من الملاك أو من لهم السيطرة القانونية على العقار، يقومون بالتعلية بدون ترخيص نظراً لأزمة السكن مما ينتج عنه عدم تحمل المباني لما يقام عليها من أعمال التعلية وبالتالي انهيارها⁶. وعليه فإن أعمال التعلية تخضع لترخيص مسبق رغم عدم النص عليها صراحة من طرف المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير، وبالتالي نظراً لخطورتها فكان من الواجب النص عليها صراحة وإلزام سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير بمراعاة الدقة في تطبيق أحكام قانون البناء، حيث أن التساهل في التطبيق العملي يؤدي إلى انتشار ظاهرة انهيار المباني والمساس بالنظام العام العمراني وحق الأفراد في الأمن المكفول دستورياً مما ينعكس ذلك على وضع المجتمع واستقراره⁷.

¹ - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 75.

² - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 74.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 8.

⁴ - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 219.

⁵ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 15.

⁶ - عمراوي فاطمة، المرجع السابق، ص 22.

⁷ - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع نفسه، ص 73 - 74.

أما تغيير البناء الذي يمس الواجهات المطلة على الساحة العمومية: فيقصد به التعديل الذي يمس المظهر الخارجي للبنية المطلة على الساحات العمومية (الطريق العام)، كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى بالأحجار أو الرخام أو أي مادة أخرى¹.

ومنه، فإن غاية المشرع من إخضاع التغيير لضرورة الحصول على رخصة البناء، ذلك أن المساس بالحيطان الضخمة هو مساس بهيكلها، الشيء الذي يفقدها توازنها.² أما بالنسبة للواجهات المفضية على الساحة العمومية من أجل الحفاظ على النظرة الجمالية للشارع ثم المدينة، كما أن السلطة الإدارية المختصة مانحة رخصة البناء قد تعتمد إلى ضبط نسق جمالي موحد على واجهات المباني المطلة على الساحات العمومية بإدراج نمط فني على تلك الواجهات يجب على أصحاب الواجهات المطلة على الساحات العمومية احترامه.³

رابعاً: إقامة جدار للتدعيم أو التسييج.

إن المقصود بتدعيم البناء هو تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب وذلك للزيادة في عمر البناء. أما التسييج هو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى.⁴

ومنه إن المشرع في المادة 52 حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر، وقد يكون هذا الأخير ليس بغرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف تدعيم المبنى أو تسييجه.⁵

كما أضافت المادة 03 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر، مايلي: "التدعيم هو كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبنية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة". نستنتج مما سبق ذكره، أن إشتراط المشرع ضرورة الحصول على ترخيص قبل القيام بأي عمل من هذه الأعمال يساهم بشكل كبير في تنظيم التهيئة العمرانية. بالإضافة إلى ذلك، نستنتج من المادة 52 المذكورة أعلاه، أن المشرع الجزائري حصر أعمال البناء التي تستوجب الحصول على رخصة البناء في إنشاء بناء جديد أو تغيير بناء قائم، وهذا مايفهم منه أن غير

¹ - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 75.

² - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 15.

³ - بن مشرن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لحفظ الملك الوقفي، المرجع السابق، ص 35-36.

⁴ - عيان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، العدد الثاني، 25 جانفي 2015، ص 222.

⁵ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 18.

ذلك من الأعمال لا يشترط فيها استصدار رخصة البناء؛ ونجد من بينها أعمال الترميم والصيانة لا يشترط الحصول فيهما على رخصة البناء.

ومنه فيقصد بأعمال الترميم إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته نتيجة خطأ في الإنشاء أو نتيجة خطأ في الاستعمال أو نتيجة تلف بسبب كثرة الإستعمال العادي وما قد يتطلبه. أما أعمال الصيانة فيقصد بها ما يتطلبه ضمان الانتفاع بالمبنى وملحقاته للحفاظ عليه في حالة تمكنه من استمرار الانتفاع به.

ومن أمثلة أعمال الترميم والصيانة مايلي:

ترميم الشروخ (التصدعات وتغيير البلاط)، استبدال درج السلم المتداعي، إصلاح خزانات المياه، عمل التركيبات الصحية وأعمال البياض والدهانات، إصلاح التركيبات الكهربائية وإصلاح المصعد وإصلاح قنوات المياه.

إذن فأعمال الترميم والصيانة هي مجرد إصلاحات ضرورية لاتعني القيام بإنشاءات جديدة أو تغييرها وبذلك لاتستوجب استصدار رخصة البناء¹.

لكن ماتجدر الإشارة له هنا، أن المشرع الجزائري أغفل في نص المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير، حالة تغيير تخصيص الأمكنة والتي تتعلق بمدى إشتراط ترخيص البناء عند تغيير طبيعة شغل² البناية بخلاف وجهتها الأصلية التي سلمت من أجلها رخصة البناء الأولى، كتغيير وجهة البناية من سكنية إلى بناية صناعية أو تجارية أو فلاحية، وهي حالة مستقلة عن حالة إنشاء بناية جديدة أو تغيير بناية قائمة يترتب عليها نقل البناء من قواعد التي سلمت من أجلها رخصة البناء في القطعة المملوكة إلى أحكام جديدة لم يسبق طرحها أثناء معالجة طلب الرخصة، والتي قد تفرض قيوداً إضافية أو موانع ويشكل الإغفال لهذه الحالة³ منفاذاً يستطيع من خلاله الشخص الذي شيد بناءً برخصة وأثبت مطابقته بشهادة المطابقة من أن يغير تخصيصها بشكل كان سيرتب رفض الترخيص أو يضيف للقيود لو أنها طلبت وفق للتخصيص الجديد،

¹ - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 79.

² - يعرف الشغل طبقاً للمادة 02 فقرة 2 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم بأنه كل استعمال أو استغلال لبناية طبقاً للوجهة المخصصة لها.

³ - المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) السالفة الذكر لم تغطي هذا الفراغ، إذ أن مصطلح التحويل في هذه الحالة غير محدد ويفسر على ضوء المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير فيما عدا تشييد البناء.

وعليه يتعين تدارك هذا الفراغ باشتراط رخصة البناء عند تغيير تخصيص البناية في غير الغرض الذي رخصت من أجله¹.

غير أنه تدارك هذا الفراغ بعد مرور 25 سنة بموجب المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والتي اشترطت حيازة رخصة البناء عند كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير الاستعمال أو الوجهة. فهذه المادة وسعت من مجال الأشغال التي تمسها رخصة البناء بإضافة أعمال التحويل التي تعني تغيير الغرض الذي أنشئ من أجله المبنى².

الفرع الثاني: المناطق التي تتطلب الحصول على رخصة البناء.

نقصد بالمناطق التي تتطلب الحصول على رخصة البناء بيان مدى سريان رخصة البناء على البنايات والأماكن والمناطق المقام بها أعمال البناء أيّاً كان نوعها، والتأكد من تطبيق الأحكام المقررة في القوانين المنظمة للبناء والتهيئة والتعمير. ولذلك سنتطرق للمناطق التي تشترط فيها رخصة البناء (أولاً) ، ثم سنعالج المناطق المعفاة من هاته الرخصة (ثانياً).

أولاً: المناطق التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء.

حددت المادة الثالثة من القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة

الأراضي للبناء (الملغى) الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي:

- 1- المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في: مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع،
- 2 - المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية،
- 3- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيئة،
- 4 - المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية³.

¹ - بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في

القانون، جامعة سعد دحلب، البلدة، السنة الجامعية 2010-2011، ص ص 35-36.

² - بن مشرن خير الدين، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها، المرجع السابق، ص 222.

³ - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 268.

كما اعتبر المشرع الجزائري رخصة البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا تعلق الأمر بالمنشآت الصناعية، النقل المدني، البري، الجوي والبحري، المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبنث الإذاعي والتلفزيوني، إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية، إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها، إنتاج المياه ومعالجتها، تصفية المياه المستعملة وصرفها، معالجة النفايات الصناعية وحرقها، معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها، منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية، كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع، كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على العشرة.¹

ويبدو أن إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة راجع لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون فيها من جهة أخرى. أما بالنسبة للقانون رقم 90-29 فلم نجد أي مادة تتحدث عن المناطق التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء وإنما عثرنا على مادة وحيدة ألا وهي المادة 53 منه تتحدث عن المناطق المعفاة من رخصة البناء والمتمثلة فقط في البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وهذا ما يعني أن القانون رقم 90-29 كمبدأ عام يستلزم الحصول على رخصة البناء في جميع المناطق²؛ واستثناءً يعفي البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني من هذه الرخصة.

¹ - أنظر المادة الخامسة من القانون رقم 82-02 السالف الذكر والملغى.

² - والدليل على ذلك قرار مجلس الدولة رقم 191085، المؤرخ في: 2000/02/14، غ.م، أورده سايس جمال، رشيد خلوفي، الجزء 3، المرجع السابق، ص 1662، حيث جاء فيه مايلي: "حيث بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 90-29 السابق الذكر لاسيما المادتين 50 و 52 منه، فإن رخصة البناء إجبارية قبل القيام بأشغال البناء مهما كان حجمها وموقعها، خاصة وأن منطقة سيساوي التي تم البناء فوقها تدخل ضمن المخطط العمراني الرئيسي لمنطقة قسنطينة.

وحيث أنه يتبين من جهة ثانية أن الإنذار الموجه للمستأنفين هو إجراء أولي اتخذ من طرف المستأنف عليه قبل اللجوء إلى السلطة القضائية بموجب دعوى ترمي إلى طلب إرجاع الأماكن إلى ماكانت عليه سابقاً، وهو إجراء قانوني يدخل ضمن صلاحيات البلدية المعنية.

حيث أنه وعلى كل فإن البناء لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة مسبقة مكتوبة مسلمة من طرف السلطات المختصة عملاً بالمادتين 50 و 52 من قانون التهيئة والتعمير وإلا وجب هدم البنايات المنجزة خرقاً لأحكام القانون".

بالإضافة إلى ذلك نص في المادة 69 منه على أنه هناك بعض المناطق لا يرخص فيها بالبناء إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة.¹

وبالعودة إلى القوانين الخاصة بهذه المناطق نجد المشرع أخضعها لأحكام خاصة في منح رخصة البناء، وهذا نظراً للميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها.²

ثانياً: المناطق المعفاة من رخصة البناء.

حسب المادة الرابعة من القانون رقم 82-02 الملغى والسالف الذكر هناك مناطق مُستثناة من مجال فرض رخصة البناء، والتي لا تدخل ضمن دائرة البناء الفوضوي هي:

1- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة، والتي ليست مراكز لبلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 03 من هذا القانون،

2- فيما يخص البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية،

3 - المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية، والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز،

4- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتلميط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة،

5 - بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاص بمختلف شبكات ومنشآت (نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب وصرف المياه).

وما تجدر الإشارة إليه أن هذه الأشغال كانت تخضع بموجب المادة 6 من القانون رقم 82-02 إلى نظام التصريح بالأشغال.³

أما بالنسبة للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فإن المشرع في هذا القانون قد قلص من التفصيل للاستثناء لرخصة البناء الواردة في المادة الرابعة من القانون رقم 82-02 وأبقى على استثناء واحد حسب المادة 53 منه، وهو متعلق بالأشغال

¹ - أنظر المادة 69 من القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - للمزيد من التفاصيل أنظر الفرع الثالث من المطلب الأول من المبحث الأول من الفصل التمهيدي المذكور أعلاه، ص 37 إلى 54.

³ - أنظر المادتان الرابعة والسادسة من القانون رقم 82-02 المذكور أعلاه والملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

الخاصة بالبنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.¹ وهو ما أكدته محكمة تمالوس (مجلس قضاء سكيكدة) في حكم صادر عن القسم العقاري بتاريخ: 1996/12/29 فهرس رقم 96/65: " حيث أن المدعي لم يقدم للمناقشة - رخصة بناء - المنزل المزعوم بحجة أن مقر سكناه يقع بمنطقة ريفية لا يتطلب البناء فيها الحصول على رخصة بناء.

لكن حيث أن المادة 53 من القانون رقم 29/90 تؤكد على أنه لا تخضع لرخصة البناء البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.

وتبعاً لذلك فإن البنائيات الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة بناء هي تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها، وبالنتيجة يبقى إدعاء المدعي منعدم الأساس القانوني.

فضلاً عن ذلك أن المحكمة لا يمكنها بسط الحماية القضائية على مساكن أقيمت بطريقة مخالفة للقواعد القانونية المعمول بها في مجال البناء والعمران، لأن وظيفة القضاء هي رد الأمور إلى نصابها، ودفع المواطنين إلى إحترام القانون والخضوع له بصفة صارمة، حتى لا تبقى النصوص مجرد حبر على ورق".²

وتدعيماً لذلك، قضت المادة 13 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر بما يلي: " لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنائيات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها".

حيث أن تقليص الاستثناءات المذكورة أعلاه يُعد قفزة عملاقة للمشروع العمراني، إذ أصبحت بذلك رخصة البناء إلزامية في جميع مناطق الوطن كلما توافرت في البناء الشروط المذكورة في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نظراً لارتباط البناء حالياً بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية والمعبر عنها بقرار رخصة البناء.³

¹ - أنظر المادة 53 من القانون رقم 90-29 ، المعدل والمتمم، السالف الذكر .

² - زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة جديدة 2015 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ص 372.

³ - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 269.

وبالرغم من ذلك إلا أننا نلاحظ بأن هناك تغيير في الاستثناء المنصوص عليه في المادة 53 من القانون رقم 90-29؛ لأن التنظيم أي المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد أضاف استثناء آخر عن طريق الفقرة الثانية من المادة الأولى، والتي تنص على أنه: "ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى، والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الاقتضاء، بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعاً لسرية الدفاع الوطني و يكتسي طابعاً استراتيجياً أو خاصاً".¹

وبحسب هذه المادة، فإنه ليس جميع البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني معفاة من رخصة البناء وإنما فقط البنايات العسكرية المخصصة للقيام بالمهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني. وبالتالي فيما تتمثل طبيعة هذه المهام الرئيسية؟ وبمفهوم المخالفة أن هناك مهاماً ثانوية لوزارة الدفاع الوطني ستكون هياكلها بالضرورة معنية برخصة البناء؟ بالإضافة إلى ذلك بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى، والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات يمكن أن تعفى من رخصة البناء، إذ يكفي أن يقرر ذلك في قرار مشترك بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين.²

إن استثناء كهذا قد يؤدي إلى الكثير من البنايات التي تخرج من مجال الرخصة، فمن جهة المؤسسات التي يمكن أن تستفيد من هذا الاستثناء غير محددة. ومن جهة أخرى فمعيار الطابع الاستراتيجي مسألة مرنة، تخضع لتقدير الحكومة، بل الوزراء المعنيين فقط.³ والسؤال الذي يطرح في هذا المجال ما مدى دستورية الاستثناء الذي أضافته المادة الأولى من المرسوم

¹ - ونصت أيضاً الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على نفس المحتوى فقط تم استبدال وزير التجهيز بالوزير المكلف بالعمران.

² - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 101.

³ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 56.

التنفيذي رقم 15-19 ؟ لأنه بقراءتنا لهذا الاستثناء نجد أن السلطة التنفيذية أضافت استثناء غير منصوص عليه في التشريع، وهذا ما يعني تجاهل السلطة التنفيذية لإرادة السلطة التشريعية.¹

أما في النظام القانوني الفرنسي فقد استثنت المادة 1-421 R من قانون التعمير الفرنسي بعض البناءات من الخضوع لرخصة البناء، وهذا ما حددته الفقرات من 2-421 R إلى 8-421 R. أما الأشغال التي حددتها الفقرات من 9-421 R إلى 12-421 R فهي تخضع لضرورة إخطار السلطة المختصة بمنح رخص البناء، أي تخضع لنظام التصريح بالأشغال. ومنه نصت المادة 1-421 R المذكورة أعلاه على أنه:

"les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception:

- a) Des constructions mentionnées aux articles R 421- 2 à R421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421- 12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable."²

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الفرنسي وبالإضافة إلى هيئة الدفاع الوطني، استثنى أيضاً المؤسسات المتخصصة في البحث العلمي، والتي تتطلب السرية التامة، وألزم السفارات الأجنبية المتواجدة على التراب الفرنسي الحصول على رخصة البناء لإنجاز أشغال على مستواها. كما استثنى أيضاً أشغال البناء المأمور بها من قبل القضاء. وهذا ما لا نجده في التشريع الجزائري. وترجع طبيعة إعفاء أعمال البناء هذه إلى ثلاث مجموعات رئيسية :

المجموعة الأولى: إما لطبيعتها أو قلة أهميتها.

المجموعة الثانية: إما إلى إجراء تعديلات بسيطة غير جوهرية في المباني المقامة آنفاً كتعديل انحراف مواضع فتوحات الإضاءة والتهوية.

المجموعة الثالثة: قد ترجع إلى وقوعها داخل المصالح والهيئات العامة.³

كما نلاحظ أيضاً بأن المشرع الجزائري من خلال القوانين السارية المفعول قد تخطى عن آلية التصريح بالأشغال، والتي تعد حسب رأينا، كآلية مكملّة لآلية رخصة البناء في الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، لأن رخصة البناء آلية ضرورية ووقائية، لكنها غير كافية.

¹ - ديب فاطنة، المرجع السابق، ص ص 255-256.

² -Article R421- 1 modifié par décret n° 2007- 18 du 5 janvier 2007- art.8 JORF 6janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 10-11.

وتجدر الإشارة أيضاً أن قانون التعمير الفرنسي السابق والحالي، يأخذ بآلية التصريح بالأشغال كآلية موازية ومتممة لآلية رخصة البناء. لذا فمن الضروري إعادة الأخذ بالآلية الثانية للرقابة القبلية، وهي آلية التصريح بالأشغال حتى يمكن للإدارة فرض رقابتها المطلوبة والكافية بالقدر الذي يمكن من خلاله الحد من انتشار ظاهرة البناء الفوضوي.¹

¹ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 102.

المبحث الثاني: الإجراءات المتعلقة برخصة البناء.

لقد نصت على هذه الإجراءات المادة 52 فقرة 2 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والتي تحيلنا على التنظيم، وهذا الأخير يقصد به المرسوم التنفيذي رقم 91-176، وحالياً ألغي وعوض بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ومنه سنتطرق في هذا المبحث إلى هاته الإجراءات التي يمر بها ملف رخصة البناء والتي تنقسم إلى ثلاثة أنواع ألا وهي الإجراءات السابقة والمتزامنة مع إصدار رخصة البناء (المطلب الأول)، وأخرى لاحقة لصدور رخصة البناء (المطلب الثاني)، كما نوضح دورها في تنظيم التهيئة العمرانية في كل مطلب من هذه المطالب.

المطلب الأول: الإجراءات السابقة والمتزامنة مع إصدار رخصة البناء.

بعد أن ينتهي طالب رخصة البناء من إعداد طلبه والملفات المرفقة به، تأتي مرحلة إيداعه لدى الهيئة الإدارية المختصة؛ ثم يتم التحقيق فيه ودراسته (الفرع الأول)، وبعد الانتهاء من ذلك يتم البت فيه من طرف لجنة مختصة؛ ثم تقوم الهيئة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بإصدار قرار رخصة البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات السابقة على إصدار رخصة البناء.

يقصد بالإجراءات السابقة على إصدار رخصة البناء مجموعة من الإجراءات يجب القيام بها بالاشتراك بين طالب رخصة البناء، والجهات الإدارية التي خولها القانون مهمة استلام الملف، التحقيق فيه ودراسته وهذا ماسيتم التطرق له أدناه.

أولاً: إيداع ملف طلب رخصة البناء.

إن رخصة البناء تمر بعدة إجراءات والتي تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء، إذ من البديهي القول بأنه يتعذر الحصول على رخصة بدون تقديم طلب بذلك، الأمر الذي تنص عليه قوانين تنظيم الإعمار والبناء في كل الدول، بما فيها الجزائر حيث يرفق هذا الطلب بملف ويودع لدى الجهة الإدارية المختصة بذلك¹، وهو ماسنبينه كالتالي:

¹ - عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 600.

حدد المشرع الجزائري في المادة 61 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا في المادة 137¹ من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، وأيضاً في المادة 45² من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر الهيئة الإدارية المختصة بتسلم طلب رخصة البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض؛ حيث قضت المادة 61 بمايلي: "يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني".

فحسب هذه النصوص مهما كان مشروع البناء والغرض المرجو من إنجازه سواء كان تابعاً للقطاع الخاص أو للقطاع العام، فإنه يجب أن يوجه ملف طلب رخصة البناء إلى المصلحة التقنية لإدارة البلدية، وبالضبط إلى مكتب التعمير الذي توجد فيه قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها، والذي يعد البوابة الأولى نحو الشباك الوحيد³ والذي عن طريقه يتبع مسار

¹ - تنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بكيفيات تحضير الشهادات والرخص العمرانية وتسليمها، السالف الذكر، (الملغى) على مايلي: "يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به في جميع الحالات، في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض. يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة، بطريقة مفصلة على الوصل".

² - تنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر، على مايلي: "يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض. يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم".

³ - لم يعرف المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الشباك الوحيد وإن أمكن تحديد تعريف له من خلال استقراء أحكام هذا المرسوم وذلك بإعتباره لجنة متخصصة تتكون من ممثلين عن مختلف المصالح الإدارية العمومية التي لها علاقة بمنح قرارات التعمير الفردية، بحيث تنشئ بحسب الجهة المصدرة لهاته القرارات إما على مستوى البلدية أو الولاية، وتكمن مهمتها في تحضير طلبات رخص التعمير، دراستها والبت فيها.

أما بالنسبة للفقهاء فهو الآخر لم يعرفه ويمكن يرجع السبب في ذلك إلى حداثة هذا الجهاز، لكن بالرغم من ذلك فإن الأستاذ لعويجي عبد الله عرفه على النحو التالي: الشباك الوحيد هو هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي =

إجراءات منح واستلام قرار رخصة البناء¹. وذلك حسب ما أكدت عليه المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تنص على ما يلي: "تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية، وتكلف بما يأتي: استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها وتسجيلها على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها".

كما أضافت المادتين 37 و45 المذكورتين أعلاه عدد النسخ التي يجب إيداعها وكيفية توجيه طلب رخصة البناء إلى الجهة الإدارية المستقبلة للملف، إذ نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) على أن يودع الطلب والملفات المرفقة به في خمس (5) نسخ في جميع الحالات، بينما ميز المشرع الجزائري في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بين الملف الخاص بالبنائيات الخاصة بالسكنات الفردية وبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية وهي البنائيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، حيث نص في هذه المادة على أن يتم إيداع ثلاث (3) نسخ في الحالة الأولى، وثمانية (8) نسخ في الحالة الثانية والعبرة من هذا التمييز نظراً لأهمية هذه المشاريع وخطورتها مما يستوجب دراسة معمقة من طرف المصالح العمومية التي تتم استشارتها².

زيادة على ذلك، قام بتقليص عدد النسخ من 5 نسخ إلى 3 نسخ بالنسبة لملف رخصة البناء المتعلق بالسكنات الفردية ؛ وهذا التقليص ينطوي على إيجابيات وسلبيات فإيجابياته تتمثل فيما يلي: تماشياً مع الإجراءات الجديدة التي جاءت بها الدولة الجزائرية في جميع المجالات والمتمثلة في إصلاح الخدمة العمومية وتقريب الإدارة من المواطن وتخفيف العبء عليه³. أما

=أو الوزير المكلف بالعمران، ويتكون من أعضاء دائمين بالإضافة لأعضاء مدعويين". أنظر لعويجي عبد الله، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 10، جوان 2018، ص 248.

¹ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 168.

² - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، السنة الجامعية 2015-2016، ص ص 81-82.

³ - وهذا ما أكدت عليه التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18/04/2017، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، والمتعلقة بكيفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، والتي تنص على أن: "المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يندرج في إطار الإصلاحات والتسهيلات الرامية لتحسين المحيط الإداري لصالح طالبي عقود التعمير. كما نصت أيضاً على أن هذا المرسوم تضمن في تصوره الأولي، تسهيلات في كفاءات دراسة وتسليم عقود التعمير من خلال تخفيف =

سلبياته تتمثل في أن هذا التقليل يؤدي إلى التناقض بين المادتين 45 و 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19؛ فالمادة 45 تشترط أن يتم إيداع 3 نسخ بينما المادة 55 تشترط وجود 4 نسخ عند صدور القرار المتضمن رخصة البناء، الأولى تسلم للمعني بالأمر، والثانية توضع تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية، والثالثة تحفظ في أرشيف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء والرابعة تحفظ لدى السلطة المختصة التي أصدرت القرار المتضمن رخصة البناء. وبالتالي نرجو أن يتم التنبيه إلى هذا التناقض والسعي إلى تصحيحه في التعديلات المقبلة.

وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه في المادتين 42 و 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، يتم توضيح نوعها بطريقة مفصلة على وصل¹ يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي لمودع الطلب في نفس اليوم الذي يتم فيه إيداع الملف.²

ويكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها، ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الآجال القانونية للتحقيق والبت في الطلب من قبل الإدارة كما توضح عليه أيضاً نوع الوثائق المقدمة.³ ونظراً لهذه الأهمية البالغة التي يحتوي عليها الوصل اشترط المشرع في المادة 45 أن يتم تسليمه في نفس اليوم الذي يودع فيه الملف وذلك من أجل القضاء على التماطل الإداري، بالإضافة إلى ذلك حدد نموذج منه لكي يكون موحد على المستوى الوطني.

وعليه بعد الحديث عن كل ما يتعلق بإيداع ملف طلب رخصة البناء، سنقوم بدراسة كيفية التحقيق فيه في العنصر الموالي.

=الإجراءات الإدارية الرامية إلى تعجيل معالجة ودراسة الملفات وتقليص عدد الوثائق المكونة لملفات طلبات عقود التعمير.

كما كان يفترض أن هذه التسهيلات والمرونة المدرجة في الإجراءات الإدارية المتعلقة بتسليم عقود التعمير والمعتمدة في المرسوم التنفيذي السالف الذكر، لفائدة ملتزمي الطلبات، أن توفر محيطاً للتشاور يتسم بالفعالية والسرعة، دون التخلي عن المبادئ الأساسية المتعلقة بالأسس الخاصة بالعمران والبناء، أي شغل الأراضي وحقوق استعمالها وكذا البناء.

¹ - أنظر الملحق رقم 03.

² - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 81.

³ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 56.

ثانياً: التحقيق في ملف طلب رخصة البناء.

إن إيداع طلب رخصة البناء على مستوى البلدية يكون متبوعاً بعملية التحقيق فيه، وهذه العملية وإن كانت تقنية أكثر منها قانونية، فإنها تبلغ حداً عالياً من الأهمية بالنسبة للإجراءات اللاحقة والمتمثلة في الدراسة، البت وتسليم رخصة البناء لطالبها، لذا سنتحدث عنه كما يلي:

1- مضمون التحقيق في ملف طلب رخصة البناء والهيئة الإدارية المكلفة به:

سنتطرق في هذا العنوان إلى التعريف بالتحقيق في ملف طلب رخصة البناء والهيئة

الإدارية المكلفة به على النحو التالي:

أ- مضمون التحقيق في ملف طلب رخصة البناء:

قبل الحديث عن إجراءات التحقيق لابد من الإشارة إلى مضمون هذا التحقيق، وأهميته، حيث أن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) وبقية التعليمات المتعلقة بال عمران تعد بمثابة أدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر، إذ لابد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخصة البناء على مدى مطابقة مشروع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية، ونوعها، ومحل إنشائها، وخدماتها، وحجمها، ومظهرها العام، وتتأسقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.¹

وعليه إن التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جداً يهدف إلى التأكد من مدى انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران، كما يجب أن يشمل التحقيق أيضاً مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن، والفرن الجمالي، وحماية البيئة، والمحافظة على الأراضي الفلاحية.²

ومنه فإنه بالرغم من أهمية هذا التحقيق إلا أن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، نصت على أن المعاينة التي أجريت خلال السنتين الأخيرتين بعد إصدار وتطبيق المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أظهرت وجود اختلالات هامة فيما يخص رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حيث جاء فيها مايلي: "وفقاً للصلاحيات المخولة لها والتدابير المنصوص عليها بموجب المادة 46 من

¹ - أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 165.

² - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 105.

المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، يجب أن تُصدر مصالح الدولة المكلفة بالتعمير رأياً فيما يخص مطابقة المشروع مع أحكام مخطط شغل الأراضي المُصادق عليه أو الذي تجاوز مستوى التحقيق العمومي، أو في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو بتلك المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، مما يُصبح رأياً مرجحاً عند منح عقد التعمير¹.

ب- الهيئة الإدارية المكلفة بالتحقيق في ملف طلب رخصة البناء:

لقد أسند المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، هذه المهمة إلى مديرية البناء والتعمير على مستوى الولاية، وهي الهيئة المؤهلة من الناحية الفنية للتأكد من مدى مطابقة مشروع طلب رخصة البناء مع أدوات التعمير، إذ أن أغلب المصالح التقنية للبلديات لا تتوفر على مهندسين مؤهلين في الهندسة المعمارية أو الهندسة المدنية، وذي خبرة تمكنهم من القيام بهذا الإجراء الجوهري².

لكن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه، خفف الضغط على مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، ففرق بين حالتين هما:

* عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم رخصة البناء فإن التحقيق في ملف طلب رخصة البناء تقوم به البلدية³

* عندما يكون الوالي أو الوزير المكلف بالعمران هما المختصين بتسليم رخصة البناء فإن التحقيق في ملف طلب رخصة البناء تقوم به مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء⁴.

2- كيفية إجراء التحقيق في ملف طلب رخصة البناء:

إن التحقيق في طلبات رخصة البناء يتم باستعمال أسلوب الاستشارة ، وتقديم الآراء (أ)، وذلك في وقت محدد (ب).

¹ -التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01، المتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، السالفة الذكر، ص 2

² - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 88.

³ - أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

⁴ - أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المذكور أعلاه.

أ- الاستشارات وتقديم الآراء:

نظراً لأهمية وحيوية بعض المجالات، كجمال الأمن والفلاحة والتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي تنص المادة 69 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على مايلي: "لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطراً، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال، وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول، ويحدد التنظيم كليات تطبيق هذه المادة".¹

ومنه، لكي تتمكن المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء² من رصد المعلومات الكافية التي يؤسس عليها التحقيق، والمتمثل في التأكد من تماشي مشروع البناء مع السياسة العمرانية للبلدية المعنية، تقوم باستشارة مجموعة من المصالح التقنية للولاية، والتي تتجلى حسب المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها فيمايلي: - مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء: تتم استشارتها في جميع الأحوال نظراً لكونها المديرية المختصة في القطاع.

- مديرية الحماية المدنية وبالأخص مايتعلق بالبنائيات التي تكون موضوع تبعات خاصة من حيث الأمن والسلامة، سواء تلك المتعلقة بالسكن كالمجمعات السكنية الكبرى أو الأخرى ذات النشاط التجاري والصناعي أو الإداري المستقبل للجمهور وعامة الناس.

- أما مديرية الثقافة فتتم استشارتها وجوباً في حالة وقوع مشروع البناية في دائرة مصنفة على منطقة تاريخية، ونفس الشيء يقال بالنسبة لمديرية السياحة في حالة تواجد مشروع البناية في منطقة سياحية.

¹ - المقصود بالتنظيم المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي عوضت بالمادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² - المادة 47 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 غير واضحة ، فلم تحدد المقصود بالمصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء، إلا أنه يمكننا القول بأن المصلحة المعنية هي المصلحة المكلفة بعقود التعمير على مستوى البلدية في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة البناء، أو المصلحة المكلفة بعقود التعمير على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء في حالة اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء.

- مديرية الفلاحة تتم استشارتها، إذا كان المشروع يقع في خطوط التماس مع المناطق الحضرية، أو في المناطق الريفية، وهذا في إطار العمل على حماية الأراضي الفلاحية من خلال الأخذ بمبادئ الإقتصاد المعماري الريفي.

- مديرية البيئة: تتم استشارتها في جميع المشاريع الأخرى الغير السكنية الفردية والتي يمكن أن تكون لها تداعيات بيئية على المنطقة.¹

ثم تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء، آراء هذه المصالح التي تمت استشارتها²، وإن اقتضى الأمر لأهمية المشروع في بعض المسائل استشارة أيضاً بعض الجمعيات الخاصة (المادة 47 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19).

غير أنه، وبحسب المادة 47 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إذا تراخت بعض هذه المصالح أو الجمعيات في إبداء رأيها خلال مهلة ثمانية (08) أيام من تاريخ استلامهم طلب إبداء الرأي، يعد ذلك كموافقة ضمنية³. حيث نلاحظ مرة أخرى بأن المشرع الجزائري قد فرق بين المشاريع البسيطة والمتعلقة بإنجاز بناية سكنية فردية والمشاريع الأخرى المستقبلية للجمهور أو الصناعية المهمة التي تتطلب ضرورة توافر بعض الشروط المتعلقة بالأمن والسلامة، حيث فيما يخص هذه الأخيرة يجب تذكير المصالح المعنية بالاستشارة بضرورة إبداء رأيها مرة أخرى خلال مهلة ثمان وأربعون (48) ساعة بعد الآجال الأولى⁴.

مما سبق ذكره، نلاحظ أن المشرع الجزائري حالياً في ظل المرسوم الجديد رقم 15-19 أراد أن يقضي على التماطل الذي أصبحت تعاني منه الإدارة الجزائرية، فقام بتقليص أجال الرد من شهر⁵ إلى ثمانية أيام؛ فالزم الجهة المستشارة بأن تبدي رأيها بالنسبة لمشاريع البناء العادية خلال 08 ثمانية أيام من تاريخ استشارتها، أما بالنسبة للمشاريع الصناعية والمشاريع المستقبلية

¹ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 172.

² - عبان عبد الغني، المرجع السابق، ص 229.

³ - وهذا ما أكدت عليه أيضاً التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 والمتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، السالفة الذكر، حيث نصت على أنه: "يمكن للشباك الوحيد الانعقاد وإعتبار، في حالة مالم تبدي المصالح المستشارة رأيها في أجل الثماني (8) أيام التي تلي تاريخ استلام طلب الرأي، أن رأي ممثلها في الاجتماع يعبر عن موقفها كمصالح مستشارة و/أو كإجابة ضمنية بالموافقة".

⁴ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع نفسه، ص 171.

⁵ - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

للجمهور فينبغي عليها إبداء رأيها في مدة 10 عشرة أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، وإلا اعتبرت قد أبدت رأياً بالموافقة. زيادة على ذلك، أضاف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ومديرية البيئة مع المصالح التي يجب استشارتها، وهذا على أساس أنه رأى بأن هاتين المصلحتين لهما دور كبير في مجال البناء والتعمير.

ومنه نستنتج بأن المشرع الجزائري خطى خطوة إيجابية في مجال استشارة المصالح المختصة بالبناء، الأمن، الثقافة، السياحة، الفلاحة والبيئة؛ وذلك مراعاة لمصلحة المواطن حتى لا ينتظر صاحب طلب رخصة البناء مدة طويلة. وحرصاً منه على بسط عاملي الأمن والسلامة. وبحسب الفقرة الأخيرة من المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإنه يتم استشارة قسم التعمير المتواجد مقره في الدائرة، بدل من مديرية التعمير المتواجد مقرها في الولاية في المسائل المتعلقة بملفات طلب رخصة البناء والتي يتم الفصل فيها على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وهذا يعد كإجراء جديد يضاف إلى فكرة إنشاء الشباك الوحيد في حد ذاته، أي إعطاء لقسم التعمير مكانة ضمن آلية تحضير ملفات طلب رخصة البناء. وهذا يعتبر كمستجد أتى به المرسوم الجديد رقم 15-19 على خلاف ما هو مطروحاً في النصوص التنظيمية السابقة¹. لكن في المقابل لذلك يعاب عليه أنه يوجد تناقض بين المواد 47، 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فباستقراء المادة 47 لا نجد أي عبارة تنص على أن المصالح التي تتم استشارتها يجب عليها إرجاع الملفات مرفقة برأيها وهذا ما يفهم منه أن المصالح المستشارة ممثليها أعضاء في الشباك الوحيد وبالتالي لاختصار الوقت لا يتم إرسال الملفات لها. بينما المادتين 48 و 49 يفهم منهما أنه يتم إرسال الملفات إلى مختلف المصالح والعبارة الدالة على ذلك يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة². وبالتالي على المشرع أن يحسم الأمر في هذا المجال وينص صراحة على إرجاع

¹ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 171.

² - وماتجدر الإشارة له هنا، أنه لما سألت الموظفين المكلفين بمصالح التعمير بخصوص هذه النقطة، - استشارة المصالح المختصة-، فكانت الإجابة كالتالي: لما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم رخصة البناء فإنه كقاعدة عامة لا ترسل الملفات وإنما يتم إرسال فقط استدعاءات مرفقة بجدول أعمال، وفي الاجتماع يتم تمكينهم بالإطلاع على الملفات ويبدون رأيهم فيها شفهيّاً فقط، بينما استثناءً في بعض المشاريع التي يرى فيها الموظف المكلف بمصلحة التعمير على مستوى البلدية أنها تتطلب استشارة فيرسل الملف إلى المصلحة التي يريد أن يستشيرها. لكن عندما يكون الوالي أو الوزير =

الملفات لأن المصالح المستشارة لكي تبدي رأيها يجب أن يكون لديها الملف وتحقق فيه ثم تبدي رأيها فيه كتابياً.

وعليه إن هذه الاستشارة تتم بالطريقة التالية: يتم استلام الملفات من طرف الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى البلدية إذا كان رئيس البلدية هو المختص بمنح رخصة البناء، أو الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء إذا كان الوالي أو الوزير المكلف بال عمران هما المختصين بمنح رخصة البناء، ثم يقوم هذا الموظف بدراستها قبل تسجيلها في السجل الخاص بذلك؛ وعند انتهائه من الدراسة فإذا وجدها كاملة يتولى إبداء رأيه بشأنها وتسجيلها في السجل المعد خصيصاً لذلك؛ ثم يرسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للبلدية، أو الشباك الوحيد للولاية بحسب الجهة المختصة. وعندما تبدي هذه المصالح رأيها يرسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد من أجل عقد اجتماع والفصل فيها.¹

أما فيما يخص الاستشارة بالنسبة للمشاريع الكائنة بالقرب من المنشآت العسكرية فلقد تطرقت لها التعليمات الوزارية رقم 5816 المتعلقة بتسليم عقود التعمير في المناطق المحايدة للمنشآت العسكرية²، والتي نصت على مايلي: "إن تسليم عقود التعمير يخضع لإجراءات الاستشارة المسبقة. لهذا الغرض تلزم أحكام المادتين 12 و 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في: 28 ماي 1991 يحدد كفايات دراسة وتسليم عقود التعمير، طلب الرأي المناسب للمصالح والمؤسسات المعنية.³

=المكلف بالتعمير هو المختص بتسليم رخصة البناء فإنه كقاعدة عامة الموظف المكلف بمصلحة التعمير على مستوى الولاية يقوم بإرسال نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة وتبدي هذه الأخيرة رأيها كتابياً كما تبدي رأيها شفهيّاً في الاجتماع، واستثناءً المشاريع التي يرون بأنها قليلة الأهمية فلا يتم إرسال الملفات إلى المصالح المستشارة وإنما يبدون رأيهم شفهيّاً فقط في الاجتماع.

¹ - أنظر المادة 58 ف 5 والمادة 59 ف 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

² - التعليمات الوزارية رقم 5816 المؤرخة في 11 ديسمبر 2007، الصادرة عن وزير السكن والعمران، المتعلقة بتسليم عقود التعمير في المناطق المحايدة للمنشآت العسكرية.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي إستندت عليه هذه التعليمات ألغي بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه، ومنه ففي التعديل المادة 12 بقيت نفسها لكن المادة 39 أصبحت 47 مع التقليل في أجال إبداء الرأي.

وعلى وجه الخصوص عندما يتعلق الأمر بعقود التعمير المطلوبة للمشاريع الكائنة بالقرب من المنشآت العسكرية، أذكركم بالضرورة الملحة لاستشارة المصالح المؤهلة وأن تتأكدوا من التكفل برأيهم".

ب- ميعاد التحقيق:

يبدأ ميعاد التحقيق في طلب رخصة البناء من التاريخ الذي يودع فيه المعني طلبه في البلدية التي توجد فيها قطعة الأرض أو البناية المعنية، ويسلم له وصل يثبت إيداع ملفه.¹ ومنه، لقد ميز المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في تحديد ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، وهو نفس الأساس الذي كان يعتمد عليه في إطار المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، فعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 أعلاه من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للبلدية، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.²

ونشير هنا إلى أن المشرع الجزائري حالياً في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم يميز بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بين حالتي باعتباره ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة، وهذا مايفهم منه أنه سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص بتسليم رخصة البناء باعتباره ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة فإن ميعاد التحقيق هو 08 أيام الموالية لتاريخ ايداع الملف.

أما في حالة ما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، في هذه الحالة ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية.³

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص34.

² - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المذكور أعلاه.

ونشير هنا إلى أن المشرع الجزائري حالياً في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 خفف العبء على رئيس البلدية فاستبدل رأي رئيس البلدية برأي مصلحة التعمير التابعة للبلدية، كما قلص الأجل الذي كان يبدي فيه رئيس البلدية رأيه من شهر إلى 08 أيام. بالإضافة إلى ذلك، قلص الأجل الذي تبدي فيه مصلحة الدولة المكلفة بالعمران رأيا من شهران إلى 15 يوم¹. ففي نظرنا إن أجل ثمانية 08 أيام كمهلة للتحقيق في ملفات طلبات رخص البناء التي يكون فيها رئيس البلدية مختص بتسليمها، وخمسة عشر 15 يوم كمهلة للتحقيق فيها لما يكون الوالي أو الوزير المكلف بالعمران هما المختصان بتسليمها، هي مهلة تشجع على البناء القانوني، وتحد بصورة كبيرة من البناء غير القانوني خاصة ما إذا علمنا أن المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، قد ميز فيما يتعلق بميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وكان يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.

أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة فإنه في هذه الحالة يرسل ملف الطلب في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيا حول المطابقة، وذلك في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوباً في هذا الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداعه. وتقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة، بتحضير الملف، ويرصد لها أجل مدته شهران (02) اثنان لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف. أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإنه بنفس الإجراءات، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، والتي تقوم

¹ - أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى والمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه.

بدورها بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء¹.

نستنتج مما سبق ذكره، أنه ليست هناك مدة محددة للتحقيق في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية، غير أن المصلحة المحققة تبقى مقيدة بميعاد البت النهائي في طلب رخصة البناء، وهو ثلاثة أشهر طبقاً لنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى. وأما في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة والوالي والوزير المكلف بالعمران فإن مدة التحقيق هي شهران من تاريخ تلقي المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لملف طلب رخصة البناء².

وإذا كانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وما يستتبعها من حق طالب الرخصة في الطعون الإدارية والقضائية³، فإنه على مستوى التشريع الفرنسي وخاصة المادة 421 فقرة 14 من قانون التعمير المؤرخ في 1983/12/30 قد استحدث إجراء جديد يعرف بعريضة التحقيق التي يتمكن من خلالها طالب رخصة البناء الذي لم يتلق رداً من الجهة المختصة خلال 15 يوماً من إيداع ملفه لدى البلدية، سواء بقبول ملفه وبداية سريان ميعاد التحقيق، أو باستدعائه لاستكمال الوثائق الناقصة أو بإضافة وثائق أخرى ثانوية من إلزام هذه الجهة بالشروع في التحقيق في طلبه⁴.

وبالإضافة إلى ذلك، إذا كان ميعاد التحقيق هو شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب حسب المادة 421 فقرة 18 مع إمكانية إضافة شهر واحد عندما يتطلب مشروع البناء فعالية ميدانية، فإن المواعيد الخاصة لمختلف رخص البناء تختلف بحسب حجم البناء وليس بحسب الجهة المختصة، فمثلاً:

- ميعاد التحقيق هو ثلاثة (03) أشهر إذا كان مشروع البناء يزيد عن 20 شقة أو محلات للاستعمال الصناعي أو التجاري أو إذا كان يستعمل كمكاتب مساحتها تساوي أو تزيد عن 2000م² (المادة 421 فقرة 18 مطة2).

¹ - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 284.

- للمزيد من التفصيل أنظر المواد 40، 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى والسالف الذكر.

² - بن مشرني خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لحفظ الملك الوقفي، المرجع السابق، ص 88-89.

³ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 35.

⁴ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 112.

- ميعاد التحقيق هو خمسة (05) أشهر إذا كان العقار مسجلاً في الجرد الثانوي للآثار التاريخية (المادة 421 فقرة 18 مطة 8).

- ميعاد التحقيق العام هو خمسة (05) أشهر إذا كان مشروع البناء يدخل ضمن التحقيق العام (المادة 421 فقرة 18 المطة الأخيرة)¹.

ويبدو أن اعتماد أساس حجم البناء وكثافته في تحديد ميعاد التحقيق أكثر منطقية لأن دراسة مشروع بناء بسيط كسكن فردي دون طوابق من 03 غرف لا يمكن أن تستغرق وقتاً للتحقيق كما يستغرقه مشروع بناء عمارة من 50 طابقاً مثلاً. وهذا خلافاً لما رأيناه بخصوص المشرع الجزائري الذي اعتمد معيار الجهة المختصة بمنح القرار، حيث رأى أنه كلما زادت أهمية مشاريع البناء باعتبارها وطنية أو جهوية أو إستراتيجية أو تراثية أو غيرها، كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.²

ثالثاً: دراسة ملف طلب رخصة البناء .

بعد الانتهاء من التحقيق في الملف، تأتي مرحلة الدراسة، وعليه سنتحدث في هذا العنصر عن ما كان عليه الحال في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، وما هو كائن حالياً في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لكي نتوصل إلى المستجدات في مجال دراسة ملف رخصة البناء.

1- الهيئة الإدارية المكلفة بدراسة ملف رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176:

أحياناً تكون السلطة الإدارية التي تقوم بالدراسة والبت في طلب رخصة البناء هي نفسها الهيئة الإدارية التي تتولى إصدارها، وتتمثل في الحالة التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بإصدارها باعتباره ممثلاً للبلدية، أي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، والذي توجد فيه كل المعلومات وبالتالي رئيس البلدية يستغنى عن إرسال الملف للدراسة، وإنما تكلف في هذه الحالة، المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي وبلاستناد إلى هذا المخطط بكل الإجراءات من استلام الملف، التحقيق، الدراسة والبت فيه، ثم يتولى رئيس البلدية إصدار الرخصة، وفي هذه الحالة يبعث نسخة من الملف إلى مديرية

¹ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 90.

² - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 24.

التعمير والبناء للإعلام فقط، وهو ما أكدت عليه المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكورة أعلاه.

أما في الحالات الأخرى أي في حالة اختصاصه باعتباره ممثلاً للدولة، أي في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، فإن البلدية ممثلة في مصلحة التعمير تستلم الملف، ثم بعد ذلك ترسله إلى مديرية التعمير والبناء¹ لتقوم هذه الأخيرة بالتحقيق والدراسة ثم تبت فيه، وبعد ذلك ترجع الملف مرفوق برأيها إلى البلدية ليقوم رئيس البلدية بإصدار الرخصة فقط، وهذا ما تم تفصيله في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى). ونفس ما قيل في هذه الحالة ينطبق على حالتي اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير؛ حيث يقوم هذين الآخرين بإصدار الرخصة فقط، وذلك ما تم التطرق إليه في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى).²

والجدير بالذكر هنا، أنه توجد تعليمية توضح العلاقة الوطيدة بين التهيئة العمرانية ومرحلة دراسة ملفات طلب رخصة البناء، ألا وهي التعليمية الوزارية رقم 20 المتعلقة بتصميم

¹ - تعتبر هذه المديرية مصلحة خارجية تابعة لوزارة السكن والعمران، خاضعة لسلطة الوزير في القيام بمهامها في تسير شؤون قطاع التهيئة العمرانية والبناء، والتي تهدف بوجه عام إلى احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، والذي من شأنه أن يؤدي إلى الحفاظ على الجوانب التنظيمية والجمالية للعمران، سواء من خلال إعداد المخططات المختلفة أو من خلال منح التراخيص الخاصة بالبناء، وبالتالي فهناك الكثير من القواعد والأحكام التي جاءت بها مختلف النصوص القانونية المتعلقة بميدان التعمير والبناء، والعمل بها يؤدي إلى حماية البيئة وتنظيم التهيئة العمرانية بصورة تكاد أن تكون مباشرة، رغم أن هذا القطاع ليس معني بشكل مباشر بحماية البيئة وتنظيم التهيئة العمرانية، لكن الدور المنوط بمصالح التعمير والبناء على مستوى الولاية يساهم بشكل فعال في تحقيق وترقية حماية البيئة والتهيئة العمرانية، بالرغم من أنها تؤدي هذا الدور في الغالب الأعم بالاشتراك مع الهيئات المحلية، كالبلدية أو الولاية، أو بعض المصالح الإدارية الخارجية الأخرى، أنظر خنتاش عبد الحق، مجال تدخل الهيئات اللامركزية في حماية البيئة في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص تحولات الدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الموسم الجامعي 2010-2011، ص ص 62-63.

² - أنظر المواد 40، 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

البنائيات والتهيئات العمرانية لتمكين المعوقين من استغلالها،¹ والتي تنص على دراسة ملفات البنائيات الخاصة بالمعوقين.

2- اللجنة المختصة بدراسة ملف رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19:

بما أن كل من البلدية ومديرية التعمير لديهما مهندسين مختصين في الهندسة المعمارية والمدنية، فإن المشرع الجزائري أراد أن يخفف الضغط على مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، فوزع المهام المتعلقة بالتحقيق، الدراسة والبت بين البلدية ومديرية التعمير، فحمل البلدية وحدها مسؤولية التحقيق، الدراسة والبت في الملف عندما يكون رئيس البلدية هو المختص بتسليم رخصة البناء، بينما مديرية التعمير كلفها بالتحقيق، الدراسة والبت في الملفات التي يختص فيها الوالي والوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء. وعلى هذا الأساس أنشأ الشباك الوحيد

¹ - تنص التعليمات الوزارية رقم 20، المؤرخة في 15 أفريل 2006، الصادرة عن وزير السكن والعمران، المتعلقة بتصميم البنائيات والتهيئات العمرانية لتمكين المعوقين من استغلالها، ص ص 01-03، على مايلي: "تهدف هذه التعليمات إلى تحديد التعليمات العمرانية وقواعد التهيئة التي يجب الأخذ بها في جميع عمليات إعداد الإطار المبنى حتى يكون مفتوح لمختلف الفئات الاجتماعية. كما تنطبق هذه التعليمات، أيضاً على المنشآت والتهيئات التي قد تم إنجازها والتي يجب مطابقتها، كلما سمح الأمر، إلى احتياجات المعاقين.

فالبنسبة لتهيئة المحيط الخارجي، لابد من الحرص على أن تكون مختلف الفضاءات العمومية سهلة الاستغلال من طرف المعوقين على اختلاف إعاقاتهم (المعوقين حركياً، المكفوفين...) وهذا بإنشاء تهيئات معينة تخص المنحدرات، ومقابض السلالم وطريقة معالجة حافة الأرصفة.

ويجب القيام بدراسة دقيقة قبل القيام بتعيين مواقع زرع الأشجار وتثبيت الاثاث العمراني (دعامات إشارات المرور، مصابيح، مأوى الحافلات) وإنجاز المساحات الخضراء حتى لا تشكل عائق في سير الراجلين عامة والمعوقين خاصة. ولابد أيضاً أن تتوفر الأماكن العمومية على مراحيض ودور المياه وأثاث عمراني مناسب وأماكن مخصصة لراحة المعوقين.

أما عن تهيئة المساكن، فإنه لتسهيل دخول المعوقين إلى المساكن يجب وضع تهيئات خاصة كالإنحدارات اللازمة ومقابض اليد أو الدرابيز ووسائل مناسبة لفتح الأبواب.

أما عن تهيئة التجهيزات العمومية، فلا بد أن تتوفر التجهيزات الخاصة بالقطاع العمومي والمرافق والمراكز التجارية التي تستقبل الجمهور العريض، على تهيئات تيسر دخول وتقل المعوقين بين جميع الطوابق وهذا بتوفير انحدارات وسلالم ميكانيكية ومساعد كهربائية مكيفة للكراسي المتحركة.

ومنه يتعين على المصالح العمرانية، القيام بمتابعة دقيقة وصارمة لتطبيق هذه التعليمات خلال دراسة الملفات التقنية لطلب رخصة البناء للمشاريع وإنجازها المطابق على الميدان.

لبلدية وكلفه بدراسة ملفات طلب رخصة البناء التي يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدارها؛ وفي المقابل لذلك استحدث الشباك الوحيد للولاية ليتولى دراسة ملفات طلب رخصة البناء التي يختص الوالي والوزير المكلف بالعمران بإصدارها¹.

ومنه إن هاتين اللجنتين يختلفان من حيث المقر،التتصيب، التشكيلة والاختصاص؛ فالبنسبة لمقر لجنة الشباك الوحيد للبلدية يقع كمبدأ عام بالبلدية وحتى الاجتماع انعقد على مستوى البلدية؛ واستثناءً يمكن أن يجمع الشباك الوحيد للبلدية عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة². على خلاف الشباك الوحيد للولاية الذي يقع مقره بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، لكن الاجتماع انعقد بمقر الولاية³.

ومما سبق ذكره نصل إلى أن المشرع فيما يخص الشباك الوحيد للبلدية انتهج أحادية المقر والاجتماع على أساس أن البلدية لديها مهندسين مختصين يقومون بتحضير ودراسة هاته الملفات، بالإضافة إلى ذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يتولى توقيع وتسليم هاته العقود. بينما في الشباك الوحيد للولاية سعى إلى انتهاج ازدواجية المقر والاجتماع، أي مقره في هيئة والاجتماع في هيئة أخرى؛ ويرجع ذلك إلى أن المشاريع ذات الأهمية المحلية والوطنية تتكفل بتحضير ملفات ودراساتها مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء على أساس أنها هي المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، ولديها مهندسين مختصين يتولون مهمة دراسة الملفات؛ وأيضاً على أساس أن الوالي أو الوزير المكلف بالعمران لهم مهام عديدة لايمكنهم القيام بعملية استقبال هاته الملفات، دراستها وإستدعاء الأعضاء للحضور. بينما الاجتماع يكون على مستوى الولاية لأن الوالي هو المختص بتوقيع عقود التعمير المتعلقة بها وحتى التي يختص الوزير المكلف بالعمران بإصدارها فإن المشروع المراد إنجازه يكون على مستوى الولاية وليس الوزارة.

¹ - حيث تم تتصيب الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية من أجل ضمان اختصار آجال تسليم عقود التعمير ومعالجة ملفات طلبات عقود التعمير، مما يسمح لملتزم طلب عقد التعمير من جهة وللمصالح والادارات العمومية، من جهة أخرى، القيام بالإجراءات الادارية في إطار مريح ومواظب دون المساس بنوعية الدراسة ومعالجة الملفات، وهذا طبقاً لما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أفريل 2017، والمتعلقة بكيفيات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، السالفة الذكر، ص 2.

² - أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - أنظر المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المذكور أعلاه.

أما بالنسبة لتتصيب هاتين اللجنتين فإن لجنة الشباك الوحيد للبلدية كأصل عام يتم إنشاءها بموجب قرار موقع من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً، واستثناءً يمكن إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليمياً، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات النائية التي تنتمي إلى نفس الدائرة.¹ أما فيما يتعلق بالشباك الوحيد للولاية فإنه ينشئ بموجب قرار موقع من طرف الوالي المختص إقليمياً،² غير أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم يتطرق إلى حالة أو إمكانية إنشاء شبك وحيد يضم أكثر من ولاية في إطار العمل بفكرة الجهة والمنصوص عليها في المادة 48 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، لأن الشباك الوحيد من المسائل الإدارية التي تسعى الدولة من خلاله تجسيد فكرة تقريب الإدارة من المواطن.

أما فيما يخص التشكيلة البشرية لهاتين اللجنتين فإن لجنة الشباك الوحيد للبلدية تتشكل طبقاً للمادة 58 ف1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، من أعضاء دائمين³ وأعضاء مدعويين⁴ وهم:

1- الأعضاء الدائمين: ويمكن تصنيفهم وترتيبهم كالتالي:

أ- الجانب الإداري: ويتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي كرئيس للجنة، أو ممثله، ولكن دون النص على ممثل الدائرة، أي تغييب ممثل الدائرة (المصلحة التقنية للدائرة) قياساً على لجنة الدائرة المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

¹ - أنظر المادة 58 ف6 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر لعويجي عبد الله، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، المرجع السابق، ص 249.

² - أنظر المادة 59 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه.

³ - الأعضاء الدائمين هم المكلفين بدراسة الملفات وتحضيرها وهم ملزمون بحضور كل الاجتماعات، أنظر بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 368.

⁴ - الأعضاء المدعويين أطلق عليهم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هذه التسمية ولم ينص على أنهم غير دائمين مما يجعلنا نتساءل عن سبب هذا التغيير على غير عادة المشرع الجزائري، حيث أنه اعتبر حضورهم يكون فقط في الحالات التي تقتضيها تحضير عقود التعمير، أنظر قسوري فهيمة وريمان حسينة، فعالية نظام الحكومة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 24.

ب- الجانب التقني المتعلق بالإطار المبني: ويعين برئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء ومفتش التعمير.

ج- أما الجانب التقني المتعلق بالإطار غير المبني: ويمثله رئيس القسم الفرعي للري ورئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

د - الجانب التقني المتعلق بملكية أرضية البناء: ويعين برئيس مفتشية أملاك الدولة والمحافظ العقاري المختص إقليمياً.

2-الأعضاء المدعويين: وهم جميع رؤساء المصالح المتعلقة بالفلاحة والحماية المدنية والبيئة والسياحة والثقافة والصحة والسكان بالإضافة إلى الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)¹.

كما يمكن للجنة الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.² أما فيما يخص التشكيلة البشرية للجنة الشباك الوحيد للولاية، فإنه وبحسب المادة 59 ف1 و2 من نفس المرسوم، لم يتم التمييز بين الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين، حيث تم ضبطهم في قائمة واحدة ، مع استبدال فيها رؤساء المصالح بالمدرّبين وعلى رأسهم المدير المكلف بالعمران رئيساً، وهذا منطقي لأن هذا الأخير هو المختص في المسائل العمرانية والمكلف بتنظيم النشاط العمراني³. وإضافة مدير الطاقة والمناجم والوالي وعضوين من المجلس الشعبي الولائي و رئيسه وهذا في إطار تكريس وتفعيل لامركزية التعمير⁴.

ومايمكن ملاحظته على تشكيلة اللجنتين البلدية والولائية وجود العديد من الأشخاص والهيئات من لهم علاقة مباشرة بالبناء والتهيئة وغاية المشرع من إدراج هاته الشخصيات في دراسة ملف رخصة البناء هو تكريس رقابة فعالة ومشددة في مجال منح رخص البناء.

أما فيما يتعلق بالمهام التي تقوم بها هاتين اللجنتين، فإنه بالنسبة للجنة الشباك الوحيد للبلدية تلعب فيها البلدية دور مهم جداً، ويتمثل ذلك في أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يعتبر رئيس هذه اللجنة⁵. ومنه فإن رئيس البلدية هو الذي يفتتح الجلسة، يسيرها؛ ويتشاور مع أعضاء اللجنة حول الرأي النهائي الواجب اتخاذه بشأن الملفات محل الدراسة وفي حالة تساوي الأصوات

¹ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 169.

² - مراحي صبرينة وموسى نورة، المرجع السابق، ص11.

³ - بلول فهيمة، المرجع السابق، ص 369.

⁴ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع نفسه، ص 170.

⁵ - وذلك طبقاً للمادة 58 ف1 مطة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

يرجح صوته أي صوت الرئيس، كما أنه هو الذي يختتمها. بالإضافة إلى ذلك يحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير فهذا الأخير كذلك له دور مهم في اللجنة يتمثل فيمايلي: 1- يأتي بالملفات المراد عقد الاجتماع حولها من أجل تقديم أي وثيقة يطلبونها أعضاء اللجنة وتكون محل خلاف أو يوجد بها غموض فيتم التشاور حولها واتخاذ موقف بشأنها وهذا الأخير إما يكون إيجابي أو سلبي.

2- أثناء انعقاد الاجتماع يبيدي رأيه الشفهي بشأن الملفات موضوع الدراسة.

3- عند اختتام الجلسة يمنح للأعضاء ورقة الحضور من أجل التوقيع عليها، والتي على أساسها يدون في محضر الاجتماع الأعضاء الحاضرين والغائبين بعذر أو بدون عذر.

ونشير هنا إلى أن هذا المحضر يتضمن قرار قبول الطلب أو رفضه أو وضع تحفظات عليه. ويتم ذلك بناء على دفاتر الشروط المخططات العمرانية الخاصة بكل منطقة وعموماً يرتكز في دفتر الشروط على النقاط التالية: - يحدد رقم القطعة ومساحتها.

- يحدد نوع النشاط الخاص بالقطعة الأرضية حسب موقعها (مثال: نشاط تجاري، مقهى، حمامات...).

- وجوب تصميم حديقة أمامية.

- احترام حق الجار من حيث (احترام علو الحائط الفاصل، عدم فتح نوافذ مطلة على ساحة الجار...).

- احترام العلو المسموح به حسب دراسة التراب الخاص بكل منطقة (مثل: عدم تجاوز 12 م للبنائية).

- احترام الإنارة في كل غرفة (عدم ترك الغرفة مظلمة).

- يستوجب استعمال قرميد مرسيليا في حالة ما إذا كانت دراسة التراب للمنطقة تنص على أن الأرض غير صالحة لبناء عدة طوابق.

- وضع فتحات التهوية في المراحيض والحمامات.

- في حالة ما إذا كان موقع البناية قريب من مكان سريع الالتهاب يستلزم عدم غلق النوافذ بالسياج الحديدي لتبقى كمنفذ في حالة حريق¹.

بالإضافة إلى ذلك، يزود الشباك الوحيد للبلدية بأمانة تقنية يوجد مقرها بالبلدية، ويرأسها رئيس البلدية كما تتكون من مجموعة من الموظفين التابعين للبلدية كل واحد منهم يقوم بمهمة معينة مثلاً موظف يتولى استقبال الطلبات ودراستها ثم تسجيلها على سجل مؤشر عليه، والآخر

¹ - بورعدة حورية، سيرورة الإجراءات الإدارية للملفات من أجل استخراج عقود التعمير على مستوى البلدية، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص ص 173-174.

يتولى تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للبلدية؛ ويقوم باسم رئيس البلدية باستدعاء أعضاء اللجنة مرفق بجدول الأعمال، وهذا قبل خمسة (5) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع؛ كما يتكفل بتحرير محاضر اجتماع الجلسات¹، وموظف ثالث يجمع أعمال اللجنة ضمن تقارير مفصلة، مع توظيف آلية رقمية في شكل بطاقة إلكترونية تخزن فيها كل المعلومات المتعلقة بنشاط اللجنة تعد كبنك معلومات، ويعتبر هذا الإجراء خطوة نحو الاجراءات الذكية القائمة على المعاملات الإلكترونية بدل الورقية.²

لكن للأسف التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة في 18 أفريل 2017 والمتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، السالفة الذكر؛ تؤكد على أنه في أغلب الأحيان لم يتم القيام بهذه العملية -استحداث البطاقة الإلكترونية سواء بالنسبة للشباك الوحيد للبلدية أو للولاية وذلك من أجل تزويد البطاقة الوطنية لعقود التعمير - حيث جاء نصها كالآتي: "يجدر الذكر، أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19، لاسيما المادتين 58 و 59 منه، ينص ويحدد أنه من مهام الشباكين الوحيدين للبلدية والولاية، استحداث وضبط بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

ومع ذلك، قد تبين أنه لا يتم في كثير من الأحيان إلى يومنا هذا، القيام بتموين أو نشر أو إرسال المعطيات محلياً مما يحد من فعالية الأقسام الفرعية والمديريات المكلفة بالتعمير على مستوى الولايات.

في هذا الصدد، يجب إيلاء أهمية خاصة لتموين قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران، إن هذه المرحلة من مسار تسليم عقود التعمير، تكتسي طابعاً خاصاً وأساسياً من أجل متابعة ومراقبة ميدانية للمباني.

¹ - أنظر المادة 58 ف3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

² - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 170.

علاوة على ذلك، يجب إرسال هذه المعطيات ليس فقط لتزويد البطاقية الوطنية لعقود التعمير فحسب، بل لضمان تسيير ومراقبة الجوانب الأخرى التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة مع تطور التعمير والبناء والمؤشرات الاجتماعية الاقتصادية والثقافية".¹

ونشير هنا إلى أنه في سنة 2013 صدرت تعليمية وزارية رقم 85 سهلت عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة²، والتي مهدت لصدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وإنشاء الشباك الوحيد، حيث نصت على مايلي: "في حالة المشروع الذي يدخل ضمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة ملف رخصة البناء من طرف مصالح التعمير البلدية، بالاستناد إلى الأحكام التي نصت عليها أداة التعمير السارية المفعول". أما بالنسبة للمهام التي تقوم بها لجنة الشباك الوحيد للولاية تتجلى في أن مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء تلعب فيها دور مهم، ويتمثل ذلك في أن المدير المكلف بالعمران يعتبر رئيس هذه اللجنة وفي حالة غيابه يمثله رئيس مصلحة التعمير³. ومنه فإن مدير التعمير هو الذي يفتح الجلسة، يسيروها؛ وينتشار مع أعضاء اللجنة حول الرأي النهائي الواجب اتخاذه بشأن الملفات محل الدراسة وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوته أي صوت الرئيس، كما أنه هو الذي يختتمها. بالإضافة إلى ذلك يحضر معه الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير فهذا الأخير كذلك له دور مهم في اللجنة وهو نفس الدور الذي يقوم به الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى البلدية والذي تم تفصيله أعلاه في الشباك الوحيد للبلدية.

بالإضافة إلى ذلك، يزود الشباك الوحيد للولاية بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء⁴، ويرأسها مدير التعمير كما تتكون من مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير بحيث يتولى كل واحد منهم نفس المهام السالفة الذكر في الأمانة التقنية للبلدية والتي يقوم بها الموظفون التابعين للمصلحة التقنية للبلدية⁵.

¹ - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017، والمتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، السالفة الذكر، ص 4.

² - التعليمية رقم 85 المؤرخة في 17 جانفي سنة 2013، الصادرة عن وزير السكن والعمران، تهدف إلى تسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة، ص 1.

³ - وذلك طبقاً للمادة 49 فقرة 04 والمادة 59 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

⁴ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 92.

⁵ - أنظر المادة 59 ف 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه.

ونشير هنا، إلى أن التعليم رقم 85 الصادرة بتاريخ 17 جانفي 2013 والمتعلقة بتسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة، نصت على أنه: "في حالة المشروع الذي يدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير تتم دراسة ملف رخصة البناء من طرف مصالح التعمير التابعة للدولة، بالاستناد إلى الأحكام التي نصت عليها أداة التعمير السارية المفعول"¹.

وفي الأخير ما تجدر الإشارة له، أننا تحدثنا أعلاه عن مرحلة دراسة ملفات طلب رخصة البناء وتوصلنا إلى أن هذه الدراسة تتم حالياً إما على مستوى الشباك الوحيد للبلدية إذا كان رئيس البلدية هو المختص بتسليم رخصة البناء، أو على مستوى الشباك الوحيد للولاية إذا كان الوالي أو الوزير المكلف بالعمران هما المختصين بتسليمها.

وفي كلتا الحالتين أي سواء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية أو للولاية فلقد وضحت التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 الصادرة بتاريخ 18 أفريل 2017 والمتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، كيفية برمجة ودراسة الملفات المودعة لدى الشبايك الوحيدة، حيث نصت على أنه: "يجب أن تحترم برمجة ودراسة الملفات التي يتم إيداعها على مستوى الشبايك الوحيدة حسب الترتيب الزمني لإيداعها، ويجب على أعضاء الشباك الوحيد أن يقوموا في بداية كل جلسة عمل بالتحقق من ذلك استناداً إلى سجلات البريد الوارد المقدمة حسب الحالة، من طرف مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير.

كما يجب تبرير كل تغيير لهذا الترتيب وتدوين كل مخالفة في هذا المجال في تقرير يرسل إلى السيد الوالي، قصد اتخاذ الإجراءات الملائمة ضد الإدارات والموظفين المقصرين". كما وضحت أيضاً كيفية انعقاد جلسات عمل الشبايك الوحيدة والصفة التمثيلية للأعضاء، حيث جاء فيها مايلي: "إن انتظام انعقاد جلسات عمل الشبايك الوحيدة ومستوى تمثيل الأعضاء والتزامهم وكذا احترام الآجال القانونية لدراسة الملفات وتسليم عقود التعمير، تُعتبر ضمان لنجاح هذه التدابير التسهيلية التي تبنتها الحكومة من أجل تحسين المحيط الإداري ومستوى معيشة المواطنين.

¹ - التعليم رقم 85 المؤرخة في 17 جانفي سنة 2013، والمتعلقة بتسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة، السالفة الذكر، ص2.

وفي هذا المنظور، السيدة والسادة الولاة مدعوون لإجراء تقييم شهري يخص سير الشبائيك الوحيدة واتخاذ التدابير التقييمية كلما تطلب الأمر ذلك، مع إبلاغ كل من السادة وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير السكن والعمران والمدينة¹.

ومنه فإنه بعد مرحلة الدراسة تأتي مرحلتى البت أو الفصل و الإصدار، وهذا ماسيتم توضيحه في الفرع الموالي.

الفرع الثاني: الإجراءات المتزامنة مع إصدار رخصة البناء.

بالرجوع إلى القوانين والمراسيم المتعلقة برخصة البناء يتبين لنا بأنه يوجد اختلاف في مجال البت في ملفات طلب رخصة البناء وإصدار القرار الخاص بها بين ما كان عليه الحال في إطار المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، وما هو كائن حالياً في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعلى هذا الأساس سنتحدث أدناه بالتفصيل عن الهيئة المكلفة بالبت في ملف رخصة البناء، ميعاد البت وأنواع القرارات التي تصدرها (أولاً)، ثم نحدد شكل قرار رخصة البناء (ثانياً)، وأخيراً نتطرق إلى السلطات الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة البناء (ثالثاً).

أولاً: البت في ملف طلب رخصة البناء.

سننتظر في هذا العنصر إلى الجهة الإدارية المكلفة بالبت في ملف طلب رخصة البناء وميعاد البت (1)، ثم نحدد أنواع القرارات التي تتخذها في هذا الشأن (2).

1- الهيئة الإدارية المكلفة بالبت في ملف طلب رخصة البناء وميعاد البت:

إن البت في ملف طلب رخصة البناء يختلف باختلاف الجهة التي تقوم بإصدارها، ففي ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بالرخص والشهادات العمرانية (الملغى)؛ يتولى رئيس البلدية مهمة البت والإصدار في آن واحد وذلك عندما يكون هو المختص بتسليم رخصة البناء باعتباره ممثلاً للبلدية. أما في الحالات الأخرى أي عندما يكون رئيس البلدية هو المختص بتسليم رخصة البناء باعتباره ممثلاً للدولة، الوالي والوزير المكلف بالتعمير فإن مديرية التعمير

¹ - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017، والمتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، السالفة الذكر، ص 3.

والبناء هي التي تقوم بالبت؛ ورئيس البلدية، الوالي والوزير المكلف بالتعمير يتولون مهمة الإصدار فقط.¹

أما في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن الشباك الوحيد للبلدية هو الذي يفصل في الملفات التي يختص فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب وذلك طبقاً لنص المادة 48 ف3²، لكن المادة 58 ف4³ نصت على أن اجتماعات لجنة الشباك الوحيد للبلدية منظمة في شكل دورات عادية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام، وأخرى غير عادية بحسب الظروف والأحوال، أي كل ما اقتضتها الضرورة.⁴

ومنه، نستنتج من هاتين المادتين أن هناك تناقض بينهما فيما يخص ميعاد الفصل في ملفات طلبات رخص البناء التي يختص رئيس البلدية بإصدارها، فالمادة 48 ف3 تنص على أن يتم الفصل فيها في مهلة 15 يوم. بينما المادة 58 ف4 تنص على أن يتم الفصل فيها في مهلة 8 أيام، فمادام الاجتماع يتم في مهلة 8 أيام فإن مهلة الفصل يجب هي الأخرى أن لا تتعدى 8 أيام لأن الفصل أو البت يكون يوم الاجتماع وليس بعده ومنه نتمنى أن يتم التنبيه إلى هذا التناقض في المدد في التعديلات المقبلة والعمل على توحيد.⁵

بينما الشباك الوحيد للولاية يفصل في الملفات التي يختص فيها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء في أجل 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك طبقاً لنص

¹ - أنظر المواد 40، 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السالف الذكر والمغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² - تنص المادة 48 ف3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي: "يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب"

³ - تنص المادة 58 ف4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي: "يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام، في دورة عادية وفي دورات غير عادية، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة".

⁴ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 170.

⁵ - بينما التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017 والمتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، نصت على أن الأجل الذي يفصل فيه الشباك الوحيد للبلدية والولاية في طلبات الرخص هو 15 يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب وذلك بعد استشارة وجمع آراء المصالح المعنية، وهذا ما يفهم منه أن هذه التعليمات وحدت أجل الفصل في طلبات رخص البناء، حيث جعلته 15 يوم سواء تعلق الأمر بالشباك الوحيد للبلدية أو الشباك الوحيد للولاية.

المادة 49 ف 14¹ والمادة 59 ف 3²، بعدما كانت تحدد بشهران في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى).³

2- أنواع القرارات الإدارية التي تصدرها هيئة البت في ملف رخصة البناء:

بعد الانتهاء من مرحلة دراسة الملف، يتعين على الجهة الإدارية المختصة بالبت أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على رخصة البناء، والذي قد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب؛ وهذه الموافقة نوعان إما أن تكون صريحة بدون أي شرط أو تكون صريحة بشروط (التحفظ أو الإلزام)، وقد يكون بالرفض وهذا الأخير أيضاً نوعان إما صريح بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب أو ضمني (سكوت الإدارة)، كما قد يكون بتأجيل البت فيه.

أ- قرار الموافقة على منح رخصة البناء:

كما سبقت الإشارة إليه أعلاه، أن هذه الموافقة تنقسم إلى قسمين موافقة صريحة بدون أي شروط وموافقة صريحة بشرط التحفظ أو الإلزام، وعلى هذا الأساس سنتطرق أدناه إلى كل حالة على حدى.

أ- أ الموافقة الصريحة بدون أي شروط:

نكون أمام هذه الحالة إذا كان الطلب مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانوناً، وبمعنى أدق: * في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، يتم التأكد من تماشي المشروع معه وذلك على ضوء الوثائق المكتوبة بملف الطلب، مع أخذ خصوصيات البناية من موقع وحجم ومظهر... وغيرها بعين الاعتبار.⁴

¹ - تنص المادة 49 ف 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب".

² - تنص المادة 59 ف 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية، بناء على استدعاء من رئيسه، مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوماً، على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك".

³ - أنظر المادة 41 ف 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى .

⁴ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص 109.

* أما في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي يتم التأكد من انسجام مشروع البناء موضوع طلب الرخصة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إن وجد، بالإضافة إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير. أو بالعودة إلى هذه القواعد وحدها في حالة انعدام كل من مخططي التهيئة والتعمير وشغل الأراضي¹. والتي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء والاستناد إلى بعض القوانين منها: قانون حماية البيئة، حماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلازل والكوارث الكبرى². كما أن هذه القوانين اشترطت الحصول على ترخيص مسبق كما تم توضيحه أعلاه³. وهذا ما أكدت عليه المادة 52 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، حيث نصت على مايلي: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك"⁴.

كما نصت على ذلك أيضاً المادة 7 من القانون رقم 04-05 المذكور أعلاه والتي أضافت مادة جديدة رقم 76 جاء فيها مايلي: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

أ-ب الموافقة الصريحة بشرط التحفظ أو الإلزام:

إن القرار الثاني الذي يمكن أن تصدره لجنة الشباك الوحيد بعد نظرها في طلب رخصة البناء هو قرار منح رخصة البناء مصحوباً بتحفظ أو التزام.

أ- ب 1 منح رخصة البناء بتحفظ: إن منح الرخصة مع التحفظ هو في واقع الأمر قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له، من أجل جعله متناسقاً مع التنظيم العمراني للبلدية⁵.

¹ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 175.

² - منصوري نورة، المرجع السابق، ص ص 44-45.

³ - الترخيص الإداري المسبق تم الحديث عنه في الفرع الثالث من المطلب الأول من المبحث الأول من الفصل التمهيدي، ص 39.

⁴ - يلاحظ على المادة 52 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أنها أجازت أن يكون مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه، على خلاف المادة 44 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى التي كانت تشترط أن يكون مصادق عليه.

⁵ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 60.

وعلى هذا الأساس نص المشرع الجزائري على أنه في حالة التحفظ يجب أن يكون القرار مبرراً، وهذا ما أكدت عليه المادة 52 ف4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه والتي نصت على مايلي: "عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبرراً".¹

أ- ب2 منح رخصة البناء بالزام: إن منح الرخصة مع التزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته أو بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة.²

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المذكور آنفاً الحالات التي يمكن أن تسلم فيها رخصة البناء بالتزام كما يلي:

- انجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية. وفي حالة العمارات العمومية والمكاتب والمتاجر والمؤسسات، يجب أن تكون مساحات المنشآت كافية حتى تسمح بمناورة وتوقف سيارات العمل، المستخدمين والمستعملين وزين المؤسسة.
- انجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة.
- انجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والانارة العمومية ومساحات لايفاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق.
- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.
- مساهمة صاحب البناء في نفقات انجاز التجهيزات العمومية التي اصبحت ضرورية بفعل المشروع.
- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة.
- في حالة بناء مؤسسة صناعية يفرض على طالب الرخصة إيجاد أجهزة لمعالجة وتصفية الدخان والغازات من كل المواد المضرة بالصحة العمومية وكذا التقليل من مستوى الضجيج³

¹ - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 44 ف4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى.

- للمزيد من التفصيل أنظر عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري، المرجع السابق، ص72.

² - معاشي سميرة، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016، ص 175.

³ - شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 220.

- للمزيد من التفصيل أنظر المواد 8ف3، 9 و18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر.

يتبين لنا من خلال ماسبق ذكره، أن التنظيم الجزائري يسمح للإدارة بإلزام الباني بتحمل نفقات التهيئة التي تتطلبها البناية المراد إنشاؤها.

ب- قرار رفض منح رخصة البناء:

كما سبقت الإشارة إليه أعلاه، أن هذه الرفض يتجزأ إلى جزأين رفض صريح بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب؛ ورفض ضمني في حالة سكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء، وعلى هذا الأساس سنتطرق أدناه إلى كل حالة على حدى.

ب- أ الرفض الصريح:

يمكن للجهة الإدارية المعنية أن تقرر بعد دراسة الملف رفض طلب رخصة البناء بموجب قرار مسبب، وهذا ما أكدت عليه المادة 62 ف 1 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم¹.

ومنه تنحصر صور الرفض الصريح في حالتين، الأولى وجوبي بنص القانون، والثانية رفض يصدر بناءً على السلطة التقديرية للإدارة²، وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهما:

ب - أ 1 الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

لقد حصرت المادة 52 ف1 وف3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 صور الرفض الوجوبي في حالتين هما:

- حالة وجود مخطط شغل الأراضي³: مصادق عليه ومنشور منذ 60 يوماً على الأقل أو في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي مع مخالفة مشروع البناء لهذا المخطط، كمثال على ذلك رفض مشروع بناية لا يتماشى شكلها المنبثق من حضارة أجنبية ولا

¹ - تنص المادة 62 ف1 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر على مايلي: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً".

² - مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة، المرجع السابق، ص 100.

³ - أنظر المادة 52 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

لونها أو المواد المستعملة للبناء مع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات المحددة في مخطط شغل الأراضي.¹

- حالة وجود مخطط التجزئة مصادق عليه من المصالح التقنية للولاية:

إذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة،² وهكذا فمشروع البناء الذي يشيد على أرض مجزأة يمكن أن يرفض إذا جاء مخالفاً لرخصة التجزئة³ أو لدفتر الشروط المتعلق بها، والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البنىات التي تبرمج على هذه التجزئة.⁴ أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.⁵

ولقد نص أيضاً قانون التعمير وبالأخص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على الحالات التي يتم فيها رفض طلب رخصة البناء، وذلك في حالة ما إذا أسفر التحقيق مخالقات ونقائص تتعلق ب:

- موقع البناء: من حيث خطورة الزلازل وانزلاق التربة والضجيج والإضرار بالآثار التاريخية والبيئية... إلخ.

- الطرق المؤدية إلى البناء: من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي وهذا حسب أحكام المواد 8، 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.⁶

ب- أ2 الحالات التي يجوز فيها رفض منح رخصة البناء:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 115.

² - صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد 06، نوفمبر 2010، ص 305.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 26.

⁴ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 109.

⁵ - أنظر المادة 52 ف 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

⁶ - أنظر المواد، 8 ف 1 و 10، 2 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 287.

مخطط شغل الأراضي أو وثيقة حل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير¹. وهنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قراراً سليماً، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.² ومن أمثلة ذلك المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

ب- ب الرفض الضمني:

نكون أمام هذه الحالة عندما تتخذ الإدارة موقف سلبي أي سكوت الإدارة عن الفصل في طلب رخصة البناء³. وما تجدر الإشارة له هنا، أن حالة عدم الرد عن الطلب في الآجال المطلوبة لا يعد في ظل القانون الحالي قرينة على أنه بمثابة قبول ضمني للرخصة، خلافاً لما كان عليه الوضع في وقت سابق، حيث كانت المادة 7 من أمر 1975 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء، والتي عوضت بالمادة 14 من القانون المتعلق برخصة البناء لسنة 1982، قبل إلغاء هذه الأخيرة بموجب أمر 1985 المتعلق بشغل الأراضي وحمايتها، يعد عدم الرد على طلب الرخصة خلال الأجل المحدد بمثابة قبول له، أما قانون التعمير رقم 90-29 الساري المفعول حالياً فقد تراجع عن قرينة اعتبار السكوت بمثابة قبول، حيث يعتبر سكوت الإدارة عن الرد بمثابة رفض لطلب رخصة البناء، إذ يخول لمن رفض طلبه صراحة أو تم السكوت عنه حق اللجوء إلى القضاء الإداري ليقتضي له بأحقته في الحصول على الرخصة المطلوبة متى توافرت شروطها.⁴

وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قراره رقم 001688، حيث نص على مايلي: "تقديم ملف رخصة بناء - عدم رد الإدارة خلال الآجال القانونية - سكوت الإدارة - رفض ضمني - المادة 63 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه".⁵

¹ - عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص ص 73-74.

² - لعويجي عبد الله، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 10.

³ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 44.

⁴ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص ص 75-76.

⁵ - قرار مجلس الدولة رقم 001688، المؤرخ في: 2001/02/19، غ.م، نقلاً عن: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 203.

أما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر فإنه يخول لمن لم يتم الرد على طلبه الحق في الطعن الإداري والقضائي.¹

ج- قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء:

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة، ولا بالرفض، وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها. فلإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة واحدة.² وهو ما نصت عليه المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حيث جاء فيها: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد".

وبناءً على ما ورد في المادة المذكورة أعلاه فإن القرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللاً؛ أي أن يكون أساس التأجيل مثلاً، لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة وهو ما أكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه.³

ومنه إن عملية تأجيل البت في طلب رخصة البناء هي مسألة جوازية هذا ما يستشف من عبارة "يمكن" الواردة في المادة 64 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه والمادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

والإشكال يثور في حالة إذا ما انتهت مدة السنة والسلطة المختصة بإصدار رخصة البناء لم تقرر بعد، خاصة إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير لم تكتمل بعد، فالمشرع الجزائري لم يتطرق لهذه الحالة في قانون التهيئة والتعمير⁴، غير أنه صدر في هذا الشأن قرار عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا المؤرخ في: 10/02/1990، والذي جاء فيه مايلي: "من المقرر قانوناً

¹ - أنظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

² - جرور آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، السنة الجامعية 2003-2004، ص 108.

³ - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى.

⁴ - عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 75.

أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون.

ولما كان الثابت في قضية الحال أن الطاعن قدم طلب رخصة البناء ولم يثقل جواباً بالقبول أو الرفض وأن الإدارة المتمثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي تنوي البناء فوقها محل الدراسة دون أن تتخذ موقفاً يتعلق بطلب الطاعن برخصة البناء، رغم فوات المدة القانونية. ومتى كان الأمر استوجب على المصلحة المختصة الاستجابة للطلب وإبطال القرار الإداري الضمني".¹

وفي ذات السياق، يعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء إجراءً وقائياً² بحيث تمنح سلطة تقديرية للجهة الإدارية المختصة بتسليم ومنح رخصة البناء بالتدخل في الوقت المناسب بجعل مواصفات طلبات تراخيص البناء ومضامينها والبنائيات المزمع إنجازها تتماشى والترتيبات المحددة والأهداف المسطرة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي مع مراعاة الموازنة بين أهداف المصلحة العامة والمصالح الخاصة للأفراد.³

وقد يكون التأجيل مرده استكمال الوثائق والمعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، فلا تسلم رخصة البناء إلا إذا استكملت هذه الوثائق أو المعلومات.⁴ لكن ما يؤخذ على المشرع الجزائري بخصوص هذه الحالة أنه ترك الأجل مفتوح أي لم يحدد المدة التي يجب أن يتم في غضون استكمال الوثائق والمعلومات الناقصة.

كما أجاز المشرع الفرنسي تأجيل البت في رخصة البناء في حالات أبرزها:

- عندما يكون مخطط شغل الأراضي تحت الإعداد، أو عند تعديل المخطط القائم، فإن السلطة الإدارية تستطيع أن تقرر وقف منح الرخصة إذا كان من شأن الأعمال أو البناء⁵ المطلوب

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 62040، الصادر بتاريخ: 10/02/1990، مجلة المحكمة العليا، العدد الثالث، سنة 1991، ص 181.

² - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 97.

³ - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 150.

⁴ - أنظر المادة 43 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى والمادة 51 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

⁵ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 118.

إنجازها أن تعيق أو تؤدي إلى صعوبة تنفيذ مخطط شغل الأراضي المستقبلي.¹

- في المناطق المحمية، فإن السلطة المختصة تستطيع إصدار قرار يوقف منح الرخصة للطلبات المقدمة بين فترة تحديد المنطقة المحمية وفترة المصادقة وإعلان المخططات الخاصة بهذه المناطق، حسب مانصت عليه المادة (2-313.ART) من قانون التعمير الفرنسي.
- عند الشروع في التحقيق الأولي للتصريح بالمنفعة العامة، حسب مانصت عليه المادة (7-111.L) من قانون التعمير الفرنسي. ويجب أن يصدر قرار التأجيل مسبباً، ولا يجوز أن يتجاوز السنة.²

مما سبق ذكره نستنتج بأنه بعد الانتهاء من عملية البت في ملفات طلب رخصة البناء يقوم الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير بتحرير محضر اجتماع يبين فيه القرار الذي تم اتخاذه بشأن كل ملف، وعليه يجب التفرقة بين حالتين فإذا تم البت في الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية فإن الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى البلدية هو الذي يحرر المحضر ويسلم نسخة منه لرئيس البلدية من أجل تبليغ الأشخاص المعنيين بمصير ملفاتهم؛ أما إذا تم البت في الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية فإن الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء هو الذي يحرر المحضر ويرسل نسخة من هذا المحضر للبلدية من أجل تبليغ الأشخاص المعنيين بمصير ملفاتهم.³

ثانياً: شكل قرار رخصة البناء.

من حيث الأصل يجب أن يفرغ قرار رخصة البناء في قالب مادي صريح ويبرر بتسبيب معين حتى لا يتعرض للطعن بالإلغاء، وذلك ماسيتم تفصيله أدناه.

- 1- **القالب المادي للقرار:** يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب المادي الذي تفرغ فيه رخصة البناء في قرار مكتوب⁴ صادر عن السلطة الإدارية المختصة وهو

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 28.

² - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 291.

³ - أنظر المادتين 58 ف3 و59 ف5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

⁴ - قوراري مجدوب، النظام العام الجمالي، التنظيم العمراني، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة سداسية محكمة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الرابعة، المجلد 07، العدد 01، سنة 2013، ص 210.

يتضمن مجموعة من البيانات المتعلقة بالجهة الإدارية المصدرة له، هوية طالب رخصة البناء، النصوص والأسانيد القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء، المراجع الإدارية المتعلقة بآراء واقتراحات مختلف المصالح التقنية المساهمة في إثراء دراسة وتحضير الملف التقني لطالب رخصة البناء، والإشارة إلى أهم الالتزامات والقيود المتعلقة بعملية التهيئة والبناء الخاصة بالمشروع، كما يتضمن آجال صلاحية الرخصة (تاريخ سريان الرخصة وتاريخ انقضائها).¹

2- صراحة القرار: إن القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يفرضان معاً أن يصدر أي قرار في مادة رخصة البناء في شكل قرار إداري صريح.²

3- تسبيب القرار: فهذا يجب أن نميز بين حالتين، الحالة العادية البسيطة والحالة الاستثنائية: -في حالة قرار منح رخصة البناء البسيطة: فهو الوضع العادي الذي لا يحتاج إلى تبرير. -بينما القرارات الاستثنائية ولكونها اتخذت خلافاً للوضع العادي فهي تحتاج لما يبررها، طالما أن القانون والتنظيم قد قاما بحصرها في نطاق وشروط معينة، فيجب تبيان احترامها نتيجة لذلك، فالفقرة 2 من المادة 62 من القانون رقم 90-29 تشترط صراحة أن يكون قرار الرفض والتحفظ معللاً قانوناً.³

وتجدر الإشارة، أن سلطة رئيس البلدية، في حالة الرفض أو في حالة الموافقة ولكن بشروط إضافية، تكون مقيدة ولا يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسلطة التقديرية المعتادة، بل عليه تسبيب القرار وإلا عد ذلك تعسف من طرفه في حق طالب رخصة البناء، وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة 52 ف 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكورة أعلاه.

أما قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء، فرغم عدم النص على ضرورة التبرير أو التسبيب صراحة بالنسبة له، إلا أن هذا الشرط يبدو واضحاً من خلال النصوص التي تناولت تحديد شروط اتخاذه.⁴

كما نشير هنا، إلى أنه في حالة صدور قرار بالقبول أو الموافقة فإنه يجب التفرقة بين ثلاث حالات فإذا كان رئيس البلدية هو المختص بإصدار رخصة البناء فإن الموظف المكلف

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 110.

² - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 121.

³ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 179.

⁴ - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 293.

بمصلحة عقود التعمير على مستوى البلدية هو الذي يقوم بتحرير القرار المتضمن رخصة البناء ثم يرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل التوقيع عليه، وبعد ذلك يتم تأشير الملف من طرف مصالح التعمير على مستوى البلدية¹ ثم تأتي مرحلة التبليغ والتي سنتحدث عنها أدناه. أما إذا كان الوالي هو المختص بإصدار رخصة البناء فإن الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء هو الذي يقوم بتحرير القرار المتضمن رخصة البناء ثم يرسله إلى الوالي من أجل التوقيع عليه، وبعد ذلك يتم تأشير الملف من طرف مصالح التعمير على مستوى الولاية ثم بعد ذلك يرسل نسخة من الملف مرفوق بالقرار إلى البلدية من أجل تبليغ المعني. أما إذا كان الوزير المكلف بالعمران هو المختص بإصدار رخصة البناء فإن الموظف المكلف بمصلحة عقود التعمير على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء يرسل الملفات مرفقة بالقرار الذي تم اتخاذه في لجنة الشباك الوحيد للولاية إلى الوزير المكلف بالعمران ويتم تحرير القرار المتضمن رخصة البناء في هذه الحالة على مستوى الوزارة، ثم يؤشر الملف من طرف المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، ثم بعد ذلك يرسل نسخة من الملف مرفوق بالقرار إلى البلدية من أجل تبليغ المعني.²

ثالثاً: السلطات الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة البناء.

لقد وزع المشرع الجزائري الاختصاص بإصدار رخصة البناء إلى سلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية، استناداً إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية، الجهوية، والوطنية . ومنه إن المبدأ المعمول به في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات، يستند إلى أن إصدار رخصة البناء يتم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران بإصدارها، وهو ما نصت عليه المواد 65، 66 و 67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا المادة 49 ف5، 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وذلك ما سنقوم بدراسته على النحو التالي:

¹ - ولعل تبني المشرع لهذا الإجراء الجديد والمتمثل في التأشير على التصاميم المعمارية والذي لم يكن معمولاً به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، بغرض ضمان تطبيق رقابة أمثل وأوسع على مشاريع البناء خاصة فيما يتعلق بالجانب التقني فأسند هذه المهمة للمصالح التقنية التابعة للإدارة.

² - أنظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة البناء:

نصت المادة 95 ف1 من قانون البلدية رقم 10-11 السالف الذكر على أنه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما". كما جعلت المادة 65 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹، من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بإصدار رخصة البناء، بصفته ممثل لبلديته في حالات وممثل للدولة في حالات أخرى².

أ - بصفته ممثلاً للبلدية: وذلك فيما يتعلق بالبناءات المراد إنجازها في القطاع العمراني الذي يشمل مخطط شغل الأراضي بالبلدية (P.O.S)،³ ففي هذه الحالة عند قبول الطلب حسب ما نصت عليه المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالفة الذكر، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً برخصة البناء، فتسلم نسخة منه إلى المعني بها، كما يرسل نسخة أخرى إلى والي الولاية.⁴

وتأكيداً لما ذكر أعلاه فإن قانون البلدية رقم 10-11 نص في المادتين 62 الفقرة الثانية و78 على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، فالفقرة الثانية من المادة 62 نصت على مايلي: "يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات باسم الجماعة الإقليمية التي يمثلها وباسم الدولة". أما المادة 78 من نفس القانون فلقد جاء فيها مايلي: "يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية في كل أعمال الحياة المدنية والإدارية وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

¹ - تنص المادة 65 من القانون رقم 29-90 على مايلي: "مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين

66 و67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة والي بنسخة من الرخصة .

- ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي."

² - دايبخ سامية، المرجع السابق، ص11.

³ - حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 59.

⁴ - العزري بوجردة نزيهة، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون والأعمال، العدد السادس، يونيو 2016، ص 256.

ب- بصفته ممثلاً للدولة: بالنسبة للبناء المرغوب إقامته في مكان عمراني غير مشمول بمخطط شغل الأراضي فإنه بعد دراسة الملف حسب ما نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالفة الذكر، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً في مجال رخصة البناء طبقاً للرأي الموافق لوالي الولاية ممثلاً للمصلحة الولائية المكلفة بالتعمير.¹ ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة.²

وتأكيداً لما ذكر أعلاه فإن قانون البلدية رقم 11-10 نص في المادة 85 على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة والتي جاء فيها مايلي: "يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي الدولة على مستوى البلدية. وبهذه الصفة، فهو يكلف على الخصوص بالسهر على احترام وتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما".

نلاحظ أن هذه الحالة تتناقض مع نص المادة 34 من القانون رقم 90-29 التي ألزم فيها أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي. وفي رأينا فمن المستحسن أن يجعل رئيس البلدية مختصاً بصفته ممثلاً للدولة عندما يكون مخطط شغل الأراضي في مرحلة الإعداد وعدم السماح بوجود حالات منح الرخص في غياب أدوات التعمير.³ وأياً ما كان الأمر فإن الصفة التي يمنح بموجبها رئيس البلدية في الجزائر رخصة البناء تترتب عليها آثاراً متعددة منها:

1- الخضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية.

2- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة.⁴

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أنه قد فتح مجال إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخص البناء، بحيث لم يميز بين حالتي باعتباره ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة؛ وإنما نص على صلاحيته

¹ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 70.

² - لعويجي عبد الله، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد 1، سنة 2013، ص 237.

³ - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، المرجع السابق، ص 58.

⁴ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 87.

بصفة عامة،¹ كما حدد الحالات التي يختص فيها الوالي والوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء، وماعدا ذلك يدخل في اختصاص رئيس البلدية.² ومنه، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي أصبح يختص بتسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع التالية:

- مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية.
 - مشاريع السكنات الجماعية التي يقل عدد سكانها عن 200 وحدة سكنية.
 - البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 من القانون رقم 90-29 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.
- أما عن صلاحية إصدار رخصة البناء في فرنسا، فلقد كانت قبل عام 1981 موزعة بين رئيس البلدية، والمحافظ ووزير الإعمار، بينما بعد صدور القانون المتعلق بحقوق البلديات والمحافظات والأقاليم، وحياتها والقوانين الصادرة في 1983/01/07 و1983/07/22 والمتعلقة باللامركزية وتوزيع الصلاحيات بين البلديات والمحافظات والأقاليم والدولة، والقانون المعدل لقانون التنظيم الصادر في 1986/01/06، أصبحت صلاحية إصدار الرخصة منوطة برئيس البلدية³، حيث أن المادة 421 فقرة 2 ميزت بين حالتين:

الحالة الأولى: بالنسبة للبلديات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي للتعمير (P.L.U) أو البطاقات البلدية المصادق عليها. فإن المبدأ في هذه الحالة، هو اختصاص رئيس البلدية بإصدار رخصة البناء، حيث يصدرها باسم البلدية، ويمكنه أن يفوض صلاحيته في منح الرخصة إلى مدير المؤسسة العامة للتعاون فيما بين البلديات إذا كانت البلدية

¹ - لكن بالرغم من ذلك فإن رئيس البلدية مازال مختص باعتباره ممثلاً للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي وممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي لأن القانون رقم 90-29 ليزال ساري المفعول.

² - نصت على ذلك المادة 49 ف7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر والتي جاء فيها مايلي: "يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي". ومايعاب على هذه الجملة أنها تحتوي على خطأ في الصياغة فكان يجب أن يكون نصها كالتالي: يكون تسليم رخصة البناء في باقي الحالات من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وليس تسليم باقي الرخص وبالتالي نتمنى أن يتم التنبيه إلى هذا الخطأ في التعديلات المقبلة والعمل على تصحيحه.

- للمزيد من التفصيل أنظر ديب فاطنة، المرجع السابق، ص 265.

³ - بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 67.

عضوا فيها، كما يمكن في هذه الحالة أيضاً أن يكون قراره المتعلق برخصة البناء صادر منه كممثل للدولة وليس للبلدية، وذلك في الحالات التالية:

- إذا كان البناء يُقام لمصلحة الدولة أو الإقليم أو المحافظة أو المؤسسات العامة والملتزمين التابعين لها، أو لمصلحة دولة أجنبية أو منظمة دولية.¹

- الأعمال المتعلقة بإنتاج الطاقة ونقلها وتوزيعها وحفظها، وكذلك المشروعات التي تستخدم الطاقة الإشعاعية.

- الأبنية والإنشاءات والأعمال التي يتم إنجازها داخل نطاق الأعمال المتعلقة بالمنفعة العامة ضمن الشروط التي حددها المرسوم.

الحالة الثانية: بالنسبة للبلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي، أو المخطط المحلي للتعمير، أو البطاقات البلدية المصادق عليها (المادة 421 فقرة 2)، ففي هذه الحالة فإن رخصة البناء تصدر باسم الدولة، وعموماً فإن رئيس البلدية هو الذي يصدرها بهذه الصفة²، إلا أنه في حالات حصرتها المادة 421 فقرة 36 يصدرها المحافظ بعد أخذ رأي رئيس البلدية. كما أن الوزير المكلف بالتعمير يمكنه استناداً إلى نص المادة 421 فقرة 38 من قانون العمران أن يطلب أي ملفات تتعلق بأية رخصة بناء.³

2- اختصاص الوالي بإصدار رخصة البناء:

يختص الوالي بإصدار رخصة البناء طبقاً للمادة 66 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق الخاصة المشار إليها في المواد 44، 45 و 46 و 48 و 49 أعلاه والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.⁴

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 20.

² - بلرباط حنان، المرجع السابق، ص 68.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 21.

⁴ - بن صافية سهام، الهيئات الإدارية المكلفة بحماية البيئة، رسالة ماجستير، فرع قانون الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، السنة الدراسية 2010-2011، ص 70.

ويُراد بذلك خاصة الفقرة الأخيرة من المادة 66 المذكورة أعلاه هو اقتطاعات الأرض والبنائات التالية: الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.¹ وعليه فإن الوالي هو المختص في هذه الحالات بإصدار رخصة البناء وهذا بعد دراسة الملف حسب ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالفة الذكر. وتأكيداً لما ذكر أعلاه فإن المادة 105 من القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية نصت على اختصاص الوالي باعتباره ممثلاً للولاية بقولها: "يمثل الوالي الولاية في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها. ويؤدي باسم الولاية، طبقاً لأحكام هذا القانون، كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية".

لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجده قد غير من اختصاص الوالي بحيث نصت على ذلك المادة 49 ف 5 من نفس المرسوم بقولها: "يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية: -التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية، -مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية"².

ألاحظ على هذه المادة أن المشرع الجزائري أحدث بعض التغيرات على الحالات التي يكون فيها الوالي مختص بإصدار رخصة البناء، حيث وسع من اختصاصه ليشمل مشاريع السكنات الجماعية؛ وفي المقابل لذلك حذف اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 من القانون رقم 90-29 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي³ مصادق عليه بحيث أصبحت تدخل ضمن مهام رئيس البلدية وهذا على أساس تخفيف الضغط على الوالي. ومنه لقد أحسن المشرع لما جعل هذه الحالة تدخل ضمن صلاحيات رئيس البلدية لأنه حسب المادة 65 من القانون رقم 90-29 هو المختص في حالة

¹ - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 16.

² - ديب فاطنة، المرجع السابق، ص 265.

³ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 84.

غياب مخطط شغل الأراضي، لكن في المقابل لذلك إن هذا التعديل ينجم عنه تداخل في الصلاحيات لأن القانون رقم 90-29 مازال ساري المفعول وبالتالي يصبح كلاهما مختص فإذا أصدر رئيس البلدية رخصة البناء في هذه الحالة تعتبر صحيحة وإذا أصدرها الوالي تعتبر أيضاً صحيحة مما ينتج عنه تنازع في الاختصاص. ومن هذا المنطلق ننادي بتعديل القانون رقم 90-29 لكي يصبح رئيس البلدية هو المختص الوحيد بإصدار رخصة البناء في هذه الحالة.

بالإضافة إلى ذلك نزعنا من الوالي صلاحية إصدار رخصة البناء بالنسبة للمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة وأعطينا للوزير المكلف بالعمران وهذا راجع إلى أن هذه المنشآت ذات أهمية كبيرة تفوق صلاحيات الوالي وتتدخل ضمن صلاحيات الوزير.

3- اختصاص الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء:

وفقاً لنص المادة 67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹، يعود الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين.²

لكن بالرجوع إلى أحكام المادة 49 ف 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أن المشرع الجزائري غير المهام الموكلة للوزير المكلف بالعمران، حيث جعل اختصاصه في إصدار رخص البناء يكون في المشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية،
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية،
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز،
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة³.

¹ - تنص المادة 67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، السالف الذكر، على مايلي: "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية".

² - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 67.

³ - ديب فاطنة، المرجع السابق، ص 266.

مايلاحظ على هذه المادة أن المشرع الجزائري وسع صلاحيات الوزير المكلف بالعمران بحيث كلفه بجميع المشاريع ذات الأهمية الكبيرة والتي تفوق صلاحيات رئيس البلدية والوالي، لكن بالنسبة للمنشآت المتعلقة بالطاقة حذفها من صلاحيات الوالي وأضافها للوزير نظراً لأهميتها فيعاب عليه بخصوص هذه المنشآت أنه في ظل القانون رقم 90-29 اعتبرها تدخل ضمن صلاحيات الوالي بينما في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 اعتبرها من اختصاص الوزير وبما أن القانون رقم 90-29 لم يتم إلغاؤه ليزال ساري المفعول فإنه يصبح هناك تداخل بين صلاحيات الوالي والوزير بخصوص هذه المنشآت فإذا أصدر الوالي رخصة البناء تعتبر الرخصة صحيحة وإذا أصدرها الوزير تعتبر أيضاً صحيحة وبالتالي نتمنى أن يتم التنبيه إلى هذا الخطأ وتصحيحه في التعديلات المقبلة حتى لا يصبح هناك تنازع في الاختصاص.

بالإضافة إلى ذلك لم يتحدث عن المشاريع ذات المصلحة الجهوية والهيئة المختصة بإصدار رخصة البناء فيها وبما أن القانون رقم 90-29 مازال ساري المفعول فإن الوزير المكلف بالعمران هو المختص بتسليم رخصة البناء للمشاريع ذات المصلحة الجهوية.

ونلاحظ مما سبق ذكره أن المعيار المعتمد من قبل المشرع في توزيع الاختصاص بين الجهات الإدارية السابقة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 غير محدد، وغير دقيق نظراً لاعتماده على مصطلحات مرنة مثل الإستراتيجية، الطبيعة الثقافية البارزة، المصلحة الوطنية، مما قد يترتب عنه تزويد الإدارة العامة بسلطة تقديرية واسعة، وما قد ينجم عنه من تنازع في الاختصاص من شأنه الإضرار بالمصلحتين العامة والخاصة.

وبالرغم من ذلك، إلا أنه يمكن القول بأن المشرع قد وزع الاختصاص في إصدار رخصة البناء بين كل من رئيس البلدية والوالي والوزير المكلف بالتعمير على أساس كثافة الأنشطة العمرانية على النحو التالي:

- 1- رئيس البلدية: يختص في إصدار رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الخاصة بالبلدية ومشاريع البناء التابعة للقطاع الخاص في إطار تقريب الإدارة من المواطن، وفي ظل مبادئ اللامركزية الإدارية.
- 2- الوالي: يختص في إصدار رخص البناء ذات الطابع القطاعي.
- 3- الوزير: يختص بإصدار رخص البناء ذات الطابع الجهوي والوطني.¹

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 107

غير أن المعيار الذي اعتمد عليه في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أكثر دقة مما كان عليه الحال سابقاً بحيث اعتمد في توزيع الاختصاص بين السلطات الإدارية الثلاثة (رئيس البلدية، الوالي والوزير المكلف بالعمران)، بحسب أهمية ونوع مشروع البناء، فمجال الاختصاص يتسع عند الوزير ويضيق عند رئيس البلدية من جانب الأهمية ونوع المشروع، والعكس صحيح غير أن عدد الرخص الممنوحة تقل على مستوى الوزير نظراً لقلّة عدد المشاريع الممنوحة على هذا المستوى. بينما مشاريع البناء الصغيرة، وبالأخص مايتعلق بالأشغال الخاصة بالسكن الفردي سواء كان إنجاز بناء جديد أو أشغال تحويل، فإن الطلب على هذا النوع من الرخص يكون شبه يومي على مستوى مكتب التعمير للبلدية.

ومنه، يمكن القول أن المشاريع ذات الأهمية من حيث الحجم والنوع يختص بها الوزير المكلف بالعمران. أما المشاريع ذات الأهمية من حيث عدد الطلبات فهي من اختصاص رئيس البلدية، بينما اختصاص الوالي يتواجد في المنطقة الوسطى بين الاختصاصين¹.

لكن بالرغم من ذلك يعاب عليه أنه قد ينجم التنازع في الاختصاص بالنسبة للبنائيات الواقعة في المناطق الخاصة والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي والمنشآت المتعلقة بالطاقة .

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لصدور رخصة البناء.

بما أن رخصة البناء تعد قرار إداري فردي فإنه يعتبر نافذاً في حق السلطة الإدارية التي أصدرته من تاريخ صدوره، إلا أنه لا يسري في حق الشخص المعني به إلا من تاريخ تبليغه له (الفرع الأول)، ثم تنشر نسخة منه خلال مدة زمنية معينة من أجل إطلاع الجمهور على الوثائق البيانية لملف الطلب (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تبليغ قرار رخصة البناء.

بعد صدور قرار رخصة البناء من طرف السلطة الإدارية المختصة بإصداره تأتي مرحلة تسليمه إلى الشخص المعني به وهذا التسليم يتم عن طريق التبليغ²، وهذا الأخير تترتب عليه عدة آثار تتمثل فيما يلي: التبليغ بالقرار السلبي يعطي لصاحبه الحق في الطعن (سنتطرق إلى ذلك لاحقاً في الفصل الثاني)، والتبليغ بالقرار الإيجابي يترتب حقوق والتزامات لصالح المستفيد

¹ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص ص 173-174.

² - يقصد بالتبليغ: الوسيلة الأساسية للعلم بالقرارات الفردية، أنظر عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، دار هوم للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2014، ص 125.

من رخصة البناء(هذا ما سنتحدث عنه في هذا العنصر). ومنه سنتطرق إلى الهيئة الإدارية المختصة بتبليغ قرار رخصة البناء (أولاً) ثم نتحدث عن ميعاد التبليغ (ثانياً)، وأخيراً نقوم بدراسة آثار تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء (ثالثاً).

أولاً: الهيئة الإدارية المختصة بتبليغ قرار رخصة البناء.

القرارات الإدارية في مادة رخصة البناء يجب أن تبلغ لصاحب الطلب رفقة نسخة من الملف حتى يتمكن من الإطلاع عليها واتخاذ أي إجراء يراه مناسباً للحفاظ على حقوقه.¹ ولقد نصت على هذا التبليغ المادة 62 ف2 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه والمادة 47² من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) والمادتين 50³ و 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وعلى هذا الأساس حدد المشرع الجزائري في المواد 51 ف1 ، 58 ف3 و 59 ف5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه السلطة الإدارية المكلفة بهذا التبليغ والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث نصت المادة 51 ف1 على مايلي: " يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب"⁴، كما نصت المادة 58 ف3 على مايلي: " تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية، وتكلف

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 122.

² - نصت المادة 47 من من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بالرخص والشهادات العمرانية (الملغى)، على مايلي: " تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر".

³ - تنص المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر، على مايلي: " في حالة الرفض المسبب، يبلغ القرار مرفقاً بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب. يبلغ القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقاً بنسخة من ملف الطلب".

⁴ - ويجد تبليغ القرارات الفردية كشرط لنفاذه في مواجهة المعني به أساساً آخر هو نص المادة 35 من المرسوم رقم 88-131 المنظم للعلاقات بين الإدارة والمواطن، حيث جاء فيها: " لايجتج بأي قرار ذي طابع فردي على المواطن المعني بهذا القرار إلا إذا سبق تبليغه قانوناً..." وقد استند مجلس الدولة على هذا الأساس في قرار له بالإنزامية تبليغ القرارات الفردية: أنظر عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 125.

بما يأتي: - تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها، إن اقتضى الأمر، إلى صاحب الطلب؛ كما أضافت المادة 59 ف5 مايلى: "تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية".

يتبين لنا من خلال هذه المواد أن المشرع الجزائري ألزم رئيس البلدية بأن يقوم بتبليغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء في جميع الحالات، أي مهما كانت السلطة المستصدرة لقرار رخصة البناء (رئس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران)، وهذا مايعني أن نطاق التبليغ لقرارات رخصة البناء أصبح لاينحصر فيما استصدره رئيس البلدية بل يتسع لكي يشمل جميع القرارات المستصدرة في هذا المجال. وهذا يدخل ضمن المستجدات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمتمثلة في تقريب الإدارة من المواطن من خلال اختزال الكثير من المتاعب البيروقراطية والمكانية. كما هو الحال إذا كان مستصدر قرار رخصة البناء هو الوزير أو الوالي بالنسبة لمواطني البلديات النائية الريفية في الهضاب العليا أو في الجنوب الكبير¹.

كما يرفق هذا القرار المبلغ إلى صاحب الطلب بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، وذلك حسب ماورد في المادة 55 ف1² من نفس المرسوم، ويتم التأشير على الملف من قبل الهيئات التالية:

- 1- مصالح التعمير التابعة للبلدية: في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- 2- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية: في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
- 3- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران: في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران³

¹ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 180.

² - تنص المادة 55 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر، على مايلى: "يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف:- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، - المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي، - المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران".

³ - ديب فاطنة، المرجع السابق، ص 266.

بالإضافة إلى ذلك، تنص المادة 55 ف3¹ من نفس المرسوم على أن يتم حفظ نسخة من الملف مؤشراً عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية². وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.

ثانياً: ميعاد تبليغ قرار رخصة البناء.

نصت المادة 43 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بالرخص والشهادات العمرانية(الملغى) والتعليمية الوزارية رقم 85 المؤرخة في 17 جانفي 2013 المتعلقة بتسهيل عملية تسليم عقود التعمير المذكورة آنفاً وكذا المادة 51 ف1 المذكورة أعلاه من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على ميعاد التبليغ.

فبالرجوع إلى أحكام المادة 43 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، نجدها قد حددت أجلين للجهات الإدارية المختصة في نظر ملفات طلب رخصة البناء ابتداءً من إيداع الطلب وهما: مدة ثلاثة أشهر بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يتصرف بصفته

¹ - تنص المادة 55 ف3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر، على مايلي: "تحفظ نسخة مؤشراً عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية. وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار".

² - بينما التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أفريل 2017، والمتعلقة بكيفية معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها، نصت على أنه لوحظ في الواقع العملي عدم احترام المادة 55 أي عدم تبليغ مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حيث جاء فيها مايلي: "تبين من خلال تنفيذ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، من الجانب العملي والتسيير الإداري اليومي، وجود اختلالات تتعلق بعدم احترام بعض البلديات، للأحكام المتضمنة في المادة 55، التي تتعلق بتبليغ القرار، مرفقاً بنسخة من الملف الموافق عليه من طرف السلطة المختصة المكلفة بتسليم العقد إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية. كما سُجلت على مستوى بعض البلديات نقائص متعلقة بهذا الجانب، بحيث لا يتم إرسال أو إرجاع أي ملف مصادق عليه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير سواء على المستوى الفرعي أو على مستوى المديرية المكلفة بالتعمير، الهندسة المعمارية والبناء.

في هذا الإطار، يجب أن ترسل بصفة إلزامية ومنظمة نسخة من القرار المرفق بالملف المصادق عليه من طرف السلطة المختصة حسب الحالة، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، مما سيسمح لهذه الهيئة، بغض النظر عن عملية حفظ هذه المعطيات، القيام بالمتابعة والمراقبة على المستوى المحلي من الناحية التنظيمية والعمرانية".

ممثلاً لمجموعته المحلية (البلدية). ومدة أربعة أشهر في الحالات الأخرى¹؛ أي في حالة تصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للدولة، والوالي والوزير المكلف بالتعمير.² حيث هذه المدة يبدأ حسابها منذ تسليم الوصل عند إيداع ملف طلب رخصة البناء بمقر البلدية إذ يجب أن يتم في غضون ثمانية أشهر المعني بالقرار المتخذ فيما يخص طلبه، إلا إذا علق ميعاد البت في الطلب.

¹ - ومن التطبيقات القضائية على ذلك قرار المحكمة العليا رقم 68240، الصادر بتاريخ: 1990/07/28، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1992، ص 153، حيث جاء فيه مايلي: "الموضوع: منح رخصة البناء - عدم مراعاة المهلة القانونية - تجاوز السلطة.

المبدأ: من المقرر قانوناً أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور، وتعطى هذه الإدارة لصاحب الطلب وصلاً بذلك وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه.

ومن ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانوناً يعد تجاوز للسلطة. ومتى كان كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض.

حيث أنه بموجب عريضة مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة العليا بتاريخ: 1988/07/21 طعن المدعو (ت.ع) بالبطلان في إرسالية والي ولاية البويرة المؤرخة في يوم 1988/05/28 والمتضمنة جواب هذا الأخير لطعن إداري مسبق وجهه له العارض.

حيث يذكر المدعي في الطعن أنه بتاريخ: 1985/10/05 قدم ملفاً لبلدية " معالة " ولاية البويرة قصد الحصول على رخصة بناء مسكن عائلي فوق قطعة أرضية آلت له عن طريق الميراث، وقد تم تسجيل طلبه تحت رقم 85-05 غير أنه لم يتلق أي جواب رغم التذكيرات العديدة، مما جعله يواجه طعن إداري مسبق لوالي ولاية الذي رد عليه بالرفض.

حيث يثير المدعي وجهين تدعيماً لطعنه.

الوجه الأول: مأخوذ من خرق القانون والإغفال عن القواعد الجوهرية للإجراءات مستنداً في ذلك على المادة الأولى من المرسوم 82-305 المؤرخ في 1982/10/09، وكذا المادة 6 من الأمر 85-01 المؤرخ 1985/08/13.

الوجه الثاني: مأخوذ من تجاوز السلطة مستنداً على المادة 17 من القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06.

حيث أن والي ولاية البويرة يدفع بعدم قبول الطعن في الشكل وعلى وجه الاحتياط في الموضوع يثير عدم صفة المالك للمدعي في الطعن على القطعة الأرضية التي تريد البناء فوقها، إذ أنه بموجب المقرر رقم 61-62 المؤرخ في 1961/06/28 تم انتزاعها من أجل المنفعة العمومية.

وعليه فإن الطعن مقبول شكلاً، وفي الموضوع القول بأن المدعي له الحق في استلام رخصة البناء، وبالتالي إبطال مقرر الرفض الصادر عن المدعى عليه.

² - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 58.

وفي نفس السياق، إن التعليمات الوزارية رقم 85 السالفة الذكر هي الأخرى حددت أجلين لتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء هما:- في حالة المشروع الذي يدخل ضمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تحدد مدة تسليم العقد ب 45 يوماً.

-في حالة المشروع الذي يدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير تحدد مدة تسليم العقد بشهرين (2).¹

لكن بالرجوع إلى أحكام المادة 51 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكورة أعلاه، نجدها قد حددت أجل واحد للجهات الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء (رئيس البلدية، الوالي والوزير المكلف بالعمران)؛ وهو عشرين (20) يوماً، حيث هذه المدة يبدأ حسابها منذ تسليم الوصل عند إيداع ملف طلب رخصة البناء بمقر البلدية إذ يجب أن يتم في غضون هذا تبليغ المعني بالقرار المتخذ فيما يخص طلبه²، إلا إذا علق ميعاد البت في الطلب.

نستنتج مما سبق ذكره، أن المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وحد وخفض ميعاد تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء بالنسبة لجميع السلطات التي تختص بإصداره، بعدما كان يختلف باختلاف الجهة التي تصدره فكان يحدد بثلاثة وأربعة أشهر في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، و 45 يوماً وشهرين في إطار التعليمات الوزارية رقم 85، أصبح يحدد بعشرين يوماً في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ويعد هذا خطوة لتسهيل وتبسيط إجراءات منح رخص البناء وسرعة البت في طلبات الرخص مما يعطي ديناميكية أكثر لمجال التعمير وكسر كل أشكال البيروقراطية³، والتماطل الإداري الذي عان منه المواطن الجزائري وكان يؤدي به إلى خرق النصوص العمرانية واللجوء إلى البناء غير القانوني.⁴

ثالثاً: آثار تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء.

بعد الحصول على قرار الموافقة بمنح رخصة البناء⁵ يكون للمرخص له حق البدء في

¹ - التعليمات الوزارية رقم 85 ، المؤرخة في 17 جانفي 2013، والمتعلقة بتسهيل عملية تسليم عقود التعمير، السالفة الذكر، ص 4.

² - العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 103.

³ - عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 65.

⁴ - إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 160.

⁵ - أنظر الملحق رقم 04.

تنفيذ الأشغال، شريطة أن يقوم بالالتزامات المفروضة عليه قانوناً (1)، وفي المقابل لذلك؛ يمكن للإدارة التي أصدرت القرار المتضمن رخصة البناء إذا أخطأت أن تقوم بتصحيح خطأها بنفسها عن طريق السحب وخلال مدة زمنية معينة (2). ومنه سنتناول هذه الآثار على النحو التالي:

1- آثار تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء بالنسبة للمعني:

إن تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء لصاحب الطلب تترتب عنه جملة من الحقوق والواجبات وهي كالتالي:

أ- حقوق المستفيد من رخصة البناء: وتتمثل في:

أ- الحق في البناء: إن قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطاً أو مقترناً بتحفظ أو إلزام فإنه يترتب أثراً في غاية الأهمية: هو الحق في البناء (ذلك أن قرار الترخيص يجيز تنفيذ البناء الذي يرغب في إقامته المرخص له).

وتسفر الملاحظة الدقيقة لحق البناء على أنه يتميز بالخصائص التالية:

1- إن الحق في البناء ليس إلزاماً لصاحبه وإنما حق، وعلى ذلك لا يلزم صاحبه بتنفيذه فهو غير مجبر على إنجاز الأشغال الواردة بقرار الترخيص.

2- الحق في البناء لا يترتب التزاماً على الإدارة، حيث لا يستطيع صاحب الحق في البناء مواجهة الإدارة به فلا يستطيع المستفيد مثلاً من رخصة البناء أن يطالب الإدارة بربط القطعة الأرضية محل الأشغال بشبكات طرق أو خدمات أخرى¹.

3- الحق في البناء حق عيني² وبالتالي إن رخصة البناء ليست قراراً شخصياً بل موضوعياً، ذلك أن الترخيص يستهدف مطابقة مشروع البناء للقواعد القانونية المعمول بها في مجال البناء والتعمير ولا يأخذ بعين الاعتبار صفة الشخص المعني، ومن هنا فالحق في البناء الثابت في رخصة البناء يمكن نقله من شخص لآخر بعد قبول الإدارة بذلك، مثلاً في حالة انتقال ملكية الأرض محل البناء.³

¹ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 54.

² - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 182.

³ - قاسي نجا، المرجع السابق، ص 141.

ولقد تطرق مجلس الدولة الفرنسي إلى مسألة نقل رخصة البناء ويتم نقل رخصة البناء بعد التحقيق في طلب النقل الذي يقدمه صاحب الرخصة والذي لا يشكل طلباً لرخصة جديدة، ويهدف التحقيق إلى التأكد من ثلاثة شروط:

- 1- إذا ما كانت رخصة البناء سارية زمنياً، وما زالت منتجة لآثارها القانونية.
- 2- إذا كان الطرفان، صاحب الترخيص، والذي يستفيد من النقل، متفقان على إجراء النقل.
- 3- إذا كان الذي يستفيد من إجراء النقل من المؤهلين قانوناً لطلب رخصة البناء (مالك الأرض أو شخص يستمد سلطته من المالك: الوكيل، المستأجر...)¹.

أ- ب الحق في ربط البناء بمختلف الشبكات:

نصت المادة 52² من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، على أن استظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة، يعطي الحق للمعني في ربط البناء خلال مرحلة الأشغال، بمختلف شبكات الخدمات المتعلقة بالماء الشروب والكهرباء والغاز وغيرها.³ وعلى العكس من ذلك فإن المادة 61⁴ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها نصت على أنه لا يمكن للمعني ربط البناء بمختلف الشبكات إلا بعد الانتهاء من الأشغال واستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البناية⁵.

يتبين لنا من خلال ماسبق ذكره، أن المشرع الجزائري رأى بأن رخصة البناء لوحدها غير كافية للربط بمختلف شبكات التهيئة لأن ذلك أدى إلى انتشار ظاهرة البنايات غير المكتملة وغير المطابقة وللقضاء على هذه الظاهرة لابد من وجود رخصة البناء ومحضر المطابقة.

¹ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 55.

² - نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بالرخص والشهادات العمرانية، الملغى، على مايلي "لاتوصل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة".

³ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 136.

⁴ - تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر، على ما يلي: "لاتوصل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء، ومحضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية".

⁵ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 182.

ب - التزامات المستفيد من رخصة البناء: وتتمثل في:

ب-أ تحمل المصاريف والإجراءات المصاحبة للبناء:

ويقصد بها الوفاء ببعض الالتزامات والقيام بمجموعة من الاجراءات ، بعضها قبل تسلم رخصة البناء، والبعض الآخر قبل الشروع في تنفيذ أشغال البناء المرخص بها، وغيرها أثناء التنفيذ؛ وذلك ما سنقوم بتفصيله على الشكل التالي:

ب-أ1 دفع الرسوم المستحقة:

هناك رسمين يدفعهما المرخص له عند تسلم القرار المتضمن رخصة البناء ونسخة من الملف من إدارة البلدية، يتمثلان في الرسم الخاص على عقود التعمير والرسم على الطرق¹.

1-الرسم الخاص على عقود التعمير: المؤسس لصالح البلديات والمحدد بموجب المادة 55 من القانون رقم 99-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2000²، المعدلة بالمواد 49 من القانون رقم 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006³، 25 من الأمر رقم 08-02 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008⁴ ، 75 من القانون رقم 16-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2017⁵ و 77 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

حيث يقع على المرخص له التزام دفع هذا الرسم وذلك وفقاً للكشف الوصفي والتقديري الذي يعده المهندس المعماري لمشروع البناء. وتحدد تعريفة هذا الرسم، حسب المساحة المبنية بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني والبنائيات في إطار الترقية العقارية؛ وحسب القيمة التجارية للبناية الواردة بالتقويم الوصفي والتقديري بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي.

¹ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 184.

² -أنظر المادة 55 من القانون رقم 99-11 المؤرخ في 15 رمضان عام 1420هـ، الموافق 23 ديسمبر سنة 1999، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، ج.ر/ع 92، المؤرخة في 25 ديسمبر سنة 1999م.

³ - أنظر المادة 49 من القانون رقم 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، السالف الذكر.

⁴ - أنظر المادة 25 من الأمر رقم 08-02 المؤرخ في 21 رجب عام 1429هـ، الموافق 24 يوليو سنة 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، ج.ر/ع 42، المؤرخة في 27 يوليو سنة 2008م.

⁵ - أنظر المادة 75 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1438هـ، الموافق 28 ديسمبر سنة 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج.ر/ع 77، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2016م.

ومنه، لقد حددت المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 تعريفة رسم رخصة البناء حيث جعلتها تتراوح ما بين 40 دج/م² إلى 300 دج/م² بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني، وما بين 50 دج/م² إلى 650 دج/م² بالنسبة للبنايات في إطار الترقية العقارية، وما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي. ويتحليل بسيط لمضمون هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري يحاول أن يرفع من قيمة الرسم على رخص البناء ويكيفها حسب الواقع والمستجدات¹.

وتعفى من هذا الرسم: البنايات التي تتجزأ الدولة، والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والجمعيات ذات المنفعة العمومية والجمعيات ذات الطابع الإنساني². إلا أنه بالنسبة للملكيات غير المبنية المتواجدة في المناطق العمرانية أو الواجب تعميرها والتي لم تنشأ عليها بنايات منذ ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء، فإن الحقوق المستحقة بصدد الرسم العقاري ترفع إلى 4 أضعاف³.

2- الرسم على الطرق: المؤسس لفائدة البلديات، والمصوت عليه بموجب مداولة للمجلس الشعبي البلدي، لتمويل ميزانية البلدية⁴. وهذا الرسم يعطى لأمين خزانة البلدية مقابل واجهة البناية. يتبين لنا من خلال ما سبق ذكره أن الرسم العقاري محدد بموجب القانون بينما الرسم على الطرق يحدد بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي.

ب- 2أ الاعلان عن تاريخ افتتاح الورشة:

يلتزم المرخص له بالإعلان عن تاريخ افتتاح الورشة ولا يجوز له البدء في إقامة البناء أو الأشغال إلا بعد إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وعلى هذا الأخير أن يمنح المرخص له إيصالاً باستلام التصريح الذي يحدد نموذج الوزير المكلف بالتعمير ويتطلب

¹ - بن عزوق منير وبن عيسى طالبي، لامركزية الجباية العقارية كآلية لتدعيم موارد الدولة وميزانية الجماعات المحلية " دراسة محينة بموجب قانون المالية 2017"، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص ص 166-167.

² - ظاهر الطيب توفيق، تدخل الجماعة الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة، أطروحة دكتوراه في الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2012-2013، ص 109.

³ - أنظر المادة 5 من القانون رقم 15-18 المتضمن قانون المالية لسنة 2016، السالف الذكر.

⁴ - أنظر المادة 26 من الأمر رقم 08-02 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، السالف الذكر، المعدلة للمادتين 59 و 61 من القانون رقم 97-02 السالف الذكر.

ذلك تحديد تاريخ بدء الأشغال فعلاً.¹ وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى).

وتتجسد أهمية هذا التصريح في أن المشرع كان يشترط في المادة 52 من نفس المرسوم المذكورة أعلاه وجود وصل افتتاح الورشة لكي يتم ربط البناء بشبكات مختلف الخدمات، أي كانت الإدارة لا تتجزأ هذه الشبكات إلا للبنائيات التي شرع في إنجازها فعلاً. بينما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر لم ينص على هذا الالتزام المتمثل في الاعلان عن تاريخ افتتاح الورشة لأن الربط بمختلف الخدمات أصبح يتم حتى بعد الانتهاء من الأشغال وإثبات مطابقتها لأدوات التعمير ورخصة البناء. وعلى الرغم من ذلك، نجد المادة 7 من نموذج قرار رخصة البناء الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 تنص على أنه: "يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق". وهذا ما يعني أن التصريح ببدأ الأشغال له أهمية كبيرة، إذ بموجه يقوم أعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات قانون التهيئة والتعمير بالرقابة على أعمال البناء محل الترخيص.

ب-أ3 الاستعانة بمهندس معماري ومدني في إنجاز أعمال البناء:

اشترط المشرع الجزائري في المادة 5 من القانون رقم 04-05 السالفة الذكر، أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندسين معماري ومدني معتمدين. لكنه لم يشترط وجوب مرافقتهما للباني أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها، بل إشرافهما عليها شخصياً، وحتى السلطة التنفيذية -المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 التي عدلت المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى-، لم تنظم هذه المسألة مثلما جرت العادة بالنسبة لدور التنظيم في تنفيذ القانون وشرح ما غمض منه، أو حتى استكمال ما اعتراه من نقص بإحالة من المشرع نفسه، بل ترك الأمر لمحض الاتفاق بين المرخص له والمقاول، أو لاختياره بإدخال كل من المهندس المعماري أو المدني في مرحلة تنفيذ مشروع البناء.

وبالتالي ما الفائدة من إشراك مهندس مدني مع المهندس المعماري في إعداد مشاريع البناء إن لم يكن لهما دور في متابعة إنجاز مشروع البناء بمرافقة المقاول وهو ينفذ أعمال البناء المصممة من طرفهما ؟ لذلك إدراجهما معاً في مرحلة التنفيذ أمر ضروري على الأقل في بعض

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 92.

المشروعات ذات الطابع السكني والصناعي؛ من أجل ضمان التنفيذ الصحيح لمواصفات رخصة البناء وما تنص عليه القوانين النافذة من أحكام والتزامات.¹

ومنه لقد بقيت هذه المسألة على هذا الوضع إلى غاية سنة 2015، ففي تلك السنة استدركت السلطة التنفيذية هذا الأمر في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور آنفاً، وأصبحت بموجب هذا الأخير مسألة مرافقة المهندس المعماري والمدني صاحب المشروع أو الباني المرخص له مرافقة إجبارية أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها، بل إشرافهما عليها شخصياً وتحمل مسؤولية كل الأخطار.² وهذا مايتلائم مع النظم القانونية المقارنة، ومنها النظام القانوني المصري حيث تفرض المادة 12 من قانون تنظيم وتوجيه البناء، على مالك البناء تحت الإنشاء الالتزام بأن يعهد إلى مهندس معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها عن خمسة آلاف جنيه مصري، وإذا أخذنا في الاعتبار أن خمسة آلاف جنيه ليست مبلغاً كبيراً فإن ذلك يعني أن الاستعانة بمهندس معماري أو مدني التزام قانوني يقع على أصحاب البناء في الأغلب الأعم من الحالات. ليرتفع هذا المبلغ المرجعي إلى عشرة آلاف جنيه بموجب المادة 25 من اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار رقم 268 لسنة 1996 بإحالة من القانون المذكور في الفصل الثامن تحت عنوان (واجبات المرخص له) ونصت على أنه يتعين على المرخص له قبل الشروع في الأعمال القيام بإخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بالعلم بالوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقاً به تعهداً من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها متى زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه، وأيضاً صورة من التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولي التشييد والبناء، ويقوم المهندس المختص بتحديد خط التنظيم³ أو الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال، على أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار،

¹ - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 679-680 .

² - نصت المادة 8 من نموذج قرار رخصة البناء المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن: "يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار".

³ - يقصد بخط التنظيم: "الخط المعتمد من الجهة الإدارية المختصة والذي يتحدد به الطريق ويفصل في ذات الوقت بين الأملاك الخاصة والشوارع" أنظر مرجان أحمد، المرجع السابق، ص 441.

ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء، فإذا انقضت المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسؤوليته.

بالإضافة إلى ذلك، يتعين عليه الاستعانة بمهندس أو مهندسين من تخصص آخر (ميكانيك أو كهرباء)، ومرد ذلك والحكمة منه، ضرورة الإشراف على تنفيذ أعمال البناء ومتابعتها من ملتزم متخصص مهني ومحترف، الذي لن يكون شخصاً آخر غير المهندس المعماري التنفيذي أو الإنشائي بالإضافة إلى مهندس التصميم، ومن الناحية القانونية فإن تواجده في ورشة العمل قد يكون بالإتفاق مع المقاول المكلف بإنجاز مشروع البناء، هذا الأخير الذي يشترط فيه هو الآخر ألا يسند التنفيذ والإنجاز إلى عماله البسطاء الذين قد يكتفون بالتنفيذ الحرفي لماديات المضمون التقني والفني للعمل المعماري فقط دون سابق علم بأصوله، مما قد يترتب عليه عدم احترام القواعد الفنية اللازمة، لذلك يجب أن يكون التنفيذ تحت إشراف مهندس متخصص وتوجيهه، تفادياً للوقوع في حالة التطبيق غير الصحيح لمواصفات رخصة البناء الممنوحة ومضمونها.¹

ب-4 وضع لوحة الورشة:

بالرجوع إلى أحكام المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تنص على أنه يجب على الباني المرخص له وضع لافتة مرئية من الخارج طيلة مدة البناء أي خلال فترة عمل الورشة، تتخذ شكل لوحة مستطيلة، تتجاوز أبعادها 80 سم،² التي يرفق نموذج منها³ بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة، كما ينبغي أن تشتمل على البيانات التالية: رقم الرخصة وتاريخ صدورهما والجهة المانحة، تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال⁴،

¹ - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 679-680، نقلاً عن السيد عرفة عبد الوهاب، التعليق على قوانين البناء والهدم والقوانين الأخرى المرتبطة بها في ضوء أحكام النقص، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 1996، ص 51 وما بعدها. وسرور محمد شكري، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، (دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي)، دار الفكر العربي، سنة 1985، ص 75 وما بعدها.

² - ميمونة سعاد، واجبات الباني، تقييد لحقه في البناء أم ضمانات قانونية في مجال التهيئة والتعمير؟ (الشق الإداري)، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 121.

³ - أنظر الملحق رقم 05.

⁴ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 69.

اسم صاحب المشروع وعنوانه وصفته (أي من له سيطرة قانونية على العقار)، نوع البناء المرخص بإقامته (سكن، محل تجاري، صناعي، فندق) عدد البناءات المراد تشييدها والعدد المخصص منها للتأجير والعدد المخصص منها للبيع أو المباع قبل التشييد¹، مستوى البناء المراد تشييده (مساحة قطعة الأرض، الارتفاع، التعلية)، إذ يجب أن تراعى في هذا الخصوص عدة معطيات وواجبات قانونية وتقنية، مثل حقوق الجيران² من حيث حقوق الارتفاق كالمرور والمطل والمصب، ومدى تحمل أساسات البناء عملياً وتقنياً ما سيقام عليها من إنشاءات انطلاقاً من المقاييس المحددة في التصميم المعماري المعد كما هو معلوم من متخصصين، والمرفق بطلب رخصة البناء.

كما تشمل لوحة الورشة، إن اقتضى الأمر؛ بيان اسم مكتب الدراسات أو المهندس المعماري الذي قام بإعداد التصاميم والرسومات والمواصفات الفنية التي سوف ينجز مشروع البناء وينفذ على أساسها. كما تشمل أيضاً بيان اسم المؤسسة أو المقاول المكلف بالإنجاز³ وتنفيذ مشروع البناء وتجسيد مقتضيات ومواصفات رخصة البناء، الذي يتولى الإنجاز بموجب عقد مقاوله عندما يتعلق الأمر بمشروع بناء بين أشخاص القانون الخاص، أو بموجب رسو الصفة العمومية عندما يتعلق الأمر بمشروع بناء ملك لأحد أشخاص القانون العام المتعامل بهذه الصفة.⁴

¹ - خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 32.

² - والتي يمكن إجمالها في بيئة وراحة الجوار كما هي منصوص عليها في المادتين 690 و 691 من القانون المدني الجزائري السالف الذكر، من حيث أنه يمنع على مالك العقار إساءة استعمال حقه على نحو يضر بجيرانه أو ينقص من قيمة عقاراتهم أو يسبب باستعماله لعقاره أضراراً غير مألوفة لدى استعمال العقارات المتجاورة، هذا إذا تصرف بمفرده، فما بالك إذا كان تصرفه واستعماله لملكه العقاري يندرج في مجال البناء الموقوف على شرط الحصول على رخصة للبناء تتعكس سلباً على الجيران وحقوقهم في استعمال حقوقهم العقارية استعمالاً صحيحاً يخدم مصالحهم المادية أو الشخصية العائلية، بل أنها تمنح دائماً تحت شرط ضمني هو عدم الإضرار بالغير، وإن حدث فلكل ذي مصلحة وصفة من الجيران وغيرهم الطعن في القرار المتضمن رخصة البناء بالإلغاء أمام القضاء المختص. أنظر عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 682.

³ - نصت المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بالرخص والشهادات العمرانية (الملغى)، على نفس المحتوى الذي تنص عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فقط تم استبدال عبارة لافتة بعبارة لوحة مستطيلة ونموذجها كان يحدده الوزير المكلف بالتعمير أصبح النموذج موحد ملحق بالمرسوم.

⁴ - عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 684.

ويجب وضع هذه اللوحة عند مرحلة الشروع في البناء، ففي هذه المرحلة الزمنية يتحقق الغرض المستهدف من وضع اللوحة وهو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين البناء والتعمير وكذا إعلام الغير (سريان ميعاد التظلم من تاريخ النشر) كما تسهل الإطلاع على كافة البيانات والمعلومات الحقيقية الخاصة بالترخيص. ويجب أن توضع في مكان ظاهر.

وبالنسبة لكتابة اللوحة يتعين أن تكون مكتوبة بخط واضح تسهل قراءته، كما يجب أن تكون مكتوبة باللغة الرسمية، وليس هناك ما يمنع من أن يضاف إليها لغة أجنبية أخرى طالما أن ذلك يعمل على زيادة الظهور وسهولة القراءة.

ويلاحظ أن الالتزام بوضع اللوحة يتعين تنفيذه عند افتتاح الورشة ويستمر طوال مدة التنفيذ. أما عن المسؤولية عن وضع اللوحة فتقع على عاتق المستفيد من الأشغال وحده وعن بقائها في مكانها واضحة البيانات، طول مدة التنفيذ.¹ والغاية من هذا الإجراء هو طمأننة الأشخاص وتأكيدهم من أن أعمال البناء مرخص بها، وتنفذ طبقاً لأحكام القانون والأصول العامة والمواصفات الفنية المقررة.²

ب- 5 التسييج:

على الباني المرخص له قبل الشروع في الأشغال، أن يقوم بوضع سياج وهذا الالتزام قد فرضته عليه قواعد التهيئة والتعمير.³ غير أن السياج يمكن أن تكون إقامته موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي، صادرة عن السلطة المؤهلة طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها. كما يعد التسييج رخصة مؤقتة يمكن للبلدية سحبها في أي وقت.⁴ وفي حالة إجراء أشغال البناء على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة، لا بد من إنجاز حاجز فاصل

¹ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص ص 57-58.

² - مجاحي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 96-97.

³ - أنظر المواد من 70 إلى 72 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والسالف الذكر.

⁴ - ومن التطبيقات القضائية على ذلك قرار مجلس الدولة رقم 064161، الصادر بتاريخ: 2011/07/28، مجلة مجلس الدولة، العدد العاشر، سنة 2012، ص 30، والذي جاء فيه مايلي: "رخصة ذات طابع مؤقت- سحبها في أي وقت، من صلاحيات البلدية.

المبدأ: أنه من مبدأ القانون أن الرخص المؤقتة غير منشئة لأي حق وقابلة للإلغاء أو السحب متى رأت الإدارة ذلك وبالتالي فإن قرار البلدية المتضمن إلغاء رخصة التسييج المسلمة مؤقتاً يعد مشروعاً".

مادي ومرئي ليلاً ونهاراً مابين هذه المساحات ومكان الأشغال، على أن يكون هذا الحاجز مصانناً باستمرار¹. وذلك من أجل ضمان سلامة المارة أثناء تنفيذ أشغال البناء.

ب-أ6 الالتزام بعدم عرقلة الطرق والمسالك العمومية:

يلتزم المستفيد من رخصة البناء بعدم عرقلة الطرق والمسالك العمومية بوضع أكوام من مواد البناء سواء كانت رمل أو حجارة أو حديد أو عتاد البناء كجرار أو شاحنة أو آلة خلاطة أو بقايا مواد البناء أو أتربة، والتي من شأنها أن تعيق المرور أو تجعل مستعمليه في غير مأمن، وإلا تعرض صاحبه للتجريم والعقاب طبقاً للمادة 444 مكرر من قانون العقوبات².

ب-أ7 الالتزام بتسهيل مهمة الإدارة في رقابة النشاط المرخص به:

يجب على المستفيد من رخصة البناء تسهيل مهمة الإدارة في رقابة النشاط المرخص به والمتمثلة في الأعوان المحلفين، الوالي، رئيس البلدية، الشرطة والدرك بما لها من إمتيازات السلطة العامة، إذ على الإدارة العامة المختصة ممارسة سلطتها في الرقابة أثناء تنفيذ رخصة البناء للوقوف على مدى إلتزام المرخص له بأحكام وقواعد رخصة البناء³، فالحق في البناء لاينهي العلاقة بين الإدارة والمستفيد منه⁴.

ب-أ8 الالتزام بحدود رخصة البناء:

لايغني وجود رخصة للبناء عن الإلتزام بحدود هذه الرخصة والالتزام بما حوته كلية فالمرخص له مسؤول عن تنفيذ وإقامة البناء وفقاً للاشتراطات القانونية التي منحت على أساسها رخصة البناء، وبناءً عليها تمت موافقة السلطة الإدارية المختصة وبذلك لايجوز له إجراء أي تعديل من شأنه تخطي الحدود التي رسمها في رخصة البناء وتجاوزها. ومن أمثلة ذلك: عدم احترام العلو المرخص به، إنجاز منافذ غير مقررة.

وإذا منحت رخصة البناء بتحفظ أو بإلزام فعلى المرخص له احترام هذا التحفظ وإنجاز الإلزام فإذا أراد المستفيد من الرخصة تعديل مشروعه، فعليه أن يطلب رخصة بناء أخرى تغيير الرخصة الأولى.

¹ - ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص 122.

² - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 184.

³ - ميمونة سعاد، المرجع نفسه، ص 124.

⁴ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع نفسه، ص 184.

ومنه، فإنه يعد كل تشييد وتنفيذ لمشروع بناء لا يطابق المواصفات المضمنة في قرار الترخيص بالبناء مخالفة معاقباً عليها في مفهوم كل من قانون التهيئة والتعمير الذي يتضمن أحكاماً عقابية، وقانون العقوبات (سنتطرق إلى ذلك أدناه في الفصل الثاني).¹

ب-ب واجب احترام مدة الصلاحية المحددة في رخصة البناء:

وهي المدة المنصوص عليها في متن القرار الصادرة به هذه الرخصة، باعتباره قراراً إدارياً له مدة حياة قانونية محددة ينتهي بها أثره القانوني، تبدأ من تاريخ النفاذ إلى غاية انتهائها نهاية عادية وطبيعية.

ويمكن الملاحظة هنا، أن المشرع الجزائري لم يحدد في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 السالف الذكر، مهلة معينة رقمياً لحياة رخصة البناء، ماعدا النص على ضرورة احترام مواصفات رخصة البناء.² ومن ثم فقد أصبحت مدة صلاحية رخصة البناء تحدد بموجب أحكام القرار الإداري الصادرة به هذه الرخصة، أخذاً في الاعتبار نوعية مشروع البناء المزمع إنجازه وما يحتاج من وقت لإتمامه.³

وعلى هذا الأساس، فإن تحديد مدة الصلاحية هذه تخضع للسلطة التقديرية للإدارة مانحة الرخصة وهو مانتصت عليه الفقرة الأولى من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث جاء فيها مايلي: "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الآجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء. ويتم تحديد الآجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع".⁴

أما بالنسبة للحالات التي تعتبر فيها رخصة البناء ملغاة فإنه بالإضافة إلى الحالة الأولى المذكورة أعلاه فإن المادة 57 ف3 من نفس المرسوم أضافت حالة أخرى ألا وهي إذا سلمت

¹ - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 686.

² - وهذا على عكس ما كان عليه الوضع في الأمر رقم 75-65 السالف الذكر والملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 82-02، حيث حدد مدة صلاحية رخصة البناء في المادة 11 منه بسنتين، أما القانون رقم 82-02 السالف الذكر والملغى فقد حددها في المادة 21 منه بثلاث سنوات قابلة للتجديد.

³ - قاسي نجا، المرجع السابق، ص 141.

⁴ - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 49 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى.

رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل. فإن عدم إتمام المرحلة الواحدة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء يجعل الرخصة ملغاة.¹ وعليه، فإذا كان إلغاء قرار رخصة البناء قانوناً ينطبق مباشرة على حالة التأخر المبالغ فيه في إتمام الأشغال المرخص بها لأسباب مختلفة. فإنه يسري من باب أولى على حالة الأشغال التي لم يشرع صاحب الرخصة في إنجازها أصلاً، وذلك سبب من أسباب زوال القرار الإداري وانقضاء أثره القانوني، ليدخل في حالة الترك وهو سبب من أسباب زوال أثر قرار الترخيص طالما لم يشرع في أعمال البناء طيلة المدة المحددة للإنجاز.²

وفي نفس السياق، أضافت المادة 6 ف2 من القانون رقم 08-15 حالة أخرى ألا وهي تعتبر رخصة البناء ملغاة إذا لم يشرع في البناء خلال سنة كاملة ابتداء من تاريخ تبليغها له والتي نصت على مايلي: "تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها".

ومنه فإن هذه المادة أسست لإلغاء قرار رخصة البناء خلال أجل حدده القانون بعد أن كان ذلك متروكاً للسلطة التقديرية للجهة المصدرة لقرار رخصة البناء، إن تحديد مدة سريان قرار رخصة البناء لمدة محددة (سنة واحدة) هو رجوع إلى القاعدة القاضية باختصاص المشرع في تحديد مدة سريان قرار رخصة البناء والتي كان منصوص عليها في الأمر رقم 75-65 والقانون رقم 82-02 وتخلياً من المشرع عن منح الإدارة ممثلة في رئيس البلدية السلطة التقديرية في تحديد المدة تجنباً لتعسف الإدارة في مواجهة المستفيد من رخصة البناء. وبهدف إلزام المستفيد من رخصة البناء بالشروع في الأشغال في أقرب الآجال بما يسمح للجهات المكلفة بالتعمير ومنها رئيس البلدية من التحكم أكثر في هذا المجال.³

يستنتج مما سبق ذكره، أنه حالياً توجد حالتين لإلغاء قرار رخصة البناء قانوناً هما عدم استكمال أشغال البناء وهذه الأخيرة تتجزأ إلى جزأين هما: عدم استكمال أشغال البناء خلال الأجل المحدد في مضمون القرار وعدم إتمام المرحلة الواحدة في الأجل المحدد في القرار

¹ - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المعدل والمتمم للمرسوم

التنفيذي رقم 91-176 والمعدلة للمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى.

- للمزيد من التفصيل أنظر إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 164.

² - عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 677.

³ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 135.

المتضمن رخصة البناء، وعدم الشروع في البناء وهذه الأخيرة تنقسم إلى قسمين هما: عدم الشروع في إنجاز الأشغال طوال المدة المحددة في رخصة البناء وعدم الشروع في البناء خلال سنة كاملة من تاريخ تسليم رخصة البناء للمعني.

ومنه، إذا منحت رخصة البناء كان لصاحبها أن يشرع في تنفيذ الأعمال المرخص له بها، غير أنه إذا لم ينفذ الأعمال المرخص له بإنشائها وذلك سواء لم يشرع في البناء أو بدأ الأشغال وتوقف ثم أراد استئنافها بعد انتهاء مدة الصلاحية¹، ففي هذه الحالة يلزم حصوله على رخصة جديدة للبناء وذلك حتى تتمكن الإدارة من مراقبة تنفيذ التراخيص التي تصدرها، ومن المتصور أن تكون إجراءات تجديد رخصة البناء أخف من استصدار الترخيص لأول مرة، خاصة وأنه سبق التقدم بكل المرفقات عند طلب رخصة البناء المطلوب تجديدها وبذلك تمنح الرخصة على أساس الملف السابق دون إجراء تحقيق جديد شريطة تقديم طلب جديد وألا تكون المخططات العمرانية السارية، قد تغيرت بشكل يتناقض مع تجديد الرخصة²، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها. وذلك وفقاً لما جاءت به المادة 57 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر والتي نصت على مايلي: "يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها".³

فباستقراء هذه المادة نجد أن الترخيص بالبناء من طرف الإدارة مرتبط بأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. فعدم الشروع في إنجاز الأشغال طوال المدة المحددة في رخصة البناء وتماطل المرخص له عن البناء قد يصاحبه تغيير في محتوى هذه المخططات، ويصبح البناء المراد إنجازه غير مطابق ومخالف

¹ - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، المرجع السابق، ص 63.

² - العزري بوجردة نزيهة، المرجع السابق، ص 262.

³ - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 49 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، فقط تم إضافة شرط ألا وهو يجب أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة للرخصة الأولى التي تم تسليمها.

للقواعد التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها والمتعلقة بالعمران، ما ينجر عنه البناء بطريقة فوضوية وغير قانونية ومخالفة للضوابط المحددة مسبقاً من طرف الإدارة.

2- أثار تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء بالنسبة للإدارة:

تتمثل هذه الآثار في حق الإدارة أن تتدخل أحياناً بعمل من جانبها أثناء سريان ونفاذ رخصة البناء لإنهائها وإزالة آثارها القانونية من تاريخ صدورها وكأنها لم تكن، بحيث تصبح منعقدة الأثر بالنسبة للمستقبل والماضي معاً وهذه الوسيلة التي تضع حداً لسريان رخصة البناء، هي السحب¹، ولا يمكن اللجوء إليه إلا وفقاً لمنهاج معين نظراً للخطورة التي يترتبها، ومن ثمة فإن سحب رخصة البناء لا يمكن إلا بتوافر شروط وفقاً للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية.

وهذه الشروط تتمثل فيما يلي: يجب أن تتم عملية سحب رخصة البناء من قبل السلطة الإدارية المختصة (أ)، وأن يكون السحب لعدم المشروعية (ب)، وأخيراً أن يتم السحب خلال مواعيد الطعن القضائي بالإلغاء (ج)².

أ- السلطة الإدارية التي يمكنها إجراء السحب:

القاعدة أن السلطة الإدارية التي أصدرت قرار رخصة البناء هي التي تكون مختصة بسحبه، ومن ثم يكون كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران مختصاً حسب مجاله بسحب القرار الذي أصدره في خصوص طلب رخصة البناء.

ب- سحب رخصة البناء لعدم المشروعية:

يجب أن يكون سحب رخصة البناء مبرراً بضرورة تصحيح ما شابها من عدم مشروعية³، إذ الأصل أن الإدارة لا تملك سحب رخصة البناء بناء على فكرة الحقوق المكتسبة⁴ (القرار الإداري بصفة عامة) إلا إذا كانت غير مشروعة (مثلاً عيب عدم الاختصاص أو عيب مخالفة القانون... إلخ) كما سنرى في الفصل الثاني.

كذلك يمتنع على الإدارة أن تسحب رخصة البناء لسبب تعديل قواعد التعمير وذلك بعد صرفها. أما السحب لمجرد عدم الملائمة فإنه يكون باطلاً، ويحكم القضاء الإداري بإلغاء القرار

¹ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 60.

² - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 185.

³ - سبتي محمد، المرجع نفسه، ص 60.

⁴ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 134.

المؤسس على عدم الملائمة، ذلك أن الإدارة إذ تسحب الرخصة فإنها تحل في ذلك محل السلطة القضائية في إلغائها، مصححة بنفسها خطأها¹ لتتجنب بذلك أن يقوم القضاء بهذا التصحيح، وبذلك امتنع عليها وهي تسحب رخصة البناء ما يمتنع على القضاء من التعرض لملائمة الرخصة أو عدم ملائمتها.²

ج-السحب خلال المدة القانونية المقررة:

يجب أن يتم سحب رخصة البناء غير المشروعة خلال مواعيد الطعن بالإلغاء³ المنصوص عليها في المادتان 829 و 907 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴، وهي أربعة أشهر من تاريخ إعلان أو تبليغ الرخصة؛ (وهي المدة التي يعتبرها القانون فترة عدم استقرار لايجوز للفرد فيها أن يعتبر رخصة البناء نهائية) ومتى انقضت هذه الآجال لا يجوز للإدارة أن تتراجع عن قرارها، وإنما يبقى لها حق اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء الرخصة على أن تؤسس

¹ - ومن التطبيقات القضائية على ذلك قرار مجلس الدولة رقم 12، المؤرخ في: 2001/01/08، غ. م، أورده سايس جمال، خلوفي رشيد، الاجتهاد الجزائي في القضاء الإداري، الجزء 3، المرجع السابق، ص1665، والذي جاء فيه مايلي: "حيث بالرجوع إلى الوثائق الموجودة بالملف فإن بلدية الرويبة قد سلمت رخصة بناء إلى المدعي المستأنف (م.ع) لإنجاز فيلا + طابقين 2 (R2+) وذلك بتاريخ 1995/10/01. حيث أنه بموجب مقرر آخر تراجعت البلدية عن مضمون هذه الرخصة وذلك في 1996/10/15 بجعل مضمون رخصة البناء الأول ينحصر في إنجاز أشغال بناء الطابق السفلي (R+O) مع معاينة ميدانية قامت بها مصلحة البناء للبلدية رفقة مصلحة العمران لدائرة الرويبة في 1995/12/13. وحيث بسبب تراجع البلدية عن مقررها الأول تأسيساً على أن العلو في البناء (R+2) سيؤدي إلى غلق نافذتي الحائط لجار المدعي وهو المدعو (ع.و) المخصص لمقهى.

وحيث أن تصرف البلدية جاء لرفع الأضرار مستقبلاً من جراء بناء طابقين (R+2) عن جار المستأنف. وحيث أن المدعي المستأنف يناقش المقرر الصادر في 1996/01/15 من الجانب الشكلي، وسكت عن السبب الجدي الذي أدى بالبلدية إلى مراجعة قرارها، والمتمثل في تجنب الإضرار بالغير، وهو جار المستأنف. وحيث أن هذا التراجع لم يكرس إلا بعد المعاينة الميدانية التي كلفت بها مصلحة البلدية للبناء ومصلحة الدائرة للبناء والعمران في 1996/12/15.

وعليه فإن قرار البلدية جاء سليماً ومتماشياً مع القواعد العمرانية والتقنية للبناء وعليه فإن القرار المطعون فيه أصاب فيما قضى به ويتعين تأييده".

² - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 61.

³ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 134.

⁴ - أنظر المادتان 829 و 907 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429هـ، الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.ج.ر/ع21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008م.

دعواها على أسباب جدية تتم مراقبتها من قبل القضاء الإداري.¹ ومرد ذلك ضرورة استقرار الأوضاع المترتبة على رخصة البناء، بعد فوات مدة معقولة، فإمكانية السحب في أي وقت تؤدي إلى حالة من الاضطراب الذي يضر بالأفراد وبمصالحهم ولذلك كان من الطبيعي حصر حق السحب وتحديد أجل له، وإلا ترتب على حصوله في وقت آخر متاعب كثيرة.²

لكن التساؤل الذي يطرح في هذا السياق هو من يتحمل الخسارة في هذه الحالة إذا كان المستفيد من رخصة البناء بدأ البناء في هذه الفترة؛ أي الفترة الممتدة من تاريخ تبليغه بقرار رخصة البناء إلى غاية صدور قرار سحب الرخصة؟ ففي اعتقادنا فإن الإجابة على هذا السؤال تتمثل في أن الإدارة هي التي تتحمل الخسارة لأنها هي المخطئة.

وفي هذا الصدد قضى مجلس الدولة (الغرفة الثالثة) في قراره المؤرخ في 2006/10/31، ملف رقم 26556 بإلغاء قرار صدر عن إحدى الغرف الإدارية، وفصل من جديد بإبطال القرار البلدي الذي سحب رخصة البناء بعد مضي سنة من تسليمها، مؤكداً في هذا السياق أن سحب الرخصة حتى ولو توفرت أسبابه الموضوعية يجب أن يقع خلال أجل الطعن القضائي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو أربعة أشهر من تاريخ التبليغ.³ غير أنه إذا ثبت أن الشخص تحصل على رخصة البناء بطرق التدليس والاحتيال مثل الإدلاء بمعلومات غير صحيحة أثناء تقديم الطلب فإن الترخيص لا ينشئ حقوقاً في مواجهة الحاصل عليها وبالتالي يكون للإدارة في هذه الحالة حق سحب رخصة البناء في أي وقت دون التقيد بمدة معينة.⁴

نستنتج مما سبق ذكره، أن رخصة البناء مقيدة بمدة زمنية محدودة، يجب على المرخص له القيام بأشغال البناء خلال تلك المدة وإلا تعرض للعقوبة.⁵ ومنه فإن هذه الرخصة تنتهي بنهاية المدة المحددة لنفاذها، إن تلك الصورة، تعتبر النهاية الطبيعية والمألوفة لرخصة البناء، لكن أحياناً أثناء نفاذها وسريانها تلغى إما بموجب القانون في حالة عدم الشروع في أشغال البناء خلال مدة سنة من تبليغها للمعني أو لعدم إتمام البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن

¹ - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 148.

² - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 61.

³ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 78.

⁴ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 185-186.

⁵ - أنظر المادة 78 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

رخصة البناء أو من طرف الإدارة حيث تقوم بسحبها من أجل تصحيح خطأها أو لأنه تم الحصول عليها باستعمال الحيلة. وفي حالة الإلغاء القانوني يمكن للمعني تقديم طلب تجديد الرخصة أما في حالة السحب الإداري لا يمكنه تقديم طلب تجديد الرخصة وإنما يمكنه رفع دعوى إلغاء قرار السحب الإداري وذلك في حالة السحب غير المشروع وهذا ماسيتم تفصيله لاحقاً في الفصل الثاني.

الفرع الثاني: نشر قرار رخصة البناء.

إن قرار منح رخصة البناء سواء كان بسيطاً أو مصحوباً بتحفظ أو إلزام سيؤدي مبدئياً إلى إنشاء بناية أو بنايات أو إلى تغييرها، هذا الوضع الملموس يجعل من قرارات منح رخصة البناء، هذه لاتعني طالبتها فقط بل تعني أيضاً كل من يرى في هذه الرخصة مساساً بمصلحته، ولهذا الغرض يجب أن يستتبع قرار منح رخصة البناء¹، نشر² نسخة مؤشراً عليها من قرار رخصة البناء عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور بلوحة الإعلانات للبلدية لمدة ثلاثة عشر (13) شهراً، من هنا يمكن لكل شخص معني بمشروع البناء الإطلاع على الوثائق البيانية المختلفة المصاحبة لقرار رخصة البناء.³

وهذا مانصت عليه المادة 55 ف2⁴ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وكذا المادة 56 من نفس المرسوم والتي جاء فيها مايلي: "ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة (1) وشهر (1)".⁵

ومن هنا يمكن أن نتساءل، لماذا اقتضت السلطة التنظيمية على حصر الغاية من النشر في مجرد إطلاع الجمهور، أليس من المهم الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد القرار، ثم

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 112.

² - النشر هو طريقة العلم بالقرارات الجماعية والتنظيمية، أنظر عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 126.

³ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 294.

⁴ - تنص المادة 55 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر، على مايلي: "توضع نسخة مؤشراً عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي".

⁵ - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى.

تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون؟ وبالتالي إذا سلمنا بأن عدم نص السلطة التنظيمية صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، إنما يفهم من النص ضمناً، فإن الإشكال يبقى عالق في جزء منه، فهل أجل الطعن في قرار الرخصة بالنسبة لهذا الغير يبدأ من تاريخ انتهاء مدة التعليق على لوحة إعلانات البلدية سنة وشهر، أم من تاريخ التبليغ الفردي للقرار الإداري؟¹

والجواب هو كالتالي يحسب أجل الطعن بالنسبة للغير ابتداءً من تاريخ تعليق نسخة من قرار رخصة البناء على لوحة إعلانات البلدية، غير أن الواقع مختلف، ذلك أن البلديات قلماً تقدم على تعليق نسخ من قرارات تراخيص البناء، ومتى فعلت ذلك فهي نادراً ما تترك التعليق يستوفي مدة السنة والشهر المحددة في التنظيم الساري المفعول.²

ومن جهة أخرى، هل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة السنة والشهر، فبالرغم من إصدار مرسوم جديد ألا وهو المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه إلا أنه لم يتم تعديل هاتاه المادة وبالأخص مدة النشر المقدرة بثلاثة عشر شهر وبالتالي نقترح أن تراجع السلطة التنظيمية هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين أو ثلاث على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي؛ حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ القرار، على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين.³

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 114.

² - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص ص 95-96.

³ - خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 33.

خلاصة الفصل الأول:

نخلص في ختام هذا الفصل إلى القول بأن النشاط العمراني يخضع لقيود تفرضها الهيئات الإدارية من أجل تنظيم الحركة العمرانية ومنع التجاوزات التي قد ترتكب بسبب تعسف الأفراد في استعمال حق الملكية، ومن بين هذه القيود رخصة البناء التي تعد إجراء ضروري قبل الشروع في أي عملية بناء، لما فيها من مراعاة للشروط والإجراءات القانونية المتعلقة بالعمران؛ وهذا ما يضمن سلامة النسيج العمراني وتنظيم التهيئة العمرانية.

ومنه فإن هذه الشروط والإجراءات المتعلقة برخصة البناء كثيرة ومتشابكة ، إلا أنها تحقق العديد من المزايا والتي تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة للعمران وتنظيم التهيئة العمرانية هذا من ناحية. كما تخدم مصلحة المواطن لأنها تمكنه من الحصول على رخصة البناء، وبالتالي تقيه من الوقوع في حالة البناء الفوضوي وغير القانوني هذا من ناحية أخرى.

لكن للأسف نلاحظ في الواقع العملي سوء تنظيم التهيئة العمرانية، ويعود السبب في ذلك إلى عدم احترام هذه الشروط والإجراءات سواء من قبل الراغبين في القيام بأشغال البناء، حيث يقومون بأعمال التشييد أو التغيير بشكل مخالف لأحكام رخصة البناء أو دون الحصول عليها؛ كما قد يشيدون بنايات في بعض المناطق التي لا يجوز فيها البناء، أو من طرف الإدارة كأن ترفض منح رخصة البناء بالرغم من أنها مستوفية الشروط القانونية؛ أو تتولى منحها لأشخاص ليس لديهم الحق في طلبها أو دون مراعاة الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

وفي هذا السياق، يمكننا القول بأن مباشرة أشغال البناء خلافاً لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير تعتبر مخالفة لتشريع البناء، وهذه المخالفة تتخذ أشكالاً متعددة كما سنرى في المبحث الأول من الفصل الثاني من الباب الأول، وفي ظل محاولة بسط الرقابة على عملية البناء لردع هذه المخالفات ووضع حد لهذه التجاوزات الموجودة على أرض الواقع في ميدان التعمير والبناء، عمد المشرع الجزائري إلى تطبيق رقابة متزامنة مع أشغال البناء للتحقق من مدى مطابقتها لرخصة البناء الممنوحة بشأنها، وفي حالة عدم مطابقتها للترخيص بالبناء أو عدم وجود هذا الترخيص أصلاً فإن المخالف يصبح مرتكب جريمة عمرانية ينشب بشأنها نزاع ثم يصدر فيه حكم يتضمن العقوبة المسلطة عليه. وفي المقابل لذلك تخضع الإدارة في حالة مخالفتها للقواعد المنصوص عليها في القوانين المنظمة للعمران والبناء إلى رقابة القضاء الإداري، كما سنرى لاحقاً في المبحث الثاني من الفصل الثاني من الباب الأول.

الفصل الثاني: الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة برخصة البناء والمنازعات الناجمة عنها.

بعد تطرقنا لتنظيم التهيئة العمرانية من خلال الشروط والإجراءات الواجب توفرها في رخصة البناء في الفصل الأول، سنحاول من خلال هذا الفصل الحديث عن الرقابة المفروضة عليها والمنازعات الناجمة عنها.

ففي البداية نشير إلى أن المشرع الجزائري لم يكتف بفرض رخصة البناء كوسيلة للرقابة على البناءات فقط، بل فرض على هذه الأخيرة رقابة ليتأكد من حسن تنفيذها، وتشمل هذه الرقابة عدة أنواع أولها الرقابة الإدارية حيث أطلقت عليها هذه التسمية لأن الإدارة هي التي تقوم بها في مختلف مراحل إنجاز الأشغال في بدايتها وأثناء تنفيذها وإلى غاية نهايتها. ومنه فالرقابة عند بداية الأشغال تحدثنا عنها في الفصل الأول، وأثناء تنفيذ الأشغال سنتحدث عنها في هذا الفصل، أما التي تتم عند الانتهاء من الأشغال سنتطرق لها في الباب الثاني.

أما النوع الآخر من الرقابة فيتجلى في الرقابة التقنية للبناء، وسميت كذلك لأنها رقابة تقنية محضة كانت تمارسها في بداية الأمر في الجزائر مكاتب الدراسات؛ ثم نصت المنظومة التشريعية المتعلقة بالتهيئة والتعمير على مختلف الهيئات، المفتشيات والوكالات المكلفة بهاته الرقابة، حيث تم اعتماد هذه الرقابة - الرقابة التقنية للبناء - كتقنية تسمح بحماية المباني وملاكها؛ كما فرضت نفسها كنتيجة حتمية لتطور البناء، بالاعتماد على التكنولوجيات الحديثة، خاصة بعد ظهور البناء العمودي.

غير أنه إلى جانب ذلك، أخضعها إلى رقابة يمارسها القاضي في حالة نشوب منازعات حولها تسمى بالرقابة القضائية، هذه الأخيرة قد يباشرها القاضي العادي الجزائي والمدني أو القاضي الإداري؛ كما قد يباشرها قاضي الاستعجال سواء كان إداري أو مدني.

وبناءً على ماسبق ذكره، نستنتج بأنه كلما اتسع مجال الرقابة يتقلص حجم البناءات غير القانونية، وبالتالي يتم تنظيم التهيئة العمرانية.

ومن هذا المنطلق، سنقوم بدراسة الرقابة القانونية والمنازعات الجزائية الناجمة عنها (المبحث الأول)، ثم نعالج المنازعات الادارية والمدنية الخاصة بها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الرقابة القانونية والمنازعات الجزائية الناجمة عنها.

بعد منح رخصة البناء لطالبيها يشرع هذا الأخير في إنجاز مشروع البناء المحدد في الطلب الذي قد سبق له وأن قدمه، وحتى تتمكن الإدارة من بسط رقابتها المستمرة على أشغال البناء التي تم الشروع في إنجازها، يجب عليها أن تعتمد إلى إتباع آليات نص عليها المشرع الجزائي كضمانة لها لمراقبة المشروع وفقاً لما جاء في الملف المتعلق برخصة البناء والمتمثلة في الرقابة التقنية والتي تلعب دور مهم في حماية المباني من الانهيار، والرقابة الإدارية والتي تتم عن طريق القيام بالزيارة الميدانية وتحرير محاضر معاينة، وإذا كانت هاته المعاينة سلبية؛ كأن يكون الباني قد قام بالبناء بصفة مخالفة لأحكام رخصة البناء المسلمة له؛ أو أنه شرع في البناء بدون رخصة سواء كان قد قدم طلب بشأنها والإدرة رفضت طلبه أو سككت ولم ترد عنه، أو لم يطلبها أصلاً، فإن هذا يعتبر جريمة¹ يعاقب عليها القانون؛ وفي نفس الوقت يشكل أول واقعة تؤدي إلى نشأة نزاع جزائي بشأنها، لأنه لا يمكن الحديث عن أي نزاع جزائي بدون أن تكون هناك جريمة مرتكبة، فينجم عنها تحرير محضر معاينة أشغال مخالفة لأحكام رخصة البناء المسلمة للشخص المعني أو محضر معاينة أشغال بدون رخصة بناء ويتم إرساله إلى وكيل الجمهورية.

ومنه فإن أول مرحلة قضائية يتم من خلالها قمع هذه الجرائم للإنتهاء بتطبيق العقوبة هي تحريك الدعوى العمومية ثم مباشرتها؛ ليتم اقرار بموجب حكم جزائي مدى قيام الجريمة بكل أركانها فتكون الادانة اذا ما اجتمعت كل الأركان، وتكون البراءة اذا ما تخلف منها ركن واحد من أركان قيامها².

وعلى هذا الأساس، سنتحدث في هذا المبحث عن مفهوم المخالفات المتعلقة برخصة البناء (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى الرقابة القانونية واختصاص القضاء الجزائي في مجال مخالفات رخصة البناء (المطلب الثاني).

¹ - الجريمة هي كل نشاط خارجي للإنسان يفرض له القانون عقاباً، أنظر قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2016، ص 10.

² - قزاتي ياسمين، نفس المرجع، ص 13.

المطلب الأول: مفهوم المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

عرفت الجزائر في الآونة الأخيرة تطور عمراني مذهل وغير متوازن، نتيجة النمو الديمغرافي الكبير والسريع؛ مما أدى إلى عدم قدرة الدولة على تلبية حاجيات السكان ومتطلباتهم من خلال انتهاجها لسياسات متباينة ومتعاقبة في ميدان التنمية والتهيئة العمرانية. فاستمر التوسع العشوائي للمجالات الحضرية بطريقة غير منسجمة، نتج عنه تشويه الطابع الجمالي للمدينة الجزائرية.¹

وللتعرف على هذه المخالفات العمرانية، سنتحدث عن تعريفها وخصائصها (الفرع الأول)؛ ثم نتطرق إلى طبيعتها القانونية وأنواعها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف وخصائص المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

أولى المشرع الجزائري عناية خاصة لرخصة البناء، حيث اعتبرها من أهم الرخص نظراً للدور الذي تلعبه في مجال العمران، فهي تقي من الوقوع في حالة البناء غير القانوني؛ لأن البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها تتجم عنه آثار وخيمة. لكن بالرغم من ذلك، هناك عدة عوامل أدت إلى اللجوء للبنىات غير الشرعية.

ومن هذا المنطلق، سنقوم بتعريف المخالفات المتعلقة برخصة البناء (أولاً)، ثم نستنتج خصائصها (ثانياً).

أولاً: تعريف المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

سنتحدث في هذا العنصر عن المخالفات العمرانية بمفهومها الواسع، أي الجرائم المتعلقة برخصة البناء؛ وليس المخالفات بمفهومها الضيق والذي يعني تقسيم الجرائم بالنظر إلى جسامتها إلى جنائيات وجنح ومخالفات.

ومنه فإنه يقصد بالمخالفات العمرانية كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران والتي تحدث نتيجة عدم إمكانية الحصول على رخصة البناء أو تقع رغم وجود الرخصة.²

¹ - مدونة العمران، المخالفات العمرانية، مأخوذة من الموقع الإلكتروني التالي:

[http : digiurbs.blogspot.com](http://digiurbs.blogspot.com) ، تاريخ الإطلاع: 2016/08/14، ساعة الإطلاع: 20:07، ص1.

² - بلكعبيات مراد وقيشو يوبا، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 47.

نستنتج من هذا التعريف أنه بالرغم من كثرة المخالفات المتعلقة بالعمران إلا أنها لا يمكن أن تخرج عن إحدى الصورتين هما: البناء بدون رخصة بناء والبناء غير المطابق لرخصة البناء المسلمة.

ثانياً: خصائص المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

تتسم جرائم رخص البناء بعدة خصائص، حيث تظهر لنا الطبيعة القانونية لها بعد تبيان أهم الخصائص التي تميزها وهي كالتالي:

1- الطابع المادي:

إن الركن المادي للجريمة هو الفعل أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون. وتنقسم الجرائم بالنظر إلى ركنها المادي إلى جرائم إيجابية وجرائم سلبية، بحيث إذا كان نشاط الجاني يتكون من فعل إيجابي المتمثل في القيام بعمل ينهي عليه القانون، فالجريمة تكون إيجابية¹. أما إذا كان نشاط الجاني يتمثل في الامتناع عن القيام بعمل ينهي عنه القانون، فالجريمة تكون سلبية. وبتطبيق ذلك على المخالفات المتعلقة برخصة البناء، فنجد هذه الأخيرة من الجرائم الإيجابية، ذلك لأن نشاط الجاني يتكون من فعل إيجابي، والمتمثل في قيامه بعمل إيجابي ينهي عنه القانون²، ألا وهو البناء والذي يأخذ أحد الصور المنصوص عليها في المادة 52 السالفة الذكر من القانون رقم 90-29³. ويتم ذلك إما بالمخالفة لأحكام رخصة البناء المسلمة له أو دون الحصول عليها⁴.

غير أنه هناك بعض الجرائم السلبية ترتكب في هذا الميدان، كعدم امتثال صاحب الرخصة للالتزامات التي تفرضها عليه كالاتزام بوضع اللوحة المستطيلة⁵.

¹ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 87.

² - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 124.

³ - بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير)، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني اشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و 18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2013، ص 408.

⁴ - بريح محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 292.

⁵ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 100.

2- الطابع المستمر:

إن فعل البناء بدون ترخيص أو البناء المخالف لأحكام ومقتضيات الترخيص يشكل جريمة مستمرة ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقتاً طويلاً في وقوعها بسبب امتداد هذه الأعمال في الزمن¹، فهي تستمر من بداية الفعل المجرم إلى غاية انتهائه. على سبيل المثال، فإن جنحة البناء بدون رخصة تقوم طيلة فترة تنفيذ الأشغال إلى غاية انتهائها.² ويترتب على ذلك النتائج التالية:

- عدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها. فإذا حكم على المتهم بالإدانة على أحد الأفعال التنفيذية للجريمة التي تدخل في التتابع واستمرت أعمال البناء قبل صدور الحكم بالإدانة، فإن الحكم الصادر فيما بعد يعد جزاءً لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة (الأفعال التنفيذية المكونة للجريمة تعد جريمة واحدة يربطها جميعاً وحدة الغرض وتقع تنفيذاً لقصد جنائي واحد)³.
- يبدأ احتساب مدة تقادم الدعوى العمومية لحظة تمام الجريمة أي عند انتهاء الأعمال المخالفة، فتتقضي الدعوى الجزائية فيها بالتقادم بمضي ثلاث سنوات (جنحة).⁴

وإذا كانت معظم هذه الجرائم ذات طابع مستمر، إلا أن البعض الآخر لها طابع فوري، ومن ثمة فإن مدة التقادم تسري ابتداءً من اليوم الذي تم فيه الفعل المخالف، كما هو عليه الحال بالنسبة لعرقلة المخالف ممارسة الجهات الإدارية لمهامهم الرقابية كزيارة البنايات.⁵

3- الطابع العمدية:

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية، إذ أن القصد الجنائي هو عنصر التمييز بينهما. فالجرائم العمدية هي التي يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائي، بخلاف الجريمة غير العمدية.

¹ - مباركي ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، العدد الأول، جانفي 2013، ص 229.

² - بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 105.

³ - مزاولي محمد، المرجع السابق، ص 290.

⁴ - مباركي ميلود، المرجع نفسه، ص 229.

⁵ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 100.

ويتطبيق ذلك على المخالفات المتعلقة برخصة البناء، فإن هذه الأخيرة جرائم عمدية، لأن نشاط الجاني فيها يتمثل في إنشاء المبنى، أو التوسيع، أو التعلية، أو التعديل قبل حصوله على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة أو بالمخالفة لأحكام الرخصة المسلمة.¹

وبما أن جرائم التعمير في أغلبها عبارة عن جنح، فإن هذه الأخيرة تنتج بمجرد عدم الامتثال للقوانين والتنظيمات؛² أي أن الجريمة تتحقق بمجرد قيام المتهم بالبناء دون وجود الرخصة أو يخالف أحكام الرخصة³ دون حاجة للبحث عن دافع أو قصد للقيام بذلك. ويعني هذا أن عدم احترام قواعد التعمير والبناء وحده يكفي لتكوين الجريمة سواء كان عمدياً أو لا، وبالتالي فلا يمكن للمتهم الاحتجاج بحسن نيته من أجل إبعاد المسؤولية الجزائية⁴، كما أنه ليس للقاضي أن يأخذ حسن النية أو سوء النية بعين الاعتبار للتجريم.⁵ وبالتأسيس على ذلك فلا يمكن أن يعتد بالخطأ في القانون كالاعتقاد مثلاً بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة أن الفعل الذي تم لا يدخل في إطار فرض رخصة البناء، أو الخطأ في الواقع كاعتقاد المالك أن المهندس المعماري الذي تعاقد معه قد قام بإجراء طلب رخصة البناء وأنه قد تحصل عليها.⁶

ومنه إن جريمة البناء بدون ترخيص تقع إذا أقام الشخص ولو عن حسن نية أية أعمال أو منشآت بغير ترخيص، وذلك بعد أن قدرت الجهة الإدارية المختصة خطأ أنه من غير الضروري سبق الحصول على ترخيص للأعمال التي يريد إنجازها ومن هنا يمكن أن يتابع جزائياً.⁷

4- الإضرار بالمصلحة العامة (طبيعة الحق المعتدى عليه):

تعتبر المخالفات المتعلقة برخصة البناء من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة، لأن نشاط الجاني فيها مخالف للقواعد المرسومة في قوانين العمران، مما يهدد صلاحية المباني من النواحي

¹ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 124.

² - بن بادة عبد الحليم، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018، ص 8.

³ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 90.

⁴ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 113.

⁵ - بن نجاعي نوال ريمة، المرجع السابق، ص 409.

⁶ - بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 105.

⁷ - سبتي محمد، المرجع نفسه، ص 90.

الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية، وبالتالي التأثير على جمال المدينة ورونقها.¹
نستنتج مما سبق ذكره، بأن المخالفات المتعلقة برخصة البناء هي مخالفات إيجابية،
مستمرة، عمدية ومضرة بالمصلحة العامة.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمخالفات المتعلقة برخصة البناء وأنواعها.

قبل الحديث عن أنواع المخالفات المتعلقة برخصة البناء، يبدو من المنطقي إبراز طبيعتها
القانونية والتي يمكن استقراءها من خلال مختلف النصوص القانونية المنظمة لها.
أولاً: الطبيعة القانونية للمخالفات المتعلقة برخصة البناء. (طبيعة الجريمة).

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى خطورتها إلى جنائيات وجنح ومخالفات.² على أن
ضابط التفرقة بينها هي العقوبة الأصلية المقررة لكل واحدة منها، بحيث إذا كان العقاب المقرر
في الجريمة هو الإعدام أو السجن المؤبد أو السجن المؤقت لمدة تتراوح بين 5 سنوات و 20
سنة، فإن هذه الجريمة هي جنائية. أما إذا كانت العقوبة هي الحبس لمدة تتجاوز الشهرين إلى 5
سنوات أو الغرامة التي مقدارها يتجاوز 20.000 دج فإن الجريمة هي جنحة. أما إذا كانت
العقوبة المقررة هي الحبس من يوم واحد على الأقل إلى شهرين على الأكثر أو الغرامة من
2.000 دج إلى 20.000 دج فإن الجريمة هي مخالفة.³

وبتطبيق ذلك على المخالفات المتعلقة برخصة البناء، نجد أن المشرع الجزائري قد أخذ
بالجنح والمخالفات، إذ أنه في قانون التهيئة والتعمير أخذ بالجنح⁴، أما في القانون المحدد لقواعد
مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فقد قسمها إلى جنح ومخالفات.¹

¹ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 125.

² - أنظر المادة 27 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966م المتضمن قانون العقوبات، ج.ر / ع 49، المؤرخة في 11 يونيو سنة 1966م، المعدل والمتمم.

³ - أنظر المادة 5 من الأمر رقم 66-156 السالف الذكر، والمعدلة بموجب المادتين 2 من القانون رقم 06-23 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1427هـ، الموافق 20 ديسمبر سنة 2006م، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966م والمتضمن قانون العقوبات، ج.ر / ع 84، المؤرخة في 24 ديسمبر سنة 2006م. والمادة 2 من القانون رقم 14-01 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1435هـ، الموافق 4 فبراير سنة 2014م، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-156، المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966م والمتضمن قانون العقوبات، ج.ر / ع 07، المؤرخة في 16 فبراير سنة 2014م.

⁴ - ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 137.

وما تجدر الإشارة له هنا، أن هناك من يطلق على الجرائم المتعلقة برخصة البناء اسم جنح المخالفات، وهي طائفة من الجرائم تعد جنحاً لأنها معاقب عليها بعقوبة الجنحة، ومع ذلك فإنها تتفق في طبيعتها مع المخالفات، حيث يتمثل النشاط المؤثم فيها في مخالفة تنظيمات لائحية تتعلق بالبناء والتخطيط العمراني، وهذا لطبيعة القوانين المنظمة للبناء، فهي ذات طبيعة إدارية تنطوي على أحكام إدارية لائحية مجرمة وأخرى عقابية.²

ثانياً: أنواع المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

في إطار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لم يحدد المشرع جيداً أنواع المخالفات المتعلقة بالبناء، حيث كان عاماً وغير دقيق، من ثمة كنا ننتظر أن يعالج هذه المسألة بشكل مفصل في المراسيم التنفيذية اللاحقة ولكنه لم يفعل ذلك بل سكت.³

ففي ظل القانون رقم 90-29، تكلم فقط عن المتابعات القضائية (الهيئة القضائية) وفقاً للإجراءات الاستعجالية، في حين أن الكل مجمع على ثقل هذه الهيئة وعدم فعاليتها في هذا المجال، ذلك أن وصول القضية إليها لا يكون إلا بعد مراحل ومحاضر متعاقبة يكون المخالف قد أمضى أشواطاً في إتمام نشاطه، ومن ثمة يستعصى معالجة القضية للزيادة في تعقيدها.⁴ وعليه نجد أن طريقة معالجة المشرع لهذا الموضوع المهم كان قاصراً جداً، حيث خصص له ثلاثة مواد فقط، والمتمثلة في الأتي: 76،⁵ 77 و 78.⁶

¹ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 123.

² - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 100.

³ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 111.

⁴ - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ب.س، ص 136.

⁵ - نصت المادة 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الملغاة بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 على أنه: "في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الاحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الادارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقاً لاجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الأمر 66-154".

⁶ - نصت المادة 78 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الملغاة بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 على مايلي: "تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام =المادتين 76 و 77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل".

لكنه استدرك الأمر في المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، فجاء بتفصيل دقيق، مراعيًا مجمل النصوص القانونية المتعلقة بالبناء، حيث أنه قسم المخالفات إلى ثلاثة أنواع وذلك في المادة 50 منه¹، على النحو التالي:

- تشييد بناية دون رخصة بناء.

- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.

- عدم القيام بإجراءات الإشهار والتصريح.

وقد ألغى هذا المرسوم المواد المعالجة للجرائم في قانون التهيئة والتعمير²، وتم الإبقاء فقط على المادة 77 المعدلة والمتممة بموجب المادة 105 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018³، والتي جاءت بأحكام عامة، تطبق على جميع الجرائم دون تعداد كل جريمة على حدى.

إلا أن المشرع تدارك هذا الأمر في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، حيث حدد بعض الجرائم بصفة صريحة، في حين أن الجرائم الأخرى- الغير منصوص عليها صراحة- أصبحت تدخل ضمن أحكام المادة 77 التي تمتاز بالغموض والعموم، وأمام هذا الوضع اضطر المشرع إلى وضع جرد للجرائم المرتكبة في هذا الميدان وذلك في القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.⁴

¹ - غير أن المشرع في القانون رقم 04-06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004م، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414هـ، الموافق 18 مايو سنة 1994م والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر/ع 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م، ألغى المادة 50 دون أن يأتي ببديل لها، وهو أمر غريب ذلك أنه يفترض في المشرع أن يسعى دائماً إلى الأفضل، بالرغم من ذلك ارتأينا إلى ذكر المادة 50 الملغاة على سبيل الاستئناس وإثراء للبحث العلمي.

² - أي أن المرسوم التشريعي رقم 94-07 المذكور أعلاه ألغى بموجب المادة 59 منه أحكام المادتين 76 و78 من القانون رقم 90-29.

³ - تنص المادة 105 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، السالف الذكر، على مايلي: "تعدل وتنتم أحكام المادة 77 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، وتحرر كما يأتي: المادة 77: يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 30.000 دج إلى 1.000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون أو التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها".

⁴ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 94.

ومن هذا المنطلق، سيتم التعرض إلى الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، والقانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

1- الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير:

سننظر هنا إلى الجناح الواردة في قانوني التهيئة والتعمير رقمي 90-29 و 04-05 على النحو التالي:

أ- الجناح الواردة في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29:

توجد عدة جرائم لم ينص عليها المشرع الجزائري صراحة في القانون رقم 90-29 ، بل أورد حكماً عاماً ينطبق على كافة الجرائم المتعلقة بالتعمير، وذلك في نص المادة 77 منه¹.
فوفقاً لهذه المادة، فإن تنفيذ أشغال أو استعمال أراضي بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، يعد جريمة يعاقب عليها حسب هذه الأخيرة².
وبالتعمّن في هذه المادة نجدها غامضة وغير واضحة، وبالتالي نواجه صعوبة في تحديد الأفعال المجرمة، غير أنه يمكن إدراج ضمنها كل خرق للالتزامات التي يفرضها هذا القانون نذكر منها على سبيل المثال: - عدم وضع اللوحة المستطيلة المبيّنة لمراجع الرخصة.
كما يمكن إدراج ضمن هذه المادة، كل مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير والبناء والتي تناولها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السالف الذكر³.

ب- الجناح الواردة في قانون التهيئة والتعمير رقم 04-05:

¹ - تنص المادة 77- قبل تعديلها- من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على مايلي: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها. يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً 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".

² - بلكعبيات مراد وقيشو يوبا، المرجع السابق، ص 48.

³ - شريدي ياسمين، المرجع نفسه، ص ص 97-98.

أقر القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء وهما: جريمة البناء بدون ترخيص، وجريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص¹.

ب- أ البناء بدون ترخيص:

تعرف جريمة البناء بدون رخصة على أنها: "تتفـيـذ أشغال أو استعمال أرض دون رخصة البناء، في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة مسبقة"².

كما تعرف أيضاً بأنها: "كل إنشاء لبناء مهما كان نوعه أو جسامته يقوم به الشخص في غياب رخصة البناء والذي يعرضه للإدانة من طرف القاضي الجزائي بالعقوبات المنصوص عليها قانوناً"³.

وعليه، تتمثل هذه الجريمة في قيام المتهم بالبناء دون الحصول على الترخيص المطلوب، وهذا يمثل الركن المادي للجريمة.

ولقد وسع الفقهاء من نطاق هذه الجريمة، إذ يرون أنها تشمل كذلك تقديم طلب الحصول على الترخيص مع رفض الجهة الإدارية المختصة منحه، أو طلبها لمستندات إضافية، أو تعديلات على المخططات، سواء كان ذلك من أجل إقامة بنايات جديدة، أو توسيعها، أو تعديلها، أو تدعيمها، وهذا يتطابق مع نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 التي تحدد الأعمال التي لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على رخصة البناء⁴.

ولقد نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 7 من القانون رقم 04-05 السالف الذكر، التي أدرجت مادة جديدة ضمن القانون رقم 90-29 والمتمثلة في المادة 76 على جريمة البناء بدون ترخيص والتي جاء فيها مايلي: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة...".

¹ - هاتين الجريمتين لم ينص عليهما صراحة القانون رقم 90-29، بحيث أن المادة الوحيدة التي نصت عليهما بطريقة ضمنية هي المادة 77 منه، بعد ذلك تم النص عليهما صراحة في المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 كما هو موضح أعلاه، إلا أنها ألغيت بالمادة 02 من القانون رقم 04-06 السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر بن بادة عبد الحليم، المرجع السابق، ص3.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص 273.

³ - قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 10.

⁴ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص95.

فمن خلال هذه المادة، نلاحظ أن المشرع بالرغم من أنه نص صراحة على جريمة البناء بدون رخصة، إلا أنه لم يحدد نطاقها، لكن بإحداث توليفة بين هذه المادة والمادة 52 من القانون رقم 90-29، يمكن تحديد نطاقها كما يلي: "البناء بدون ترخيص يشمل على تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، أو تمديد البنايات القائمة، أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج". وبناء على ما سبق ذكره، يمكن تلخيص عناصر جريمة البناء بدون ترخيص في ثلاثة نقاط:

1- العمل المادي المتمثل في البناء: يأخذ أحد الصور المنصوص عليها في المادة 52 السالفة الذكر من القانون رقم 90-29.¹

2- عدم وجود رخصة بناء: كحالة عدم طلب الرخصة من الجهات الإدارية أو رفض الإدارة تسليم الرخصة إما صراحة بموجب قرار الرفض، أو ضمناً بسكوتها بعد فوات الأجل القانوني للرد،² أو إقامة البناء قبل الحصول على الرخصة من الجهة الإدارية المختصة³، ذلك أنه لا يكفي مجرد التقدم بطلب الحصول على رخصة البناء بل لابد من الحصول عليها فعلاً،⁴ أو لم يكن الترخيص سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التي تم تنفيذها كإقامة الأعمال بعد انتهاء مدة صلاحيتها أو عدم تجديدها أو إقامة البناء رغم سحب الرخصة، أو رغم وقف الأشغال (إدارياً أو قضائياً). ومن هنا فإن الجريمة تقع بالقيام بالبناء مع عدم توافر الترخيص بذلك ومن ثمة لا يستطيع المتهم أن يتذرع بأن الجهة الإدارية المختصة، قد تعسفت في رفض منحه الرخصة أو خالفت القانون بذلك الرفض أو أن يعتمد في ذلك على تسامح الإدارة مع هذا النوع من الأعمال، ذلك لأن قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 قد نظم طريق التظلم من القرارات التي تصدرها الجهة القائمة على منح الترخيص.

فضلاً عن كل ما سبق فإنه يلاحظ أن عدم استخراج رخصة البناء قد يرجع في العديد من الحالات إلى تهاون وتقاعس الإدارة المختصة عن استخراجها، إضافة إلى صعوبة الإجراءات والوثائق والمستندات الكثيرة التي تطلب من صاحب الطلب الأمر الذي يؤدي به في

¹ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 87.

² - بن نجاعي نوال ريمة، المرجع السابق، ص 408.

³ - خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 82.

⁴ - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، المرجع السابق، ص 118.

نهاية الأمر إلى البناء بدون ترخيص لإقامته وذلك لضرورة اجتماعية (كحماية أسرته من التشرذ والضياع).

وبذلك يثور التساؤل في هذا المجال حول إمكانية الاعتداد بحالة الضرورة حين اجتماع شروطها في حالة القيام بفعل البناء قبل الحصول على الرخصة بسبب الظروف الملحة التي تدفع بالفاعل إلى إقامة البناء لأجل الحصول على مكان تسكن فيه عائلته.

لقد أخذ القضاء الفرنسي بحالة الضرورة في أحكام له، إذا توافرت شروط تلك الحالة حيث يلزم: * توافر خطر حال.

* كما يجب أن يكون البناء المخالف هو الوسيلة الوحيدة لرد الخطر الذي يتعرض له الفاعل.¹

3- أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء: فإنه لا يمكن قيام الجريمة في مواجهة الأعمال التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني²، أو الأعمال الخاصة بالهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجياً من الدرجة الأولى، التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات³ ونشير في الأخير، إلى أن المشرع قد أحسن ما فعل عند نصه على هذه الجريمة بصفة صريحة في التعديل الأخير، ذلك أن هذه الأخيرة يجب أن تحظى بأهمية قصوى وعناية كبيرة نظراً لخطورتها والآثار الوخيمة التي يمكن أن تتجر عنها.⁴

ب-ب البناء المخالف لمواصفات الترخيص:

تعد هذه الجريمة أخف وطأة على سابقتها، ولكن تبقى خطيرة ولا ينبغي الاستهانة بها لأنها تتعلق بمدى قوة الدولة وأجهزتها على مراقبة ما تم ترخيصه من قبلها⁵ سواء كان ذلك في إطار الرقابة الإدارية اللاحقة أو في إطار الرقابة القضائية.

ومنه يحدث الفعل المجرم في هذه الجريمة بوجود رخصة البناء، لكن إنجاز أشغال البناء يخالف أحكام ومقتضيات المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على الرخصة. فنلاحظ أن عدم المطابقة اقتصره المشرع فقط على عدم احترام المخططات البيانية المرفقة بطلب رخصة

¹ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص ص 87-88.

² - مزاولي محمد، المرجع السابق، ص 290.

³ - مباركي ميلود، المرجع السابق، ص 229.

⁴ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 96.

⁵ - جبيري محمد، المرجع السابق، ص 138.

البناء،¹ ولم يتحدث عن عدم احترام أدوات التعمير؛ بالرغم من أهميتها إذ أن رخصة البناء تمنح في إطار مراعاة أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² ومخطط شغل الأراضي³ اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم

¹ - بلمرايط حنان، المرجع السابق، ص 104.

² - تعرف المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، السالف الذكر، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي". من خلال هذا التعريف نستنتج بأن "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" هو عبارة عن أداة للتخطيط الحضري على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، فهو يحدد التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة والتعمير في بلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة، واضعاً في الاعتبار ضرورة الموازنة بين قطاع البناء وقطاع الفلاحة والصناعة، وأيضاً حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، مع الأخذ في الاعتبار أيضاً مخططات التنمية والنمو الديمغرافي والتوزيع السكاني، وارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة، وحتى الظروف الاجتماعية والاحتياجات الاقتصادية، بالإضافة إلى أنه يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، أنظر مجاوي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 113.

³ - تعرف المادة 31 ف1 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه "مخطط شغل الأراضي" على أنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء"، من خلال هذا التعريف نستنتج بأن مخطط شغل الأراضي هو الأداة التي من خلالها يمكن تحديد الشكل الحضري لكل منطقة كتحديد المناطق السكنية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة والغابات والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه، كما يحدد نوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاعات المقررة عليها، وهذا مايتضح جلياً من خلال الفقرة الثانية من المادة 31 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه، التي حددت موضوع "مخطط شغل الأراضي" فيمايلي: 1- التحديد بصفة مفصلة للشكل الحضري، ولحقوق البناء واستعمال الأراضي لكل القطاعات المعنية.

2- تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

3- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

4- تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

5- تحديد الارتفاعات.

6- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والموقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

7- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

والمحيط العمراني وكذا طبيعة الأرض.¹

وعلى هذا الأساس فإن رخصة البناء حسب المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يجب أن تشمل على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة.²

ومن هذا المنطلق يتضح لنا بأن البناء غير المطابق لمواصفات الترخيص يأخذ أشكال متعددة نذكر منها على سبيل المثال:

1- عدم إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تتجسد هذه الصور في مجموعة البنايات التي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي كالأتي: تغيير موقع المشروع والإخلال بالارتفاقات وهذه الأخيرة نوعان ارتفاقات عامة وأخرى خاصة وتتفرع الإرتفاقات العامة بدورها إلى ارتفاقات صناعية وأخرى طبيعية.

2- عدم احترام مخطط شغل الأراضي:

تختلف صور عدم احترام مخططات شغل الأراضي باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني. فالتجاوزات المتعلقة بالإطار غير المبني تأخذ صورة الاستيلاء على المساحات الحرة والربط السيئ لشبكات التهيئة. أما التجاوزات الخاصة بالإطار المبني فإنها تتجسد في التشوهات التي تتعرض لها العمارات كالتغيير على مستوى الواجهات والاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات.

3- عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية:

تتجسد هذه الحالة في البنايات التي لا تطابق المواصفات المنصوص عليها في مخططات الهندسة المعمارية وهي كالأتي:

=وبما أن مخطط شغل الأراضي يعتبر أداة لضبط الصيغ المرجعية لرخصة البناء، كونه يحدد ما هو مرخص أو غير مرخص به من أعمال البناء، فلا بد من مراعاة الانسجام المطلق وعدم التضارب بينه وبين "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"، باعتبارهما وسيلتان مكملتان لبعضهما البعض، ومن خلالهما يتم ضمان تنفيذ السياسة العامة التي تنتهجها الدولة في مجال التهيئة العمرانية، أنظر مجاوي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 119-120.

¹ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 63.

² - وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى فقط تم تغيير مصطلح الخدمات بالارتفاقات.

أ- **عدم احترام مخطط الكتلة:** إن عدم التقيد بمخطط الكتلة وذلك بالثبوت السيئ للقطعة الأرضية في الميدان يترتب عنه التعدي على الرصيف وعلى ملكية الغير وأيضاً المساس بخط التنظيم¹. غير أن الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أنه لم يوحد سلم رسم مخطط الكتلة بل جعله يختلف تبعاً لمساحة أرض مشروع البناء.²

ب- **عدم احترام مخططات الواجهات:** إن عدم التقيد بما جاء في مخططات الواجهات يترتب عنه مجموعة من التجاوزات تتمثل في عدم احترام العلو المسموح به والتغيير في منافذ الواجهات.

ج- **عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي:** وتتمثل في عدم احترام أو الإخلال في معامل الاستيلاء على الأرض ومعامل شغل الأرض.

4- **عدم احترام مخططات الهندسة المدنية والمخططات الأخرى:** تتجلى هذه التجاوزات في عدم احترام مخططات الهيكل وهذه الأخيرة تتمثل في التقيد بالمواصفات المطلوبة قانوناً فيما يخص مواد البناء ومقاطع الهيكل، ومخططات الأساسات للبناء والتجهيزات وتتمثل في الإخلال بشروط مواد البناء والترية.³

ولقد نص المشرع الجزائري صراحة على هذه الجريمة في المادة 7 من القانون رقم 04-05 السالف الذكر، والتي أدرجت مادة جديدة ضمن القانون رقم 90-29 والمتمثلة في المادة 76 والمحرة كما يأتي: "يمنع الشروع في أشغال البناء... أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

وعليه نجد أن المشرع الجزائري نص على هذه الجريمة، لكنه لم يعط تعريفاً مفصلاً لها، وهذا شيء بديهي لأن المشرع لايهتم بالتعاريف تاركاً ذلك للفقهاء وهذا ما تم فعلاً حيث عرفها الأستاذ محمد حسنين منصور على أنها تلك الأعمال التي لاتراعي الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعتها أو عدم مطابقة التنفيذ

¹ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 63.

² - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 165.

³ - غربي إبراهيم، المرجع نفسه، ص 70.

للسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة.¹

لكن بالرجوع إلى المادة 52 من القانون رقم 90-29 ، يمكن أن نستخلص تعريفاً لها يتوافق مع تعريف الفقه لهذه الجريمة، وذلك على النحو الآتي: " جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص هي قيام الشخص بعمل من أعمال البناء، سواء تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة".²

ومما سبق ذكره، نستنتج أن المشرع الجزائري بالرغم من أنه نص صراحة في القانون رقم 04-05 على جريمتي البناء بدون ترخيص والبناء المخالف لمواصفات الترخيص، إلا أنه توجد عدة جرائم لم ينص عليها صراحة لا في القانون رقم 90-29 ولا في القانون رقم 04-05، بل أورد حكماً عاماً وغامضاً ينطبق على كافة الجرائم المتعلقة بالتعمير، وذلك في نص المادة 77 المذكورة أعلاه من القانون رقم 90-29.

ومن هذا المنطلق يتضح لنا بأن المشرع الجزائري عكس المشرع الفرنسي، لأن هذا الأخير كان دقيقاً في تحديد الأفعال المجرمة، إذ أنه أورد جرداً لمختلف الجرائم المرتكبة في هذا الميدان الصعب مع تحديد تكييفها القانوني، حيث جرم كل:

- العمليات التي يتم تنفيذها دون الحصول على مختلف التراخيص المتعلقة بها: كالبناء دون رخصة، إنشاء تجزئة دون رخصة، الهدم دون رخصة.
- العمليات التي يتم تنفيذها دون احترام أحكام التراخيص وما جاء فيها من تحفظات والتزامات.
- العمليات التي تتم دون احترام ما جاء في أدوات التهيئة والتعمير.
- الأفعال التي من شأنها عرقلة حق زيارة البنايات وتفقدتها من قبل الأجهزة الرقابية المختصة.

¹ - حسنين محمد منصور، المسؤولية المعمارية ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، ب.ط، سنة 2003، ص 22.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص 280.

كذلك المشرع المصري عرف تطور تشريعي ملحوظ، حيث أنه وضع لجريمة البناء دون ترخيص لوحدها، نظاماً قانونياً بذاته، سواء من حيث التجريم أو الإجراءات، ويشمل عدة جرائم أخرى مرتبطة برخصة البناء بحد ذاتها.¹

2- الجرائم الواردة في القانون المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها رقم 15-08:

أمام فوضى العمران التي تعرفها المدينة الجزائرية نتيجة كثرة الجرائم المرتكبة في هذا الميدان وتنوعها، برزت الحاجة إلى إصدار قانون في هذا المجال. فعلى هذا الأساس قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث نص فيه على مجموعة من الجرائم لم ينص عليها من قبل، كما أنه سلط مجموعة من العقوبات ضد مالكي المباني غير المكتملة، إذ اشترط إنهاء أشغال البناء في مدة آجال صلاحية رخصة البناء المسلمة، ذلك أن معظم البناءات المشيدة عبارة عن ورشات دائمة، وهذامهما كانت سنة البدء فيها. وبناء على ذلك، سنتعرض هنا إلى الجرح والمخالفات المنصوص عليها في هذا القانون والمتعلقة برخصة البناء على النحو الآتي:

أ- الجرح المتعلقة برخصة البناء:

تتمثل الجرح الواردة في القانون رقم 15-08 والمتعلقة برخصة البناء فيما يلي:

أ-أ عدم إنجاز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء:

نصت على هذه الجريمة المادة 78 من القانون رقم 15-08، حيث أنه من المعلوم أن يتم تحديد في رخصة البناء الأجل الذي يجب أن تشيد فيه البناء، إذ أنه في حالة عدم إنجاز البناء في ذلك الأجل المحدد، فإن صاحب الرخصة يعاقب بعقوبة جزائية.

أ-ب تشييد بناءة أو محاولة تشييد بناءة دون رخصة البناء:

نصت على هذه الجريمة المادة 79 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، وهي نفس الجريمة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، إلا أن الفرق بينهما يكمن في أن القانون

¹ - من بين هذه الجرائم نذكر: جريمة عدم توقيع المهندس على التصاميم، جريمة عدم تجديد الترخيص بعد مضي سنة، جريمة عدم وضع لافتة البيانات عند الشروع في البناء، جريمة الغش في استخدام مواد البناء، جريمة قيام المقاول بتنفيذ مباني دون ترخيص، جريمة عدم إسناد الإشراف على التنفيذ إلى مهندس، جريمة استئناف الأعمال الموقوفة. أنظر شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 98.

رقم 15-08 قد عاقب على مجرد محاولة تشييد بناء بدون رخصة، وهو الأمر الذي لا يوجد ضمن أحكام القانون رقم 90-29¹. وبالتالي فكل من يرتكب هذه الجريمة يعاقب بعقوبة جزائية.²

أ-ج الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء: جاء في مضمون المادة 88 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، مايلي: كل من يقوم بالربط المؤقت للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي، دون أن يحصل مسبقاً على رخصة البناء، يعاقب بعقوبة جزائية.³

ب-المخالفات المتعلقة برخصة البناء:

تتمثل المخالفات الواردة في القانون رقم 15-08 والمتعلقة برخصة البناء فيمايلي:

* وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي:

نصت على هذه الجريمة المادة 91 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، حيث جاء في مضمونها مايلي: كل من يضع مواد البناء، أو الحصى، أو الفضلات على الطريق العمومي، يعاقب بعقوبة جزائية.⁴

المطلب الثاني: الرقابة القانونية وإختصاص القضاء الجزائي في مجال مخالفات رخصة البناء.

لضمان تجسيد ماتم مراقبته قبل الانطلاق في أشغال البناء من قبل الجهات الإدارية المعنية، وجب اعتماد رقابة أثناء وبعد انجاز أشغال البناء، تسمى بالرقابة الإدارية والتي يقصد بها التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.⁵

¹ - بن بادة عبد الحليم، المرجع السابق، ص7.

² - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 119.

³ - الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 93.

⁴ - بلكعبيات مراد وقيشو يوبا، المرجع السابق، ص 50.

⁵ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 30 يناير

سنة 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في

مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر/ع 06، المؤرخة في 5 فبراير سنة 2006م،

المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 3 ذي القعدة عام 1430هـ، الموافق 22

أكتوبر سنة 2009م، ج.ر / ع 61، المؤرخة في 25 أكتوبر سنة 2009م.

غير أنه إلى جانب هذه الرقابة أقرت السياسة التشريعية في مجال التهيئة والتعمير والبناء قواعد للرقابة التقنية للبنىات الحضرية، والتي تلعب دور فعال في مجال حماية المباني من ظاهرة البنىات غير القانونية وأثرها السلبي على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية. وبما أن هاتين النوعين من الرقابة نصت على أحكامهما النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبناء فرتأيت تسميتهما بالرقابة القانونية، والتي يترتب على القيام بها توقيع عقوبات جزائية على المخالفين في حالة ثبوت الإخلال بتعليمات ومقاييس العمران والبناء،¹ وذلك من أجل فرض احترام تشريع العمران. ومنه سنتناول في هذا المطلب الرقابة الإدارية والتقنية المتعلقة بمخالفات رخصة البناء (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى اختصاص القضاء الجزائي في مجال المخالفات المتعلقة برخصة البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الرقابة الإدارية والتقنية المتعلقة بمخالفات رخصة البناء.

تعد الرقابة أساس الآليات القانونية لاحترام قواعد العمران وذلك من خلال التوجيهات والملاحظات التي تقدم للمعني سواء خاص (الأفراد) أو عام (الإدارة) من طرف الجهات المعنية.² وعلى هذا الأساس ينبغي أن ينظر لها بمفهومها الإيجابي أي باعتبارها عامل من عوامل ترقية التعمير، ولا ينظر لها بمفهومها السلبي بقهر الأفراد ومنعهم من استغلال ممتلكاتهم، أو وضع حد للتوسع العمراني.³ كما أنها تنقسم إلى نوعين هما: إدارية (أولاً)، وتقنية (ثانياً).

أولاً: الرقابة الإدارية المتعلقة بمخالفات رخصة البناء.

نصت المادة 73 من القانون رقم 90-29 على أنه: "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنىات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".

¹ - أبرياش زهرة، المرجع السابق، ص 99.

² - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 66.

³ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 139.

يتضح لنا من خلال هذه المادة أن الهيئات الإدارية المختصة بالرقابة على أشغال البناء نوعان هما: الهيئات الإدارية: وهي المتمثلة في أجهزة الضبط الإداري (1)، والأعوان المحلفين:¹ وهم الأعوان المؤهلين للتقصي والبحث عن المخالفات في مجال البناء والهندسة المعمارية (2).²

1- الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة:

هي هيئات الضبط الإداري مهمتها الحفاظ على النظام العام العمراني بكل أبعاده، ومراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقة ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال، وتضم مايلي:³

أ-الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي:

جعل المشرع الجزائري في المادة 73 من القانون رقم 90-29 السالفة الذكر، الزيارات الميدانية للبناءات أثناء إنجازها اختيارية لكل من الوالي ورئيس البلدية⁴، والدليل على ذلك صيغة "يمكن" التي وردت في هذه المادة وهذا ماينقص من فعالية هاته الرقابة، ومايؤكد على عدم فعاليتها زلزال 21 ماي 2003 الذي مس منطقة بومرداس، ودفع المشرع يتدخل⁵ ويجعل هذه الزيارات ملزمة ويتجلى ذلك في قيامه بتعديل هذه المادة بموجب المادة 06 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي تنص على مايلي: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً، زيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها، في أي وقت".

¹ - نصت المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر على الأعوان المحلفين لكن لم تطلق عليهم اسم شرطة العمران، بالإضافة إلى ذلك لم يرد تعريف في النصوص القانونية لمصطلح شرطة العمران وهناك من المؤلفين والباحثين من أطلق مصطلح شرطة العمران كالمؤلف محمد الصغير بعلي الذي عرفها على أنها نوع من الشرطة القضائية باعتبارها تابعة لجهاز الأمن الوطني، أنظر عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 288.

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 118.

³ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 119.

⁴ - عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 109.

⁵ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 140.

باستقراء نص هذه المادة يتبين لنا بأن المشرع الجزائري ألزم رئيس البلدية بتفقد البنايات في طور الانجاز في أي وقت ولم تحدد فترة الزيارة أو وقتها بل تركت الآجال مفتوحة ويتم تحديدها من طرف الجهات المعنية،¹ والدليل على ذلك صيغتي "يجب" و " في أي وقت".

كما أحدث تغييرات على الجهات المعنية بالمراقبة، حيث أراد بذلك استدراك النقص وتعزيز جهات المراقبة وتفعيلها لتفادي وقوع كوارث أخرى في المستقبل²، حيث حصر هيئات الرقابة زيادة على أعوان وضباط الشرطة العمرانية في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وبالتالي قلص من الهيئات المكلفة بالمراقبة من خلال إعفاء الوالي من حقه في المراقبة بعدما كان له ذلك في ظل القانون رقم 90-29،³ لأن رئيس البلدية فعلاً هو الأقرب لمجال التعمير أكثر من الوالي.⁴

وماتجدر الإشارة له هنا، أن المشرع الجزائري بعد إعفاء الوالي من عملية زيارة البنايات، أجبر رئيس البلدية وكذا الأعوان المؤهلين بهذه الزيارة بعدما كانت جوازية، وهذا إجراء يفهم منه حرص المشرع على ضرورة تفعيل مضمون هذه الزيارات لضمان مراقبة البنايات والمخططات والوثائق التقنية الخاصة بها.⁵

لكن هذا الوجوب منقوص من الناحية القانونية، لأنه ينقصه الجزاء فالوجوب يقتضي الأمر، والأمر يتطلب متابعة من قبل السلطة الآمرة، لأن في حالة عدم قيام رئيس البلدية بالمهمة المنوطة له، ماهو الجزاء المقرر بالإخلال بهذه النصوص مما يستوجب على المشرع إعادة النظر في هذه المادة مستقبلاً.⁶

بالإضافة إلى ذلك، حددت هذه المادة صلاحية مراقبة رئيس البلدية لعملية البناء بعد منح رخصة البناء بزيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات اللازمة، وعليه حمل

¹ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 251.

² - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 86.

³ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 67.

⁴ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 119.

⁵ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 166.

⁶ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع نفسه، ص ص 251 - 252.

المشرع الجزائري رئيس البلدية مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ماينص عليه القانون، حيث يلتزم بمراقبة كل بناء يقع على اقليم بلديته سواء كان تابع إلى شخص عام أو خاص¹.

وبالتالي يلتزم رئيس البلدية بمراقبة عمليات البناء في طور الإنجاز كرقابة ادارية موازية لأشغال البناء، ويتمكن من خلالها تصحيح الأخطاء التي قد ترتكب أثناء الانجاز لأنه لولا القيام بالزيارات فقد يتعذر تدارك الأخطاء بعد الانتهاء من البناء².

ب- لجان مراقبة قرارات التعمير:

لقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 06-03 بموجب المادة 05 منه ثلاث مواد للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى حالياً) ألا وهي 79، 80 و 81 والمتعلقة بأجهزة التنفيذ، وذلك من أجل تدعيم الدور الرقابي الذي تمارسه الإدارة في مجال العمران، حيث أحدث بموجب المادة 79 لجنة خاصة تنشأ لدى كل من الوزير المكلف بالتعمير، ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي تكلف بمراقبة عقود التعمير³ (الرخص والشهادات العمرانية)، وحدد مهامها في المادة 80⁴، كما نص في المادة 81 من نفس المرسوم على أنه يرأس اللجنة حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أوالوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذه الجهات الإدارية هي المختصة قانوناً بمنح عقود التعمير، كما أشار في نفس المادة إلى أن تشكيلة هذه اللجان تتم بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير⁵، وتنفيذاً لذلك صدر القرار المؤرخ في: 28/10/2006 والمحدد

¹ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 141.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص ص 246-251.

³ - أنظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، التي أدرجت بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03.

- للمزيد من التفصيل أنظر شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 67.

⁴ - حيث كانت تنص المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي أدرجت بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 على مايلي: "تكلف اللجنة بمايأتي:- التنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير.

- الإشراف على الأشغال طبقاً للرخص المسلمة.

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير".

⁵ - أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه والملغى، التي أدرجت بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03.

لتشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير¹ باعتبارها أحد أهم الهيئات المختصة بمراقبة البناء ومدى تطابقه مع عقود التعمير.

وماتجدر الإشارة له هنا، أن المرسوم التنفيذي رقم 91-176 تم إلغاؤه بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور آنفاً، ومنه تم استبدال المواد 79، 80 و 81 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بالمواد 90، 91² و 92⁴ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، لكن القرار الجديد الذي نصت عليه المادة 92 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمحدد لتشكيلة هذه اللجان لم يصدر، وبالتالي ما الفائدة من النص عليه دون إصداره؟

من خلال ماسبق ذكره، نستنتج بأن التعديلات التي جاء بها المشرع الجزائري في مجال الرقابة الإدارية إيجابية والدليل على ذلك، الزيارات التفقدية كانت اختيارية وأصبحت إلزامية، ومن ضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي واختصاصاته بعد أن كان يمارسها بالاشتراك مع الوالي، مما سيدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المندرجة ضمن أعمال الرقابة والضبط الإداري المعترف بها⁵، بالإضافة إلى ذلك

¹ - القرار المؤرخ في 5 شوال عام 1427هـ، الموافق 28 أكتوبر سنة 2006م، والمحدد لتشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، ج.ر/ع 11، المؤرخة في 15 فبراير سنة 2007م.

² - تنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي: "تتشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، وتدعى في صلب النص (اللجنة)".

³ - تنص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي: "تكلف اللجنة بمايأتي: مراقبة الأشغال طبقاً للرخص المسلمة.

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير". ومايلاحظ على هذه المادة أنها حذفت مهمة التنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير التي كانت تنص عليها المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 لأن حالياً في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أصبحت دراسة طلبات عقود التعمير تتم من طرف لجان مختصة ألا وهي لجنة الشباك الوحيد للبلدية ولجنة الشباك الوحيد للولاية.

⁴ - تنص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي "يرأس اللجنة، حسب الحالة، الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلهم.

تحدد تشكيلة اللجنة المنصوص عليها أعلاه، بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران". وما يلاحظ على هذه المادة أنها نصت على القرار المحدد لتشكيلة اللجنة، لكن لم يتم إصدار هذا القرار، وتمادى القرار المؤرخ في 28/10/2006 لم يصدر أي قرار يلغيه فإنه يبقى العمل سارياً به إلى غاية إصدار القرار الجديد الذي نصت عليه المادة 92 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

⁵ - عزوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، المرجع السابق، ص 170.

استحدثت أجهزة التنفيذ أو ماتسمى بلجان مراقبة عقود التعمير من أجل تسهيل عملية الرقابة والحضور المكثف للسلطات الإدارية على المستويين الوطني والمحلي. ومن هذا المنطلق يتبين لنا اهتمام المشرع الجزائري بالرقابة الإدارية وهدفه من ذلك الوصول إلى عمران منظم ومطابق لما هو منصوص عليه قانوناً، وبالتالي التقليل من حالات البناء الفوضوي.

لكن للأسف لتزال المدينة الجزائرية تعرف فوضى عمرانية وهذا مايعني أن الإشكال ليس في المشرع وإنما في التطبيق والدليل على ذلك لجان مراقبة عقود التعمير لما سألت عن دورها توصلت إلى أنها لم تنصب أصلاً وذلك بحجة أن العمل بهذه اللجان سيلزم السلطات الإدارية بالحضور الدائم والمتابعة المستمرة للمشاكل المتعلقة بال عمران ومحاولة إيجاد حلول لها وهم لايريرون هذه الالتزامات والارتباطات، وهذا مايعني تهريهم وعدم قيامهم بالمهام المسندة لهم، والذي يساعدهم على ذلك هو عدم وجود جزاء يوقع عليهم في حالة عدم قيامهم بالمهام المنوطة بهم؛ وعلى هذا الأساس نقترح وضع نصوص قانونية تتضمن عقوبات ردية تسلط على المسؤولين في حالة عدم تطبيق النصوص القانونية لأن النص بدون تطبيق كالمشكل بدون حل.

2- الأعوان المكلفين بالرقابة.

لقد تعددت النصوص التشريعية والتنظيمية المحددة للأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات المتعلقة برخصة البناء وذلك لأهمية مجال المراقبة. وعلى هذا الأساس، سننتقل لتشكيلتهم؛ ثم نبين الحماية القانونية المقررة لهم أثناء أداء مهامهم من أجل القيام بها على أحسن وجه؛ وأخيراً نتحدث عن إختصاصاتهم وفق مايلي:

أ-تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

أ-أ ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

بالرجوع إلى المادتين 15 و 19 من الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم¹، نجد تشكيلة الأعوان المؤهلين تضم : ضباط وأعوان الشرطة القضائية

¹ - الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر/ع 48، المؤرخة في 10 يونيو سنة 1966م، المعدل والمتمم .

حيث نصت المادة 15 المعدلة بموجب المادة 04 من الأمر رقم 15-02¹ على أنه يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من: رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين، ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني، ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث (3) سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة، الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث (3) سنوات على الأقل بهذه الصفة والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة، ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصاً بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

أما بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية فحسب المادة 19 من الأمر رقم 66-155 هم: موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية².

أ-ب شرطة العمران:

نظراً لنتامي ظاهرة البناءات اللاشرعية واكتساحها لمختلف المدن، وكذا من أجل تفعيل أكثر لقواعد البناء والتعمير على أرض الواقع، فقد أنشأت الدولة جهاز ينتمي إلى سلك الأمن الوطني المختص في حماية البيئة والتعمير يدعى "جهاز التعمير وحماية البيئة"³ PUPE .

وقد استحدث هذا الجهاز بمقتضى القرار رقم 5078 المؤرخ في 1983/05/08 أولاً على مستوى العاصمة ليتمدد بعد ذلك إلى باقي الولايات، غير أن نشاط هذه الوحدة جمد في سنة

¹ - الأمر رقم 15-02 المؤرخ في 7 شوال عام 1436هـ، الموافق 23 يوليو سنة 2015م، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر/ع 40، المؤرخة في 23 يوليو سنة 2015م، المعدل والمتمم.

² - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 325.

³ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 115.

1991 بالقرار رقم 4135 المؤرخ في 1991/07/21 بسبب الوضع الأمني الذي عاشته الجزائر في فترة التسعينيات¹.

ونظراً للطابع التقني المعقد الذي تمتاز به قواعد التعمير والبناء كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن جهاز الشرطة القضائية² يكون أكثر تأهيلاً للبحث والتقصي عن المخالفات في هذا الميدان³، وتنفيذاً لذلك صدر المرسوم التشريعي رقم 94-07 ونص في المادة 51 ف1 منه على مايلي: "يؤهل، زيادة على ضباط الشرطة القضائية وأعاونها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، مفتشو التعمير والمهندسون المعماريون والمهندسون والمتصرفون الإداريون والتقنيون السامون والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الادارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير أو مصالح الهندسة المعمارية والتعمير في الولاية بتقصي مخالفة الأحكام الواردة في المادة 50 أعلاه ومعاينتها"⁴.

إلا أن اتساع ظاهرة البناء الفوضوي، وعدم احترام قواعد العمران أدى بالدولة إلى إعادة التفكير في إعادة تنشيط وحدات جهاز التعمير «PUPE» على المستوى الوطني تنفيذاً لتعليمات وزارة الداخلية بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة وتوسيعها عام 1999 على كافة الدوائر التابعة لها.⁵

¹ - لعمرى محمد، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018، ص28.

² - الشرطة الادارية للتعمير أقرها القانون الفرنسي كنظيره البلجيكي وهي تابعة لرئيس البلدية مهمتها مراقبة المطابقة لأشغال البناء، أنظر عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 289، وفي الجزائر تم استحداث هذا الجهاز بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 السالف الذكر، أنظر طلبية ليلي، الملكية العقارية الخاصة، دار هوم للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ب.ط، سنة 2010، ص 114.

³ - شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 226.

⁴ - يستنتج من المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة حالياً بموجب المادة 02 من القانون رقم 04-06 السالف الذكر، أن المشرع الجزائري أعطى صفة ضابط الشرطة القضائية لكل من: مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المتصرفين الإداريين والتقنيين السامين.

⁵ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 94.

وبداية من شهر أبريل 2000 تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وهي: وهران، قسنطينة، عنابة، وانتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل ولايات القطر الوطني¹.

وتتمثل مهام وحدات شرطة العمران وحماية البيئة²، في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة، ومد يد المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها³ وفي هذا الصدد فهي مكلفة بـ:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة.
- السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء.
- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء ومنع أي بناء بدون ترخيص.
- منع كل أشكال البناء الفوضوي والاستغلال غير الشرعي للأراضي.
- تبليغ السلطات المختصة على كل أشكال البناء الفوضوي.
- تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام.

ونرى أن هذه المهام كفيلة بالمحافظة على كل مايخل بالعمران والبيئة، نقصد بذلك محاربة البناءات الفوضوية وتنظيم حملات تحسيسية وتوعوية وهذا من الجانب النظري، لكن بالنزول للواقع وفي ميدان التطبيق نكاد لانرى لها أثر أي غير فعالة، باستثناء المدن الكبرى والأحياء الراقية في هذه المدن، أما باقي الأماكن الأخرى، فظاهرة البناء الفوضوي تنمو باستمرار رغم عمل هذه الوحدات إن وجد⁴.

من بين العراقيل والمشاكل التي تنقص من فعالية هذا النوع من الشرطة، في محاربة البناء الفوضوي ومراقبة كل أشكال البناء والتعمير التي تحدث في النسيج العمراني هي:

- عدم استقلالية وظيفة هذه الفرق، فهي مرتبطة بمصلحة الطرقات لمديرية الأمن الوطني للولاية، فتأدية وظيفة الرقابة على أشغال البناء والوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي تعد كجزء من

¹ - ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 119.

² - شرطة العمران هي عبارة عن فرقة تتشكل من الأعوان المؤهلين يقر لهم القانون صفة الضبطية القضائية ويتم تعيينهم للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير على مستوى البلديات والدوائر ويثبتونها في محاضر توجه للسلطات المحلية للإعلام والتنفيذ أو القضائية للفصل فيها، أنظر لعمرى محمد، المرجع السابق، ص 28.

³ - بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 108.

⁴ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 159.

جملة الوظائف المتعددة والمتنوعة التي تقوم بها وبالتالي فمجهود هذه الفرق هو غير مركز مشتت مما يؤثر سلباً على حسن الأداء.

- نقص الإمكانيات المادية (العتاد، وسائل النقل) مما يؤثر سلباً على أداء العمل.

- غياب برامج التكوين والتربص لغرض الزيادة في قدرة الأداء.¹

وهذه النقائص رغم وجودها لكن نرى بأنها لاتعد نقائص أو عراقيل تعيق عمل هذه الوحدات، لأنه بإمكان الدولة توفير كل هذه النقائص خاصة المادية منها، إضافة إلى برمجة دورات للتكوين والتربص من طرف مختصين وهذا يفترض أنه يتجدد دورياً كلما كان هناك جديد من ناحية قوانين العمران، أما عن مسألة الاستقلالية نراه لاتؤثر على عملها، لأن عامل التبعية أو الاستقلال في هذه الوضعية لايؤثر.

وما يحد من فعالية عمل هذه الوحدات هو:

- عدم وجود آلية لرقابة المراقبين، لأن لو كان هناك جهة تسهر على تقييم عمل هذه الوحدات، وتنفيذ مهامها، لكانت هذه الوحدات تعمل باستمرار.

- نقص التحفيز على أداء مهام هذه الوحدات.

- لايتم تكليف أعوان هذه الوحدات بصفة شخصية لتحميلهم المسؤولية عند عدم محاربة هذه البناءات الفوضوية.²

أ- ج الأعوان المكلفين بالرقابة طبقاً لقانون التهيئة والتعمير:

حدد المشرع الجزائري هؤلاء الأعوان في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير (الملغى)،³ وهم كالتالي: مفتشي التعمير، مهندسي الدولة والمهندسين المعماريين الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير، مهندسي التطبيق الذين لهم خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير، المتصرفين الإداريين الذين لهم خبرة 4 سنوات على

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 116.

² - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 160.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1416هـ، الموافق 14 أكتوبر سنة 1995، المحدد لشروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، ج.ر/ع 61، المؤرخة في 18 أكتوبر سنة 1995، والملغى بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

الأقل في ميدان التعمير، التقنيين السامين والتقنيين الذين لهم خبرة 4 أو 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

وما يلاحظ على هذه المادة أن المشرع الجزائري استبعد في هذا المرسوم شرطة العمران من التشكيلة، وبقي الأمر على ذلك إلى غاية سنة 2004 تم إصدار القانون رقم 04-05 والذي أضاف بموجب المادة 08 منه، المادة 76 مكرر للقانون رقم 90-29 والتي نصت على مايلي: علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من: مفتشي التعمير،¹ أعوان البلدية المكلفون بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية².

وما يلاحظ على هذه المادة أن المشرع الجزائري أعاد تدخل شرطة العمران في التحري حول المخالفات العمرانية.

وتطبيقاً لأحكام هذه المادة حددوا هؤلاء الأعوان تحديداً دقيقاً، حيث تم تحديد شروط تعيينهم في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، والتي حصرتهم في:

1- ضباط وأعوان الشرطة القضائية، السالفين الذكر والذين نصت عليهم المادتين 15 و 19 من قانون الإجراءات الجزائية.

2- مفتشوا التعمير والذين تم تعيينهم قانوناً، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 95-314، والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-241.³

3- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، ويعينون من بين:

¹ - مفتشو التعمير يمثلون نوعاً من الشرطة الهندسية والمعمارية، أنظر شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 82.

² - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 125.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 2 محرم عام 1412هـ، الموافق 14 يوليو سنة 1991م، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 17 يوليو سنة 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 95-314 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1416هـ، الموافق 10 أكتوبر سنة 1995م، ج.ر/ع 60، المؤرخة في 15 أكتوبر سنة 1995م، والملغى بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241 المؤرخ في 29 رجب عام 1430هـ، الموافق 22 يوليو سنة 2009م، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، ج.ر/ع 43، المؤرخة في 22 يوليو سنة 2009.

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة خمس (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- 4-الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
 - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير¹.

وأخيراً قام بتحديدهم أكثر دقة في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343² ،
المعدلة للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، والتي حصرتهم في:

- 1- ضباط وأعوان الشرطة القضائية .
- 2-مفتشوا التعمير .
- 3-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران
والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
 - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية).
 - المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.
 - التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

¹ - دIRM عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 121.

² - المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 3 ذي القعدة عام 1430هـ، الموافق 22 أكتوبر سنة 2009م، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 30 يناير سنة 2006م، والمحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر/ع 61، المؤرخة في 25 أكتوبر سنة 2009م.

مما سبق يتبين لنا أن المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 فصلت أكثر مما جاءت به المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29.

بالإضافة إلى ذلك، إن المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 جاءت أكثر دقة من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، لأنها ضمت المستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية، وذلك تفادياً للتكرار لأن المستخدمين التابعين للولاية هم أنفسهم التابعين للبلدية مضاف إليهم المهندسين التطبيقيين والتقنيين السامين، كما قلصت من مدة الخبرة التي يشترط أن تتوفر فيهم.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري حرصاً منه على الصرامة في عمل هؤلاء الموظفين المكلفين بمراقبة البناء، فقد فرض عليهم أداء اليمين حتى يكونوا محلفين وذلك لتحمل المسؤولية أثناء تقصيرهم أمام الله أولاً ثم أمام القانون،¹ ونصت على ذلك المادة 51 ف 3 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 (ملغاة) وكذلك المادة 76 مكرر ف2 من القانون رقم 90-29، والتي تقضي بمايلي: "يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين الأتية أمام رئيس المحكمة المختصة: أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي".

ويتم تعيين الأعوان المؤهلين بقرار من الوالي المختص إقليمياً، باقتراح من:

- مدير التعمير والبناء للولاية، فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليمياً، فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية".²

ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد عدل المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55³ بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343، واقتصر التعيين على مستوى الجماعات

¹ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص ص 156-157.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المعدلة للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

³ - حيث كانت تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: "يعين الأعوان المذكورين في المادة 02، على قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير" حيث كان الاختصاص بالتعيين يعود لثلاث جهات مختلفة وهي وزير الجماعات المحلية ووزير العدل والوزير المكلف بالتعمير، ربما يعود السبب في ذلك إلى العلاقة التي تربط هؤلاء الأعوان بجهاز الشرطة القضائية=

المحلية بالنسبة للأعوان المذكورين في المادة 02 ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343، وترك فراغ في مسألة الجهة التي تقوم بتعيين ضباط الشرطة القضائية ومفتشي التعمير في إطار مهامهم كأعوان مؤهلين في ميدان الرقابة على التعمير والبناء، لأن قوانينهم الخاصة تنظم مهامهم الأصلية التي تختلف عن مهمتهم كأعوان في مجال مراقبة مخالفات التعمير والبناء.¹ ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهامهم الرقابية.²

مما سبق نستنتج بأن المشرع الجزائري قد وسع من دائرة الأعوان المؤهلين الذين يمارسون الرقابة في ميدان التعمير والبناء، وذلك من أجل التقليل من ظاهرة البناء الفوضوي والوصول إلى مراقبة فعالة، حيث أنه وبعد ما كان في المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير يقتصر على تعيين هؤلاء ضمن الأعوان التابعين لوزارة السكن والعمران سواء على مستواها أو على مستوى مختلف المديرية المركزية المتواجدة بالولايات، جاء المرسوم التنفيذي رقم 06-55 والمرسوم التنفيذي رقم 09-343 لتوسيع هذه الدائرة وذلك بضم الموظفين المؤهلين التابعين لإدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير، حيث هؤلاء أكثر احتكاكاً وقرباً من المواطن وإمكانية تحسيسهم بأهمية البناء النظامي المطابق لقواعد التهيئة والتعمير ومضار البناء الفوضوي.³

ومما سبق فيما يتعلق بالأعوان المؤهلين لممارسة هذه الرقابة، يتضح جلياً هدف المشرع في السيطرة على هذا الميدان، وهذا من خلال إعطاء تصورات جديدة للنهوض بهذه الأجهزة والوصول بها إلى درجة الفعالية والنجاعة.⁴

=التي تعود الوصاية عليها لوزير الجماعات المحلية، وكذا انتمائهم للإدارة المكلفة بالتعمير إضافة إلى علاقتهم بجهاز القضاء بسبب المحاضر التي تبلغ لوكيل الجمهورية ومتابعة المخالف قضائياً وكذا تنفيذ الأحكام الصادرة عن القضاء بشأنها، إلا أن الرقابة على أعمالهم تعود للوزارة المكلفة بالتعمير حسب الترتيب السلمي، أنظر عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 291.

¹ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 291.

² - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - شامة سماعين، المرجع السابق، ص 227.

⁴ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 84.

وما تخصيص أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حول إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات إنجاز البناءات إلا دليلاً لحرص المشرع على النهوض بهذه الرقابة.¹

ب- الحماية القانونية للأعوان المكلفين بالرقابة:

إن العمل الميداني وتتبع وتعقب مخالفات البناء الفوضوي فيه الكثير من الصعوبات والمشاق، وخاصة مواجهة المخالفين والتصدي لهم لجبرهم على احترام القانون، ومن أجل ذلك يتطلب هذا العمل توفير حماية قانونية لهؤلاء الأعوان، وبالرجوع إلى مختلف القوانين التي تحكم وتنظم مسألة الرقابة الإدارية لأشغال البناء والقائمين بها، نجد أن كلها تنص على عدم عرقلة السير الحسن لعمل الموظفين المؤهلين.²

وفي هذا المقام نصت المادة 35 من الأمر رقم 75-67 السالف الذكر والملغى، على أنه: "لا يمكن لأي أحد أن يعارض ممارسة حق الزيارة المنصوص عليه في المادة 33 أعلاه، وإلا فستطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات".

نلاحظ أن هذه المادة يشوبها غموض في مضمونها، فمعلوم أن هناك فرق بين -حق الزيارة ومضمون الزيارة-، لأن حق الزيارة قد يمكن العون من زيارة الورشة، ولكن الضغوطات التي قد يتعرض لها ممكن تتم بعد الزيارة وهذا مالم تنص عليه وبالتالي ماجاءت به هذه المادة لا يكفي لنقول أن هؤلاء الأعوان تتوفر لهم الحماية القانونية لأداء مهامهم.³

وفي نفس السياق، تضيف المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مايلى: "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم".

ونصت المادة 71 من القانون رقم 08-15 على أنه: "تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، في إطار تأدية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أياً كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم".

¹ - أنظر المادة 68 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم ، السالف الذكر .

² - تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 125.

³ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 161.

من خلال هاتين المادتين يتبين لنا أن المشرع الجزائري وسع في نطاق الحماية القانونية للأعوان المؤهلين ، ولكن يستغرب من نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم التي نصت على تسبب ضرر لنزاهتهم، لأن المفروض الضرر الذي يلحق العون قد يكون مادياً أو معنوياً، في حين المادة اقتصرت على الضرر المعنوي مما يثير الشك حول مضمون هذه المادة، حيث أن المشرع أقام المسؤولية على أساس الضرر المعنوي في حين تغاضى عن الضرر المادي الأولى بالحماية، خاصة أن مسألة النزاهة مقررة لصالح العون عن طريق اليمين القانونية.¹

كما نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم على حالات التنافي ومنعت الأعوان المؤهلين من دراسة ملفات البناء والتهئية أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى.²

وفي نفس السياق نصت المادة 72 من القانون رقم 08-15، على أنه لا يمكن الأعوان المؤهلين دراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة.³

نستنتج من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري وسع حالات التنافي، وذلك قصد الابتعاد أكبر قدر ممكن من الشبهات؛ وهذا المنع الذي أقره هو لصالح الأعوان من أجل القيام بمهامهم بنزاهة، والأخذ بالحيطه والحذر في أن لا يتساهلوا لجهات معينة على حساب القانون بما يمس بمصداقية عملهم.⁴

وفي صياغ آخر وفي إطار تأدية هؤلاء الأعوان لمهامهم واحتمال تعرضهم لأية عرقلة تقف أمام السير الحسن لعملية المراقبة، فيمكن لهم الاستعانة بالقوة العمومية،⁵ وهذا الإجراء يعتبر ضماناً جديدة أضافها المشرع بموجب المادة 76 مكرر 01 من القانون رقم 90-29 والتي أضيفت بموجب المادة 09 من القانون رقم 04-05 السالف الذكر، حيث جاء فيها

¹ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 295.

² - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - أنظر المادة 72 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع نفسه، ص 296.

⁵ - عدنان مريزق و بوقلاشي عماد، المرجع السابق، ص 212.

مايلي: "يمكن الأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم"، وهو مانصت عليه أيضاً المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.¹ من خلال هذه المواد القانونية التي تتضمن حماية الدولة للأعوان المؤهلين للقيام بمهامهم أثناء ممارسة العمل، فإن تسخير القوة العمومية هو إجراء يتطلب وقت ثان للمعاينة، أي تخصيص وقت ثاني للخروج للمعاينة مرة ثانية برفقة القوة العمومية، وهو مايجعل العون المؤهل مهدد من طرف صاحب المشروع، لأن المراقبة تمت دون رضاه ومنه قد نصل إلى هدم البناية محل المعاينة، وهنا تطرح مسألة الحماية خارج أوقات العمل - حيث يرى المخالف الجاهل - أن سبب ذلك هو العون الذي قام بالمراقبة.²

لذا نرى أن الحماية الممنوحة لهؤلاء الأعوان هي حماية ناقصة وغير كافية إذا استثنينا حالات خروج القوة العمومية، وهذا مايجعل في كثير من الأحيان هؤلاء الأعوان يغضون الطرف خوفاً من حصول مكروه، أو ضغوطات قد يتعرض لها، فنرى من الضروري إعادة النظر في:

- التشكيلة المكلفة بمعاينة المخالفات، إذ لو جعل المشرع حضور القوة العمومية ضروري لمعاينة البناءات.

- حماية الأعوان المؤهلين بعد أداء مهامهم أي خارج أوقات العمل لكي يمتلكون تحفيزاً ونجاعة للقيام بواجبهم على أحسن وجه والوصول إلى الفعالية المرجوة من وراء عملهم.³

ج- اختصاصات الأعوان المكلفين بالرقابة:

من الاختصاصات الأساسية للأعوان المؤهلين هي المراقبة الدائمة لأشغال البناء أثناء الانجاز والتي سنتحدث عنها هنا وبعد الإنجاز سنتطرق لها في الباب الثاني، وتتمثل هذه المهمة في الزيارات الميدانية لورشات الأشغال وتحرير محاضر معاينة المخالفات وتبليغها وسن فصل هذه المهام على الشكل الآتي:

¹ - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السالف الذكر، وأيضاً المادة 67 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 162.

³ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 297.

1- إلزامية القيام بالزيارات الميدانية لورشات التشغيل:

ألزمت المادة 06 من القانون رقم 04-05 المعدلة للمادة 73 من القانون رقم 90-29 السالفة الذكر¹، هؤلاء الأعوان على القيام بالزيارة الميدانية لتفقد أشغال البناء وإجراء المعاينة والمراقبة، وذلك من أجل ضمان احترام قوانين العمران المعمول بها، ومحاربة ظاهرة البناءات الفوضوية، في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في الحدود الإقليمية، لذا يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها، وتتم هذه الزيارة عن طريق ضبط كل أنواع البنائات التي تتم زيارتها (أ) مع تحديد خطوات هذه الزيارة ووقتها (ب).

أ- أنواع البنائات التي يتم زيارتها:

أ- أ من حيث البنائات قيد الإنجاز أو المنجزة:

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بحق الزيارة نتعرف على أنواع هذه البنائات، ومنه لقد نصت المادة 33 من الأمر رقم 75-67 السالف الذكر والملغى على مايلي: "...يقوموا بزيارة أو مراقبة البناءات أو التجزئات كلما التزمت الضرورة". فالنص لم يفرق بين البناءات المنجزة أو التي قيد الإنجاز.² بالإضافة إلى ذلك، فهؤلاء الأعوان مطالبون بالقيام بالمعاينة الضرورية لأشغال البناء على مستوى إقليم البلدية.

لكن المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدلة والمتممة بموجب المادة 06 من القانون رقم 04-05 السالفة الذكر، أشارت إلى أن الزيارة تقتصر فقط على البنائات قيد الإنجاز ولم تتكلم عن البنائات المنجزة.

وهذا ما أكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم السالفة الذكر، أي أن الزيارة تقتصر فقط على البنائات قيد الإنجاز ولم تتحدث عن البنائات المنجزة.³ لكن المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة بموجب المادة 02 من القانون رقم 04-06 السالف الذكر نصت على أنه: "يعاين المخالفات أثناء إنجاز الأشغال و/أو

¹ - نص المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم والسالف الذكر في المادة 05 منه على إلزامية القيام بهذه الزيارة بالإشتراك بين رئيس البلدية والأعوان المؤهلين قانوناً.

² - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 163.

³ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 298.

بعد إتمامها"، فهذا النص يخص المخالفات التي هي قيد الانجاز والمنجزة معاً.¹

مايعاب على هذه النصوص أن جملها ركزت على الزيارات قيد الانجاز أو البناية في طور الانجاز، لكن الزيارة يجب أن تكون في كل مراحل البناء وليس فقط أثناء الإنجاز؛ والهدف من ذلك الوصول إلى بناء قانوني ومنظم، لذا فإنه يتوجب أن تكون زيارة قبل الانطلاق في الأشغال لمراقبة الأرضية والأساسات، ثم زيارة أثناء الانجاز لمعاينة كيفية الانطلاقة وتختتم بزيارة بعد الانتهاء من الأشغال للتأكد من إنهاء المشروع وفق ماجاء في القوانين المعمول بها.²

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

فالرجوع إلى مختلف النصوص التي تنظم هذا الميدان، نلاحظ أنها في مجملها تؤكد أن الزيارة الميدانية للأعوان المؤهلين تكون شاملة لكلا القطاعين، فمثلاً المادة 73 من القانون رقم 29-90 المعدلة والمتممة ذكرت عبارة " كل البنايات " وهذا مايعني القطاع العام والخاص معاً³، سواء ذات استعمال سكني أو تجاري أو خدماتي أو صناعي.⁴

ب- الخطوات الواجب إتباعها أثناء زيارة الأشغال:

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

ب - أ ضبط رزنامة الزيارة الميدانية لورشات الأشغال:

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

- عدد رخص البناء المسلمة والتصريحات بالأشغال المسجلة على مستوى البلدية وذلك لضمان متابعة دقيقة ومنظمة لها.

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 122.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 299.

³ - وتجدر الإشارة هنا أن هؤلاء الأعوان يقومون بزيارة كل البنايات مهما كانت طبيعتها وحجمها وأهميتها أو القطاع الذي تنتمي إليه باستثناء البنايات التابعة للقطاع العسكري لأن رقابته من نوع خاص، أنظر تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع نفسه، ص 123.

⁴ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 165.

- عدد الورشات المفتوحة وأماكن تواجدها داخل المحيط العمراني أو خارجه.
- حالات مخالفات البناء الفوضوي المسجلة.
- اقتراحات وملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي المسجلة في المرحلة السابقة وتوجيهاته.¹
- ومنه لزيارة النقاط المشار إليها أعلاه، يجب ضبط جدول زمني يعده كل من:
- 1- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية وفي هذه الحالة يجب تبليغ نسخة من الجدول الزمني للوالي ولمدیر التعمير المختصين إقليمياً.
 - 2- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، وفي هذه الحالة تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني للوالي وللوزير المكلف بالتعمير.²
- ومنه إن النص ذكر رئيس البلدية شخصياً ولم يذكر من ينوب عنه أو ممثل عن البلدية، لأن رئيس البلدية حضوره له أكثر من دلالة حيث:
- يجسد القيمة التي توليها الدولة لمراقبة احترام قوانين العمران.
- يعطي فعالية أكثر للأعوان في أداء مهامهم على أحسن وجه.³
- وعلى هذا الأساس أشارت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55،⁴ إلى وجوب إرفاق رئيس المجلس الشعبي البلدي بالأعوان المؤهلين قانوناً أثناء عملية المراقبة، وهذا مايعني أن العلاقة تكاملية بين رئيس البلدية والأعوان المؤهلين قانوناً، فرئيس البلدية لا يستطيع القيام بالمعaine لوحده لأنها تتطلب المختصين، والأعوان أيضاً لايمكنهم القيام بالمراقبة لوحدهم للأسباب المذكورة أعلاه، وبالتالي لكي تكون الزيارة كفيلة باحترام التشريع والتنظيم المعمول بهما يجب أن تتم بالاشتراك بين رئيس البلدية والأعوان؛ فرئيس البلدية يقوم بالتأكد من إنجاز أعمال البناء في حدود رخصة البناء وموافقتها للمخططات البلدية، أما الأمور التقنية من حيث نوعية مواد البناء والمواصفات التقنية للبناء فيتم التدقيق فيها من طرف الأعوان المؤهلين.
- لكن للأسف مايلاحظ على أرض الواقع أن رئيس البلدية غالباً مايتهرب من المسؤولية، وبالتالي هذا ماينقص للجنة وزنها وفعاليتها في أداء مهامها.

¹ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 302.

² - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 والمادة 63 من القانون رقم 08-15 السالفين الذكر.

³ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 165.

⁴ - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

بالإضافة إلى ذلك، نرى أن وضع جداول زمنية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية ومدير التعمير لأعوان إدارة التعمير يتطلب تنسيق محكم بين الطرفين، وإلا لوقعنا في خلط لأوقات الزيارات، لذلك أرى أنه من الضروري أن يتم إعادة النظر في ذلك بإصدار نص تنظيمي يوضح طريقة هذه الزيارات ويبرز التنسيق المحكم بين مختلف الأجهزة الإدارية، ويخصص زيارة جماعية لكل الأجهزة إجبارية حتى يتحمل كل شخص مسؤوليته.¹

أما عن أوقات الزيارة التي تقوم بها اللجنة فقد نصت المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدلة بموجب المادة 06 من القانون رقم 04-05 على أنه: "...والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها، في أي وقت". كما تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: "يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 5، نهائياً وولياً وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي".

وبالجمع بين هذين المادتين والمادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي التي تنص على أنه تتم المراقبة حسب جدول زمني محدد، فنستنتج أن الزيارات التي يقوم بها هؤلاء الأعوان هي نوعان: زيارة منتظمة؛ وزيارة فجائية:

- الزيارات المنتظمة:

هي الزيارات التي تتم برمجتها وفق جداول زمنية موزعة على طول أيام الأسبوع حيث تضبط هاته الجداول من قبل كل من رئيس البلدية ومدير التعمير، ويتحكم في تحديد أوقات الزيارة مدى توفر الوسائل المادية والبشرية مع عدد الورشات المفتوحة والمبرمجة للزيارة²، والهدف منها تعميم الرقابة الإدارية المطلوبة على كامل تراب البلدية بانتظام سواء للبنى التحتية، أو التي في قيد الإنجاز أو حالات التوسع العمراني غير الشرعي التي تتطلب تصدي كبيراً، لاسيما في بدايته حتى لا ينتشر البناء الفوضوي ويصعب محاربته كما هو واقع في العديد من المناطق، أين أصبح قاطنيها يطالبون بشبكات الكهرباء والماء والتهيئة العمرانية رغم أنهم في الأصل أحياء فوضوية، ولا تملك الدولة في هذه الحالة من سبيل سواء الاستجابة لمتطلباتهم لأن

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 124.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 300.

السؤال المطروح: أين كانت السلطات المعنية أثناء قيام هؤلاء بالبناء؟ وبالتالي غياب الدولة يترك المواطن يحتج عليها بالتقصير في تلبية حاجياته.¹

- الزيارات الفجائية:

وهي الزيارات غير المبرمجة تتم بالأخص في عطلة نهاية الأسبوع (الجمعة والسبت) وكذلك بعد ساعات نهاية العمل أو في الليل، كما أنه يمكن أن تتم هذه الزيارة في أيام العطل، ونرى أن الزيارات الفجائية تكون فعالة أكثر من المنتظمة لأن طابع الفجائية في الزيارة يضع حداً أمام المخالفين الذين يستغلون الفرصة في أيام العطل للقيام بالبناء غير المرخص، تفادياً لأي عملية مراقبة من طرف الإدارة، لأن في نظرهم أن الزيارات لا تكون إلا في الأيام العادية.² وحسب بعض الأعوان المؤهلين أكدوا أن أغلب الزيارات تكون مبرمجة ومحددة من قبل في يوم أو يومين من أيام الأسبوع، أما الزيارات الفجائية فنادرًا ما تكون، وإن وجدت فإنها من باب الصدفة أو عن طريق تبليغ من بعض المواطنين عن وجود بناءات فوضوية وغير مرخصة سببت لهم ضرر، في حين أن البناءات الفوضوية التي لا تسبب ضرر لأي مواطن، وكذا الاستيلاء غير الشرعي للأراضي فلا يتم التبليغ عنه ولا تتم زيارته من طرف الأعوان ومنه تتم ظاهرة البناءات اللاشرعية والفوضوية، وهنا يكمن دور الجماعات المحلية لأنه في حالة نفاذ الاحتياط العقاري مثلاً فتتجزأ بنايات فوق الأراضي الفلاحية فإن القاضي لا يمكنه أن يتحرك إلا بوجود دعوى.³

ولأجل وضع حد لهاته الحالات، يجب تفعيل الزيارات الفجائية بتدخل من الجهات المعنية وذلك عن طريق نص قانوني يحدد طابع خاص لهذه الزيارات.⁴

ب - استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة:

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: "يزود مفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات القانون

¹ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 166.

² - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 125.

³ - مزياني فريدة، صلاحيات الإدارة المحلية في حماية البيئة والعمران في الجزائر، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي للعمران والبيئة، جامعة بسكرة، يومي 09 و 10 ماي 2010، ص 8.

⁴ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 301.

رقم 90-29، ومعاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة...".

يتبين من هذه المادة ضرورة إظهار " التكليف المهني " أثناء ممارسة الأعوان لمهامهم وذلك لتبيين الصفة القانونية عند طلبهم من صاحب المشروع تسليم الوثائق المكتوبة والبيانية لغرض التحقق منها ومدى مطابقة الأشغال لها، وهو ما أكدته المادة 70 من القانون رقم 08-15 والتي تقضي بمايلي: " في إطار تأدية مهامهم، يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم، حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليمياً، ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة...".

نلاحظ من هذه المادة إلزامية إظهار التكليف أثناء أداء مهمة المراقبة، وذلك لتقديم أنفسهم للإثبات لصاحب البناء أنهم مكلفون من طرف الجهات الوصية للقيام بالمراقبة الإدارية وهو إجراء يكفل لهم الحماية القانونية.¹

ب - ج تفحص الوثائق المكتوبة والبيانية:²

يتأكد الأعوان من وجود الوثائق الخاصة بالبناء ومطابقتها للمعايير المعمول بها، ومن هذه الوثائق:

- **رخصة البناء:** فيتم التأكد من وجود الرخصة في شكل قرار إداري تتوافر فيه الشكليات المطلوبة قانوناً، لذا وجب على العون المؤهل التمعن جيداً في قرار رخصة البناء ومدة صلاحيته، والآجال القانونية المنصوص عليها في الرخصة طبقاً لأحكام المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر.³

- **المخططات التقنية:** وتشمل مخطط الهندسة المدنية ومخططات الهندسة المعمارية، حيث يجب التأكد من المصادقة عليها من قبل المصالح التقنية المعنية⁴، وعدم تعرض هذه المخططات للتغيير بالإرادة المنفردة دون موافقة الهيئات المعنية، فيتم تفحص مخططات الهندسة المعمارية بكل أبعادها وذلك من خلال احترام علو البناية المرخص به، وكذا الالتزام بالواجهة

¹ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص ص 168-169.

² - أنظر المادتين 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، السالف الذكر، و 62 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 127.

⁴ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 303.

المرسومة في المخطط، ومايلزمها من متطلبات ضرورية لإعطاء مظهر يتوافق ومتطلبات المصلحة العمرانية، بالإضافة إلى مراقبة مدى احترام المساحة الممنوحة للبناء ومايتوافق والوثائق المرفقة للملف، وأما فيما يخص تفحص مخططات الهندسة المدنية فيتم عن طريق التحقق من مواقع الأساسات وهيكل البناء.

وعليه فإن أي تغيير في هذه المخططات فإنه يؤثر حتماً في تصميم المخططات الأخرى، فهي مخططات تكمل بعضها البعض، وتهدف إلى تحقيق هدف واحد وهو انجاز بناء تتوفر فيها جميع المعايير المطلوبة في ميدان البناء والتعمير، تتناسق وما يحيط بها من بنايات أخرى مع مراعاة الطابع الجمالي لها، مراعاة للمصلحة العمرانية التي نص عليها القانون.¹

ب - د التأكد من مطابقة البناء للمواصفات المطلوبة:

حتى نصل إلى بناء متكاملة من جميع جوانبها الداخلية والخارجية يجب التطرق إلى الرقابة التقنية التي يجب على الأعوان المؤهلين التركيز عليها كنوعية مواد البناء التي أقيمت بها البناء وكذا المواصفات التي تمت بها كمنافذ الهواء الموجودة في العمارة²، وهذه الأمور تتطلب وجود يد عاملة مؤهلة ومكونة ذات مستوى حتى تكون على علم بكل هذه المواصفات، فالبناء (محتترف مهنة البناء) في فرنسا يخضع لجملة من التريضات المتتالية والمستمرة، ويشترط أن يكون خريج معاهد التكوين المهني، ويتابع رسكلة دائمة بخصوص المستجدات في عالم البناء، وهذا يساعد عمل المهندس الذي يأتي بعده ليقوم برقابة إدارية للبناء، فهذا النوع من اليد العاملة يعمل على ترقية وتطوير مهنة البناء، وبالتالي يتقيد بكل ماجاء في الوثائق البيانية ، ونخلص إلى عمل مطابق لهذه الوثائق ويساهم في تسهيل المراقبة بعده. أما في الجزائر فالأمر يختلف فانتشار اليد العاملة غير المؤهلة تمتن هذه الحرف³، وبالتالي عمل دون احترام المقاييس

¹ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 170.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 303.

³ - البناء البسيط يعد الشخص المحوري في كل أشغال البناء سواء تلك التابعة للقطاع الخاص أو للقطاع العام، فبالاهتمام به من حيث التكوين وتوفير مواد البناء اللازمة في السوق، فإنه يتم التقليل من ظاهرة البناء الفوضوي وتحويل هذا الأخير إلى بناء نظامي، أنظر تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 128.

المطلوبة في البناء وذلك بالاستعمال السيء لمواد البناء والغش فيها، لنحصل أخيراً على بناية غير متقنة من حيث البناء رغم امتلاكها الوثائق الإدارية المطلوبة.¹

2- إجراءات الرقابة على المخالفات المتعلقة برخصة البناء:

بعد الانتهاء من عملية الزيارات الميدانية التي يقوم بها الأعوان المكلفين برقابة ورشات أشغال البناء وثبوت المخالفة فيها تحرر محاضر كالأتي:

أ- تحرير محاضر:²

تحرر في هذه المحاضر مختلف أنواع مخالفات البناء والتجاوزات المخلة بقواعد التعمير بعد معاينة المخالفة رفقة رئيس البلدية ويذكر فيها بالتفصيل مايلي:

-معلومات عن المخالفة: وتتضمن بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، اسم المسؤول عنها، لقبه وعنوانه.

-التصريحات التي تلقاها العون من طرف المخالف³ طبقاً لما نصت عليه المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 والتي أضيفت بموجب المادة 10 من القانون رقم 04-05: "عند معاينة المخالفة، يقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف، يسجل ذلك في المحضر، في كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس".

وفي نفس السياق، نصت المادة 65 من القانون رقم 08-15 على مايلي: "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانوناً وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها". كما أضافت المادة 66 من نفس القانون: "يوقع المحضر من طرف العون المكلف

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 128.

² - نصت على ذلك المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، السالف الذكر، حيث جاء فيها مايلي: "تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً". وأيضاً المادة 50 ف2 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 السالفة الذكر والملغاة، والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 السالف الذكر والملغى بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور أعلاه.

³ - أبرياش زهرة، المرجع السابق، ص 107.

بالمعاينة ومرتكب المخالفة، وفي حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحاً إلى أن يثبت العكس".

وتتنوع المحاضر حسب تنوع المخالفات، فكل محضر يأخذ نموذج معين، وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف مرفوعة بتقرير مكمل للمحضر يحتوي على جملة من المعطيات توضح طبيعة المخالفة المرتكبة وإعطاء معلومات أكثر عن هوية المخالف وعنوانه¹ وذلك حسب مانصت عليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 حيث جاء فيها مايلي: "يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه، وترسل نسخة من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما". ونصت المادة 16 من نفس المرسوم على أن: "محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.²
 - محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.³
 - محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم".
- وبما أن موضوع دراستنا يتعلق فقط برخصة البناء دون رخصة الهدم فسنحدث عن المحضر الأول والثاني فقط على النحو التالي:
- أ- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء:

نصت المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 والتي أضيفت بموجب المادة 12 من القانون رقم 04-05 على أنه: "عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لايتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة".⁴

يتبين من هذه المادة أن بعد المعاينة التي تتم من طرف العون المؤهل للأشغال التي شرع في بناءها بدون رخصة، يحرر محضر معاينة لهذه المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس

¹ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 173.

² - أنظر الملحق رقم 06.

³ - أنظر الملحق رقم 07.

⁴ - وهو ما أكدت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

الشعبي البلدي والوالي في مدة 03 أيام، ليصدر رئيس البلدية قراره بالهدم في غضون 08 أيام، وعند التقصير يتم اتخاذ القرار من طرف الوالي في غضون 30 يوم.¹

نرى أن عدم تنفيذ قرار الهدم من طرف رئيس البلدية وترك الأمر للوالي يجعل رئيس البلدية يتهرب من تطبيق القانون مراعاة لظروف عدة وخاصة الاجتماعية منها، وبالتالي عدم تحميله المسؤولية شخصياً بتنفيذ ومتابعة القرار حتى النهاية، يجعل هذه المحاضر عبارة عن محاضر شكلية، الهدف منها إيهام البلدية للمواطن بأنها تسهر على تطبيق القانون وتحمي أراضي الدولة، لأن المادة صريحة حددت المدة بدقة، وحددت المصالح المكلفة بالهدم وهي مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم الاستعانة بالوسائل المسخرة من طرف الوالي، ويتحمل المخالف تكاليف هذه العملية، كما أن معارضة قرار الهدم من طرف المخالف لا يوقف إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية، لذا على المشرع التدخل لوجود آليات جديدة تقوم بتنفيذ ما جاء في محضر المخالفة وبذلك نكون قد تمكنا من تحقيق رقابة إدارية فعالة وباستطاعة الدولة محاربة البناء الفوضوي.

وبالمقابل لذلك، لو تم الهدم رغم وجود رخصة البناء فهنا نقول أن البلدية هي التي قامت بالتعدي، وبالتالي يجب عليها أن تتحمل مسؤوليتها في التعويض للمواطن.²

ومنه لقد جسد مجلس الدولة هذا الاتجاه الجديد -الذي أعطى لرئيس البلدية صلاحية هدم البناء بدون ترخيص- في القرار الذي أصدره بتاريخ 2007/04/25 تحت رقم 029665 والذي رفض فيه طلب رئيس بلدية بتهديم مسكن بني بدون رخصة معللاً قراره بأن هدم البناء

¹ - تعد المادة 76 مكرر 4 ف3 من القانون رقم 90-29 والتي أضيفت بموجب المادة 12 من القانون رقم 04-05 نص صريح يجسد سلطة الحلول التي يقرها القانون للوالي حتى يحل محل رئيس المجلس الشعبي البلدي في اتخاذ القرارات الإدارية عند المساس بالنظام العام في مجال التعمير. وتشكل هذه الحالة صورة للحلول في حالات الاستعجال إذ أنها لم تنص على توجيه الوالي الإنذار إلى رئيس البلدية بغرض إصدار قرار الهدم وانتظار انتهاء الأجل، أنظر مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 159.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً غواس حسينة، المرجع السابق، ص 124.

² - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 174.

المقام بدون رخصة يدخل في صلاحيات البلدية طبقاً لأحكام القانون رقم 04-05 في مادته 76 مكرر 4.¹

أ-ب محضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة: تنص المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 والتي أضيفت بموجب المادة 13 من القانون رقم 04-05 على أنه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين 72 ساعة."²

في هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده. في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائياً، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف."³

¹ - مسعودي حسين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 والمتضمن التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008، ص 18.

-المزيد من التفصيل أنظر أيضاً سايس جمال، خلوفي رشيد، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، ج3، المرجع السابق، ص 1664.

² - وهو ما أكدت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

³ - لم يحدد المشرع في المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 والتي أضيفت بموجب المادة 13 من القانون رقم 04-05 ما إذا كان تنفيذ رئيس البلدية أو الوالي للحكم القضائي على الخيار أو أن ذلك على الترتيب يقوم به رئيس البلدية فإن لم يتم بذلك يقوم به الوالي.

- وقد كانت أحكام قانون التعمير إلى جانب الدعوى العمومية التي تحركها النيابة تتضمن جواز لجوء رئيس البلدية إلى رفع دعوى قضائية أمام القضاء المختص (الإداري) طبقاً لقواعد القضاء الاستعجالي بغرض وقف الأشغال، وذلك طبقاً لنص المادة 76 من القانون رقم 90-29 الملغاة. ثم أصبح رفع هذه الدعوى وجوبياً لتوقيف الأشغال وتحقيق المطابقة أو الهدم طبقاً لأحكام المادة 52 من الأمر رقم 94-07 الملغاة أيضاً، وأخيراً أصبح الحكم بالمطابقة أو الهدم من اختصاص القضاء الجزائري طبقاً لنص المادة 76 مكرر 5 - كانت الأحكام الملغاة الواردة في المرسوم التشريعي رقم 94-07 تمنح للهيئات المحلية (رئيس البلدية والوالي) سلطة إصدار قرار الهدم دون اللجوء إلى القضاء بتوافر الشروط التالية: =

يتبين من هذه المادة أن المشرع آثر تدخل الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع قبل تدخل رئيس البلدية الذي جاء في المرتبة الثانية مع الوالي للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة، ولم يمنح رئيس البلدية سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما فعل بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة، والسبب أن المخالفة تختلف من وضعية إلى أخرى (بناء دون رخصة بناء، بناء غير مطابق للرخصة)، ففي الحالة الأولى يمكن وصف المواطن أنه لم يعترف بالقانون إطلاقاً، بينما في الحالة الثانية فله رخصة بناء إلا أنه خالفها ولهذا السبب فالجهة التي تفصل في المحاضر تختلف بحسب الحالة ولهذا نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على ضرورة إرفاق المحضر بتقرير مفصل¹.

ولكن يلاحظ أنه من المفروض أن يتم عكس ذلك لأن في جريمة البناء دون رخصة هو مخالفة لقانون التهيئة والتعمير، وبالتالي يحال محضر البناء دون رخصة للجهات القضائية التي تصدر بموجبه قرار الهدم.

غير أنه في البناء غير المطابق لرخصة البناء فإن المخالف خالف قراراً إدارياً لا بد أن ينظر فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي أولاً، واتخاذ قرار مطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي حسب الحالة.

وتجدر الإشارة أن الحالة الأولى في البناء غير المرخص له منح للجماعات المحلية رئيس البلدية أو الوالي سلطات اتخاذ التدابير اللازمة بالهدم نظراً لعنصر الوقت الضروري ذلك أن الأحكام القضائية قد تأخذ مدة في دراسة ملف القضية في حين يتطلب عنصر الاستعجال بوقف البناء غير المرخص به واتخاذ إجراء الهدم في أسرع وقت.²

=1- معاقبة العون المؤهل لارتكاب مخالفة وفقاً للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة، وتحرير محضر بذلك.

2- صدور أمر بتوقيف الأشغال من طرف العون المؤهل وتبليغه إلى صاحب الأشغال.

3- صدور حكم قضائي يقضي بتثبيت أمر توقيف الأشغال.

4- مواصلة المعني للأشغال منتهكاً أمر توقيفها. (المادة 53 الملغاة)، أنظر مهزول عيسى المرجع السابق،

ص 158.

¹ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 175.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 307.

ومما سبق ذكره نستنتج بأن القانون رقم 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير قد أدخل تعديلات جذرية لفرض إحترام تطبيق قانون التهيئة والتعمير ومعاينة المخالفين له، والمتمثلة في منح الإدارة (البلدية والولاية) صلاحيات واسعة في التصدي للبناء الذي يقام بدون رخصة وذلك دون اللجوء إلى القضاء، بل حتى الطعن في قرار الإدارة الصادر بالهدم أمام القضاء لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية تجاه البناء المقام بدون رخصة¹.

وفي مجال المطابقة فقد منح للقضاء المختص صلاحية البت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده، والمقصود بذلك المحكمة الجزائية دون غيرها لكونها هي التي تبت في الدعوى العمومية.

كما منح صلاحية تنفيذ قرار القضاء إلى رئيس البلدية أو الوالي في حالة عدم امتثال المخالف لقرار العدالة في الآجال التي تحددها.

ولم يبق للقاضي الإداري دور لافي الأمر بالهدم بالنسبة للبناء بدون رخصة لأنه أصبح من اختصاص البلدية أو الولاية ولا في مجال المطابقة لأن المحاضر ترسل إلى الجهة القضائية المختصة التي تبت في الدعوى العمومية.

لكن بالرغم من ذلك، إلا أن القضاء الإداري يبقى صاحب الولاية الكاملة في الرقابة على مشروعية أعمال الإدارة في مجال قضاء الإلغاء أو القضاء الكامل وهذا ماستنطق له في المبحث الثاني².

ب- حجية محاضر معاينة المخالفات المتعلقة برخصة البناء:

يقصد بحجية محاضر المعاينة قوتها القانونية ومدى اعتماد القاضي عليها بتكوين إقتناعه الشخصي، وإصدار حكمه بناءً على ما يستخلص منها من أدلة الإثبات شريطة أن تكون صحيحة ومحررة طبقاً للأشكال التي نص عليها القانون³.

¹ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 65.

² - مسعودي حسين، المرجع السابق، ص 18-19.

³ - قرأتي ياسمين، المرجع السابق، ص 43.

ومنه تحكم القوة الثبوتية للمحاضر المواد 215،¹ 216² و 218³ من قانون الاجراءات الجزائية السالف الذكر، والتي جعلت من المحاضر تصنف إلى ثلاث درجات، من حيث قوتها الثبوتية وهي تتمثل في: المحاضر الاستدلالية، المحاضر التي لها حجية إلى حين ثبوت عكسها والمحاضر التي لها حجية إلى حين الطعن فيها بالتزوير، ولا نجد في محاضر معاينة المخالفات المتعلقة برخصة البناء إلا الصنف الثاني المتمثل في الحجية النسبية التي نص عليها المشرع الجزائري في عدة نصوص خاصة مما يجعلها دليلاً كافياً يمكن القاضي الجزائري الإدانة على أساسه وتتمثل هذه النصوص فيمايلي:

المادة 36 من الأمر رقم 75-67 السالف الذكر والملغى التي نصت على أنه: "يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة الشرطة أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومية محلف أو مكلف لهذا الغرض... أن يحرر محاضر المخالفات، وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة مالم يثبت العكس".

يتبين من هذه المادة أن المحاضر التي تتعلق بإثبات حالة بناء فوضوي تعد محاضر ذات حجية على أصحابها بقوة القانون مالم يثبت العكس من طرف من له مصلحة في ذلك، ونصت المادة 51 ف 2 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة هي الأخرى بموجب المادة 02 من القانون رقم 04-06 المذكور آنفاً، على أنه: "...وتثبت المحاضر التي يحررها الموظفون المؤهلون لذلك معاينتهم إلى أن يثبت العكس".

كما أضافت المادة 76 مكرر 2 ف 3 من القانون رقم 90-29 المضافة بموجب المادة 10 من القانون رقم 04-05 مايلي: "في كل الحالات، يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت

¹ - تنص المادة 215 من الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية على مايلي: "لا تعتبر المحاضر والتقارير المثبتة للجنايات أو الجرح إلا مجرد الاستدلالات مالم ينص القانون على خلاف ذلك".

² - تنص المادة 216 من الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم على مايلي: "في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو للموظفين وأعوانهم الموكلة إليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها مالم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة شهود".

³ - تنص المادة 218 من الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم على مايلي: "إن المواد التي تحرر عنها محاضر لها حجيتها إلى أن يطعن فيها بالتزوير تنظمها قوانين خاصة. وعند عدم وجود نصوص صريحة تتخذ إجراءات الطعن بالتزوير وفق ما هو منصوص عنه في الباب الأول من الكتاب الخامس".

العكس"، وفي نفس السياق نصت المادة 66 ف 2 من القانون رقم 15-08 على أنه: "في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحاً إلى أن يثبت العكس". وهذا ما يعني أن هذه المحاضر لا تأخذ حجية مطلقة وإنما يجوز الطعن فيها من قبل المخالفين، إذا ثبت خطأ أو إهمال من طرف هؤلاء الأعوان، وهذا بتقديم دليل يثبت ذلك.¹ ومنه فإن الحكمة من جعل المحاضر ذات حجية نسبية هو ضمان حماية الحقوق المقدرة للمخالف من تعسف الأعوان المؤهلون لأنه كلما اتسعت دائرة حجية المحاضر كلما كان ذلك على حساب الضمانات المقدرة للأفراد، كما أن إعطاء الحجية للمحاضر يسهل على القضاء الإسراع في الفصل في القضايا خاصة وأن عددها كبير في مجال مخالفة قوانين البناء والتعمير وذلك باعتمادها على تلك المحاضر كأداة إثبات مما يعفي من الفحص والتحري وبالتالي يتم الفصل فيها في آجال معقولة.

ج- تبليغ محاضر معاينة المخالفات المتعلقة برخصة البناء:

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

ج-أ رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي:

باعتبارهما السلطة الوصية والمعنية بالسر على المحافظة على الضبط الإداري والأمن، وكذا المحافظة على ممتلكات الدولة بصفة عامة فقد نصت المواد (52 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة، 03 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 الملغى، 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29، 76 مكرر 5 من نفس القانون، 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، 18 من نفس المرسوم و66 من القانون رقم 08-15) على وجوب تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليمياً.

ج- ب الجهة القضائية المختصة:

تنظر الجهة القضائية المختصة في المحاضر المحررة من طرف الأعوان المؤهلين بالرقابة الإدارية، في حالة واحدة² نصت عليها المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 131.

² - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 178.

المذكورة أعلاه، وتنفيذاً لذلك نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: "يعد العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة. ترسل نسخة منه، في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي، المختصين إقليمياً". من خلال هاتين المادتين نتوصل إلى النتيجة التالية وهي تبليغ محضر معاينة المخالفة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً مباشرة من قبل العون المؤهل والمحرر للمحضر دون واسطة تذكر سواء من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير التعمير أو الوالي، فهذه نقطة إيجابية جداً؛ لأن كثيراً ما يتم تحرير محاضر للمخالفات تظل حبيسة أدراج هؤلاء المسؤولين، بالرغم من أن العون قد قام بواجبه القانوني.¹

غير أنه في سنة 2008 صدر القانون رقم 08-15 ونصت المادة 66 ف 3 منه على أن الأعوان يحررون المحضر المثبت للمخالفة ويرسلونه إلى الجهة القضائية المختصة في أجل ثلاثة أيام، حيث جاء فيها مايلي: "... يرسل المحضر خلال اثنتي وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة"، باستقراء هذه المادة نجدها عامة لأنها لم تحدد نوعية المحضر أي محضر البناء بدون رخصة بناء أو البناء غير المطابق لأحكام رخصة البناء، وهذا مايعني أن الجهة القضائية تتدخل في حالة البناء بدون رخصة والبناء المخالف لأحكام الرخصة، على خلاف المادة 76 مكرر 5 التي جعلت الجهة القضائية تختص فقط في حالة البناء غير المطابق لأحكام الرخصة.

ج-ج مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء:

باعتبار أن الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير يخضعون للسلطة الرئاسية لمدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء للولاية، ومن أجل ضبط إحصاء عمليات تدخل هؤلاء الأعوان من جهة وتتبع عملية الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي من جهة أخرى، يجب أن يتم تبليغ كل المحاضر سواء تلك المتعلقة بالبناء بدون رخصة أو تلك الخاصة بالبناء المخالف لأحكام الرخصة إلى مدير التعمير²، الذي بدوره يشرف

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 132.

² - وهذا طبقاً لما نصت عليه المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 الملغى، والمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، وأخيراً المادة 66 ف 4 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

على الملف المكلف به على مستوى الولاية، لتقديمه إلى السلطات التابع لها (وزارة السكن والعمران والمدينة) للقيام بعملية فحص وتقييم لعمل هؤلاء الأعوان، والتدخل إن لم تكن هذه الآليات والوسائل القانونية فعالة للحد من هذه الظاهرة.

ج-د المخالف:

يتم تبليغ المخالف بمحضر المعاينة لأنه قد تكون الزيارة تمت دون حضور المعني أو في أوقات فجائية قد تكون ليلاً، ولم يصادف المعني بالورشة، ففي هذه الحالة يتم تحرير محضر ويبلغ المخالف بثبوت المخالفة عليه من طرف السلطات المعنية مع فتح باب الطعن للمعني والنص الوحيد الذي تطرق إلى مسألة إبلاغ المخالف بنسخة من محضر إثبات ومعاينة مخالفة البناء الفوضوي¹ هي المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة هي الأخرى بموجب المادة 02 من القانون رقم 04-06 والتي كانت تقضي بما يلي: "تبلغ المحاضر في عين المكان إلى صاحب المشروع وفي حالة غيابه إلى المهندس المعماري أو المقاول أو إلى الشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في الأيام السبعة الموالية لمعاينة المخالفة"²

نلاحظ أن المشرع لم يحرص على هذه المحاضر لإيصالها وتبليغها لصاحب المشروع بشكل يكفل له الدفاع عن نفسه نظراً للآثار التي تترتب عنها، فكان على المشرع أن يجعل تبليغ المحاضر لصاحب المشروع إلزامياً بالطريق الإداري، لضمان تبليغه³، وكذا تبليغ المهندس المعماري والمقاول نظراً لدورهم في تنفيذ المشروع، وتودع نسخة من المحضر بمقر المجلس الشعبي البلدي ليتم الإطلاع عليها من طرف أي شخص يهمه الأمر.⁴

ثانياً: الرقابة التقنية المتعلقة بمخالفات رخصة البناء.

تدعيماً لإستراتيجية المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير في بسط الرقابة على أشغال البناء منذ البدء فيها إلى غاية انقائها للتحقق من مطابقتها للرخص والشهادات الممنوحة

¹ - بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 117.

² - مسعودي حسين، المرجع السابق، ص 14.

³ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 96.

⁴ - حماني ساجية، المرجع السابق، ص 64.

- بشأنها مستخدماً أجهزة تقنية خاصة تمارس الرقابة الميدانية في موقع الأشغال، وتعددت القوانين التي تحدد هذه الأجهزة في أصناف مختلفة أهمها:¹
- الأمر رقم 71-85 مكرر المؤرخ في: 1971/12/29 المتعلق بإنشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي.²
 - المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في: 2008/11/27 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها.³
 - المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في: 2008/11/27 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء والمحدد لمهامها وعملها.⁴
 - المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في: 2009/10/22 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.⁵

¹ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 257.

² - الأمر رقم 71-85 مكرر المؤرخ في 11 ذي القعدة عام 1391هـ، الموافق 29 ديسمبر سنة 1971، المتضمن احداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر/ع 04، المؤرخة في 14 يناير سنة 1972، الملغى بموجب المادة 26 من المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.

³ - تطبيقاً لأحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-190 صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1429هـ، الموافق 27 نوفمبر سنة 2008م، المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج.ر/ع 69، المؤرخة في 07 ديسمبر سنة 2008م، الملغى بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المؤرخ في 4 جمادى الثانية عام 1434هـ، الموافق 15 أبريل سنة 2013م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران ، ج.ر/ع 22، المؤرخة في 25 أبريل سنة 2013م.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1429هـ، الموافق 27 نوفمبر سنة 2008م، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء والمحدد لمهامها وعملها، ج.ر/ع 69، المؤرخة في 7 ديسمبر سنة 2008م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 8 ذي الحجة عام 1431هـ، الموافق 14 نوفمبر سنة 2010 م، ج.ر/ع 70، المؤرخة في 21 نوفمبر سنة 2010م، والملغى بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المذكور أعلاه.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 3 ذي القعدة عام 1430هـ، الموافق 22 أكتوبر سنة 2009م، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، ج.ر/ع 61، المؤرخة في 25 أكتوبر سنة 2009م.

ومنه، سأحدث في البداية عن الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، ثم المفتشية العامة والمفتشيات الجهوية للعمارة والبناء، وأخيراً الوكالة الوطنية للتعمير على النحو التالي:

1- الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء:

أدت متطلبات الواقع الجيولوجي للأرض وواقع الظروف الطبيعية والواقع العملي لأشغال البناء والتعمير، وكذا مستلزمات التهيئة والتعمير إلى إنشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية لمشاريع البناء¹.

حيث أنه نظراً للأخطار الجسيمة المترتبة عن أخطاء البناء، من تهدم كلي أو جزئي للبناء وعبوبه، وما ينجر عنه من كوارث وخسائر مادية وبشرية، أصبح فرض الرقابة التقنية ضروري من خلال التكفل القانوني بالوضع، وتم ذلك فعلاً بموجب الأمر رقم 71-85 مكرر المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، وهي هيئة تقنية ذات طابع اقتصادي عهد لها المشرع مهمة مراقبة مشاريع البناء ومتابعة عملية التنفيذ والتأكد من نوعية المواد المستخدمة في البناء ومراقبة مدى مطابقتها لبيانات الترخيص ومتطلباته بعد الانتهاء من أشغال البناء.²

ومن هذا المنطلق، سأحدث عن نشأة هذه الهيئة ومهامها على النحو التالي:

أ- نشأة الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء:

تم إنشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر رقم 71-85 مكرر، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي.³ لكن بعد تعديل هذا الأمر بموجب المرسوم رقم 86-205 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، تم تغيير هيكل الهيئة وهدفها وتنظيمها وتسميتها، حيث أصبحت تسمى بالهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد، وأصبحت عبارة عن مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، وتعد تاجرة

¹ - عمراوي فاطمة، المرجع السابق، ص 100.

² - بلمختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة ماجستير في القانون، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2008-2009، ص 24.

³ - أنظر المادة الأولى من الأمر رقم 71-85 مكرر السالف الذكر والملغى.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 11 من المرسوم رقم 86-205 السالف الذكر.

في علاقتها مع الغير، مقرها الجزائر العاصمة، رغم أنه يمكن نقله إلى أي مكان آخر بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير الوصي.¹

و من أجل تسهيل أداء المهام المنوطة بهذه الهيئة فقد تم تفريعها إلى أربع فروع موزعة على باقي أنحاء الوطن، ومكلفة بنفس الصلاحيات،² وهي الرقابة التقنية للبناء، حيث تتمثل هذه الفروع فيمايلي: - هيئة رقابة البناء التقنية في جنوب البلاد (غرداية).³

- هيئة رقابة البناء التقنية في غرب البلاد (وهران).⁴

- هيئة رقابة البناء التقنية في شرق البلاد (قسنطينة).⁵

- هيئة رقابة البناء التقنية في الشلف.⁶

إضافة إلى المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل والمستخدمون الذين لهم علاقة بتسيير هذه الهياكل والوسائل وعملها⁷. ويهدف تعميم الرقابة التقنية لتشمل كافة

¹ - مرسوم فضيلة وأكلي نعيمة، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص ص 125-126.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المواد 1، 2 و 8 من المرسوم رقم 86-205، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 06 من المرسوم رقم 86-205 المذكور أعلاه.

³ - تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-206 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.

⁴ - تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-207 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.

⁵ - تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-208 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.

⁶ - تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-209 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.

⁷ - أنظر المادة 6 من المرسوم رقم 86-205 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، المذكور أعلاه.

أشغال البناء والتعمير فقد تم انشاء تنظيم تقني للرقابة التقنية للأشغال العمومية،¹ وآخر خاص بالري،² كما أنشأت هيئة الرقابة التقنية الدائمة،³ وهذه الهيئات لاتزال تباشر أعمالها المتمثلة في الرقابة والإشراف على مشاريع البناء والتعمير.⁴

أما في القانون الفرنسي فإننا لانجد هيئة معنية بالمراقبة التقنية للبناء لأن القانون الفرنسي بموجب قانون البناء والسكن يستعمل مصطلح المراقب التقني⁵ ولم يجعله شخصاً عمومياً تابعاً للدولة، بل حدد شرطين لممارسة نشاط أو مهنة الرقابة التقنية، وهي عدم الجمع بينها وبين ممارسة أي نشاط يتعلق بالتصميم أو التنفيذ أو إجراء الخبرة لمشروع معين، والشرط الثاني هو الحصول على الاعتماد ومقرر الاعتماد الذي يأخذ بعين الاعتبار الكفاءة التقنية والأخلاقيات المهنية.⁶

وبصدور الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات⁷ فتح المجال للخواص لممارسة هذه الرقابة إذ مكن كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد لدى الوزارة المكلفة بالبناء من إبرام اتفاقية

¹ - تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-210 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والذي جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية "هيئة وطنية للرقابة التقنية للأشغال العمومية"، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.

² - تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-211 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.

³ - تم إنشاؤها بموجب المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن احداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.

⁴ - عمراوي فاطمة، المرجع السابق، ص 101.

⁵ - المراقب التقني هو: شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية، ويتولى بمقتضى عقد اجارة عمل مبرم مع رب العمل فحص المسائل ذات الطابع الفني في عملية التشييد التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها، أنظر حماني ساجية، المرجع السابق، ص 91.

⁶ - عربي باي يزيد، استراتيجيات البناء، المرجع السابق، ص 260.

⁷ - الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415، الموافق 25 يناير سنة 1995، والمتعلق بالتأمينات، ج.ر/ع 13، المؤرخة في 8 مارس سنة 1995م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 21 محرم عام 1427هـ، الموافق 20 فبراير سنة 2006م، ج.ر/ع 15، المؤرخة في 12 مارس سنة 2006م.

الرقابة التقنية،¹ إلا أنه في الواقع يبقى احتكار الهيئة لهذا المجال لعدم اهتمام الخواص به.² ونشير هنا، إلى أن الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وفروعها تم إنشاؤهم في ظل النظام الاشتراكي وبعد زوال هذا النظام واعتماد النظام الرأسمالي وخصوصة المؤسسات العمومية بموجب الأمر رقم 95-22³ فإن النظام القانوني للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء قد تحول إلى مؤسسة ذات أسهم خاضعة للقانون التجاري، حيث أصبحت تقدم خدماتها سواء لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات العمومية والخواص مقابل مبلغ مالي⁴. كما تتشكل من الجمعية العامة للمساهمين، مجلس الإدارة، المدير العام.

ويتم التسيير من طرف المدير العام يخضع لوزير التهيئة والتعمير، كما أن حسابات الهيئة يتم مراقبتها من طرف محافظ الحسابات، أما مجال تدخلها فإنها تنشط في مجال مراقبة البناءات والمشاريع التي تشرف عليها الدولة والهيئات العمومية والخواص.⁵

ب- مهام الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء:

تبرز المهام الأصلية لهذه الهيئة من خلال نص المادة 03 من المرسوم رقم 86-205 في التدخل في المرحلة الابتدائية أي قبل تنفيذ أعمال البناء حيث تجري دراسة تقنية لمجموعة الترتيبات الفنية خاصة فيما يتعلق بتصميم الأعمال الكبرى⁶ والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء، كما لها دور في مراجعة التصميمات إذ لا يمكن الشروع في مشروع خاصة إذا ماتعلق بالصفقات العمومية، دون الرجوع إلى هذه الهيئة وذلك من أجل المصادقة على التصميمات.⁷

¹ - أنظر المادة 180 من الأمر رقم 95-07 السالف الذكر.

² - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 25.

³ - الأمر رقم 95-22 المؤرخ في 29 ربيع الأول عام 1416هـ، الموافق 26 غشت سنة 1995م، والمتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، ج.ر/ع 48، المؤرخة في 03 سبتمبر سنة 1995م.

⁴ - أنظر المادة 5 من المرسوم رقم 86-205 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، السالف الذكر.

⁵ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 261.

⁶ - تختص الهيئة برقابة الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه، على أنه لا تخضع المساكن الخاصة للاستعمال العائلي لهذه الرقابة، حتى أن الهيئة لا يمكنها القيام بذلك لقلة التقنيين، رغم أنه من الضروري بسط الزامية المراقبة التقنية للمساكن الخاصة وعدم حصرها في المشاريع الكبرى كالعمارات والمستشفيات والمشاريع الضخمة، أنظر بلمختار سعاد، المرجع نفسه، ص 25.

⁷ - ميسوم فضيلة وأكلي نعيمة، المرجع السابق، ص 127.

كما تتدخل في مرحلة تنفيذ أشغال البناء، حيث تراقب مختلف أنواع العمارات للتأكد من ثباتها، وديمومة أسسها وصلاحية كل ما له تأثير في هيكلها، وجدران محيطها وسقفها، للتقليل من أخطار الفوضى في هذا المجال، والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز،¹ فتكون هذه الرقابة اذن رقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على احترام مخططات التهيئة والتعمير وكيفيات تنفيذها، فهي تراقب الأرض التي ستقوم عليها أساسات البناء بعد الحفر وكذا الاسمنت المسلح من خلال مراقبة سمك الحفر ونوعية المواد المستخدمة.

وعليه تبرز أهمية الدور الوقائي (الحماي) للهيئة التقنية من خلال تدخلها عبر مختلف مراحل البناء، أما دورها العلاجي يتمثل في التحقق من أعمال تم تنفيذها.²

ومن خلال المادة 03 من المرسوم رقم 86-205 وبالتحديد فقراتها السابعة والثامنة والتاسعة يتبين لنا أن لهذه الهيئة مهام أخرى تكميلية تعزز دورها الأصلي، أهمها رقابة جودة المواد المعدة للبناء في المصنع، والاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره. ومنها أيضاً أعمال ضبط المقاييس، البحث في أساليب تقنيات الانجاز والتي تساهم في إعداد برامج خاصة بالمقاييس التقنية للبناء وفي تطوير مناهج الرقابة ونظمها، وإعادة تأهيل المستخدمين وتكوينهم كما أنه يمكنها أن تقيم علاقات مع الهيئات المماثلة والمواطنين والأجانب من أجل انشاء بنك معلومات ونشر المعارف المكتسبة، كما تقوم بتسليم التأشيرات المطلوبة من قبل شركات التأمين.³ ونشير هنا، إلى أن هناك مهام جديدة أسندت للمراكز الخمسة للمراقبة التقنية للبناء (المراقبة التقنية للبناء وسط، جنوب، غرب، شرق ومركز الشلف) التي توحدت في مجمع واحد يسمى مجمع المراقبة التقنية للبناء. وبالتالي، يتعين على هذا المجمع تسوية مهمته من خلال توحيد كيفيات العمل، وتكاليف الخدمات المقدمة من طرف المراكز الجهوية الخمسة، وتنظيم الهياكل خاصة مع ظهور وكالات للمراقبة التقنية للبناءات كقطب محلي على مستوى كل ولاية.⁴ ومنه، فإذا كان المشروع المقدم للهيئة من أجل المتابعة والإشراف مستوفياً للشروط القانونية حسب قانون التهيئة والتعمير بالحصول على الرخص والشهادات المطلوبة، ومطابق

¹ - أنظر المادة 3 ف 1 من المرسوم رقم 86-205 السالف الذكر.

² - حماني ساجية، المرجع السابق، ص 98.

³ - أنظر المادة 3 ف 7، 8 و 9 والمادة 4 من المرسوم رقم 86-205 المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران، المرجع السابق، ص 144.

⁴ - ميسوم فضيلة وأكلي نعيمة، المرجع السابق، ص ص 128 - 129.

للمواصفات والمقاييس التقنية للبناء الهندسي تكون الهيئة ملزمة بقبول المتابعة والإشراف على مشروع البناء، ويتم إبرام اتفاقية بين الطرفين وهما الهيئة وصاحب المشروع أو المقاول، وتكون هذه الاتفاقية وجوبية للحصول على التأمين.¹

ومن أهم التزامات الهيئة المترتبة عن إبرام هذه الاتفاقية هي القيام بمتابعة عملية الإنجاز وذلك بالمراقبة المستمرة للمشروع والانتقال للمعينة، والتأكد من مطابقة الأعمال المنجزة للتصاميم والرسومات الهندسية التي تضمنها طلب رخصة البناء، وهذا لا يستلزم الحضور اليومي والمستمر لمهندسيها وتقنييها على أرض إنجاز المشروع، وإنما تكون زيارة فجائية وبدون سابق إنذار حيث أن هذه الطريقة تمكن الهيئة من القيام بواجبها على أحسن وجه، ويمكنها ذلك من مفاجأة صاحب العمل بدون أخذه لأي احتياطات أو إخفاء لأي أمر من الأمور المتعلقة بأشغال البناء.²

حيث يقوم مهندسو³ الهيئة وتقنييها عند تواجدهم على أرض المشروع من التأكد من احترام التصاميم ونوعية المواد المستعملة ومدى مطابقتها للمواصفات القانونية، وكذا مستوى كفاءة العمال المستخدمين، وتحرر محاضر بذلك أو إبداء ملاحظات أو تصحيحات ينبغي القيام بها من طرف صاحب المشروع.⁴

أما إذا لم يستوفي المشروع الشروط القانونية والمواصفات المطابقة للمقاييس التقنية المطلوبة في ميدان البناء والتعمير أو وجدت نقائص أو غموض أو لبس في المعطيات، تؤثر الهيئة على الملف بكلمة مع تحفظ أي أنها تقبل متابعة المشروع، وتسمح لصاحبه بمباشرة أشغال الانجاز، ولكن مع تصحيح الأخطاء وتدارك النقائص المبينة سواء فيما يخص الملفات أو على التصاميم الهندسية أو حتى إذا تعلق بالأرض التي سيقام عليها المشروع وإزالة الغموض المشار إليه.

¹ - بلختار سعاد، المرجع السابق، ص 26.

² - عمراوي فاطمة، المرجع السابق، ص 106

³ - إن معظم موظفي الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء هم مهندسين معماريين معتمدين من طرف الدولة ومسجلين في الجدول، فهم ملزمون بما تفرضه القوانين المنظمة لمهنة المهندس المعماري وكذا الالتزامات التي تتضمنها الاتفاقية المبرمة بين الهيئة والأطراف المتعاقدة معها، أنظر بلختار سعاد، المرجع نفسه، ص 27.

⁴ - بلختار سعاد، نفس المرجع، ص 27.

كما يمكن للهيئة أن ترفض متابعة المشروع كلياً إذا تأكد لها عدم مطابقته للمتطلبات القانونية المعمارية وعدم استيفائه للمواصفات التقنية المعمول بها في مجال البناء والتعمير أو في حالة عدم وجود الرخص القانونية التي نص عليها القانون رقم 90-29 المذكور آنفاً.¹ وعليه نخلص مما سبق ومن خلال استقراء القوانين المنظمة للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء² أنها مخولة قانوناً بالرقابة التقنية للبناء قبل بدء المشروع وأثناء إنجازه وبعد اتمامه، وتبرز أهميتها من خلال المتابعة والإشراف على مشروعات البناء الكبرى التي أخصها المشرع الجزائري بها.

وتبرز أهمية هذه الرقابة في الوقت الحاضر في ظل تزايد أعمال الترقية العقارية والبناءات الحضرية للخواص، مما يتطلب تفعيل دورها على أرض الواقع للقيام بمهامها على أكمل وجه وبسط رقابتها التقنية أيضاً على السكنات الخاصة بالمواطنين وليس فقط المشاريع الكبرى نظراً للأهمية البالغة للدور الوقائي والعلاجي الذي تلعبه هذه الهيئة لتفعيل استراتيجية المشرع الجزائري في الرقابة الميدانية على أشغال البناء.³

2- المفتشية العامة للعمران والبناء:

سأتطرق في هذا العنصر إلى نشأة هذه المفتشية ومهامها على النحو التالي:

أ-نشأة المفتشية العامة للعمران والبناء:

نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-190 المؤرخ في: 01 يوليو 2008 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران⁴، على أن المفتشية العامة للعمران

¹ - عمراوي فاطمة، المرجع السابق، ص ص 103-104.

² - حسب ما أفاد به السيد محمد شريف محمد ارزقي رئيس مجمع المراقبة التقنية للبناء، أن المهام الجديدة التي أسندت للمراكز الخمسة للمراقبة التقنية للبناء (المراقبة التقنية للبناء وسط، شرق، غرب، جنوب ومركز الشلف)، تتجلى في مايلي: مراقبة قياس الأخطار والتي تخص أساساً الكهرباء، والترصيص الصحي، والتبريد والتدفئة والتهوية، وحسب المسؤول الأول للمجمع تعد مهمة قياس الأخطار، مهمة شاملة وموحدة تتمحور أساساً حول مرحلتين مهمتين لمراقبة المخططات ومراقبة الورشات بمعنى أن هذه المهمة تغطي الأشغال الكبرى وتصريف المياه القدرة، وأضاف أن هذه المهمة سيتم الشروع فيها مباشرة بعد انطلاق اشغال التصميم التي يعدها المكتب المكلف بالانجاز، أنظر ميسوم فضيلة وأكلي نعيمة، المرجع السابق، ص 128.

³ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 264.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 08-190 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429هـ، الموافق أول يوليو سنة 2008م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران، ج.ر/ع 37، المؤرخة في 6 يوليو=

والبناء يحدد تنظيمها وعملها بموجب مرسوم تنفيذي، وتطبيقاً لأحكام هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في: 27 نوفمبر 2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، التي تدعى في صلب النص "المفتشية العامة"¹، وتعتبر وسيلة من وسائل مراقبة مخالفات التهيئة والتعمير²، حيث تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني³.

ب- مهام المفتشية العامة للعمران والبناء:

- حددت المواد 2، 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 مهام المفتشية العامة. ومنه تكلف المفتشية العامة بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبنى . وبهذه الصفة تتولى القيام بالمهام الآتية:
- 1- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبنى واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
 - 2- القيام دورياً بتقييم أعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.
 - 3- اقتراح كل إجراء، قانونياً كان أو مادياً، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.
 - 4- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبنى.
 - 5- القيام في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبنى، بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة⁴.
 - 6- تسيير، على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء

=سنة 2008م، الملغى بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المؤرخ في 4 جمادى الثانية عام 1434هـ، الموافق 15 أبريل سنة 2013م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران، ج.ر/ع 22، المؤرخة في 25 أبريل سنة 2013م.

¹ - أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المحدد لمهام المفتشية العامة، السالف الذكر.

² - بلكعبيات مراد وقيشو يوبا، المرجع السابق، ص 55.

³ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 123.

⁴ - بلكعبيات مراد وقيشو يوبا، المرجع نفسه، ص 55.

وحماية الإطار المبني¹ والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنوياً للجمهور. بالإضافة إلى هذه المهام، تتولى المفتشية العامة، كل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها والمسند إليها من طرف الوزير المكلف بالعمران والبناء. وتؤهل المفتشية العامة، لهذا الغرض، بالمبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها، وكذا كل عمل يهدف إلى تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والاستعمال الأمثل للفضاء. كما تقوم المفتشية العامة بمهامها على أساس برنامج نشاط سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران والبناء للمصادقة عليه. ويمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية تملئها وضعية خاصة².

3- المفتشيات الجهوية للعمران والبناء:

سأتحدث في هذا العنصر عن نشأة المفتشيات الجهوية ومهامها على الشكل التالي:

أ-نشأة المفتشيات الجهوية للعمران والبناء:

تم إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 والمتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء والمحدد لمهامها وعملها، التي تدعى في صلب النص "المفتشية الجهوية"، وتعتبر مصلحة خارجية للوزارة، أنيط بها دور تفتيشي رقابي لضمان تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني³.

بالإضافة إلى ذلك، حددت المادة الرابعة من نفس المرسوم تسع (09) مقرات للمفتشيات الجهوية موزعة على تسع (09) ولايات وهي: وهران، سيدي بلعباس، بشار، الجزائر، الشلف، الجلفة، ورقلة، عنابة وقسنطينة، مع الإشارة إلى أن كل مقر يضم مجموعة من الولايات⁴.

¹ - زروال معزوزة، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 208.

² - بلكعبيات مراد وقيشو يوبا، المرجع السابق، ص 55.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المواد 2، 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء، السالف الذكر.

³ - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 360.

⁴ - أنظر المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية، السالف الذكر.

ب- مهام المفتشيات الجهوية للعمران والبناء:

حددت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 مهام المفتشية الجهوية. ومنه تكلف هذه الأخيرة، في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني. وبهذه الصفة، تتولى القيام بالمهام الآتية:

- 1- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء، لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.
- 2- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة لها.
- 3- تقوم دورياً بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.
- 4- تقوم بتصور وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها، بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية.
- 5- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- 6- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية، بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها.
- 7- تساعد الجمعيات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها.
- 8- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- 9- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير القانوني.
- 10- تطور الإعلام وتقوم بتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها¹.

4- الوكالة الوطنية للتعمير:

تعد الوكالة الوطنية للتعمير كأداة أساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير، مهمتها اقتراح كل الدراسات أو التحليلات الإستشرافية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير، ومساعدتهم في تنفيذ أو متابعة المشاريع

¹ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص124.

ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان امتصاص السكن الهش ، كما تقدم المساعدة في إطار مهامها للسلطات والهيئات المعنية في مجال الدراسات.

ونظراً لأهمية هذه الوكالة في مجال مراقبة التوسع العمراني والسكنات ستحظى بالدراسة من خلال تحديد نشأتها، ثم مهامها في إطار مراقبة عملية البناء وتنفيذ المشاريع¹.

أ- نشأة الوكالة الوطنية للتعمير:

تواجه إشكالية التعمير في الجزائر عدة إختلالات وتفاوتت في نوعية الإطار المبني وإحياءاته التاريخية والحضرية، وكأن الجزائر وعلى الرغم من الإمكانيات التي تتوفر عليها عاجزة عن تحقيق ما يحققه الآخرون، علماً أن المسألة لا تحتاج إلى تكنولوجيات معقدة بل إلى عقلانية في التصور العمراني والتعامل مع المحيط بالإضافة لهيئات متخصصة التي تم إنشاؤها وتعمل على مراقبة العمران وإعادة الاعتبار للمدينة في ظل العدد الكبير للمباني والأحياء التي تم إنجازها². ومن بين هذه الهيئات المتخصصة الوكالة الوطنية للتعمير، والتي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-344 السالف الذكر، وتعد هذه الوكالة بمثابة قطباً للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير، وتوضع تحت وصاية وزارة السكن.

ومقرها بالجزائر العاصمة، ويمكن إنشاء فروع لها في أي مكان من التراب الوطني لاحقاً تحت تسمية الوكالة الجهوية للتعمير بقرار³ من الوزير الوصي بعد مداولة مجلس الإدارة⁴. وهذا مآثم تجسيده فعلاً حيث أصبحت تضم حالياً ثمانى فروع على المستوى الوطني.

¹ - العربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مقال منشور في مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 5.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، السالف الذكر.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص ص 265-266.

³ - أنظر القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1438هـ، الموافق 30 يناير سنة 2017م، المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية للتعمير وفروعها، ج.ر.ع 38، المؤرخة في 29 يونيو سنة 2017م.

⁴ - أنظر المواد 1، 2، 3، 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران، المرجع السابق، ص 139.

ب- مهام الوكالة الوطنية للتعمير:

إن الدور الرئيسي الذي انيط بالهيئة هو القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع بالنيابة، وإنجاز دراسات المقاربة وإعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها، ودراسة وإعداد المخططات العمرانية، والقيام بكل دراسة ذات الصلة بتطوير المجمعات والمناطق الريفية، وإعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير¹.

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

وتم منح للوكالة كافة الصلاحيات لبلوغ أهدافها بما في ذلك تطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات الأجنبية المماثلة والتي تعمل في مجال نشاطها، وإبرام كل العقود والاتفاقيات المتعلقة بموضوعها مع كل المؤسسات أو الهيئات سواء كانت وطنية أو أجنبية².

وعليه من خلال ماسبق يظهر لنا أن هذه الوكالة الوطنية للتعمير جاءت في ظل مآتشهده المراكز العمرانية من تغيرات وتحولات عميقة داخل المنظومة الحضرية، نتيجة ارتفاع النمو السكاني بالدرجة الأولى وتمركز النشاط الصناعي، وتزايد احتياجات السكان من الخدمات من حيث الكم والنوع وهي الآن تنمو بطريقة متابينة وبأكثر كثافة، فأدت هذه التطورات المتلاحقة في ميدان التهيئة والتعمير، وفي ظل واقع تفشي السكنات غير القانونية، ومع وجود مسعى لإعادة تنظيم الاستراتيجية الجزائرية للحد من السكن الفوضوي وبرامج توفير السكن إلى تفعيل الرقابة من خلال أجهزة مركزية بإنشاء الوكالة الوطنية للتعمير لمحاولة معرفة النقائص في منظومة مخططات التعمير وتداركها وإيجاد الحلول المناسبة في ظل الفوضى التي يشهدها قطاع البناء في الجزائر³.

¹ - العربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية، المرجع السابق، ص 6 و 8.

² - أنظر المادتين 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344 السالف الذكر.

³ - العربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية، المرجع نفسه، ص 17.

لكن بالرغم من ذلك يبقى دور هذه الهيئات أي الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، المفتشية العامة والمفتشيات الجهوية للعمران والبناء والوكالة الوطنية للتعمير تقني واستشاري فقط بعيداً عن الجزاءات والمتابعات القانونية والقضائية الرادعة التي تفرض نتيجة للتجاوزات الفعلية على الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير بما يستوجب الرقابة الأكثر نجاعة من خلال استراتيجية قانون التهيئة والتعمير لمراقبة عمليات البناء المخالفة لقانون العمران.¹

الفرع الثاني: اختصاص القضاء الجزائي في مجال المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير، يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها قانوناً لأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة.²

وعليه فإن القاضي الجزائي يلعب دوراً مهماً وحاسماً في ردع وقمع جرائم رخصة البناء، وهذا من أجل احترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير.³

وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى الدعوى العمومية من حيث تعريفها، تحريكها، مباشرتها وإنقضائها (أولاً)، ثم نحدد العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة برخصة البناء (ثانياً)، وأخيراً نتحدث عن المسؤولية الجزائية عن هذه المخالفات (ثالثاً).

أولاً: الدعوى العمومية (المتابعة الجزائية).

سنتحدث في هذا العنصر عن تعريف الدعوى العمومية، ثم نتطرق إلى تحريكها فنيين الأشخاص الذين لهم الحق في تحريكها؛ والوسيلة التي بموجبها يتم تحريكها والإجراء الذي يتخذ بشأنها، ثم مباشرتها وإنقضائها.

1- تعريف الدعوى العمومية:

هي مخاصمة قضائية الهدف من ورائها تطبيق العقوبات التي أقرها القانون. يحركها ويباشرها رجال القضاء وفقاً للمادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية، كما يمكن أن يحركها الشخص المتضرر من الجريمة وفق الشروط المحددة قانوناً. ويمكن أن ترتبط بالدعوى المدنية، كما يمكن

¹ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 269.

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 136.

³ - مزاولي محمد، المرجع السابق، ص 288.

أن تكون مستقلة عنها.¹

2- تحريك الدعوى العمومية:

يتم تحريك الدعوى العمومية² في مادة رخصة البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها طبقاً للمادة 301³ من قانون الإجراءات الجزائية، إما من طرف النيابة العامة أو من الطرف المضرور.⁴

أ- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة:

باعتبار أن النيابة العامة هي التي تمثل المجتمع فهي صاحبة الحق الأصلي في تحريك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها بمجرد علمها بأية وسيلة، وتعتبر محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة.⁵ وبالتالي تعد النيابة العامة أهم مصدر في تحريك الدعوى العمومية من الناحية العملية فيما يخص الجرائم المتعلقة بالتعمير والبناء.⁶

لذا نجد القانون الفرنسي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة، أن ترسل نسخة من المحضر للنيابة العامة في حين أن المشرع الجزائري لم يكن يلزمها بذلك⁷، إلا مؤخراً في المادة 76 مكرر 5 السالفة الذكر من القانون رقم 90-29، وتأكيداً لذلك نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السالف الذكر على مايلي: "...يعد العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية

¹ - صبايحي فايزة، مقياس قانون الاجراءات الجزائية؛ محاضرة بعنوان الدعوى العمومية، ألقيت على المتربين في إطار التكوين القاعدي المتخصص لأمناء أقسام الضبط، بني عمران، بومرداس، دفعة 2015-2016، ص 01.

² - يعرف تحريك الدعوى العمومية بأنه إتخاذ أول إجراء من إجراءات السير فيها، أنظر قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 147.

³ - تنص المادة 01 من الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم على مايلي: "الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون. كما يجوز أيضاً للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقاً للشروط المحددة في هذا القانون".

⁴ - عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 168.

⁵ - جبري محمد، المرجع السابق، ص 148.

⁶ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 155.

⁷ - ذلك أن المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 السالف الذكر والملغى كانت تنص بأن المحضر يرسل إلى رئيس البلدية والوالي ومدير التعمير دون النيابة العامة، أنظر شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 126.

المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة"، وأخيراً تم النص على ذلك بموجب المادة 66 من القانون رقم 08-15 السالفة الذكر.

وبناءً على ذلك، فإنه يتم إرسال محاضر المعاينة إلى وكيل الجمهورية وبعد ذلك يقوم هذا الأخير بدراستها وفقاً للخطوات التالية¹:

1- التأكد من إختصاصه الإقليمي فإذا لم يكن مختص إقليمياً يقرر إحالة الملف إلى نيابة المحكمة المختصة؛

2- التأكد من أن المحاضر تضمنت كافة إجراءات التحقيق التمهيدي من سماع الضحية والمتهم والشهود، فإن لاحظ أن طرفاً ما غير مسموع يرجع المحاضر إلى الجهة التي يكلفها بإتمام الإجراءات والمتمثلة في ضباط وأعوان الشرطة القضائية عن طريق ارسالية أو نيابة جمهورية أخرى عن طريق الإنابة، وذلك مهما كان مصدر المحضر.

ونستبعد في هذا الصدد الأشخاص المؤهلون لتحرير المحاضر الذين سبق التعرض لهم "الأعوان التابعين لمصالح التعمير بالبلدية ومديرية التعمير والبناء للولاية" باعتبار أنهم لا يخضعون لإدارة ورقابة وكيل الجمهورية، كما أن السلطات المخولة لهم قانوناً محدودة مقارنة مع ضباط وأعوان الشرطة القضائية فمثلاً لا يمكنهم استدعاء شخص وسماعه على محضر.

3- التصرف في الدعوى العمومية وفقاً لسلطة الملاءمة باتخاذ أحد الإجراءات التالية²:

أ- الإستدعاء المباشر: طبقاً لأحكام المادة 333 من قانون الإجراءات الجزائية المعدلة بموجب المادة 15 من الأمر رقم 15-02³، وهو الإجراء الغالب في الجرائم المتعلقة برخصة البناء

¹ - حيث يقوم بذلك طبقاً لما جاء في المادة 6 من الأمر رقم 15-02 المعدلة للمادة 36 من الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية السالف الذكر، والتي نصت على مايلي: "يقوم وكيل الجمهورية بما يأتي: ... - تلقي المحاضر والشكاوى والبلاغات ويقرر في أحسن الآجال ما يتخذ بشأنها ويخطر الجهات القضائية المختصة بالتحقيق أو المحاكمة للنظر فيها أو يأمر بحفظها بمقرر يكون قابلاً دائماً للمراجعة ويعلم به الشاكي و/أو الضحية إذا كان معروفاً في أقرب الآجال، ويمكنه أيضاً إجراء الوساطة بشأنها".

² - قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 148.

³ - تنص المادة 15 من الأمر رقم 15-02 على مايلي: "ترفع إلى المحكمة الجرائم المختصة بنظرها إما بطريق الإحالة إليها من الجهة القضائية المنوط بها إجراء التحقيق وإما بحضور أطراف الدعوى بإرادتهم بالأوضاع المنصوص عليها في المادة 334، وإما تكليف بالحضور يسلم مباشرة إلى المتهم وإلى الأشخاص المسؤولين مدنياً عن الجريمة، وإما بتطبيق إجراء المثل الفوري أو إجراءات الأمر الجزائي".

باعتبارها تصنف من الجنح البسيطة، وأيضاً على أساس أن هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة المخالفات مادية والمحاضر التي تحتويها أغلبها لها نماذج محددة قانوناً وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها.¹ وبناء على ذلك، فإنه يتم استدعاء المخالفين مباشرة أمام قسم الجنح.

ب-الإحالة على التحقيق: يكون هذا الإجراء إجبارياً إذا ما كان المتهم حدثاً ويتعلق الإلزام بضرورة حماية الحدث الجانح طبقاً لأحكام المادة 64² من القانون رقم 15-12 المتعلق بحماية الطفل³، كما أنه يمكن الإحالة جوازاً على التحقيق بالنسبة للبالغين طبقاً لأحكام المادة 66 من قانون الإجراءات الجزائية⁴. وإن كان من الظاهر أن الجرائم المتعلقة برخصة البناء بسيطة يغلب عليها الطابع المادي ولا تحتاج إلى التدقيق فيها بإجراء تحقيق، فإن الأسباب المتمثلة في كثرة إنتشار هذه الجرائم وإرتباطها بعدة جرائم أخرى⁵، كجنحة التعدي على الملكية العقارية⁶، أو جنحة إختلاس الأموال العمومية على أساس التبتيد الذي يتجسد في تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية بالبناء عليها، وترتيب غياب رخصة البناء عدة جرائم أخرى إلى جانب جريمة البناء

¹ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 198.

² - تنص المادة 64 من القانون رقم 15-12 المتعلق بحماية الطفل على مايلي: "يكون التحقيق إجبارياً في الجنح والجنايات المرتكبة من قبل الطفل ويكون جوازياً في المخالفات".

³ - القانون رقم 15-12، المؤرخ في 28 رمضان عام 1436هـ، الموافق 15 يوليو سنة 2015م، المتعلق بحماية الطفل، ج.ر/ع 39، المؤرخة في 19 يوليو سنة 2015م.

⁴ - تنص المادة 66 من الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم على ما يلي: "التحقيق الابتدائي وجوبي في مواد الجنايات. أما في مواد الجنح فيكون اختياريًا ما لم يكن ثمة نصوص خاصة. كما يجوز إجراؤه في مواد المخالفات إذا طلبه وكيل الجمهورية".

⁵ - قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 149.

⁶ - تم النص على جريمة التعدي على الملكية العقارية في المادة 386 من قانون العقوبات تعديل 1982، والتي جاء فيها مايلي: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 20.000 دج كل من انتزع عقارا مملوكا للغير وذلك خلسة أو بطريق التدليس.

وإذا كان انتزاع الملكية قد وقع ليلاً بالتهديد والعنف أو بطريقة التسلق أو الكسر من عدة أشخاص أو مع حمل سلاح ظاهر أو مخبأ بواسطة واحد وأكثر من الجناة فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى عشر سنوات والغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج".

- للمزيد من التفصيل حول هذه الجريمة أنظر، مجدوب نوال، الإطار القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، مارس 2018، ص ص 118-134.

بدون رخصة مثل جنحة إنعدام شهادة المطابقة، تشكل إعتبارات كافية لتقديم وكيل الجمهورية طلب إفتتاحي بإجراء تحقيق فيها.

ج-الحفظ: طبقاً لأحكام المادة 36 من ق.إ.ج المعدلة والمذكورة أعلاه، فإن الحفظ يتضمن أسباب قانونية وموضوعية، فالقانونية تتمثل في إنعدام الجريمة وجود سبب إباحة وتوفر مانع من موانع العقاب أو المسؤولية، ولإنقضاء الدعوى العمومية، أما الموضوعية فتتمثل في بقاء المتهم مجهولاً وعدم كفاية الأدلة ولعدم صحة التهمة¹.

ب-تحريك الدعوى العمومية من الطرف المضرور:

إستثناء على القاعدة العامة، فإنه يمكن تحريك الدعوى العمومية من قبل المضرور من الجرائم المتعلقة بالبناء بدون ترخيص أو البناء المخالف لأحكامها ويسمى المدعي المدني، بموجب شكوى مصحوبة بادعاء مدني أمام قاضي التحقيق عملاً بالأحكام العامة الواردة في المادتين 01ف2 و 72² من قانون الإجراءات الجزائية، فضلاً على أنه يمكنه رفع دعوى مدنية مستقلة³.

ومنه يشترط في الطرف المتضرر الذي قدم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أن يكون إدعائه مبنياً على أساس وقوع جريمة البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها فعلاً، وأن يكون هناك ضرر ناتج تربطه علاقة سببية بإرتكاب الجريمة بأن تكون تسببت في حدوث الضرر. عملياً قد يتجسد الطرف المتضرر إما في الدولة ممثلة بمديرية أملاك الدولة أو الولاية أو البلدية إذا ما كان الإعتداء على أملاك عقارية وطنية بالبناء عليها بدون رخصة، وإما في أي شخص يخضع للقانون الخاص سواء كان طبيعياً أو معنوياً مثل الجار الذي يتضرر من البناء بدون رخصة لمساسه بحقوق الإرتفاق.

وتظهر أهمية تحريك الدعوى العمومية من الطرف المتضرر أنه يساعد على الكشف عن الجريمة التي لم يتمكن الأعوان المؤهلون للمراقبة والمعاينة من كشفها، نظراً لما تحد اختصاصاتهم من قيود كعدم جواز دخول المنازل في أغلب الحالات مما يمنعهم من معاينة

¹ - قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص ص 149-150.

² - تنص المادة 72 من الأمر رقم 66-155 المتضمن ق.إ.ج المعدل والمتمم على أنه: "يجوز لكل شخص متضرر من جنابة أو جنحة أن يدعي مدنياً بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص".

³ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 66.

- أنظر أيضاً المادتين 4 و5 من قانون الإجراءات الجزائية، المذكور أعلاه.

حالات البناء الذي يخضع لرخصة البناء ويتم داخل المباني، كحالة البناء داخل شقة من عمارة بتدعيم أعمدتها أو اضافة غرفة فوق سطح العمارة، في حين أن هاته الحالات لاتخفى على المتضرر المباشر منها ولهذا تثبت الصفة في تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني للشخص صاحب الحق المعتدى عليه وهذا ما يعرف بالصفة الأصلية¹.

وعليه، بعد تلقي قاضي التحقيق هذه الشكوى يعرضها على وكيل الجمهورية لكي يبدي طلباته بشأنها²، ثم يشرع قاضي التحقيق بالتحقيق فيها، وبعد ثبوت الجريمة يمكن للمدعي المدني أن يتأسس كطرف مدني أمام قاضي التحقيق للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء تلك الجريمة وذلك تطبيقاً للأحكام العامة الواردة في المادة 302³ من قانون الإجراءات الجزائية.

ومنه يلاحظ بأن المشرع الجزائري قد اعترف للمتضرر من الجرائم المتعلقة بالتعمير والبناء بالتأسيس كطرف مدني أمام قاضي التحقيق.

وإستثناء على القاعدة العامة التي تقضي أنه لايعترف بالصفة إلا لصاحب الحق محل الإعتداء منح المشرع الجزائري بموجب نصوص خاصة الصفة في تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني للجمعيات⁴ التي تم الإعتداء عن الغرض الذي أنشأت من أجله رغم أنها ليست صاحبة الحق المعتدى عليه⁵ وذلك استناداً إلى نص المادة 74⁶ من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

¹ - قرآتي ياسمين، المرجع السابق، ص ص 150-151.

² - أنظر المادة 73 من قانون الإجراءات الجزائية، السالف الذكر.

³ - تنص المادة 02 من الأمر رقم 66-155 المتضمن ق.إ.ج المعدل والمتمم على أنه: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جناية أو جنحة أو مخالفة بكل من أصابهم شخصياً ضرر مباشر تسبب عن الجريمة".

⁴ - شيخ سناء، شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 145.

⁵ - قرآتي ياسمين، المرجع نفسه، ص 152.

⁶ - تنص المادة 74 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والسالف الذكر، على مايلي: "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير". وباستقراء هذه المادة يتبين لنا أن المشرع الجزائري أشار صراحة بموجب نص خاص على حق الجمعيات البيئية في التأسيس كطرف مدني سواء أمام قاضي التحقيق أو قاضي الجناح للمطالبة بالتعويض عن الأضرار العمرانية التي تشكل مساساً بالمحيط والبيئة، أنظر عوايد=

وتتمثل مختلف أغراض إنشاء الجمعيات التي يمكن لها تحريك الدعوى العمومية على أساس البناء بدون رخصة فيمايلي:

- العمل من أجل تهيئة إطار الحياة وتحسين الإطار المعيشي وحماية المحيط والبيئة طبقاً لأحكام المادة 74 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه، والمادة 35 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة السالف الذكر؛

- حماية العمران طبقاً لأحكام المادة 41 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السالف الذكر والمادة 37 من القانون رقم 03-10 المذكور أعلاه؛

- حماية المعالم الثقافية والتاريخية والسياحية طبقاً لأحكام المادة 41 من القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه والمادة 91 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي السالف الذكر.

إن النصوص القانونية التي تضمنت منح صفة التقاضي للجمعيات ذات الأغراض المذكورة أعلاه، قيدتها بأن تكون الجريمة محل الشكوى من ضمن الجرائم التي تشكل مخالفات أحكام القانون الذي منحها تلك الصفة.

ولقد فصل القانون رقم 03-10 المذكور أعلاه في حق تدخل الأشخاص والجمعيات في مجال حماية البيئة في المواد من 35 إلى 38 منه، فبالإضافة إلى منح صفة التقاضي للجمعيات التي يتم إلحاق ضرر بالمصالح الجماعية التي تحميها، تم التوسيع في نطاق هذه الصفة بجعلها تثبت إما على أساس الضرر المباشر أو غير المباشر للمصالح الجماعية التي تهدف إلى الدفاع عنها وذلك بموجب المادة 37 منه، وهذا خلافاً للقواعد العامة التي تشترط دوماً أن يكون الضرر مباشراً بتوفر العلاقة السببية بين الفعل والضرر. كما أن المادة 38 من القانون رقم 03-10 وسعت في إستثناءات منح صفة التقاضي بأن مكنت الجمعيات من تلك الصفة لطلب الحماية ليس من أجل الإعتداء على المصالح الجماعية التي تتولى حمايتها فقط وإنما من أجل طلب التعويض عن الأضرار الفردية أيضاً بمجرد التفويض الكتابي من طرف شخصان طبيعيين متضرران على الأقل، فتقوم بتقديم الشكوى بإسمها أمام قاضي التحقيق وبذلك تتولى تحريك الدعوى العمومية بدلاً من وكيل الجمهورية. ويمنع عليها وعلى كل متضرر مباشرة

=شهرزاد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، العدد الثامن، جانفي 2016، ص 327.

الدعوى العمومية بعد تحريكها باعتبارها من الاختصاصات الإستثنائية لوكيل الجمهورية¹. ومنه تعتبر الجمعيات الناشطة في المجال العمراني صاحبة المصلحة على أساس الضرر غير المباشر في كل الحالات التي تسجل فيها مخالفات عمرانية، وهذا دفاعاً عن المصالح البيئية والعمرانية².

وهذا على خلاف القضاء الفرنسي الذي كان يرفض في البداية قبول الدعوى المدنية المؤسسة على جريمة البناء بدون ترخيص، وبالتالي يرفض التأسيس مدنياً أمام قاضي التحقيق لتحريك الدعوى العمومية، على اعتبار أنه كان يرى أن قواعد العمران تهدف إلى حماية المصلحة العامة دون المصالح الخاصة³، ولقد أنتقد كثيراً هذا الموقف للقضاء الفرنسي على اعتبار أن كل النصوص الجزائية تهدف إلى حماية المصلحة العامة، بدليل انبثاق الدعوى العمومية عنها، باسم المصلحة العامة، ومع ذلك يعترف في إطارها بحق الضحية في طلب التعويض⁴. وعلى هذا الأساس غير القضاء الفرنسي موقفه، فأصبح يقبل التأسيس كطرف مدني أمام قاضي التحقيق لتحريك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء دون رخصة⁵.

3-مباشرة الدعوى العمومية وإنقضائها:

يقصد بمباشرة الدعوى العمومية قيام النيابة العامة بجميع الإجراءات التي تلي تحريك أو رفع الدعوى إلى حين صدور حكم نهائي وبات فيها⁶. وذلك على أساس أن النيابة العامة تختص أصلاً بالمتابعة والاتهام، حيث تقوم بدور الإدعاء العام أصالة عن الجماعة⁷. أما إنقضاء الدعوى العمومية فيقصد به إعتراض سير الدعوى العمومية أسباب وموانع تضطر الجهات الجزائية بوجه عام لإيقاف السير فيها قبل الوصول بها إلى غايتها المتمثلة في إستصدار حكم نهائي فيها.

¹ - قرزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص ص 152-153.

² - عوابد شهرزاد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، المرجع السابق، ص 322.

³ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 99.

⁴ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 156.

⁵ - بن بادة عبد الحليم، المرجع السابق، ص 20.

⁶ - قرزاتي ياسمين، المرجع نفسه، ص ص 153-154.

⁷ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 197.

تخضع عموماً الجرائم المتعلقة برخصة البناء من حيث مباشرة الدعوى العمومية ومن حيث إنقضائها إلى القواعد العامة، إلا أنها تتميز عن غيرها من الجرائم من حيث أحد أسباب إنقضاء الدعوى العمومية والمتمثل في التقادم.

ومنه، فإن إنقضاء الدعوى العمومية تحكمه المادة 6 من ق.إ.ج التي تضمنت الأسباب العامة لإنقضاء الدعوى العمومية، ونستبعد الأسباب الخاصة من التطبيق على الجرائم المتعلقة برخصة البناء المتمثلة في سحب الشكوى والمصالحة لعدم تطبيقها على الجرائم محل الدراسة. تتمثل الأسباب العامة لإنقضاء الدعوى العمومية في صدور حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه، وفاة المتهم، العفو الشامل، إلغاء قانون العقوبات والتقادم. وإذا كانت الأسباب الأربعة الأولى يمكنها أن تؤثر على مسار الدعوى العمومية المتعلقة بالجرائم الخاصة برخصة البناء بنفس الكيفية التي تؤثر بها على باقي جرائم القانون العام الأخرى فإن السبب الأخير ينفرد بأحكام خاصة ترجع إلى طبيعة ومميزات الجرائم المتعلقة برخصة البناء وهذا ماسنوضحه على النحو التالي:

باعتبار الجرائم المتعلقة برخصة البناء جنح، فإنها طبقاً للمادة 8 من قانون الإجراءات الجزائية تتقادم بمرور ثلاث سنوات كاملة. وترجع مميزات الجرائم المتعلقة برخصة البناء الخاصة بأحكام تقادم الدعوى العمومية إلى طبيعة هذه الجرائم من حيث ركنها المادي الذي يجعلها مستمرة لاتنتهي إلا بانتهاء الأشغال مما يؤثر على سريان مدة التقادم، بحيث يبدأ حساب هذه المدة من يوم إرتكاب آخر فعل من أفعال التنفيذ، أي من يوم القيام بآخر عمل من أعمال البناء المتكررة المكونة لجريمة البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها، ولهذا فإن لإثبات تاريخ إنتهاء أشغال البناء أهمية كبرى ويشكل ضماناً أساسية للمتهم فيما يخص بدأ سريان أجل التقادم، فمن الممكن أن يدفع المتهم بتقادم الدعوى العمومية متى أثبت أنه أتم أعمال البناء قبل مباشرة إجراءات الدعوى ضده بثلاث سنوات، دون أن يقطع مدة ذلك التقادم أي إجراء قاطع وإلا يعاد إحتساب سريان المدة ابتداء من تاريخ آخر إجراء¹.

وفي الأخير نخلص إلى أن الجرائم المتعلقة برخصة البناء تعتبر جرائم مستمرة لاتنتهي إلا بانتهاء أشغال البناء، لايمنع من المتابعة منذ البدء في أشغال البناء المخالف لأحكام الرخصة أو بدون رخصة-خاصة وأن الشروع فيها مجرم- وبالتالي يمكن للقاضي الجزائي تحقيق الغاية

¹ - قرآتي ياسمين، المرجع السابق، ص ص 154-156.

من الدعوى العمومية بالإدانة والنطق بالعقوبة في هذا الإطار، وفقاً لما أقره المشرع الجزائري فيما يتعلق بالعقاب الجزائي لهذا النوع من الجرائم وهذا ماسنتعرض له في العنوان الموالي.

ثانياً: العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة برخصة البناء.

رغم انتقال أو ميل المشرع العمراني بعد تعديل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير سنة 2004 نحو العقوبة الإدارية، إلا أنه أبقى على العقوبة الجزائية¹، وهاته الأخيرة² هي الأخرى تنقسم إلى نوعين وكل نوع ينقسم بدوره إلى عدة أنواع وهذا ماسيتم توضيحه أدناه على النحو التالي:

1-العقوبة الأصلية: تنقسم هذه الأخيرة إلى عقوبة مالية والمتمثلة في الغرامة، وعقوبة سالبة الحرية والتي تتمثل في الحبس.

أ-عقوبة الغرامة (عقوبة مالية): تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق على الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وهي عقوبة أصلية³ في الجرح، ويقصد بها إلزام المحكوم عليه بأن يدفع إلى خزانة الدولة مبلغاً من المال مقدراً في الحكم، وتراعى فيها مبدأ الشخصية والشرعية، أي أن لا يحكم القاضي بأكثر مما نص عليه القانون وإلا عد الحكم مخالفاً للقانون.

ولايجري على هذه العقوبة المصالحة، ولايجوز التنازل عنها إلا أنها تخضع لوقف التنفيذ والتقاعد، ومن مزاياها أنها غير مكلفة لخزانة الدولة عكس الحبس، بل إن في تطبيقها مردود مالي للدولة؛ وهي رادعة للفقراء دون الأثرياء لذلك غالباً مايقربها المشرع مع عقوبة الحبس، وهذا ليبقى المجال مفتوحاً للقاضي لاختيار العقوبة الأنسب للجاني حتى تؤدي العقوبة دورها المنوط بها.⁴

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 201.

² - العقوبة الجزائية والتي تسمى أيضاً بالجزاء العقابي والذي يعرف على أنه جزء يقرره المشرع ويوقعه القاضي على من تثبت مسؤوليته في إرتكاب الجريمة، وذلك ردعاً له وإرضاءً للشعور بالعدالة عن طريق تناسب العقوبة مع الخطأ الجزائي والضرر الإجتماعي المتسبب فيه. وعلى هذا الأساس جعل المشرع الجزائري الجرائم المتعلقة برخصة البناء جنحة من خلال تحديده للعقوبة الأصلية المقررة لها، أنظر قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 159.

³ - تعرف العقوبة الأصلية بأنها تلك العقوبة التي يجوز الحكم بها دون أن تقتزن بها أية عقوبة أخرى، أنظر المادة 4 من قانون العقوبات المعدلة بموجب المادة 2 تعديل 2006.

⁴ - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص ص 43-44.

ب- عقوبة الحبس (عقوبة سالبة للحرية): هي إيداع المحبوس¹ في المؤسسة العقابية²، تنفيذاً لأمر أو حكم أو قرار قضائي؛ مع حرمانه من حريته خلال المدة التي يقضيها في الحبس.

2- العقوبة التكميلية (التدابير): تعرف العقوبة التكميلية³ أو ماتسمى بالتدابير على أنها الاجراءات التي تهدف إلى محو المظهر المادي الذي أحدثته الجريمة وإزالة الأثر الناشئ عن مخالفة القانون.⁴ وتنقسم هذه التدابير إلى نوعين هما:

أ- مطابقة البناء المنجز: يكون ذلك من خلال تصحيح البناء ويقصد به: "إبراء البناء من العيوب التي اعترضته أثناء التنفيذ، وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من السلطة الادارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط اداري كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، وخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجز مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها، وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضاً، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على اثر ماترتبه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الادارية والتقنية المختصة طبقاً للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانوناً".⁵

ومنه فإن إجراء مطابقة البناء المنجز يعتبر من صلاحيات السلطة الإدارية المختصة ممثلة في رئيس البلدية باعتباره سلطة ضبط إداري، له الحق في رصد المخالفات، ومجابهتها

¹ - عرف المحبوس في المادة 07 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1425هـ، الموافق 6 فبراير سنة 2005م، المتضمن قانون تنظيم السجون وإعادة الإدماج الاجتماعي للمحبوسين، ج.ر/ع 12، المؤرخة في 13 فبراير سنة 2005م، المعدل والمتمم، على أنه: "هو كل شخص تم إيداعه بمؤسسة عقابية، تنفيذاً لأمر، أو حكم، أو قرار قضائي.

² - عرفت المؤسسة العقابية في المادة 25 من القانون رقم 04-05، المذكور أعلاه، على أنها: "هي مكان للحبس تنفذ فيه وفقاً للقانون العقوبات السالبة للحرية، والأوامر الصادرة عن الجهات القضائية، والإكراه البدني عند الاقتضاء.

³ - تعرف العقوبة التكميلية في المادة 4 من قانون العقوبات المعدلة بموجب المادة 2 تعديل 2006 على أنها: "هي تلك التي لايجوز الحكم بها مستقلة عن عقوبة أصلية، فيما عدا الحالات التي ينص عليها القانون صراحة. وهي إما إجبارية أو إختيارية".

⁴ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 102.

⁵ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء، المرجع السابق، ص 312-313.

بإجراء إداري عن طريق دور ومساهمة الأعوان المؤهلين وما يحررونه من محاضر في هذا المجال، لكن خشية تعسفها في استعمالها لسلطتها وهي تتعامل مع المنازعات التي تجمعها بالأفراد، فتم إصدار القانون رقم 04-05 والذي قام بتحويل هذه الصلاحية من الإدارة إلى القضاء الجزائي؛ وذلك بموجب المادة 76 مكرر 5 منه.¹

ب- الهدم الجزئي أو الكلي للبناء: يقصد به إزالة البناء المخالف للقانون وإعادة الحال إلى ماكان عليه.² ويعرف أيضاً بأنه القرار الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً. ومنه يعتبر الهدم إجراء ردعي أو زجري يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية، وهذا بعد استنفاد الاجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في الأمر بالتصحيح وتحقيق مطابقة القانون، وقد يتجاوز الإجراء الردعي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الاداري إلى الإجراء الردعي القضائي الجزائي.³

وبعد التعريف بالعقوبات الجزائية- الأصلية والتكميلية- المتعلقة برخصة البناء، سنتحدث عن القوانين التي نصت عليها ومق دارها ونوعيتها والتهمة أو الجرم الذي يقابلها على النحو التالي: بالنسبة للعقوبات الأصلية فإنه بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 نجد المادة 77 منه⁴ - كما سبقت الإشارة إليه- تشكل النص الوحيد الذي أقر حكماً عاماً بالنسبة لجميع

¹ - عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 695.

² - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 103.

³ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 140.

⁴ - ومن التطبيقات القضائية للمادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدلة والمتممة بالمادة 105 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 نجد قرار المحكمة العليا رقم 426764، الصادر بتاريخ: 2007/02/28، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2009، ص 366-369 والذي جاء فيه مايلي: "الموضوع: تعمير - بناء - اختصاص.

قانون التهيئة والتعمير: المادتان: 7 و 77.

قانون الترقية العقارية: المادة 48.

المبدأ: لا يعد عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية، المتمثلة في عدم إنجاز أشغال التهيئة العمرانية، جريمة، ولا اختصاص بالتالي للقضاء الجزائي.

...فصلاً في الطعن بالنقض المرفوع من طرف النائب العام لدى مجلس قضاء تلمسان بتاريخ: 16-10-2005 ضد القرار الصادر عن نفس المجلس بتاريخ: 15-10-2005 القاضي ببراءة المتهمين بعد إلغاء الحكم المستأنف وفي الدعوى المدنية بعدم الاختصاص وذلك استئنافاً للحكم الصادر عن محكمة أولاد ميمون بتاريخ: 27-03-2005 القاضي بإدانة المتهمين والحكم على كل واحد منهم بـ 5000 دج غرامة نافذة وفي=

مخالفات الالتزامات التي تفرضها القوانين المنظمة لهذا الميدان، وذلك بعدما تم إلغاء المواد التي تحدد بدقة العقوبات في المرسوم التشريعي رقم 94-07، واستمر الوضع على هذا الحال إلى غاية صدور القانون رقم 08-15.¹

ومنه فإن الجريمة المنصوص عليها بالمادة 77 هي: جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها؛ فمن يستعمل أرضاً للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال يجب عليه أن يعلم بالالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق، ويجب أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها؛ فالبناء يتطلب الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة، ويتطلب القانون احترام ما جاء في هذه الرخصة، وتجاهل القانون أو الرخصة يعرض صاحبه لعقوبة الغرامة التي

=الدعوى المدنية حفظ الحقوق من أجل جنحة عدم احترام قواعد التهيئة العمرانية وعدم تنفيذ التزامات البناء الفعل المنصوص والمعاقب عليه بنص المواد 77، 07 من قانون التهيئة العمرانية والمادة 48 من قانون الترقية العقارية - حيث أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتضح من خلاله أن قضاة المجلس وعلى عكس ما يثيره الطاعن في الوجه أعلاه قد سببوا قرارهم بما فيه الكفاية وذلك من خلال التعرض لوقائع القضية والتهمة والنصوص القانونية وتصريحات الأطراف ضحايا ومتهمين وخلصوا في الأخير إلى أن القضية ذات طابع مدني ولا تحمل أي وصف جزائي، وعليه ألغوا الحكم المستأنف وتصدوا من جديد للقول ببراءة المتهمين وفي الدعوى المدنية بعدم الاختصاص وقد علل القضاة قرارهم وفق مايلي: - حيث أنه يستخلص من ملف التحقيق والأوراق المرفقة له والمناقشات التي دارت بالجلسة أن الضحايا يشكون من مسؤولية بلدية (...) وخاصة رئيس البلدية بصفته المسؤول الأول عن مجلس إدارة الوكالة العقارية لعدم تنفيذ التزاماته التعاقدية والمتمثلة في عدم إنجاز أشغال التهيئة العمرانية بالطريق وإيصال المياه الصالحة للشرب والكهرباء وربط قنوات صرف المياه القذرة بحي القطع الأرضية الخاصة للبناء والتي إستفادوا منها بتجزئة حي (...) وذلك منذ سنة 1992 ورغم تسديد مبالغ مالية أثناء التعاقد مع الوكالة العقارية لإنجاز تلك الأشغال.

- حيث أن المتهمين شغل كل واحد منهما منصب مدير الوكالة العقارية لفترة محددة وأنكرا الأفعال المنسوبة إليها وعدم مسؤوليتهما عن عدم تنفيذ أشغال التهيئة العمرانية التي أنجزت مؤخراً حسب تصريحات الضحايا.

- حيث أن الوقائع الحالية تلتبس طابعاً مدنياً وليس طابعاً جزائياً وبالتالي فهناك مسؤولية مدنية للوكالة العقارية عن عدم تنفيذ التزاماتها التعاقدية مما يتعين القضاء بالبراءة من الدعوى العمومية، وبعدم الاختصاص في الدعوى المدنية بالتصريح بإلغاء الحكم المستأنف الذي لم يكن صائباً.

- حيث أن مثل هذا التعليل يعد كافياً ويجعل من النعي المثار من النائب العام الطاعن غير سديد ويتعين رفضه".

¹ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 101.

تتراوح ما بين¹ 30.000 و 1.000.000 دج².

ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض، أو المستفيد من الأشغال، أو المهندس المعماري أو المقاول، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال³.

وفي حالة العودة لارتكاب نفس المخالفة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر⁴.

أما عن التدابير فإنه في سنة 2004 تم تعديل القانون رقم 90-29 بالقانون رقم 04-05 حيث منح المشرع بموجب المادتين 76 مكرر 3⁵ و 76 مكرر 5 السالفة الذكر، للقاضي الجزائي إلى جانب الحكم بالعقوبات الأصلية (الغرامة والحبس) المذكورة أعلاه، سلطة اتخاذ التدابير والمتمثلة في الأمر بمطابقة البناء للرخصة في أجل معين أو الأمر بهدمه جزئياً أو كلياً بما يحقق

¹ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 118.

² - المادة 105 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المعدلة للمادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، السالفة الذكر.

³ - بن معمر رابح، المرجع السابق، ص 94.

⁴ - الفاضل خمار، المرجع السابق، ص 101.

⁵ - تنص المادة 76 مكرر 3 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي أضيفت بموجب المادة 11 من القانون رقم 04-05 على مايلي: "يترتب على المخالفة، حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه". وهو نفس المحتوى الذي كانت تنص عليه المادة 78 من القانون رقم 90-29 قبل إلغائها بالمادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل والمتمم، وعلى أساس المادة 78 جاء قرار المحكمة العليا المؤرخ في: 1996/08/23 والذي نص على مايلي: "... حيث أنه وحسب المحضر المؤرخ في 1996/08/23 فإن مفتشي من مصالح التعمير والبناء انتقلا إلى المكتب المسمى البطيم وعانين توسيع =المسكن المشغول من طرف المستأنف وهذا دون رخصة وإن المستأنف نفسه أقر بأنه لا يحوز أية وثيقة ترخص له بمثل هذا التوسيع، حيث أن هذا المحضر المحرر من طرف المصالح المختصة للبلدية صحيح إلى غاية تقديم الدليل العكسي المحرر قانوناً، حيث أنه في قضية الحال فإن الشهادات المستقاة من طرف الطاعن لا يمكن أخذها بعين الاعتبار وإن المجلس يعتبر مخالفة المستأنف للقانون 90/29 ثابتة، حيث أنه وفيما يخص الاستئناف الفرعي فإن المادة 78 من القانون المذكور أعلاه تنص على أن القاضي المختص يفصل إما في مدى مطابقة الامكنة لرخصة البناء وإما في مسألة هدم الأشغال المنجزة... قصد إعادة الأمكنة إلى ماكانت عليه من قبل حيث أنه وفي قضية الحال فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون 90-29 وهو مايعد خرقاً للأحكام القانونية"، قرار المحكمة العليا رقم 179545، الصادر بتاريخ 1996/08/23، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1998، ص 198.

مطابقة البناء مع ماتضمنته رخصة البناء، بينما لا يكون للقاضي الجزائي في حال البناء دون رخصة إلا توقيع الجزاء لأن الإدارة تتولى القيام بالهدم على نفقة المخالف دون اللجوء للقضاء.¹ إذن، إن عملية اتخاذ الإجراءات التصحيحية للتصدي لمخالفة البناء غير المطابق للرخصة هي من اختصاص القضاء وليس الإدارة، هاته الأخيرة التي لها دور في تنفيذها فقط إضافة إلى الإجراء الأول وهو معاينة المخالفة المتعلقة بها. وعليه فإن اللجوء المباشر إلى القضاء في هذه الحالة يدل على أمرين:

الأول، يتضمن اعتراف المشرع للمخالف بتجاوز الرخصة ببعض الحقوق الواجب مراعاتها على عكس مخالفة البناء بدون رخصة، حيث نجد أن القانون لا يعترف للمخالف بأية حقوق ويتم الهدم على أساس أنه لا يمكن أن ينشأ أي حقوق مكتسبة للمخالف خارج قواعد وأدوات التعمير، وهذا أمر منطقي فلا يعقل أن يكون الشخص الذي تحصل على رخصة بناء بطريقة قانونية ثم خالف بعض أو كل أحكامها، في مركز أسوأ من ذلك الذي لم يتحصل على رخصة البناء بتاتاً.

أما الثاني، يتضمن صرامة المشرع في تصديه لهذا النوع من المخالفات، على عكس الإجراءات السابقة الواردة بالمادة 52 (الملغاة) من المرسوم التشريعي رقم 94-07 أين جعلت تحقيق المطابقة تتم بموجب أمر إداري، أي تقريره لتسوية ودية من طرف الإدارة نقادياً اللجوء إلى القضاء، طالما كان ذلك ممكناً نظراً لوجود رخصة صالحة لدى الباني.²

ومما سبق ذكره نستنتج بأن من السمات المميزة للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، أنه جمع بين العقوبات الجزائية الأصلية التقليدية والتدابير التي يحكم بها إلى جانب هذه الأخيرة، إلا أن هذه العقوبات والتدابير لا تنطوي على الصرامة الكافية لمواجهة الجرائم المتنوعة والكثيرة المرتكبة في هذا الميدان، لذا نجد أن المشرع الجزائري في القانون رقم 08-15 قد تدارك جيداً الوضع والدليل على ذلك نصه على إجراءات عقابية ردية في مواجهة كل مخالف لقانون وأنظمة التعمير والبناء.³

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 136.

² - بلمايط حنان، المرجع السابق، ص 124.

³ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص ص 101-102.

وفيما يأتي سنتعرض للعقوبات الخاصة بالجرائم المتعلقة برخصة البناء والتي أقرها هذا القانون والمتمثلة فيمايلي:

1- البناء بدون رخصة:

لقد نص المشرع الجزائري صراحة على هذه الجريمة في التعديل الأخير للقانون رقم 90-29، غير أنه بالنسبة للعقوبة المقررة لها جزائياً نجده قد أخضعها للحكم العام الوارد في المادة 77 وهذا بالرغم من خطورة هذه الجريمة، ولقد استدرك هذا الأخير ذلك في القانون رقم 08-15، إذ أنه تشدد في العقوبة المسلطة على كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون الحصول على رخصة بناء، هادفاً من وراء الصرامة تحقيق احترام أكبر للقواعد المنظمة للبناء¹.
فوفقاً للمادة 79 من القانون رقم 08-15 تتراوح الغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج).

وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة، وتضاعف الغرامة².
وفي الأخير نشير إلى أنني أجريت مقارنة بين المواد التي نصت على العقوبات الخاصة بجريمة البناء بدون رخصة فتوصلت إلى مايلي: فبالنسبة للمادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، نصت على أنه يعاقب مرتكب جريمة البناء بدون رخصة بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج. وفي حالة العودة إلى المخالفة يمكن الحكم عليه بالحبس لمدة 1 شهر إلى 6 ستة أشهر.

أما بالنسبة للمادة 79 من القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، فإنها تميزت بالصرامة والدليل على ذلك أنها أضافت جريمة أخرى لجريمة البناء بدون رخصة ألا وهي محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء؛ كما نصت على أن مرتكبها يعاقب بنفس العقوبة المسلطة على مرتكب جريمة تشييد بناية دون رخصة البناء والمتمثلة في: الغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج). وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة 6 ستة أشهر إلى 1 سنة، وتضاعف الغرامة.

أما بالنسبة للمادة 105 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 والتي عدلت المادة 77 من القانون رقم 90-29 فنصت على نفس الأحكام المنصوص عليها

¹ - أبريش زهرة، المرجع السابق، ص 112.

² - قاسي نجا، المرجع السابق، ص 176.

سابقاً في المادة 77 من القانون رقم 90-29، فالجديد فيها يتجلى فقط في رفع مبلغ الغرامة في حديها الأدنى والأقصى والمتمثلة في مايلي: 30.000 دج إلى 1.000.000 دج.

ومما سبق ذكره، نستنتج بأن المشرع الجزائري في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير كان الحد الأدنى لعقوبة الغرامة منخفض وحدها الأقصى مرتفع، أما بالنسبة لحالة العود فكانت العقوبة بسيطة. أما بالنسبة لقانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فكان المشرع يمتاز بالصرامة حيث نص صراحة على جريمة محاولة التشييد بدون رخصة، كما عاقب عليها بنفس عقوبة التشييد بدون رخصة البناء، بالإضافة إلى ذلك؛ رفع الحد الأدنى المقرر للغرامة وخفض من حدها الأقصى؛ أما في حالة العود فلقد شدد العقوبة سواء كانت العقوبة الحبسية أو المالية. أما بالنسبة لقانون المالية لسنة 2018 فإنه نص على نفس الأحكام التي كان ينص عليها سابقاً في المادة 77 من القانون رقم 90-29، وذلك حتى بالنسبة لحالة العود فلقد أبقى على نفس العقوبة السابقة؛ وإنما الجديد فيه يتجلى فقط في تخفيض الحد الأدنى للغرامة ورفع حدها الأقصى وذلك على عكس ما قام به في القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

2- عدم إنجاز الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء:

من خلال المادة 78 من القانون رقم 08-15، نجد أن المشرع الجزائري قد عاقب بنفس الغرامة المقررة في حالة البناء دون رخصة كل من لاينجز بنايته في الأجل المحدد في رخصة البناء، وهذا رغبة منه في تحقيق نوعاً من الانسجام في الأشكال وفي نوعية واجهات المباني ذلك أن هذه الأخيرة تعد ملك للجميع.¹ لكن ما يعاب عليه بخصوص هذه المادة أنه كيف هذه الجريمة أي جريمة عدم تجديد الترخيص بالبناء بعد مضي المدة المحددة في الرخصة على أساس أنها جنحة، وبالمقابل لذلك كيف أيضاً جريمة تشييد بناء دون الحصول على رخصة البناء، على أساس أنها جنحة، وبالتالي سوى بين حكمين مختلفين، بمعنى وضع من حصل على رخصة البناء، وإنتهت مدتها ؛ لكن إستمر في البناء، في نفس كفة الميزان أو في نفس المركز أو أسوء ممن شيد بناية دون الحصول أصلاً على رخصة البناء وهذا ليس عدلاً.²

¹ - دبرم عابدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 39، سبتمبر 2014، ص 155 .

² - حماني ساجية، المرجع السابق، ص 82.

3- الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء:

لقد سلط المشرع الجزائري على كل من يقوم بهذا الربط غير القانوني، سواء كان ذلك بصفة مؤقتة أو نهائية، عقوبة الغرامة التي تتراوح من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج). وتطبق نفس العقوبة على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.¹ و في حالة العود، تضاعف الغرامة.²

بالإضافة إلى ذلك، يمكن للجهة القضائية أن تصدر أمراً للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع تحمله مصاريف ذلك.³

4- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي:

في حالة وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي، فإنه يعاقب فاعل ذلك بغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.⁴ نستنتج مما سبق ذكره، أن المشرع الجزائري لم يخرج عن الطابع العام للعقوبات المقررة في قانون العقوبات، والتي تتمثل في الغرامة المالية والحبس في حالة العود، بالإضافة إلى ذلك منح للقاضي الجزائري سلطة اتخاذ تدابير للتصدي لهذه الجرائم.⁵

ثالثاً: المسؤولية الجزائية عن المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

إن المسؤولية الجزائية أثر ونتيجة قانونية تترتب عن قيام أركان الجريمة، وهي تتمثل في إلزام شخص بتحمل نتائج فعله الإجرامي. وتقوم المسؤولية الجزائية بدورها على ركنين يتمثلان في الإذنب والإسناد. فيقصد بالإذنب، الخطأ الشخصي الذي يتجسد في إتيان فعل مجرم قانوناً ومعاقب عليه سواء كان ذلك عن قصد أو عن غير قصد، أما الإسناد فيقصد به أنه

¹ - وهي نفس عقوبة الغرامة المقررة في حالة البناء بدون رخصة وأيضاً في حالة عدم إنجاز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء.

² - وهي نفس العقوبة المقررة لمن يقوم بالربط غير القانوني بشبكات التهيئة دون الحصول على شهادة المطابقة.

³ - أنظر المادة 88 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - أنظر المادة 91 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً قاسي نجا، المرجع السابق، ص 178.

⁵ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 92.

لا يكون الإنسان مسؤولاً عن نتيجة عمله إلا إذا كانت هذه النتيجة منسوبة إليه فيشترط لقيام المسؤولية الجزائية وجود علاقة سببية بين الجريمة والشخص المتهم بها¹.

باعتبار أن ركن الإذئاب تمت مناقشته من خلال ماتعرضنا له في المطلب الأول من هذا المبحث والذي تطرقنا فيه إلى أركان الجرائم المتعلقة برخصة البناء، فإننا لن نتعرض إلا لركن الإسناد في النقطة الأولى من هذا العنوان (1) لنوضح حالات منع وإعدام المسؤولية الجزائية في النقطة الموالية (2).

1- المسؤولون جزائياً عن المخالفات المتعلقة برخصة البناء.

يتم إسناد المسؤولية الجزائية بصفة عامة إلى الشخص الجاني الذي حصل على النتيجة الإجرامية إثر فعله وإرادته، متى توفرت فيه الإرادة بعدم سلبها منه عن طريق الإكراه والوعي بأن يكون سن الجاني لا يقل عن 18 سنة يوم ارتكابه الجريمة أو ألا يكون مصاباً بجنون².

وبتطبيق ذلك على جرائم رخص البناء، فإنه بالرجوع إلى أحكام المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير يتضح لنا بأن المسؤولية الجزائية في هذه الجرائم تقع على عاتق من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والمراسيم التنفيذية المطبقة له والرخص المسلمة طبقاً لأحكامه، وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة وعملاً بمبدأ شخصية المسؤولية أو فردية العقوبة يجب تعيين وتحديد الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام حتى تسند لهم جرائم الإخلال برخص البناء³.

لكن ماتجدر الإشارة له هنا، أنه ثار جدل وتساؤل كبير حول تحديد من هو المسؤول جزائياً عن هذه الجرائم، فهل هو مالك الأرض الذي له الحق في طلب رخصة البناء أم المهندس المعماري الذي يجب أن توضع وتؤشر مشاريع البناء وتصاميمها من قبله أم مقول البناء الذي يعهد إليه عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقاً للقانون المدني⁴ ؟

إن المبدأ هو أن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض - صاحب المشروع- أو من في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري. وعليه فإن الفاعل الأصلي

¹ - قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 77.

² - قزاتي ياسمين، نفس المرجع، ص 78.

³ - بن بادة عبد الحليم، المرجع السابق، ص 10.

⁴ - جبري محمد، المرجع السابق، ص 150.

في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض وأما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بدور مادي في عملية البناء والتشييد في إطار عقد معين.¹ إلا أنه ومع ذلك نلاحظ أن المادة 77 ف2 من القانون رقم 90-29 تنص على أنه: "ويمكن الحكم بالعقوبات المنصوص عليها في الفترتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال".

وأيضاً بالرجوع للمادة 76² من القانون رقم 08-15 فقد أقرت بمسؤولية المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في مخالفة.³

باستقراء هاتين المادتين نستنتج بأن المشرع قد وسع في دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم وذلك بهدف الزيادة في الردع، الأمر الذي أدى به إلى عدم الربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية، ويترتب على ذلك أنه في حالة ما إذا قام شخص آخر غير صاحب الأرض بالبناء بدون ترخيص فإنه يسأل جزائياً عن ذلك؛ تطبيقاً لذلك قضي: بمسؤولية زوج المالكة الذي أمر ببناء حائط (تسييج) حول أراضي زوجته.

يضاف إلى ذلك أن كلا من المقاول والمهندس ليسا فاعلين أصليين لهذه الجرائم، إلا أنهما يسألان بنفس المسؤولية الجزائية لمالك الأرض بوصفهما شركاء لأنهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة.⁴

وعليه قد يسأل المدير العام أو المشرف على تسيير الشخص المعنوي عن جريمة البناء بدون رخصة باعتباره المسؤول عن تنفيذ الأشغال والمستفيد منها بصفته الشخصية، وتطبيقاً لذلك فإنه قضي بمسؤولية مدير إحدى الشركات الذي أمر بالبناء بدون ترخيص لصالح الشركة.⁵

¹ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 125.

² - تنص المادة 76 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، على مايلي: "تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة".

³ - بن نجاعي نوال ريمة، المرجع السابق، ص 412.

⁴ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 156.

⁵ - مزاولي محمد، المرجع السابق، ص 292.

أما عن المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي فلقد أغفلها قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 والمراسيم التطبيقية له، وكذلك القانون رقم 08-15 خلافاً لقوانين حماية البيئة. وتجدر الإشارة إلى أن قانون العقوبات نص على أنه يمكن متابعة الموظف العام جزائياً في حالة امتناعه شخصياً وبصفة عمدية عن تنفيذ الحكم القضائي الذي يقضي بتسليم رخصة البناء للمحكوم لهم وهذا بموجب نص المادة 136 منه¹.

وفي المقابل لذلك، قد يحدث أن يجتمع ركنا الإذنب والإسناد وفقاً لما سبق عرضه أعلاه ومع ذلك لاتقوم المسؤولية الجزائية، كما أنه قد يمتنع القاضي عن توقيعها بناءً على حالات معينة تعذر قيام أركان المسؤولية وفي كلا الحالتين يفلت الجاني من المسؤولية الجزائية وهذا ما سنتعرض له في النقطة الموالية.

2- حالات الإفلات من المسؤولية الجزائية: قد تخضع الجرائم المتعلقة برخصة البناء إلى سبب من أسباب الإباحة وهذا ما يؤدي إلى إنعدام المسؤولية (أ)، كما أن وجود مانع من موانع المسؤولية يؤدي إلى امتناع القاضي عن توقيع العقاب (ب).

أ- إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون:

تعتبر أسباب الإباحة من الأسباب الموضوعية لإنعدام المسؤولية، حيث أن المادة 39 من قانون العقوبات تنص على أنه: "لا جريمة: 1- إذا كان الفعل قد أمر أو أذن به القانون،..."، وبالرجوع إلى المادة 53 من القانون رقم 90-29، والمادة 13 من القانون رقم 08-15، والمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذين تم التطرق لهم أعلاه في الفصل الأول، نجد أن هذه المواد أعفيت البنايات التي تختص بسرية الدفاع الوطني من الحصول على رخصة بناء مسبقة للقيام بأشغال البناء، وهذا ما يكيّف على أنه إذن من القانون يجعل البناء بدون رخصة فعل مباح بالنسبة لهذا النوع من البنايات.

¹ - تنص المادة 136 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم على مايلي: "يجوز محاكمة كل قاض أو موظف إداري يمتنع بأية حجة كانت عن الفصل فيما يجب عليه أن يقضي فيه بين الأطراف بعد أن يكون قد طلب إليه ذلك ويصر على امتناعه بعد التنبيه عليه أو أمر بذلك من رؤسائه ويعاقب بغرامة من 750 إلى 3.000 دج وبالحرمان من ممارسة الوظائف العمومية من خمس سنوات إلى عشرين سنة".

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بن نجاوي نوال ريمة، المرجع السابق، ص 412.

وعليه فإن أعمال البناء التي تقام على البنايات المعفاة من رخصة البناء لا تعرض أي شخص لا للمتابعة الجزائية ولا لتوقيع العقاب¹.

ب- إمتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية:

يقصد بموانع المسؤولية تخلف أحد أركانها ويتجسد هذا إما بإنعدام الوعي لدى الجاني سواء لصغر سنه أو لجنونه المعاصر لجرمه، وإما لإنعدام إرادته بالإكراه عليه ويستوي أن يكون الإكراه مادياً أو معنوياً.

ومنه فإنه بإنعدام وعي الجاني تتم المتابعة الجزائية إلا أنه يتعين على القاضي الحكم ببراءة المتهم لعدم الإسناد بينما إذا إنعدمت الإرادة فإنه تتم المتابعة الجزائية وعلى القاضي الحكم ببراءة المتهم لإنعدام القصد الجنائي².

¹ - قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص ص 101-102.

² - بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائي العام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة السادسة، سنة 2008، ص 190.

المبحث الثاني: المنازعات الإدارية والمدنية الخاصة برخصة البناء.

يقصد بالمنازعات الإدارية التي سنتطرق لها في هذا المبحث الطعن الإداري "التظلم"، والطعن القضائي "الدعوى الإدارية"، بحيث يكون أحد أطراف هذا الطعن شخص من أشخاص القانون العام؛ أي يتم بين إدارة ومواطن. ومنه فالمنازعات الإدارية تشمل الرقابة الإدارية والقضائية. فالبنسبة للرقابة الإدارية هي أن تتولى الإدارة مطابقة تصرفاتها للقانون، والتي قد تكون تلقائية أو بناء على تظلم من الأفراد لهذا توصف بأنها رقابة ذاتية داخلية؛ وتحرك غالباً بناءً على تظلم صاحب الشأن يسمى بالتظلم الإداري.

أما الرقابة القضائية فيقصد بها الدعوى القضائية الإدارية التي يرفعها صاحب المصلحة أو من ينوب عنه، أمام الجهات القضائية الإدارية سواء كانت هذه الأخيرة عادية أو استعجالية. وبمعنى أدق الرقابة القضائية الإدارية هي مراقبة القاضي الإداري لأعمال الإدارة عن طريق دعوى الإلغاء "دعوى تجاوز السلطة"، دعوى تقدير المشروعية، دعوى تفسير القرارات الإدارية ودعوى القضاء الكامل، ونشير هنا إلى أن هذه الأنواع الأربعة يختص بالفصل فيها القاضي الإداري العادي. أما دعوى وقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء فيختص بالفصل فيها القاضي الإداري الاستعجالي. ومنه سنقتصر الحديث في هذا المطلب فقط على دعوى الإلغاء، دعوى التعويض ودعوى وقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء؛ لأن هاته الدعاوى الثلاث هي التي لها علاقة مباشرة بالبحث محل الدراسة (المطلب الأول).

أما المنازعات المدنية فنعني بها دعوى المسؤولية المدنية والتي تتضمن المسؤولية التقصيرية في حالة الإخلال بالتزام منشأ القانون المدني، والمسؤولية العقدية في حالة الإخلال بالتزام منشأ العقد؛ والتي تكون بين أشخاص القانون الخاص أي الأفراد فقط (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المنازعات الإدارية المتعلقة برخصة البناء.

عندما ينشأ نزاع إداري بين الإدارة والأفراد في مجال رخصة البناء، فتتم تسويته في البداية بالطرق الودية، ولما تحول هذه الطرق دون تسويته، فينقلب إلى منازعة إدارية؛ حيث يقوم طالب الرخصة بعرضه على القضاء الإداري، وبالتالي تتم تسويته قضائياً.

وعليه سنقوم بدراسة هذا المطلب من خلال فرعين، فنتطرق في الأول إلى المفاهيم الإدارية وإجراءات الطعن الإداري في القرار المتعلق برخصة البناء، أما الثاني فنعالج فيه الدعاوى الإدارية المتعلقة برخصة البناء.

الفرع الأول: مفاهيم إدارية وإجراءات الطعن الإداري في القرار المتعلق برخصة البناء.

سنوضح في هذا الفرع المقصود بكل من الطعن الإداري، النزاع الإداري والمنازعات الإدارية (أولاً)، ثم نبين إجراءات الطعن الإداري في القرار المتعلق برخصة البناء (ثانياً).

أولاً: مفاهيم إدارية تتعلق بقرار رخصة البناء.

سنحدث في هذا العنصر عن مفهوم الطعن الإداري (1)، ثم نتناول مفهوم النزاع الإداري والمنازعة الإدارية (2).

1- مفهوم الطعن الإداري (التظلم الإداري المسبق):

غالباً ما تكون الإجابة على طلب رخصة البناء سلبية تتمثل في سكوت السلطة المختصة أو رفضها، فإن ذلك يولد لدى طالب الرخصة شعور بكونه ضحية تعسف الإدارة؛ الأمر الذي يدفع به إلى اتباع أسهل حل هو مباشرة البناء بدون رخصة وفي ذلك مساس بالتهيئة العمرانية والنظام العام العمراني. ومن هذه المعطيات يستمد الطعن الإداري أساسه ودوره في المحافظة على التهيئة العمرانية والنظام العام العمراني¹.

ومنه يمكننا القول بأن الطعن الإداري يعتبر الوسيلة التي تمكن الشخص المتضرر من مواجهة الإدارة المصدرة للقرار موضوع منازعة رخصة البناء، وقبل التطرق إلى إجراءاته لابد من تحديد تعريفه (أ) وطبيعته القانونية (ب)، ثم إبراز أهميته (ج).

أ- تعريف الطعن الإداري:

يعرف التظلم الإداري على أنه وثيقة مكتوبة من طرف الشخص المتضرر موجهة إلى الإدارة صاحبة الاختصاص في إصدار رخص البناء أو الإدارة التي تعلوها، يتضمن تفصيل للإشكال المراد معالجته بصفة دقيقة وواضحة².

¹ - ناتوري سمير، الطعن في قرارات رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، العدد الثاني، سنة 2015، ص 498.

² - خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 52.

وحسب الأستاذ خلوفي رشيد إن التظلم الإداري هو "الطلب أو (الشكوى) المرفوع من طرف متظلم إلى السلطة الادارية المختصة لفض خلاف أو نزاع ناتج عن عمل (قانوني أو مادي) إداري".¹

كما يعرف الطعن الإداري أيضاً بأنه: "التماس أو شكوى يقدمها صاحب الصفة والمصلحة إلى السلطات الإدارية الولائية أو الرئاسية أو الوصائية أو إلى لجان إدارية، يطعن في قرارات وأعمال إدارية بعدم المشروعية، طالباً إلغاء أو سحب أو تعديل هذه الأعمال الإدارية غير المشروعة لجعلها أكثر اتفاقاً مع مبدأ المشروعية والملائمة والعدالة".²

ومنه يوجد نوعين من التظلم الإداري هما:

- **التظلم الإداري الولائي:** ويعرف بأنه الطعن الذي يرفعه الشخص المتضرر من القرار الإداري إلى مصدر القرار نفسه.
- **التظلم الإداري الرئاسي:** ويسمى كذلك بالطعن التدرجي الذي يرفعه المتظلم إلى السلطة التي تعلو السلطة مصدرة القرار.³

وبعد التعريف بالتظلم الإداري، وذكر أنواعه سنتطرق في العنصر الموالي إلى طبيعة هذا الطعن؛ ومن خلالها نوضح نوع التظلم الخاص برخصة البناء.

ب- طبيعة الطعن الإداري المكرس في القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19:

لقد تم تكريس الطعن الإداري ضد القرار المتعلق برفض منح رخصة البناء بموجب المادة 63 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، والتي تنص على أنه: "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

¹ - خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ب.ط، سنة 1995، ص 62.

² - عوايدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام الجزائري، "نظرية الدعوى الإدارية"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ب.ط، الجزء الثاني، سنة 1995، ص 365.

³ - خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 53.

يستخلص من هذه المادة أن الطعن في مادة رخصة البناء جوازي¹، وأنه إجراء من إجراءات الطعن المكرسة قانوناً وليس كشرط من شروط قبول دعوى الإلغاء، كما اعتبرت المادة السالفة الذكر طعن سلمي²؛ أي أنه يوجه إلى السلطة التي تعلق السلطة مصدرة القرار³، غير أن الغموض يظهر في آخر النص عندما يشير إلى الحق في رفع دعوى قضائية في حالة سكوت الإدارة أو رفضها له، أي وكأن التظلم إلزامي، غير أننا نرى ضرورة تفسير الأمر تفسيراً حرفياً مفاده جواز التظلم وليس لزومه، فيمكن للمعني القيام به أو توجيه دعواه مباشرة أمام القضاء⁴. إلا أنه تم إلغاء هذا الغموض بموجب المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، حيث تم النص صراحة في هذه المادة على أن التظلم في مادة رخصة البناء جوازي؛ والدليل على جوازية التظلم هو استعماله في هذه المادة لمصطلح يمكن⁵.

بالإضافة إلى ذلك، يبدو في الوهلة الأولى أن أعمال المادة 63 المذكورة أعلاه جد بسيط، لكن الحقيقة عكس ذلك؛ كون أن الاختصاص في منح رخصة البناء يتوزع بين ثلاثة جهات يختلف مركزها في هرم السلطة الإدارية، هي هيئات لامركزية هما البلدية والولاية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي؛ وهيئة مركزية هي الوزارة المكلفة بالتعمير ممثلة بوزير التعمير. فقرار رئيس المجلس الشعبي البلدي برفض منح رخصة البناء يكون محلاً للطعن أمام

¹ - وماتجدر الإشارة له هنا، أن قانون الإجراءات المدنية القديم ألا وهو الأمر رقم 66-154 والملغى كان يعتبر التظلم الإداري وجوبي وشرط لقبول دعوى الإلغاء وذلك حسب المادة 169 مكرر منه، لكن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد أي القانون رقم 08-09 اعتبر التظلم الإداري جوازي وذلك بموجب المادة 830 منه، وبالتالي أصبح النص العام أي المادة 830 يتوافق مع النص الخاص أي المادة 63 المذكورة أعلاه، وبناءً على ذلك فإن التظلم الإداري أصبح يعتبر جوازي في كلا القانونين أي قانون التهيئة والتعمير وقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - وهذا على خلاف قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي اعتبره تظلم ولائي، وذلك حسب المادة 830 منه والتي جاء فيها مايلي: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية **مصدرة القرار**..."

³ - نانثوري سمير، المرجع السابق، ص 498.

⁴ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 109.

⁵ - تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي: "يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه.....، أن يودع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية... يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".

الوالي¹، لكن يثار تساؤل عن الحالة التي يعود الاختصاص في منح رخصة البناء إلى الوالي وأن هذا الأخير أصدر قراراً برفض منح الرخصة، هل الطعن السلمي ضد قرار الوالي يكون أمام وزير الداخلية؛ أم أمام الوزير المكلف بالتعمير؟ أكثر من ذلك فكما سبق وأن بينا أعلاه أن لوزير التعمير صلاحيات منح رخصة البناء، وهنا يطرح إشكال الجهة المختصة التي يرفع أمامها الطعن السلمي في حالة رفض الوزير تعسفياً منح رخصة البناء؟ إذ أنه لا يوجد رئيس تدرجي بالمفهوم القانوني للوزير المكلف بالتعمير (وزير السكن والعمران والمدينة) لانتمائه إلى جهاز إداري حكومي يترأسه الوزير الأول وأن هذا الأخير يتمتع بمهام سياسية أساساً لا إدارية.

ومنه إن الطعن السلمي الذي تضمنته المادة 63 من القانون رقم 90-29 جاء بصفة مبهمة مما جرده من إيجابياته، الأمر الذي تم التقطن له والسعي إلى توضيح وتفعيل إجراءاته عن طريق تعليمات وزارية ثم عن طريق مرسوم تنفيذي² ومؤخراً بموجب قرار وزاري مشترك³.

ج- أهمية الطعن الإداري:

كان يكتسي التظلم الإداري المسبق أهمية بالغة في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى⁴، بالنظر إلى النتيجة المترتبة عن رفعه وهي استصدار قرار ذو طبيعة إدارية يمكن المتضرر من اللجوء إلى العدالة عند فشل التسوية الإدارية. كما أن التظلم كان يعد شرطاً لازماً لرفع دعوى الإلغاء فيما بعد⁵.

¹ - لا يوجد نص قانوني صريح يفيد أن التظلم ضد قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي المتعلقة برخصة البناء يكون أمام الوالي، وإنما يستفاد ذلك من أحكام القانون رقم 11-10 السالف الذكر، أنظر ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 513.

² - ناتوري سمير، نفس المرجع، ص 499.

³ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 شوال عام 1436هـ، الموافق 25 يوليو سنة 2015م، المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، ج.ر/ع 51، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2015م.

⁴ - الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966م، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج.ر/ع 47، المؤرخة في 9 يونيو سنة 1966م، والملغى بموجب المادة 1064 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429هـ، الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر/ع 21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008 م.

⁵ - وهذا ما أكدته المادة 275 من الأمر رقم 66-154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية (الملغى)، والتي كانت تنص على أنه: "لا تكون الطعون بالبطلان مقبولة ما لم يسبقها الطعن الإداري التدرجي الذي يرفع أمام السلطة الإدارية التي تعلق مباشرة الجهة التي أصدرت القرار فإن لم توجد فأمام من أصدر القرار نفسه".

لكن، ومع التعديل الجديد لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن التظلم لم يعد شرطاً ضرورياً لرفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية¹ بدليل نص المادة 829 منه والتي تنص على مايلي: "يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي". وتؤكد المادة 1/830 من نفس القانون على خيار الطاعن في رفع التظلم إلى الجهة الإدارية المختصة، والتي تنص على مايلي: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الادارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه". وعليه نستخلص من نص هذه المادة مايلي:

- 1- يشترط أن يكون التظلم شخصياً مرفوعاً من المتضرر من القرار أو من يمثله قانوناً.
- 2- أن يرفع التظلم إلى مصدر القرار نفسه وهذا معناه أن التظلم ولائي، وذلك على خلاف ما ورد في النصوص الخاصة بالتظلم الإداري في مجال التهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 63 من القانون رقم 90-29، التعليمات الوزارية رقم 13-85، المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وأخيراً القرار الوزاري المشترك لسنة 2015 على أن التظلم الإداري في مجال عقود التعمير هو تظلم رئاسي وليس ولائي.
- 3- أن يرفع التظلم في ميعاد رفع دعوى الإلغاء المقرب 4 أشهر (المادة 829 من نفس القانون) . وبالتالي نستنتج مما سبق ذكره، أن التظلم الإداري كان وجوبي في ظل قانون الإجراءات المدنية وأصبح جوازي في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ بالإضافة إلى ذلك فإنه يعد إجراء جوازي في ظل القوانين المتعلقة بالتعمير والبناء كما تم توضيحه أعلاه، لكن في كلتا الحالتين له أهمية بالغة تكمن في أنه كان وجوبي لأنه كان يعتبر شرطاً لقبول دعوى الإلغاء، لكن بالرغم من أنه أصبح جوازي فأهميته بقيت قائمة لأن الهدف منه في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو حل النزاع ودياً، وتقادي اللجوء إلى القضاء الذي يمتاز بإجراءاته الطويلة ، وفي حالة استحالة ذلك فيتم اللجوء إلى القضاء، أما الهدف منه في إطار قوانين العمران هو حماية طالب رخصة البناء من الممارسات البيروقراطية، ومنه تحول من شرط لقبول دعوى الإلغاء إلى حماية المتضرر من تعسف الإدارة.

¹ - خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 54.

2- مفهوم النزاع الإداري والمنازعات الإدارية:

سنتحدث هنا عن المفهوم العام للنزاع الإداري والمنازعات الإدارية، ثم نبين موقف المشرع الجزائري في كل واحد منهما.

أ- تعريف النزاع الإداري:

النزاع الإداري هو كل نزاع يكون فيه طرف غير عادي أي الإدارة العامة، أو بمعنى آخر شخص عام، إلا أن هذا الأخير غير كاف لتغطية كل النزاعات ذات الطابع الإداري¹ فذلك حسب ماورد في نص المادة 800 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر²، ومنه يستوجب علينا الاستعانة بمجموعة من المعايير قصد تكييف النزاع ونعته بالإداري، ومن بين هذه المعايير:

أ-أ المعيار المادي كأساس لتحديد النزاع الإداري: (معيار السلطة العامة).

يتحدد النزاع الإداري وفق هذا المعيار بنشاط الإدارة وذلك من خلال عنصرين: المشاركة في تسيير مرفق عام الذي يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة، أو عنصر استعمال الإدارة امتيازات السلطة العامة، أي البنود غير المألوفة.

وحسب العنصر الأول فإنها آلية نشاط يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة يترتب عنه ضرر يعتبر نزاعاً إدارياً، كما أن أي نزاع ناجم عن استعمال امتيازات السلطة العامة يعتبر نزاعاً إدارياً، وهو المعيار المأخوذ به في فرنسا.

ولقد لقي هذا المعيار انتقاداً باعتبار أنه لا يمكن وصف نشاط الإدارة كعمل إداري لأن مفهوم المصلحة العامة واسع، فعمل الخبز موجه لمنفعة عامة لكن بهدف تحقيق الربح الخاص مما يستوجب علينا استعمال معيار آخر وهو³:

أ-ب المعيار العضوي كأساس لتحديد النزاع الإداري:

يعتبر النزاع إدارياً وفقاً لهذا المعيار، وبالتالي يعود الاختصاص للفصل فيه للقضاء الإداري عندما يكون أحد أطرافه شخصاً معنوياً عاماً وهي الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسة

¹ - خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 17.

² - تنص المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ. السالف الذكر على مايلي: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

³ - خضراوي أمال، المرجع نفسه، ص ص 17-18.

العمومية ذات الصبغة الإدارية، وهذا طبقاً لما جاء في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المذكورة أعلاه¹.

ولقد أنتقد هذا المعيار لأنه توجد بعض المنازعات رغم أن أحد أطرافها شخص عام إلا أنها تخضع للقضاء العادي مثال ذلك ما جاء في المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة أدناه.

أ-ج المعيار الشكلي كأساس لتحديد النزاع الإداري:

وبموجبه يكون النزاع إدارياً متى خضع للقانون العام موضوعاً أي القانون الإداري وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وما يعاب على هذا المعيار أنه صعب الاستعمال لأن تحديد طبيعة النزاع يتم بعد رفع الدعوى².

أما بالنسبة لتعريف النزاع الإداري في التشريع الجزائري والمعيار المعتمد من طرفه فإنه بعد الرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقراءته بتمعن، فلم نعثر على أي مادة تعرف النزاع الإداري، ومنه توصلنا إلى أن المشرع الجزائري لم يعرف النزاع الإداري وإنما اكتفى بتحديد الاختصاص القضائي ضمن المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عن طريق تحديد اختصاص المحاكم الإدارية، فقط اشترطت أن تكون الدولة بمفهومها الإداري طرفاً فيها، فنصت على مايلي: "تختص المحاكم الإدارية بالفصل في:

1-دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعوى التفسيرية ودعوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: -الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

-البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

-المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

2-دعوى القضاء الكامل،

3-القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

¹ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 72.

² - خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 18.

وبالتالي تعتبر هذه المادة القاعدة الأساسية لتحديد النزاع الإداري مع الإشارة إلى وجود استثناءات على هذه القاعدة كالمادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

وخلاصة القول هو أن المشرع الجزائري استعمل المعيار العضوي كمعيار أساسي لتحديد النزاع الإداري، وعليه فكلما كانت الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية الإدارية طرف في النزاع اعتبر هذا الأخير إداري؛ وذلك إستناداً للمادتين 800 و 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، وإستثنى منه منازعتين نصت عليهما المادة 802 من نفس القانون.

وفي موضوعنا هذا فإن اعتبار إصدار الإدارة للقرار المتضمن رخصة البناء عملاً إدارياً فإن أي نزاع يثور بشأنها يعتبر نزاع إداري إستناداً للمعيار العضوي إذ أن الإدارة في هذه الحالة هي الشخص المعنوي العام.³

ب- تعريف المنازعات الإدارية:

تعرف المنازعات الإدارية على أنها مجموع النزاعات التي يفصل فيها قاضي مختص حسب قواعد إجرائية معينة، موضوعها مراقبة القضاء لنشاط الإدارة باعتبار أن كل نشاط قد يؤدي إلى ضرر فلابد من وضع قواعد قصد تنظيمه، وفي الجزائر نعمل بمبدأ الرقابة المكرس دستورياً وهي الرقابة القضائية المتمثلة في مراقبة القاضي لأعمال الإدارة عن طريق دعوى الإلغاء أو التعويض التي سنتطرق إليها لاحقاً. ولأبأس أن نتعرض إلى موقف كل من الفقه والمشرع الجزائري من المنازعات الإدارية.

- موقف الفقه من المنازعات الإدارية:

يعرف الأستاذ أحمد محيو المنازعات الإدارية كما يلي: "إن المنازعات الإدارية تتألف من مجموع الدعاوى الناجمة عن نشاط الإدارة".

أما الأستاذ شابو فيرى أن المنازعات الإدارية هي جميع النزاعات التي يكون الفصل فيها للقضاء الإداري.

¹ - تنص المادة 802 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ على أنه: "خلافاً لأحكام المادتين 800 و 801 أعلاه، يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات الآتية: - مخالفات الطرق.

- المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية".

² - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 74.

³ - خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 19.

واقترح الأستاذ خلوفي رشيد التعريف التالي: " المنازعات الإدارية¹ التي تنجم عن أعمال السلطات الإدارية والتي يعود الفصل فيها للقضاء الإداري حسب قواعد قانونية وقضائية معينة"².

- موقف المشرع الجزائري من المنازعات الإدارية:

عند التمعن في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 السالف الذكر، فإن المشرع وظف مجموعة من المصطلحات دون تقديم أي تعريف للمنازعات الإدارية وأن مواده تتعلق بقواعد الاختصاص، أي الجهة القضائية الفاصلة في النزاعات الإدارية وهي المحاكم الإدارية ومجلس الدولة مما يساعدنا على الأقل في تحديد النزاع الإداري من عدمه.³

ثانياً: إجراءات الطعن الإداري في القرار المتعلق برخصة البناء.

لقد تم تفعيل إجراءات الطعن السلمي بعد مضي 23 سنة من صدور القانون رقم 90-29، حيث ظهر مسعى لتوضيح الطعن المكس في المادة 63 عن طريق تعليمية وزارية تبين إجراءات الطعن السلمي ضد القرارات المتعلقة برخصة البناء لحماية الأشخاص، من الممارسات البيروقراطية التي من الممكن أن تعيق عملية تسليم رخصة البناء في الآجال المحددة⁴؛ ثم أعيد تنظيم إجراءات هذا الطعن بموجب المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر⁵، وتطبيقاً لأحكام المادة 93 من هذا الأخير- المرسوم التنفيذي رقم 15-19- صدر قرار وزاري مشترك يحدد كيفية معالجة هذا الطعن.

¹ - يرى الأستاذ خلوفي رشيد في هذا الشأن أنه لا توجد منازعة إدارية وإنما منازعات إدارية التي تنشأ عن مجموع أي منازعات إدارية، أنظر خضراوي أمال، المرجع السابق، ص ص 19-20.

² - خلوفي رشيد، المرجع السابق، ص 12.

³ - خضراوي أمال، المرجع نفسه، ص 20.

⁴ - التعليمية الوزارية رقم 13-85، المتعلقة بتسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة، السالفة الذكر، ص 01.

⁵ - تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على مايلي: "يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.=

وبحكم أن رخصة البناء تسلم حسب كل حالة إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو وزير السكن والعمران والمدينة، فإن الطعن السلمي الموجه ضد قرار رئيس البلدية يختلف عن الطعن الموجه ضد القرار المتخذ من طرف الوالي أو وزير السكن والعمران والمدينة.

1- إجراءات الطعن السلمي الموجه ضد القرار المتخذ من طرف رئيس البلدية:

نصت التعليمات الوزارية رقم 13-85 السالفة الذكر، على أن المعني بالأمر يمكنه أن يطعن¹ في القرار المتضمن رفض منح رخصة البناء-السكوت يعتبر رفضاً- أمام مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية وذلك مقابل وصل استلام. وفي هذه الحالة، تسلم رخصة البناء أو رفضها مع التبشير من طرف الوالي في مدة يوم واحد (1)² من تاريخ إيداع الطعن.

وإذا لم يتلق الطاعن إجابة من طرف الوالي، في الأجل المشار إليه أعلاه، يمكن للطاعن إيداع طعن سلمي ثاني لدى المفتشية العامة للتعمير والبناء، بمقر وزارة السكن والعمران، وفي هذه الحالة يأمر وزير السكن والعمران والمدينة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بمنح الطاعن رخصة البناء، أو إبلاغه بالرفض المبرر، في مدة 15 يوماً من تاريخ إيداع الطعن.³ أما في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإنه يمكن إيداع الطعن لدى الولاية من طرف طالب رخصة البناء الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من

= في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".

¹ - جاءت التعليمات الوزارية رقم 13-85 السالفة الذكر، بعبارة إيداع ملف الطعن؛ مما يعني أنه على الطاعن أن يرفق بطعنه كل الملف المتعلق بطلب رخصة البناء، وهذا أمر إيجابي خاصة أنه في حالة سكوت الإدارة وعدم ردها عن الطلب يفيد الرفض وأن السكوت لا يظهر سبب الرفض، وإرفاق الملف بالطعن يمكن من دراسته من جديد، أنظر ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 514.

² - يلاحظ بأن هذا الأجل قصير جداً فلا يمكن دراسة الطعن والفصل فيه في مهلة يوم واحد فقط، خاصة أن الطعن لا يودع ويفصل فيه من طرف هيئة واحدة، وإنما يودع بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء ويتم الفصل فيه من طرف الوالي، لكن تفتن المشرع إلى ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث عدل هذه المدة من يوم واحد إلى 15 يوماً.

³ - أنظر التعليمات الوزارية رقم 13-85، المذكورة أعلاه، ص ص 6-7.

طرف رئيس البلدية¹ في الآجال المحددة، وتكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً.

وفي حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، يمكن للطاعن إيداع طعناً ثانياً، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً، من تاريخ إيداع الطعن.²

أما في ظل القرار الوزاري المشترك المتعلق بكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود³ التعمير، فإنه عندما يكون رئيس البلدية هو المختص بتسليم رخصة البناء؛ يجب على صاحب الطلب في حالة عدم اقتناعه بالرد أو عدم الرد على طلبه من طرف رئيس البلدية أن يودع طعن لدى الوالي مقابل وصل استلام،⁴ ثم تقوم اللجنة الولائية بمعالجة هذا الطعن ودراسته والفصل

¹ - لم تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 صراحة على أن المقصود من الطعن في هذه المادة هو الطعن في القرار المتخذ من طرف رئيس البلدية فقط، لكن يفهم ذلك من قراءة هذه المادة لأنه لا يمكن الطعن في القرار أمام نفس الجهة المختصة بإصداره أي قرار الرفض الصادر من الوالي لا يمكن الطعن فيه أمام الوالي، أو أمام هيئة أقل درجة من التي أصدرته أي قرار الرفض الصادر من الوزير المكلف بالعمران لا يمكن الطعن فيه أمام اللجنة الولائية، لكن في نفس السنة صدر قرار وزاري مشترك ووضح ذلك حيث نص صراحة على الطعن في قرار رئيس البلدية، الوالي والوزير المكلف بالعمران، كما حدد اللجان المختصة بالفصل في هذه الطعون ألا وهما: اللجنة الولائية تختص بالفصل في الطعن ضد قرار رئيس البلدية، واللجنة الوزارية تختص بالفصل في الطعن ضد قرار الوالي والوزير المكلف بالعمران، كما تختص أيضاً بالفصل في الطعن في قرارات اللجنة الولائية.

² - المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر دوبي بونوة جمال، المرجع السابق، ص ص 59-60.

³ - ترجمة ركيكة فالمشرع لكي يجمع بين الرخص والشهادات في مصطلح واحد، استخدم مصطلح عقود لكن في الحقيقة هي ليست عقود؛ بل تعتبر قرارات وبالتالي فإن المصطلح الصحيح أو على الأقل الأقرب إلى الصحة حسب رأبي هو سندات التعمير أو وثائق التعمير.

⁴ - تنص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، السالف الذكر على أنه: "يجب إيداع الطعن في طلب مكتوب من طرف ملتزم الطعن مقابل وصل استلام، لدى:- الوالي، بالنسبة للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي".

فيه، في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداعه، وإصدار قرار نهائي¹ يتم تبليغه، في نفس الوقت، لملتزم الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل خمسة (5) أيام، كما يتم إرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.²

وماتجدد الإشارة له هنا، أن اللجنة الولائية لما تفصل في الطعن تصدر إما قرار بالقبول، أو قرار بالرفض وهذا الأخير يمكن الطعن فيه أمام اللجنة الوزارية، وذلك حسب الفقرة الأخيرة من المادة 2 من القرار الوزاري المشترك والتي تنص على مايلي: " يجب إيداع الطعن في طلب مكتوب من طرف ملتزم الطعن مقابل وصل استلام، لدى: - الوزير المكلف بالعمران، بالنسبة:.....- للطعون في قرارات اللجنة الولائية المذكورة في المادة 3 أدناه".

وبالرجوع إلى المادة 3³ نجد أن اللجنة الوزارية مختصة بدراسة الطعون في حالة عدم الرضا بالرد، وأيضاً في حالة عدم الرد على الطعن. فحسب هذه المادة فإن اللجنة الوزارية

¹ - القرار النهائي لايقبل الطعن فيه لكن حسب المادة 5 من القرار الوزاري المشترك، فإن قرار اللجنة الولائية يعتبر قرار نهائي لكن يجوز الطعن فيه أمام اللجنة الوزارية؛ أما قرار اللجنة الوزارية فهو قرار نهائي تنفيذي أي لايجوز الطعن فيه والدليل على ذلك أن الفقرة الأخيرة من المادة 2 من القرار الوزاري المشترك نصت على جواز الطعن في قرارات اللجنة الولائية أمام اللجنة الوزارية ولم تنص على الطعن في قرارات اللجنة الوزارية، وبالتالي نقترح حذف عبارة نهائي من قرار اللجنة الولائية لأنه يجوز الطعن فيه أمام اللجنة الوزارية، وإضافة مصطلح غير لقرار اللجنة الوزارية أي هذه الأخيرة تصدر قرار نهائي غير تنفيذي؛ بمعنى في حالة إصدارها لقرار بالرفض فلا يجوز الطعن فيه إدارياً وعلى هذا الأساس يسمى نهائي؛ لكن يجوز الطعن فيه قضائياً وعلى هذا الأساس لانقول تنفيذي وإنما هو غير تنفيذي لأن القرار النهائي التنفيذي لايجوز الطعن فيه لإدارياً ولا قضائياً ، وبناء على ذلك نقترح تعديل المادة 5 من القرار الوزاري المشترك على النحو التالي: 1- بالنسبة للجنة الولائية:.....-إصدار قرار يتم تبليغه، في نفس الوقت.....

2- بالنسبة للجنة الوزارية :- إصدار قرار نهائي وغير تنفيذي يتم تبليغه.....".

² - وذلك طبقاً لما جاء في المادة 5 ف1 من القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، المذكور أعلاه، والتي تنص على مايلي: " تكلف اللجنتان، في إطار صلاحياتهما، بمايأتي: 1-بالنسبة للجنة الولائية:

-معالجة الطعن المودع ودراسته والفصل فيه، في أجل (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداعه، -إصدار قرار نهائي يتم تبليغه، في نفس الوقت، لملتزم الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل خمسة (5) أيام،

-إرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران".

³ - تنص المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، المذكور أعلاه، على مايلي: " تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى الوالي المختص إقليمياً، لجنة مكلفة بدراسة=

مختصة بالفصل في نوعين من القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية ألا وهما قرار الرفض الضمني (السكوت) أو ما يسمى بحالة عدم الرد وقرار الرفض الصريح، لكن بالرجوع إلى المادة 6¹ نجدها تنص على حالة واحدة ألا وهي حالة عدم الرد على الطلب وهذا ما يعني أنه حسب هذه المادة قرار اللجنة الولائية الذي يجوز تقديم الطعن فيه أمام اللجنة الوزارية هو قرار الرفض الضمني فقط، أما قرار الرفض الصريح الصادر عن اللجنة الولائية فلا يجوز الطعن فيه أمام اللجنة الوزارية وهذا ما يؤدي إلى التناقض بين المادة 2 الفقرة الأخيرة والمادة 5 ف1 اللذان ينصان على جواز الطعن أمام اللجنة الوزارية في جميع القرارات السلبية التي تصدر عن اللجنة الولائية، والمادة 6 التي تنص على جواز الطعن أمام اللجنة الوزارية فقط في حالة الرفض الضمني ، بالإضافة إلى ذلك المادة 6 غامضة ومبهمة فالقارئ لها قراءة سطحية يفهم منها أنه يجوز تقديم الطعن الثاني في حالة عدم رد اللجنتين الولائية والوزارية، لكنه المقصود منها هو أنه يتم تقديم الطعن الثاني في حالة عدم رد اللجنة الولائية فقط. وبناءً على ذلك نقترح تعديل المادة 6 على النحو التالي: "في حالة عدم اقتناع صاحب الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم رد اللجنة الولائية في الآجلين المحددين في المادة 5 ف1 أعلاه، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزير المكلف بالعمران، مقابل وصل استلام".

أما بالنسبة للإجراء الواجب اتخاذه بشأن هذا الطعن -الطعن الثاني- والمدة التي يتخذ فيها؛ فلقد نصت عليهما المادة 5 ف2 منه والمذكورة أدناه.

2- إجراءات الطعن السلمي الموجه ضد قرار الوالي والوزير المكلف بالتعمير:

تهدف التعليمات الوزارية رقم 13-85 المشار إليها أعلاه-حسب ديباجتها- إلى تحديد كفاءات وشروط الطعن السلمي ضد القرارات المتعلقة برخصة البناء من أجل حماية طالب رخصة البناء من الممارسات البيروقراطية التي يمكن أن تعيق تسليم هذه الرخصة في الآجال المحددة وهي الاعتبارات التي تم تكريسها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وبالعودة إلى مضمون هذا المرسوم التنفيذي لا يوجد ما يفيد بصفة صريحة على إمكانية الطعن الإداري في

=الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو الذي لم ترد عليه السلطة المكلفة بتحضير عقود التعمير وتليها والفصل فيها".

¹ - تنص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المحدد لكفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، السالف الذكر على مايلي: "في حالة إذا لم يتحصل ملتزم الطعن على رد اللجنة المختصة في الآجلين المحددين في المادة 5 أعلاه، يمكن إيداع طعن ثان لدى الوزير المكلف بالعمران، مقابل وصل استلام".

القرار السلبي الذي يمكن أن يتخذه الوالي أو وزير السكن والعمران عند ثبوت اختصاصهما في تسليم رخصة البناء.

يتطابق هذا المرسوم التنفيذي وكذا التعليمات الوزارية التي كانت قبله مع أحكام المادة 63 من القانون رقم 90-29 من حيث جعل الطعن الإداري سلبياً في مادة رخصة البناء، إلا أن كل إجراءات وكيفيات الطعن الواردة فيهم متعلقة بالطعن الإداري ضد القرار الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي. إذ لا يعقل أن يطعن ضد قرار رفض منح رخصة البناء المتخذ من طرف وزير السكن والعمران أمام مديرية التعمير والبناء لدى الولاية، فالطعن السلمي يقتضي أن يشكل أمام هيئة أعلى درجة في السلم الإداري من الهيئة التي اتخذت القرار المطعون فيه، هذا بالنسبة للطعن في القرار الذي يتخذه وزير السكن والعمران.

أما بالنسبة للطعن الموجه ضد القرار السلبي المتخذ من طرف الوالي فنقول أنه يطعن فيه سلبياً أمام المفتشية العامة للتعمير والبناء الموجودة بمقر وزارة السكن والعمران، وهذا الإجراء لم تتم الإشارة إليه بصفة صريحة في المرسوم التنفيذي السالف الذكر، إلا أنه يستفاد من ربط محتواه مع مقتضيات المادة 63 من القانون رقم 90-29 التي تنص على إمكانية الطعن سلبياً ضد القرارات السلبية في مواجهة طلب رخصة البناء، بغض النظر عن مصدر القرار سواء كان رئيس البلدية، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.¹

ومنه بقي الأمر على هذا الحال إلى غاية 27 سبتمبر 2015 تاريخ نشر القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير في الجريدة الرسمية، حيث نص هذا الأخير بصفة صريحة على إمكانية الطعن الإداري في القرار السلبي الذي يمكن أن يتخذه الوالي أو وزير السكن والعمران عند ثبوت اختصاصهما في تسليم رخصة البناء، ويستفاد ذلك من المادة 02 منه التي تقضي بمايلي: "يجب إيداع الطعن في طلب مكتوب من طرف ملتزم الطعن مقابل وصل استلام، لدى:

-الوزير المكلف بالعمران، بالنسبة:

*للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوالي المختص إقليمياً،

*للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران،

*للطعون في قرارات اللجنة الولائية المذكورة في المادة 3 أدناه".

¹ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص ص 500-501.

كما حدد هذا القرار الوزاري المشترك بدقة كيفية معالجة الطعن ضد القرارات السلبية المتعلقة برخصة البناء والصادرة من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، حيث نص على أنه تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ، لجنة مكلفة بدراسة الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو الذي لم يرد عليه الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وتكلف هذه اللجنة، في إطار صلاحياتها، بما يأتي: معالجة الطعن المتعلق بعقود التعمير المودع ودراسته والفصل فيه، في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداعه، ثم تصدر قرار نهائي وتنفيذي يتم تبليغه، في نفس الوقت، لملتمس الطعن وللسلطة المكلفة بتسليم عقود التعمير عن طريق المديرية الولائية المكلفة بالعمران في أجل خمسة (5) أيام، مع إرسال نسخة منه إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.¹

يستخلص مما ذكر أعلاه أن القرار السلبي المتخذ من قبل الإدارة في مواجهة طلب رخصة البناء يمكن أن يكون محلاً لطعن إداري سلمي قصد مراجعته إلا أن إجراءات هذا الطعن بقيت مجهولة إلى غاية 17 جانفي 2013 تاريخ صدور التعليمات الوزارية رقم 13-85 وبعد ذلك 12 فيفري 2015 تاريخ صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في الجريدة الرسمية، بحيث جاء بغرض تسهيل وتوضيح إجراءات منح رخص التعمير والطعون المتعلقة بها، وقد فصل هذا المرسوم في طرق الطعن في القرارات السلبية التي يتخذها رئيس المجلس الشعبي البلدي دون الوالي ووزير السكن والعمران، إذ بعد أكثر من 25 سنة من سيرورة القانون رقم 90-29 ظهرت محاولة لتوضيح إجراءات الطعن السلمي لكن بطريقة ناقصة وغير فعالة إذ في بداية الأمر كان بمجرد تعليمات وزارية غير منشورة وبعد إعادة تنظيمه بنص تنفيذي تم تنظيم طرق الطعن في القرارات السلبية التي يتخذها رئيس البلدية دون الوالي ووزير السكن والعمران.²

¹ - وذلك حسب ما جاء في المادة 5 ف2 من القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، السالف الذكر والتي تنص على مايلي: "تكلف للجنة، في إطار صلاحياتها، بما يأتي: 2... بالنسبة للجنة الوزارية:- معالجة الطعن المتعلق بعقود التعمير المودع ودراسته والفصل فيه، في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداعه،

- إصدار قرار نهائي وتنفيذي يتم تبليغه، في نفس الوقت، لملتمس الطعن وللسلطة المكلفة بتسليم عقود التعمير عن طريق المديرية الولائية المكلفة بالعمران في أجل خمسة (5) أيام،
- إرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران".

² - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 501

ولقد تم سد هذا الفراغ القانوني بإصدار القرار الوزاري المشترك والذي نص بصفة صريحة على إمكانية الطعن الإداري في القرار السلبي الذي يمكن أن يتخذه الوالي أو وزير السكن والعمران عند ثبوت اختصاصهما في تسليم رخصة البناء، كما حدد إجراءات هذا الطعن، لكن بالرغم من ذلك فإنه يحتوي على بعض النقائص والمتمثلة فيما يلي: اعتبر القرارات التي يصدرها رئيس البلدية، الوالي والوزير المكلف بالعمران في مجال العمران عقود لكن في حقيقة الأمر فهي ليست عقود وإنما تعبر قرارات، بالإضافة إلى ذلك اعتبر القرار الذي تصدره اللجنتين الولائية والوزارية قرار نهائي لكن في حقيقة الأمر ليس بنهائي لأن قرار اللجنة الولائية يقبل الطعن فيه أمام اللجنة الوزارية، وقرار الرفض الصادر عن اللجنة الوزارية يجوز الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة، زيادة على ذلك نص في المادة 6 منه على أنه في حالة عدم الرد من طرف اللجنتين في الآجال المحددة فإنه يمكن إيداع طعن ثان لدى الوزير المكلف بالعمران، لكن المقصود من هذه المادة هو في حالة عدم رد اللجنة الولائية يجوز تقديم طعن ثان لدى الوزير المكلف بالعمران وتفصل فيه اللجنة الوزارية؛ أما سكوت اللجنة الوزارية لايعطي لطالب الرخصة الحق في إيداع طعن إداري ثان وإنما يعطيه الحق في إيداع طعن قضائي، بالإضافة إلى ذلك إن هذه المادة أجازت تقديم الطعن الثاني في حالة واحدة ألا وهي عدم رد اللجنة الولائية ولم تنص على إمكانية الطعن في قرار الرفض الصريح الصادر عن اللجنة الولائية، وهذا مايجعل أحكامها متناقضة مع ماورد في المادة 2 الفقرة الأخيرة والمادة 5 ف1، ممايستلزم القضاء على هذا التناقض وتصحيح الأخطاء الواردة في هذا القرار الوزاري المشترك بتعديل لاحق.

الفرع الثاني: الدعاوى الإدارية المتعلقة برخصة البناء.

تعرف الدعوى القضائية الإدارية بأنها وسيلة التقاضي ذلك أن القاضي لا يحكم من تلقاء نفسه بل لابد من وجود دعوى تتوافر على شروط شكلية وأخرى موضوعية. وتعرف الدعوى بأنها حق الشخص في المطالبة بما يدعيه أمام القضاء وبمجرد رفع دعوى تنشأ حالة قانونية تسمى الخصومة القضائية، وهذا معناه أن الدعوى شرط لقيام الخصومة القضائية؛ وقد عرفت الخصومة القضائية من طرف محكمة النقض المصرية بأنها مجموعة الإجراءات التي تبدأ بإقامة الدعوى أمام المحكمة المختصة بناءً على مسلك إيجابي يتخذ من جانب المدعي وتنتهي بحكم فاصل في النزاع أو بتنازل من المدعي نفسه عن الدعوى أو بصلح بينه وبين الخصم أو بسبب عيب أو خطأ في الإجراءات أو لسبب عارض غير مقنع.

وعلى ضوء ما تقدم يمكن تعريف الدعوى الإدارية بأنها: حق الشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً في أن يلجأ إلى القضاء الإداري بقصد حماية ما يدعيه من حق أو إعادة الحال إلى ما كان عليه أو التعويض.¹

وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى دعاوى القضاء الإداري العادي المتعلقة برخصة البناء (أولاً)، ثم نتحدث عن دعاوى القضاء الإداري الاستعجالي الخاصة برخصة البناء (ثانياً).
أولاً: دعاوى القضاء الإداري العادي المتعلقة برخصة البناء.

أعطى المشرع الجزائري للإدارة حق إصدار قرارات إدارية تتضمن رخص البناء. ومنه فمنح رخصة البناء يكون بموجب قرار إداري صادر عن الجهات الإدارية المختصة والمتمثلة في رئيس البلدية، والوالي والوزير المكلف بالعمران. وعليه فإصدار هذا القرار من طرف الإدارة دون احترام لمبدأ المشروعية يترتب عليه قيام حق المتضرر منه في اللجوء إلى القضاء الإداري. إما للمطالبة بإلغاءه (دعوى الإلغاء)، أو للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت نتيجة تصرف الإدارة (دعوى التعويض).

أ- دعوى إلغاء قرار رخصة البناء:

تعرف دعوى الإلغاء بأنها دعوى يرفعها المدعي من أجل المطالبة بإلغاء قرار إداري غير مشروع، لكونه مشوباً بعيب من عيوب القرار الإداري وهي: عيب السبب، الاختصاص، المحل، الشكل والإجراءات، الغاية أو الهدف.²

أما دعوى الإلغاء في مجال العمران فتعرف على أنها دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام جهات قضائية مختصة سواء أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي متضمن عقود التعمير غير المشروعة بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة، وبالتالي دعوى الإلغاء تتضمن مبدأ المشروعية من جهة ومن جهة أخرى تحمي الأفراد من تعسف الإدارة.³

¹ - عدو عبد القادر، محاضرات في مقياس المنازعات الإدارية، أقيمت على طلبه السنة الثالثة ليسانس، السنة الجامعية 2008-2009.

² - طلبه ليلي، المرجع السابق، ص ص 97-98.

³ - حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مقال منشور في مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 135.

نستنتج من هذين التعريفين أنه يتم رفع دعوى الإلغاء إذا ما توفرت شروط قبولها (1) وكانت مؤسسة قانوناً على وجه من أوجه الطعن بالإلغاء (2).

1- الشروط الشكلية لقبول دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء:

يشترط لقبول دعوى الإلغاء ضرورة توافر جملة من الشروط الشكلية هي: الشرط المتعلق بالقرار الإداري المطلوب إلغاؤه (القرار المطعون فيه) والذي يجب أن يكون إدارياً أي صادر عن جهة إدارية بمقتضى صلاحياتها وتنفيذياً أي من شأنه أن يمس بمركز قانوني معين إما إنشاءً أو تعديلاً أو إنهاءً وهذا الشرط لقد تم توضيحه بشكل مفصل أعلاه في الفصل التمهيدي، شروط تتعلق بالطاعن، شرط الاختصاص القضائي، شرط القرار الإداري السابق والتظلم الإداري المسبق وأخيراً شرط الميعاد القانوني لرفع دعوى الإلغاء.

وماتجدد الإشارة له هنا، أن هذه الشروط تعتبر الشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء بصفة عامة وليست خاصة برخصة البناء. ومنه فإن الشروط الشكلية لقبول دعوى إلغاء القرار المتعلق بطلب رخصة البناء لا تختلف عن الشروط العامة لرفع دعوى الإلغاء في المواد الإدارية إلا أن صفة ومصلحة الأشخاص الذين يمكن لهم الطعن بإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء وكذا ميعاد رفع الدعوى في هذا المجال يتسم بنوع من الخصوصية من حيث علاقته بالتهئية العمرانية والنظام العام العمراني مما يستدعي الدراسة.¹

أ- الشروط المتعلقة برفع الدعوى (الطاعن):

بالرجوع إلى أحكام المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها تنص على مايلي: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي مالم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه. كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".

فحسب هذه المادة فإنه يشترط لقبول الدعوى توافر شرطين في الطاعن هما: الصفة والمصلحة، لكن قبل التطرق إلى هذين الشرطين يجب الحديث عن شرط الأهلية في ظل القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالأهلية وفقاً للأحكام المستحدثة في هذا القانون، فلم تعد شرطاً من شروط قبول الدعوى؛ وإنما شرطاً لصحة إجراءات مباشرتها؛

¹ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 502.

لأنها تتعلق بالصلاحيات للقيام بالأعمال الإجرائية الصادرة من الخصوم. ومن هذا المنطلق يعد رفع الدعوى من طرف ناقص الأهلية مقبول، غير أن إجراءات مباشرة الخصومة باطلة. وعلى القاضي أن يطلب من رافع الدعوى في هذه الحالة تصحيح العريضة، بأن يتقدم وليه أو وصيه وغير ذلك. ويتم هذا التصحيح بموجب أمر تصحيح، مع منحه أجلاً لا يقل عن خمسة عشر (15) يوماً. فان امتنع المعني عن ذلك، حكم القاضي بعدم قبول العريضة.¹

وعلى هذا الأساس فإنه يشترط في رافع دعوى إلغاء قرار الإدارة المتعلق برخصة البناء أن يكون متمتعاً بالأهلية القانونية للتقاضي، وهذه الأخيرة تخضع لقواعد القانون المدني. وبناءً على ذلك فإنه يجب التمييز بين أهلية التقاضي الخاصة بالشخص الطبيعي² والشخص الاعتباري³. فالنسبة للأول هي بلوغه سن الرشد: وهو 19 سنة كاملة دون أن يكون محجوراً عليه قانوناً⁴، أما بالنسبة للشخص الاعتباري فإنها تختلف باختلاف أشخاص القانون الخاص أو العام، فالشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص - كما هو الحال بالنسبة للجمعيات، الشركات

¹ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 117.

² - الشخص الطبيعي يقصد به الإنسان حيث نصت المادة 25 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر، على مايلي: "تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حياً وتنتهي بموته.

على أن الجنين يتمتع بالحقوق التي يحددها القانون بشرط أن يولد حياً".

³ - تتمثل الأشخاص الاعتبارية طبقاً لما نصت عليه المادة 49 من القانون المدني فيمايلي:

- الدولة، الولاية، البلدية،

- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري،

- الشركات المدنية والتجارية،

- الجمعيات والمؤسسات،

- كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية.

كما أضافت المادة 50 ف2 من نفس القانون على أنه: "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ماكان منها ملازماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقررها القانون.

يكون له خصوصاً: ذمة مالية، أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقررها القانون، موطن، نائب يعبر عن إرادتها، حق التقاضي".

⁴ - وذلك حسب مانصت عليه المادة 40 من القانون المدني التي جاء فيها مايلي: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشر سنة كاملة".

والمؤسسات العمومية الاقتصادية- يمثلها أمام القضاء الأشخاص المذكورة في قوانينها الأساسية¹.

أما الأشخاص المعنوية العامة ممثلة في الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، فيمثلها الوزير المكلف بالقطاع، أو الوالي طبقاً لأحكام قانون الولاية، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لقانون البلدية، أما المؤسسة العمومية فيمثلها مديرها حسب التسمية الواردة في قانونها الأساسي². وهو ماتنص عليه المادة 828 من ق.إ.م.إ: "مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية". ومنه فإن الأهلية تثبت للأشخاص الاعتبارية متى اكتسبت الشخصية القانونية³.

وماتجدر الإشارة له هنا، أن شرط الأهلية يعتبر من النظام العام فإنه يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه، والدليل على ذلك ما جاءت به المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على مايلي: "يثير القاضي تلقائياً انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائياً انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي".

أ-أ الصفة:

يقصد بالصفة أن يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق المعتدى عليه أي المضرور من القرار، كأن يكون مضروراً من عدم منحه رخصة البناء التي هي من حقه أو يكون مضروراً من منح رخصة البناء إلى غيره⁴ ويطلق على هذه الصفة "الصفة الموضوعية" تمييزاً لها عن "الصفة الإجرائية" أو "التمثيل القانوني"، وهي أن يرفع شخص الدعوى نيابة عن صاحب الصفة فيها مثلاً الوالي فنقول أن الدعوى لم ترفع من ذي صفة وإنما من ذي صفة إجرائية⁵.

ومنه فإن الصفة تعني طالب الرخصة نفسه والغير المعترض على الرخصة ويطلق عليه مصطلح "الطاعن" في دعوى الإلغاء باعتباره سيطعن في قرار إداري متعلق برخصة البناء.

¹ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 82.

² - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 198.

³ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 117.

⁴ - نويري عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 80.

⁵ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع نفسه، ص 118.

*بالنسبة لطالب الرخصة: إذا تضرر طالب الرخصة من القرار الصادر عن الإدارة برفض منح رخصة البناء أو لوقف أشغال البناء أو إلغاء رخصة البناء أو غيرها من المنازعات التي قد تنثار بشأن رخصة البناء فله الحق بأن يرفع دعوى الإلغاء يطالب من خلالها بإلغاء القرار المتضرر منه. كما يمكن لورثته وخلفه إذا كانت لهم مصلحة مباشرة وشخصية أن يطعنوا في هذه القرارات على أساس أن الطلب يخص مشروع البناء وأن رخصة البناء لا تمنح أخذاً الشخص طالبها بعين الاعتبار، بل أنها تنتقل مع انتقال مسؤولية البناء.¹

*بالنسبة للغير²: هو كل من تضرر جراء اصدار رخصة البناء لفائدة شخص ما، فيكون الغير قد تضرر مثلاً من بناء حائط تسبب في حجب وصول الشمس إليه، فمصلحة الغير هنا ظاهرة لرفع دعوى ابطال القرار المانح لرخصة البناء،³ وبالتالي الجار يعتبر من الغير ولكن لا تقبل دعواه إلا إذا كانت مصلحته مؤكدة شخصية ومباشرة.⁴ بالإضافة إلى ذلك يعتبر الشريك في الشيوخ من الغير حيث لايجوز للشريك في الأرض الشائعة البناء على الجزء المفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها إلا بعد أن يوافق على ذلك أصحاب ثلاثة أرباع الأرض،⁵ حتى وإن كان قد حصل على رخصة البناء؛⁶ وهو ما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 5999 المؤرخ في 06

¹ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 502.

² - الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد لنا من هو هذا الغير، وهو ما يحيلنا إلى موقف القضاء والذي اعتبر الجار صاحب المصلحة والشريك على الشيوخ مثلاً من الغير الذي يحق له الاعتراض على قرار منح الرخصة إدارياً وقضائياً، أنظر زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، والمنظم من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، والمنشورة في مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص 397.

³ - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 66.

⁴ - حمادو فاطيمة، المرجع السابق، ص 136.

⁵ - أنظر المادة 717 من القانون المدني الجزائري السالف الذكر.

⁶ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 77.

جانفي 2004¹ واستجابة لمقتضيات النظام العام العمراني فإن الصفة في رفع دعوى إلغاء رخصة البناء ثابتة للهيئات المحلية على غرار رئيس البلدية الذي يمكن له رفع دعوى إلغاء رخص البناء داخل الحيز الجغرافي لبلديته والتي منحها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير خرقاً لقواعد النظام العام العمراني،² كما يمكن للوالي أن يرفع دعوى باسم الدولة أمام المحكمة الإدارية لإلغاء رخصة البناء التي سلمها رئيس البلدية خرقاً لأدوات التعمير في حالة وجودها أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير³ وهو ما قضى به مجلس الدولة في القرار رقم 38284 المؤرخ في 30-04-2008،⁴ ويستوي أن يكون الغير شخصاً واحداً أو عدة أشخاص في شكل جمعيات متى كان هدفها حماية المحيط والبيئة، كما سبقت الإشارة إليه أعلاه.

كما سمح القانون الجزائري للجمعيات حق النقاضي للدفاع عن مصالحها، وهو ما أقرته المادة 16 من القانون رقم 90-31 المتعلق بالجمعيات⁵ بقولها: "تكتسب الجمعية الشخصية المعنوية والأهلية المدنية بمجرد تأسيسها ويمكنها حينئذ أن تقوم بما يلي:

¹ - قد ينازع في قرار منح رخصة البناء الشريك على الشبوع حيث جاء في قرار مجلس الدولة رقم 005999، المؤرخ في: 2004/01/06، غ.م، مايلى: "حيث أن ملك المستأنف عليهما لنسبة من العمارة لايعطيها الحق باتخاذ تغييرات في الرواق الموجود بمدخل العمارة دون الحصول مسبقاً على رخصة جميع المالكين بالاشتراك الآخرين الذين يملكون باقي النسبة.

- حيث أنه لايمكن لرخصة البناء مخالفة مقتضيات المرسوم 83-666 المؤرخ في 12-12-1983 الخاص بتسيير الأملاك المشاعة والجماعية. وأن البلدية بتسليمها رخصة البناء المتنازع عليها ارتكبت تجاوزاً للسلطة. -حيث أن قضاة الدرجة الأولى أخطأوا برفضهم دعوى المستأنفين مؤسسين قرارهم على غياب ضرر يكون قد ألحق بهم بفتح الباب المتنازع عليه. في حين أن المدعين يملكون بالاشتراك العمارة وبصفتهم هذه يتمتعون بحقوق مكرسة بموجب المرسوم أعلاه، فإنه يتعين إلغاء القرار المستأنف وإبطال المقرر البلدي المتضمن رخصة البناء"، أورده بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم- مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، يناير 2013، ص ص 8-9.

² - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 503.

³ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 380.

⁴ - قرار مجلس الدولة رقم 38284، الصادر بتاريخ: 2008/04/30، مجلة مجلس الدولة، العدد التاسع، سنة 2009، ص 91.

⁵ - القانون رقم 90-31 المؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 4 ديسمبر سنة 1990م، المتعلق بالجمعيات، ج.ر/ع 53، المؤرخة في 5 ديسمبر سنة 1990م، الملغى بموجب المادة 73 من القانون رقم 12-06 المؤرخ في 18 صفر عام 1433هـ، الموافق 12 يناير سنة 2012م، المتعلق بالجمعيات، ج.ر/ع 02، المؤرخة في 15 يناير سنة 2012م.

-أن تمثل أمام القضاء وتمارس خصوصاً أمام المحاكم المختصة حقوق الطرف المدني بسبب وقائع لها علاقة بهدف الجمعية وتلحق ضرراً بمصالح أعضائها الفردية أو الجماعية...¹

ومنه لقد نظم المشرع الجزائري بموجب نص خاص صفة التقاضي التي منحها للجمعيات ألا وهو المادة 74 السالفة الذكر من القانون رقم 90-29، لكن مايعاب عليه بخصوص هذه النقطة أي صفة الجمعيات في التقاضي لا تكون إلا بمناسبة دعوى جزائية قائمة على أساس مخالفة أحكام التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبالتالي لايمكن للجمعيات أن ترفع دعاوى إلغاء رخص البناء التي تمنح بطريقة تمس وتخالف القواعد القانونية السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير²، ومنه فإن تجريد الجمعيات الناشطة في مجال حماية المحيط والبيئة والتي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة من الصفة في رفع دعاوى إلغاء رخص البناء غير المشروعة والماسة بالنظام العام العمراني والبيئي، لايتناسب والتطور الذي طرأ في قانون التعمير الجزائري الذي ينص صراحة على أن المظهر الجمالي للإطار المبني يكتسي طابع الصالح العام ويحظى بحماية القانون³، ولذلك استلزم الأمر توسيع دائرة الأشخاص الذين يمكن لهم المساهمة في الحفاظ على النظام العام العمراني والبيئي ولا يتحقق ذلك إلا بإضفاء الصفة على الجمعيات الناشطة في هذا المجال، وفي ذلك نقترح تعديل المادة 74 من القانون رقم 90-29 وجعلها كالتالي: "لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، صفة التقاضي والقيام بكل الإجراءات أمام الجهات القضائية المختصة، فيما يتعلق بمخالفة أحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير"؛ أو كحل ثاني هو إلغاء المادة 74 من القانون رقم 90-29 على أساس أن هذا النص يحد من دور

¹ - القانون رقم 90-31 ألغي وبالتالي فهذه المادة ألغيت وأستبدلت بالمادة 17 من القانون رقم 12-06 المذكور أعلاه، والتي تنص على أنه: "تكتسب الجمعية المعتمدة الشخصية المعنوية والأهلية المدنية بمجرد تأسيسها ويمكنها حينئذ القيام بما يأتي:

- التصرف لدى الغير ولدى الإدارات العمومية،

- التقاضي والقيام بكل الإجراءات أمام الجهات القضائية المختصة، بسبب وقائع لها علاقة بهدف الجمعية ألحقت ضرراً بمصالح الجمعية أو المصالح الفردية أو الجماعية لأعضائها...".

² - حمادو فاطيمة، المرجع السابق، ص 136.

³ - يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام. ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته، المادة 12 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

الجمعيات وأن صفة الجمعيات في التقاضي في المجال العمراني مكفولة بنص المادة 17 المذكورة أعلاه من القانون رقم 12-06 المتعلق بالجمعيات.¹

أ-ب المصلحة:

يقصد بالمصلحة الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها باللجوء إلى القضاء، بمعنى أنه لايجوز اللجوء عبثاً إلى القضاء دون تحقيق منفعة ما، كما يشترط في المصلحة أن تكون محمية قانوناً.²

وعليه يجب توفر هذا الشرط طبقاً للمبدأ القائل "لادعوى بدون مصلحة"، فيجب أن تتوفر المصلحة يوم رفع الدعوى القضائية، كما يجب أن تكون هناك علاقة قانونية بين المدعي والعمل المطعون فيه الذي يجب أن يكون عملاً إدارياً، وينتج عن هذا القرار القضائي الإداري فائدة لصالح الطاعن. كما يجب أن تكون طلبات صاحب المصلحة محددة تحديداً دقيقاً في العريضة. ولكي تمنح المصلحة صفة التقاضي لشخص معين، يجب أن تكون أكيدة وحالية إذ أن قرار منح أو رفض منح رخصة البناء يلحق أذى بشخص معين وأن إلغاؤه يفيد ذلك الشخص. كما يجب أن تكون المصلحة شخصية أي تمس الشخص بذاته في مركزه القانوني، أو تكون جماعية عندما تمس مصلحة مجموعة من المواطنين، وأن الهدف من وراء رفع دعوى الإلغاء هو عدم مشروعية القرار الصادر برفض منح رخصة البناء لطالبها، أو تضرر الغير من هذه الرخصة، حسب الحالات، أما إذا رفعت الدعوى المتعلقة برخصة البناء من طرف شخص معنوي فيجب أن تكون المصلحة متعلقة بالشخص المعنوي وليس مصلحة الأفراد المشكلة له.

والمصلحة عند رفع دعوى الإلغاء في مجال منازعات رخصة البناء يجب أن تكون مادية أي تمس بحق، إما بحق الملكية، أو بحق البناء... إلخ، كما يجب أن تكون هذه المصلحة خاصة أي تكون محصورة بين الإدارة وشخص معين، أو تكون مصلحة عامة ومثالها: نزاع متعلق برخصة البناء يقوم بين البلدية المختصة بمنح رخصة البناء والولاية التي تتازعها والتي تكون طرفاً في النزاع بسبب أنها إدارة وصية على البلدية.³

¹ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 504.

² - شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، سنة 2005، ص 265.

³ - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 65.

ومن التطبيقات القضائية لشرط المصلحة، نجد مجلس الدولة الجزائري قضى في القرار رقم 003639¹ بأحقية الجار صاحب المصلحة في الطعن بإلغاء قرار الترخيص بالبناء، حيث جاء في حيثيات القرار مايلي: "حيث أن المجلس بالرجوع إلى وثائق الطرفين والقرار المعاد يتضح بأن المسألة تتعلق بمشروعية رخصة البناء، وأن الملكية ضرورية لكنها ليست كافية، لأن منح الرخصة يتطلب شروطاً أخرى لم تتوافر في قضية الحال وهي عدم الإضرار بالجيران وعدم البناء على قنوات صرف المياه القذرة أو على ممر، وعليه فإن هذا ثابت بمقتضى الوثائق المقدمة من طرف المستأنف عليه وبمقتضى محضر مفتش التعمير، وعليه فإن قضاة الدرجة الأولى أصابوا في قضائهم وعليه يتعين تأييد القرار المعاد".

ب- الاختصاص القضائي:

لكي تقبل دعوى منازعة رخصة البناء لابد من احترام شرط الاختصاص القضائي باعتباره من النظام العام فهو يثار تلقائياً من طرف القاضي في أية مرحلة من مراحل التقاضي² فيجب التأكد من الاختصاص النوعي والإقليمي للقاضي الإداري المطروح أمامه النزاع.

ب- أ الاختصاص النوعي:

يجب على المدعي أن يرفع دعواه وفق قواعد الاختصاص التي ينظمها قانون الاجراءات المدنية والادارية، ففي الأصل أن في المواد الادارية يكون الاختصاص النوعي للمحاكم الادارية كما حددته المادتين 800 و801 المذكورتين أعلاه من قانون الاجراءات المدنية والإدارية³؛ أما

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 003639، المؤرخ في: 2002/10/01، غ.م، أورده بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 8

² - وذلك طبقاً للمادة 807 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، السالف الذكر، والتي تنص على

مايلي: "الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام.

يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى.

يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي".

³ - زنقيلة سلطان، دراسة وصفية تحليلية للمرسوم التنفيذي رقم 14-27 المتعلق بتحديد المواصفات العمرانية

والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة

ابن خلدون، تيارت، المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018، ص 92.

الاختصاص النوعي لمجلس الدولة فقد نصت عليه المواد 901، 902¹ و 903³ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعليه لكي تقبل دعوى إلغاء القرار المتعلق بطلب رخصة البناء يجب أن ترفع بعريضة صحيحة تقدم أمام المحكمة الإدارية كدرجة أولى في التقاضي بالنسبة للطعون ضد القرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، وأمام مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة في التقاضي بالنسبة للقرارات الصادرة عن الوزير المكلف بالعمران.⁴

ب-ب الاختصاص الإقليمي:

يتحدد الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقاً للمادتين 37⁵ و 38⁶ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁷ وبما أن أغلب القرارات في مجال رخصة البناء صادرة من طرف

¹ - تنص المادة 901 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ. ، السالف الذكر، على مايلي: " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".
² - تنص المادة 902 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ. ، المذكور أعلاه، على مايلي: " يختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية.

كما يختص أيضاً كجهة استئناف، بالقضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".
³ - تنص المادة 903 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ. ، المذكور أعلاه، على مايلي: " يختص مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية. يختص مجلس الدولة كذلك، في الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة".

⁴ - زردوم سورية، المرجع السابق، ص 393.

⁵ - تنص المادة 37 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ. ، السالف الذكر، على مايلي: " يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، وفي حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، مالم ينص القانون على خلاف ذلك".

⁶ - تنص المادة 38 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ. ، المذكور أعلاه، على ما يلي: " في حالة تعدد المدعى عليهم، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم".

⁷ - وذلك طبقاً لما ورد في المادة 803 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ.، المذكور أعلاه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي فإن المحكمة الإدارية التي تتبعها البلدية أو الولاية إقليمياً هي المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء.¹

ج- القرار الإداري السابق والتظلم الإداري المسبق (القرار الإداري المطعون فيه):

سنتحدث هنا عن القرار الإداري المطعون فيه والذي يجب إرفاقه بالعريضة، مع الإشارة إلى أن هذا القرار يطرح إشكال كبير حول المقصود به لأنه يوجد نوعين من القرارات الإدارية المطعون فيها وهذا ماسنقوم بتوضيحه على النحو التالي:

ج-أ القرار الإداري السابق:

يعرف القرار الإداري السابق بأنه هو ذلك القرار الذي تصدره الإدارة المكلفة بمنح رخصة البناء بعد طلب وجه لها لذلك الغرض، يتضمن إما الموافقة على منح رخصة البناء، رفض، تأجيل... حيث يؤثر سلباً على مصالح وحقوق رافع الدعوى، فيحاول طالب الرخصة إبطال قرار الإدارة الصادر بالرفض ويبرز دور القاضي هنا في مراقبة مدى مشروعية النشاط الذي قامت به الإدارة عند رفضها لتسليم رخصة البناء، فيكفي للمدعي أن يقدم القرار الإداري المتنازع فيه مباشرة لرقابة القاضي الإداري دون شرط آخر أي أن وجود القرار الإداري قبل اللجوء إلى القاضي الإداري يعني يسبق الدعوى القضائية، فهو يشكل من جهة شرط بذاته لقبول الدعوى القضائية، ومن جهة أخرى موضوع الرقابة القضائية.²

إن فكرة القرار الإداري السابق كشرط لرفع دعوى الإلغاء تثير اشكالاً في القانون الجزائري، من حيث تحديد القرار الإداري المطعون فيه الذي ستفحص مشروعيته في دعوى تجاوز السلطة، هل هو القرار الأصلي الصادر عن الإدارة بمنح أو رفض تسليم رخصة البناء في بداية الأمر، أم هو ذلك القرار الصادر عن هذه الجهة الإدارية بعد رفع التظلم الإداري المسبق؟

يقول الأستاذ محيو في هذا الشأن: "وقد مدد الاصلاح تطبيق هذه القاعدة (أي قاعدة القرار الإداري السابق) لكن في جو مختلف أدى إلى تعديل مدلولها، فهو يقود إلى التمييز بين القرار الأصلي والقرار المسبق في مجال دعوى الإلغاء"، وما أراد الأستاذ محيو اظهاره هو وجود

¹ - بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير، دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استناداً إلى الاعتبارات البيئية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد 1، سنة 2013، ص 78.

² - خلوفي رشيد، المرجع السابق، ص 52.

قرارين قبل لجوء المدعي إلى رفع دعوى تجاوز السلطة فالأول هو القرار الأصلي والثاني يأتي بعد التظلم الإداري المسبق ويسمى بالقرار السابق، فأى القرارين هو موضوع دعوى الإلغاء؟ إن الإجابة على هذا السؤال، تتطلب منا الرجوع إلى مواد ق.إ.م.إ. لاسيما المادة 830 التي تجعل، وكما سبق ذكره، إلى أن التظلم الإداري هو إجراء اختياري قبل اللجوء إلى القضاء. فعند تحليل المادة يتبين أن القرار موضوع دعوى الإلغاء هو القرار الإداري السابق في حالة ما إذا اختار طالب الرخصة رفع التظلم، وقد يكون القرار الأصلي عندما يلجأ الطاعن مباشرة للقضاء.¹

ومنه فإن القرار الإداري الصادر برفض منح رخصة البناء يعد شرطاً أساسياً لرفع الدعوى وذلك طبقاً لما ورد في المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تنص على مايلي: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، مالم يوجد مانع مبرر. وإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع".

ج-ب التظلم الإداري المسبق:

سبق لنا وأن فصلنا كل مايتعلق بالتظلم الإداري في الفرع الأول من هذا المطلب ، ولم يبقى لنا منه إلا فيما يتعلق بالآجال فسنحدث عنها هنا. ومنه فبالرجوع إلى القواعد العامة للتظلم الإداري، أي قانون الإجراءات المدنية والإدارية فنجد المادة 830 منه نصت على ميعاد رفع التظلم الإداري، كما نصت أيضاً على ميعاد الرد على التظلم الإداري؛ والميعاد الذي يتم فيه رفع الطعن القضائي في حالة اللجوء إلى الطعن الإداري وتم رفض هذا الأخير والتي جاء فيها مايلي: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه.

يعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد، خلال شهرين (2)، بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم.

¹ - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 67.

وفي حالة سكوت الجهة الإدارية، يستفيد المتظلم من أجل شهرين (2)، لتقديم طعنه القضائي، الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل الشهرين (2) المشار إليه في الفقرة أعلاه.¹ في حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ سريان أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الرفض.

يثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة، ويرفق مع العريضة". يستنتج من هذه المادة مايلي:

- 1- يرفع التظلم في ميعاد رفع دعوى الإلغاء المقدر بـ 4 أشهر (المادة 829 من نفس القانون).
- 2- سكوت الإدارة عن الرد خلال شهرين من تاريخ تبليغ التظلم يعد بمثابة قرار بالرفض وللمدعي مدة شهرين لرفع دعوى الإلغاء أمام القاضي تسري من تاريخ إنتهاء أجل الشهرين المشار إليه أعلاه.
- 3- في حالة رفض الإدارة التظلم صراحة للمدعي أجل شهرين لرفع دعوى الإلغاء وتبدأ من تاريخ تبليغ الرفض.

لكن بالرجوع إلى النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة لأحكام التظلم الإداري في مجال رخصة البناء لاسيما المادة 63 من القانون رقم 90-29، التعليم الوزاري رقم 13-85، المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والقرار الوزاري المشترك فنجدهم نصوا فقط على ميعاد الرد على التظلم الإداري، ولم ينصوا على ميعاد رفع التظلم الإداري؛ والميعاد الذي يتم فيه رفع الطعن القضائي في حالة اللجوء إلى الطعن الإداري وتم رفض هذا الأخير. وبالتالي فإن

¹ - ومن التطبيقات القضائية على ذلك قرار مجلس الدولة رقم 009808، المؤرخ في: 2003/07/22، غ. م، والذي جاء فيه مايلي: " - حيث أنه بموجب مذكرة طعن بالاستئناف مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة استأنف السيد... ضد قرار مجلس قضاء سطيف والذي قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس والرامية إلى إلزام بلدية عين ارنات بأن تسلم له رخصة بناء.

وأن البلدية لم تأخذ أي قرار في المدة المحددة لها قانوناً... فقدم تظلاً أمام الدائرة والولاية وبعد سكوت الإدارة الذي يعتبر قرار ضمنى بالرفض سلك المعني الطريق القضائي.

وبعد فحص الملف ودراسة الوقائع انتهى مجلس الدولة لمايلي:

- حيث أن طلب المستأنف المتعلق بتسليمه لرخصة البناء متوفر على جل الشروط مما يتعين إذن التصريح بأن له أحقية تسلم رخصة البناء من قبل البلدية.

وبالنتيجة ألغى مجلس الدولة قرار الغرفة الإدارية بسطيف وتصدى معلناً عن أحقية السيد... في تسلم رخصة البناء من البلدية"، أورده بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 11.

ميعاد رفع التظلم الإداري في مجال رخصة البناء هو نفسه ميعاد رفع التظلم الإداري المنصوص عليه في المادة 830 ف1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ألا وهو يجب أن يرفع التظلم في ميعاد رفع دعوى الإلغاء المقدر بـ 4 أشهر حسب ما نصت عليه المادة 829.

أما بالنسبة لميعاد الرد على التظلم فإننا نطبق الآجال المنصوص عليها في المادة 5 ف1 و2 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2015 والمذكورة أعلاه، والتي يجب التمييز فيها بين حالتين هما: فإذا كان رئيس البلدية هو المختص بتسليم رخصة البناء، فإن المتظلم يرفع تظلمه أمام اللجنة الولائية وهذه الأخيرة يجب عليها أن تفصل في التظلم في مدة 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداعه، و 5 أيام من أجل تبليغ القرار الذي تم إصداره إلى ملتص الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي؛ وبالتالي سكوت اللجنة الولائية عن الرد خلال 20 يوم من تاريخ تبليغ التظلم يعد بمثابة قرار بالرفض يسمح للمدعي برفع طعن ثانٍ¹ أمام اللجنة الوزارية وهذه الأخيرة عليها أن تفصل في الطعن في أجل 20 يوم من تاريخ إيداعه، وبالتالي سكوت اللجنة الوزارية عن الرد خلال 20 يوم من تاريخ تبليغ التظلم يعد بمثابة قرار بالرفض وللمدعي مدة شهرين لرفع دعوى الإلغاء أمام القاضي تسري من تاريخ إنتهاء أجل 20 يوم المشار إليه أعلاه. وفي حالة رفض اللجنة الوزارية التظلم صراحة للمدعي أجل شهرين لرفع دعوى الإلغاء وتبدأ من تاريخ تبليغ الرفض.²

¹ - المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 والمحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، لم تنص على الآجال التي يرفع فيها الطعن الثاني، وإنما نصت فقط على أنه في حالة سكوت اللجنة الولائية عن الرد؛ فإن المتظلم له الحق في رفع طعن ثانٍ أمام اللجنة الوزارية، ولاستطيع أن يطبق على هذه الحالة قانون الإجراءات المدنية والإدارية لأن هذا الأخير لم ينص على التظلم الإداري الثاني؛ وبالتالي نقترح سد هذا الفراغ القانوني والنص صراحة في التعديلات المقبلة على آجال رفع التظلم الإداري في مادة رخصة البناء.

² - القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير يتحدث عن الطعن الإداري فقط ولم يتحدث عن الطعن القضائي، لكن بالرجوع إلى المادة 63 من القانون رقم 90-29 نجدها تنص على أنه في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها للتظلم صراحة فإن المتظلم له الحق في اللجوء إلى الطعن القضائي، بالإضافة إلى ذلك فإن المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نصت على جواز اللجوء إلى الطعن القضائي، لكن هذين النصين تحدثا على جواز اللجوء إلى الطعن القضائي لكن لم يتحدثا على آجال رفع الطعن القضائي في حالة اللجوء إلى الطعن الإداري وتم رفضه وبالتالي في حالة غياب النص الخاص الذي ينظم هذه الحالة فإننا نطبق عليها النص العام ألا وهو المادة 830 من ق.إ.م.إ.

أما إذا كان الوالي أو الوزير المكلف بالعمران هما المختصان بتسليم رخصة البناء فإن المتظلم يرفع تظلمه أمام اللجنة الوزارية وهذه الأخيرة يجب عليها أن تفصل في التظلم في مدة 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداعه، و 5 أيام من أجل تبليغ القرار الذي تم إصداره إلى ملتصع الطعن والوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وبالتالي سكوت اللجنة الوزارية عن الرد خلال 20 من تاريخ تبليغ التظلم يعد بمثابة قرار بالرفض وللمدعي مدة شهرين لرفع دعوى الإلغاء أمام القاضي تسري من تاريخ إنتهاء أجل 20 يوم المشار إليه أعلاه. وفي حالة رفض اللجنة الوزارية التظلم صراحة للمدعي أجل شهرين لرفع دعوى الإلغاء وتبدأ من تاريخ تبليغ الرفض.¹

يستنتج مما سبق ذكره، أن التظلم الإداري يعتبر إجراء إداري، كما أنه أصبح إختياري، للمعني بالأمر أن يختار بين إتباعه أو اللجوء مباشرة إلى عرض القضية على الجهة القضائية المختصة. بالإضافة إلى ذلك لم يعد حالياً شرطاً ضرورياً لرفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية وذلك طبقاً لما جاء في المادة 829 من ق.إ.م.إ. المذكورة أعلاه.بالإضافة إلى ذلك إن ميعاد الرد على التظلم الإداري في مادة رخصة البناء أقصر من ميعاد الرد على التظلم الإداري في مجال قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

د-الميعاد القانوني لرفع دعوى الإلغاء:

يحدد أجل رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية بأربعة أشهر² من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي وفقاً لنص المادة 829 من ق.إ.م.إ. المذكورة أعلاه، وفي حالة اختيار المخاطب بالقرار الإداري إتباع إجراء الطعن الإداري

¹ - نفس ما قيل في حالة اختصاص رئيس البلدية بإصدار رخصة البناء، ينطبق على حالة اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بإصدارها؛ أي النصوص الخاصة والمتعلقة بالتعمير لم تتحدث على آجال رفع الطعن القضائي في حالة اللجوء إلى الطعن الإداري وتم رفضه وبالتالي في حالة غياب النص الخاص الذي ينظم هذه الحالة فإننا نطبق عليها النص العام ألا وهو المادة 830 من ق.إ.م.إ.

² -يسري هذا الأجل على دعوى الإلغاء المرفوعة أمام المحكمة الإدارية وأمام مجلس الدولة، وذلك عملاً بأحكام المادة 907 من ق.إ.م.إ. التي تحيل على المواد من 829 إلى 832 من نفس القانون، حيث تنص على مايلي: "عندما يفصل مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، تطبق الأحكام المتعلقة بالآجال المنصوص عليها في المواد من 829 إلى 832 أعلاه".

عليه التقيد بالمواعيد المحددة بموجب المادة 830 من ق.إ.م.إ و 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والقرار الوزاري المشترك لسنة 2015.¹

حسب نص المادة 829 السالفة الذكر، فإنه لا يبدأ سريان ميعاد الأربعة أشهر المقررة لرفع دعوى الإلغاء إلا بعد تبليغ القرار الإداري الفردي أو نشر القرار الجماعي والتنظيمي، والملاحظ أن هذا النص لا يستجيب لخصوصية القرار المتعلق برخصة البناء، إذ سبق أن بينا أعلاه أن للغير صاحب الصفة والمصلحة حق رفع دعوى إلغاء رخصة البناء غير المشروعة ولما كان الحال كذلك نتساءل عن ميعاد سريان الأربعة أشهر، هل من تاريخ التبليغ الشخصي؟ نجيب بـ لا لأن قرار رخصة البناء لا يبلغ شخصياً للغير بل يبلغ فقط لطالب الرخصة، إذاً من تاريخ نشر الرخصة، نجيب أيضاً بـ لا لأن قرار رخصة البناء قرار فردي ونص المادة 829 يشير إلى النشر فيما يخص القرار الجماعي، وعليه يتولد عن تطبيق نص المادة 829 بالحالة التي هي عليها عدم إخضاع دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخصة البناء لميعاد الأربعة أشهر وهو ما يؤدي إلى زعزعة وعدم استقرار المركز القانوني للبناء المشيدة برخصة البناء.

كل هذه المعطيات تستلزم إدراج مادة جديدة في قانون التعمير الجزائري تحدد كيفية سريان آجال رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء،² على غرار ما هو موجود في التشريع الفرنسي إذ بموجب المادة (R600.2) من قانون التعمير، يحدد أجل الطعن في القرار المتعلق برخصة البناء بشهرين يبدأ سريانه من يوم اعلان الرخصة في الورشة على أن يكون الإعلان مستمراً ودون انقطاع لمدة شهرين متتاليين.³

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن هذه الشروط تعتبر من النظام العام حيث يجوز للخصم إثارتها في أية مرحلة كانت عليها الخصومة القضائية، كما يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه.⁴ بالإضافة إلى ذلك فإنه متى توافرت هذه الشروط، فإن القاضي الإداري يقبل

¹ - للتفصيل أكثر في آجال رفع دعوى الإلغاء، راجع بودريوه عبد الكريم، آجال رفع دعوى الإلغاء وفق القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، العدد 01، سنة 2010، ص 17-21.

² - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 198.

³ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 51.

⁴ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 105.

دعوى الإلغاء شكلاً ، ثم بعد ذلك ينتقل إلى دراسة ملف الدعوى من الناحية الموضوعية عن طريق البحث في أوجه الإلغاء والأسباب التي إستند عليها الطاعن في دعواه والمتمثلة فيمايلي:

2-أساس دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء (الشروط الموضوعية)

يعرف أساس دعوى الإلغاء بأوجه الإلغاء، أسباب الإلغاء، وسائل الإبطال، أسباب الإبطال، حالات افتتاح دعوى الإلغاء والشروط الموضوعية لدعوى الإلغاء. ومنه يقصد بأساس دعوى الإلغاء في مجال العمران جملة الأسباب التي بإمكان المدعي أن يستند عليها للحصول على إلغاء القرار الإداري المتعلق بالعمران لعدم مشروعيته بعد قبول القاضي العريضة شكلاً بناء على أوجه عدم المشروعية سواء كانت هذه الأخيرة داخلية أو خارجية.¹

ومن هذا المنطلق يمكننا القول بأن دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء، تتطلب أن تكون مؤسسة على أسس وأسباب مرتبطة بعدم المشروعية الخارجية للقرار الإداري² (أ)، أو أن تكون متصلة بعدم المشروعية الداخلية لذات القرار (ب).³

أ-عدم المشروعية الخارجية كأساس لإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء:

ترتبط هذه الأسس بالجانب الشكلي للقرار المتخذ من طرف الإدارة، والمتمثلة في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والجراءات.

أ-عيب عدم الاختصاص:

1-تعريفه: يعرف الاختصاص بأنه القدرة القانونية على القيام بتصرف معين وفي المجال الإداري هو قدرة الموظف قانوناً على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته،⁴ ويترجم اختصاص الهيئات الإدارية في أبعاد ثلاثة هي: بعد إقليمي، موضوعي وزمني كما يعد الاختصاص من النظام العام. وبالتالي يكون القرار المتعلق برخصة البناء معيباً من حيث ركن الاختصاص، إذا صدر خرقاً لقواعد الاختصاص الموضوعي الزمني والمكاني.⁵ كما يعرف

¹ - حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري، المرجع السابق، ص 138.

² - يقصد بعدم المشروعية الخارجية للقرار الإداري وجود عيب بأحد الأركان الخارجية في نية مصدر القرار، أنظر عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، ص 27.

³ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 505.

⁴ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 200.

⁵ - ناتوري سمير، المرجع نفسه، ص 505.

أيضاً بأنه إعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى إما من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع.¹

2- صورته: أ- عدم الاختصاص الموضوعي:

وهو أن تتدخل السلطة الإدارية "السلطة التنفيذية" في اختصاص سلطة إدارية أخرى، وبالتالي فإن هذا العيب يعد مخالفة لتوزيع الاختصاص داخل الهيئة الإدارية.²

ومنه فإن في مجال رخصة البناء يعود الاختصاص في منحها إلى كل من رئيس البلدية، الوالي أو الوزير المكلف بالسكن والعمران،³ وبالتالي يكون القرار المتعلق برخصة البناء معيباً من هذه الناحية إذا تم اتخاذه من طرف هيئة غير الهيئات السالفة الذكر، وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 11-02-2002 تحت فهرس رقم 55 يؤيد قرار قضائي قضى بإلغاء قرار صادر عن مديرية تهيئة الإقليم -مفاده إلغاء رخصة بناء- على أساس عيب عدم الاختصاص،⁴ وهو ماجسده كذلك في قراره رقم 5594 الصادر بتاريخ 07-01-2003 لما

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 131.

² - عدو عبد القادر، محاضرات في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 15.

³ - أنظر المواد 65، 66 و 67 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، والمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

⁴ - قرار مجلس الدولة رقم 55، المؤرخ في: 11/02/2002، غ. م، والذي جاء فيه أنه بناء على استئناف مسجل لدى كتابة ضبط مجلس الدولة من قبل والي ولاية الجزائر ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر والقاضي بإلغاء القرار.

- حيث عرض أن المستأنف عليها استفادت بحق الامتياز على عقار كائن بالأبيار من أجل بناء مساكن وأن المستأنف عليها تقدمت بملف أمام مصالح التهيئة العمرانية من أجل الحصول على رخصة البناء . وأنه بعد دراسة تقنية قامت بها هيئات مختصة في العمران أظهرت أن بناء عمارة فوق القطعة الأرضية المعنية يشكل خطراً أكيداً بسبب انزلاق التربة ومن أجل تقادي أي كارثة اتخذ مدير تهيئة الإقليم والتعمير لمحافظة الجزائر قراراً يقضي بإلغاء رخصة البناء..

وحيث أنه كان على القضاة التأكد من صحة أقوال مصلحة التعمير وذلك بانتداب خبير .

وأضاف مجلس الدولة: لكن حيث أن هذه المديرية والتي تعد مديرية ولائية ليست مختصة لإلغاء مقرر يتضمن رخصة البناء.

-حيث أن القرار...المتضمن إلغاء رخصة البناء ليس من صلاحيات هذه المديرية الولائية التي ارتكبت بالتالي تجاوزاً في ممارستها للسلطة وأن على صواب قام قضاة الدرجة الأولى بإلغائه"، أورده سايس جمال وخلوفي رشيد، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 1604-1606.

قضى بتأييد الحكم المستأنف الذي حكم بإلغاء رخصة بناء صادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتبار أن هذا الأخير غير مختص في إصدار رخصة البناء.¹

ب- عدم الاختصاص المكاني:

يتجسد هذا العيب عندما تبادر هيئة إدارية إلى إصدار قرار متعلق برخصة البناء خارج الإقليم الذي يخضع لسلطتها،² كأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سطيف بمنح رخصة بناء مجمع سكني في بلدية عين رنات، أو الحالة العكسية أي التدخل بقرار رفض منح رخصة البناء وعلى هذا الأساس يثار عيب عدم الاختصاص المكاني.³

ج- عدم الاختصاص الزمني:

يتقيد ممثل الهيئة الإدارية بالفترة التي عُين أو أُنْتُخِبَ فيها لممارسة مهامه، وبالتالي فأي إجراء يتخذه خارج هذه الفترة يعد معيباً بعيب عدم الاختصاص الزمني.⁴ ومنه فالبنسبة لرخصة البناء فإنه يقع على الجهات الإدارية المتمثلة في رئيس البلدية، والوالي والوزير المكلف بالعمران، إصدار القرار الإداري المتضمن رخصة البناء خلال المدة المحددة والمقدرة حسب المادة 51 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ب 20 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب.⁵

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أن عيب عدم الاختصاص يتميز بخاصيتين هامتين هما: *أنه دفع من النظام العام يثيره القاضي الإداري من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، وللطاعن أن يثيره في أي وقت حتى بعد فوات ميعاد الطعن في القرارات الإدارية، وعلاوة على ذلك لايجوز الاتفاق بين الإدارة والأفراد على مخالفة قواعد الاختصاص المقررة قانوناً وليس للجهة الإدارية التنازل عن اختصاصها لإدارة أخرى إلا بناء على تفويض صحيح قانوناً. *يمكن تصحيح القرار المعيب بعدم الاختصاص بالإجازة اللاحقة من الجهة المختصة.⁶

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 005594، المؤرخ في: 07/01/2003، غ. م، أورده بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 9.

² - عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 29.

³ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 506.

⁴ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 146.

⁵ - حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري، المرجع السابق، ص 138.

⁶ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص ص 201-202.

أ-ب عيب الشكل والإجراءات:

1-تعريفه: يشترط لصحة القرار الإداري المتعلق برخصة البناء أن يصدر وفقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً. ومنه فالشكل هو المظهر الخارجي أو القالب الذي يفرغ فيه هذا القرار، أما الإجراءات فهي المراحل التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذه؛ وبالتالي يقصد بعيب الشكل والإجراءات عدم احترام المقتضيات السالفة الذكر.¹

2-أهميته: تظهر أهمية اشتراط القواعد الشكلية والإجراءات بالنسبة لمصدر القرار (الإدارة) وللمخاطب بها (الفرد) فهي مقررّة للمصلحة العامة. فالبنسبة للإدارة: تساعد في إتخاذ قرارها بشكل سليم وتبعدها عن التعسف. أما بالنسبة للفرد: فإن إلّتزام الإدارة بتلك الشكليات والإجراءات يعني إلّتزام المخاطب بها وتنفيذها طوعاً وإختياراً على أساس قرينة السلامة.²

ومنه فإن لقواعد الشكل والإجراءات في تراخيص البناء أهمية كبيرة لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس مباشرة الأرواح والممتلكات، ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للعمران.³

3- أنواعه:

أ- عيب الشكل:

يجري القضاء على التمييز بين الشكليات الجوهرية والشكليات غير الجوهرية، حيث يترتب على مخالفة الشكليات الجوهرية بطلان القرار؛ ومن أمثلتها مراعاة الاستشارات المسبقة إذا نص القانون على ذلك، عدم تسبيب القرار والتوقيع على القرار، أما الشكليات غير الجوهرية فهي التي لا يترتب على مخالفتها البطلان؛ لأنها هي جملة الشكليات التي لا تؤثر في مضمون القرار ويمكن اصلاحها في أي وقت كتاريخ ورقم القرار.⁴

ومنه فإن القانون رقم 90-29 يتضمن شكليات جوهرية يتعين على الإدارة مراعاتها بمناسبة اتخاذ قراراتها، فعلى سبيل المثال يجب تسبيب وتعليل القرارات المتعلقة برفض منح رخصة البناء أو القاضية بتأجيل البت في الطلب، ويجب أن يكون التعليل مستخلصاً ومستمدّاً

¹ - عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 30.

² - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 41.

³ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 62.

⁴ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 154.

من القانون نفسه،¹ وبالتالي متى جاء قرار الإدارة برفض رخصة البناء دون ذكر أسباب الرفض في متن هذا القرار يكون هذا الأخير مشوباً بعيب الشكل؛² وهو أساس للطعن بإلغائه قضائياً، ومن التجسيديات القضائية لهذا العيب في مادة رخصة البناء ما قضى به مجلس الدولة في القرار رقم 3594 المؤرخ في 14 جانفي 2001 لما ألغى قرار رخصة البناء لعيب في الشكل والمتمثل في توقيع رخصة البناء من النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدي.³

ب- عيب مخالفة الإجراءات:

يعبر عن عدم اتباع الإجراءات المقررة قانوناً لإصدار رخصة البناء بعيب مخالفة الإجراءات، ونظراً لتعدد إجراءات إصدار رخصة البناء فإن هذا العيب من أهم وسائل إلغاء القرارات المتعلقة برخصة البناء.⁴

يجب على رئيس البلدية عندما يصدر رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة الإطلاع المسبق للوالي وأن يكون قراره مطابقاً لرأي الوالي،⁵ وبالتالي يكون القرار المتخذ بشأن رخصة البناء معيباً بعيب مخالفة الإجراءات إذا تم اتخاذه مبتوراً من الإجراءات السالفة الذكر.

كما أن القانون رقم 90-29 وكذا المراسيم التنفيذية المتعلقة به وحفاظاً على التهيئة العمرانية والنظام العام العمراني، يلزم الهيئات المختصة في منح رخصة البناء إتباع إجراءات استشارية قبل الإجابة على طلب رخصة البناء⁶ على غرار ما هو مكرس لحفظ المعالم الأثرية والتاريخية، إذ لا بد من الحصول على الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالثقافة لمنح رخصة البناء في المحمية الأثرية المصنفة أو في قيد التصنيف،⁷ وفي هذا الصدد صدر عن مجلس

¹ - عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 30.

² - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 42.

³ - قرار مجلس الدولة رقم 003594، المؤرخ في: 2001/01/14، غ. م، أورده بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 6.

⁴ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 507.

⁵ - أنظر المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁶ - أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، السالف الذكر.

- أنظر أيضاً عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع نفسه ص 32.

⁷ - أنظر المادة 34 من القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي، السالف الذكر.

الدولة بتاريخ 16-07-2001 قرار يقضي بأن عدم استشارة المصالح التقنية المختصة يعد إغفالاً لإجراء جوهري ويعيب القرار الإداري إجرائياً مما يتعين إلغاء رخصة البناء.¹

وماتجدد الإشارة له هنا، أن عيب الشكل والإجراءات لايتعلق بالنظام العام؛ وهذا على خلاف عيب الاختصاص الذي يعد من النظام العام، فإن عيب الشكل لايتعلق مبدئياً بالنظام العام، وهذا معناه أنه ليس للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه. غير أن مجلس الدولة قد ذهب إلى منحى مغايراً لهذا الأصل العام، إذ اعتبر من الشكليات المتعلقة بالنظام العام تحرير القرار باللغة العربية، وذلك في قرار له بتاريخ 11 فبراير 2002، حيث جاء فيه: "حيث أن القرار أو المقرر فيه جاء غير مسبب في حين أن كل قرار إداري كان أم قضائياً يجب أن يكون مسبباً، وهذا وحده يكفي لإلغائه، إضافة إلى كونه محرراً باللغة الفرنسية خلافاً لنص المادة 3 من الدستور التي تنص على أن اللغة العربية هي اللغة الوطنية والرسمية، وكذلك المادة 2 من القانون رقم 91-05 المتضمن تعميم استعمال اللغة العربية".²

ب- عدم المشروعية الداخلية كأساس لإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء:

يكون القرار الإداري مشوباً بعيب من عيوب المشروعية الداخلية بسبب عدم مشروعية محتواه وفي هذه الحالة نكون بصدد عيب المحل أو مايسمى بعيب مخالفة القانون، أو بسبب عدم مشروعية أسبابه فنكون بصدد عيب السبب وأخيراً بسبب عدم مشروعية أهدافه لما يتعلق الأمر بعيب الانحراف بالسلطة.

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 417، المؤرخ في، 16/07/2001، غ. م، والذي جاء فيه: "بمقتضى عريضة مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة استأنف السيد... قرار صادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء الجزائر والقاضي بإلغاء رخصة البناء الممنوحة له.

- حيث أجابت الدائرة الحضرية لبلدية مراد رابيس... أنها منحت فعلاً رخصة البناء لكن المعايينات التي قامت بها الجهات المختصة أثبتت أن البناية غير مطابقة للمقاييس العمرانية بالإضافة أنها لا تحتوي على رأي إحدى اللجان الاستشارية.

- حيث أن القرار محل الاستئناف قد ذكر بأنه لا يظهر من رخصة البناء أنه تم اتخاذ رأي الهيئات الاستشارية.
- حيث أن رأي المصالح المختصة واجب في البنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري.
وبالنتيجة أيد مجلس الدولة القرار المطعون فيه"، أورده بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 7.

² - قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ: 11/02/2002، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، سنة 2002، ص 147، أورده عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 154.

وعليه فدور القاضي الإداري هنا هو تفحص القرار المتعلق برخصة البناء من حيث سلامته من عيب مخالفة القانون، السبب والانحراف بالسلطة، وهذا ماسنقوم بتوضيحه كمايلي:

ب-أ عيب مخالفة القانون:

يُعبّر عن عيب مخالفة القانون بأنه عيب يمس القرار الإداري الذي يخالف القانون مخالفة لاتتدرج ضمن عيب الاختصاص، ولا عيب الشكل والإجراءات ولا عيب الانحراف بالسلطة،¹ ومنه يتعلق عيب مخالفة القانون بمحل القرار والمقصود به مضمونه؛ وبالتالي يكون القرار الإداري مشوباً بعيب مخالفة القانون إذا كان موضوعه غير مطابق للمشروعية وبالتحديد القواعد القانونية التي صدر القرار استناداً عليها.²

وإذا كان المقصود بإصطلاح "مخالفة القانون" هو القانون بمفهومه الواسع بمعنى، كل قاعدة عامة مجردة أيّاً كان مصدرها سواء كان الدستور أو التشريع أم اللائحة، فإن مخالفة القانون من الجهات المختصة بإصدار القرارات الفردية في مجال العمران يشمل القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني، فينصرف معنى القانون إلى محل القرار الإداري العمراني الذي يجب أن يوافق أحكام قانون العمران.³

ومنه تنصب رقابة القاضي الإداري حول مدى احترام ومطابقة القرار المطعون فيه لقانون التعمير والمخططات المحلية،⁴ ويتحقق هذا العيب في حالة المخالفة المباشرة للقانون وهو ما جسده المحكمة العليا في قرارها القاضي بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء على أساس أن الإدارة مقيدة بمدة أربعة أشهر للإجابة على طلب رخصة البناء،⁵ كما يتحقق كذلك في حالة تطبيق القاعدة القانونية على الوقائع، إذ تهدف رقابة القاضي الإداري في هذه الحالة إلى التحقق من مدى مطابقة القرار المطعون فيه للوقائع إلا أن هذه الرقابة جد ضيقة عندما تتمتع الإدارة بالسلطة التقديرية.

¹ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص ص 207 - 208.

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 131.

³ - عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق ص 33.

⁴ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 508.

⁵ - قرار المحكمة العليا رقم 68240، الصادر بتاريخ: 1990/07/28، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول،

سنة 1992، ص 165.

لتأسيس دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء على عيب مخالفة القانون، على الطاعن أن يثبت أن هذا القرار يخرق قاعدة من قواعد قانون التعمير سارية المفعول وقت التوقيع على قرار منح أو رفض منح رخصة البناء، ولا يعتد في دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة البناء على خرق قاعدة من قواعد القانون المدني،¹ ذلك استناداً على المبدأ الذي يقضي بأن رخصة البناء تمنح بحفظ حقوق الغير ومفاد هذا المبدأ أن أي شخص تضرر من بناية مشيدة برخصة بناء الحق في رفع دعوى مدنية لجبر الضرر، ولا يمكن للمدعى عليه في هذه الحالة أن يتحجج برخصة البناء للإضرار بالغير وهو ماجسدته المحكمة العليا بتاريخ 13-06-2007، عندما رفضت الطعن بالنقض لعدم التأسيس ضد قرار قضائي قضى بهدم جدار مشيد برخصة بناء على أساس أنه يسبب حجباً للنور والهواء،² ويستثنى من هذه القاعدة منح رخصة بناء تمس حق الارتفاق لقطعة أرضية محصورة وليس لها مخرج إلى الطريق العمومي، إذ في هذه الحالة وبالرغم من أن حق الارتفاق مكرس في القانون المدني إلا أنه استثناءً يمكن أن يكون الاعتداء عليه سبباً لإلغاء رخصة البناء وهو ماكرسه مجلس الدولة الفرنسي في قراره المؤرخ في 17-12-2008.³

ب-ب عيب السبب:

القاعدة أن الإدارة ليست ملزمة بتسبيب قراراتها إلا حين يحتم عليها القانون ذلك فيصبح السبب أحد الشروط الموضوعية لصحة القرار الإداري، وهذا ماينطبق على القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران؛ حيث يعتبر ذكر السبب في القرار الفردي المتعلق برخصة البناء عنصراً في القرار، ومنه فإن مفهوم السبب هنا انطلاقاً من المفهوم العام له يعني أنه متى تقدم شخص لطلب رخصة البناء واستوفى ملفه الشروط التقنية والقانونية التي يتطلبها القانون يكون ذلك سبب القرار الصادر بمنح هذا الترخيص. وهو يختلف عن التسبيب لاعتباره شرطاً شكلياً لصحة القرار، والذي يقصد به إفصاح الإدارة عن الأسباب القانونية.⁴

¹ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 508.

² - قرار المحكمة العليا رقم 404069، الصادر بتاريخ: 2007/06/13، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2008، ص 197.

³ - ناتوري سمير، المرجع نفسه، ص 508.

⁴ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 114.

وعليه فكلما أصدرت الجهات المختصة قرارات متعلقة بالبناء، ولم تكن مسببة كان ذلك أساساً كافياً لإلغائها على أساس عيب الشكل. أما إذا صدرت هذه القرارات معلة، فإن رقابة القاضي الإداري ستتصب على بحث مدى ملائمة هذا السبب مع الحالتين المادية والقانونية.¹ ومنه فإنه يقصد بالسبب بوجه عام أنه الحالة الواقعية أو الواقعة القانونية التي تؤدي إلى إصدار القرار الإداري بعيداً عن قصد الإدارة.² والعيب الذي يلحق ركن السبب هو انعدام هذه الحالة الواقعية أو القانونية الباعثة على اتخاذه أو لعدم صحة التكييف القانوني للوقائع التي صدر على إثرها القرار المتعلق برخصة البناء،³ خاصة أن القانون رقم 90-29 يلزم الإدارة المختصة في إصدار رخصة البناء أن تُلعل أسباب رفضها أو تحفظها عن منح رخصة البناء بأسباب مستخلصة من نفس القانون.⁴

يتمتع القاضي الإداري بصلاحيات واسعة في فحص ورقابة مدى مشروعية السبب إلا أن هذه الصلاحيات تنقلص عندما تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية في منح رخصة البناء.⁵

ب- ج عيب الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها:

يُعرف هذا العيب بأنه استعمال رجل الإدارة لسلطته التقديرية بهدف تحقيق غرض غير معترف له به وهو عيب يمس ركن الهدف ويعبر عنه بعدة تسميات: التعسف في استعمال السلطة، الانحراف بالسلطة، إساءة استعمال السلطة، تجاوز السلطة،⁶ ويتجسد هذا العيب في إحدى الحالات التالية:

1- حالة تصرف الإدارة لمصلحة خاصة بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية: تتحقق هذه الصورة عندما تستخدم الإدارة صلاحياتها وامتيازاتها لتحقيق هدف أجنبي عن المصلحة العامة حين الإجابة على طلب رخصة البناء، أي أن الإدارة تتخذ قرار منح رخصة البناء أو رفض منحها خرقاً لأهداف النظام العام العمراني ولتحقيق مصلحة شخصية؛⁷ كأن يرفض رئيس

¹ - عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 36.

² - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 509.

³ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 132.

⁴ - أنظر المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁵ - ناتوري سمير، المرجع نفسه، ص 509.

⁶ - عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع نفسه، ص 37.

⁷ - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 43.

المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء انتقاماً من طالبيها، أو أن يقوم بمنح الرخصة لأحد أقاربه دون مراعاة الشروط القانونية.

2- حالة مخالفة الأهداف الخاصة المنصوص عليها في قانون التعمير: من أجل تنظيم التهيئة العمرانية وحفظ النظام العام العمراني خصص قانون التعمير أهدافاً خاصة ينبغي الحرص على تحقيقها كالمحافظة على المواقع الأثرية والترصيفات والمظهر الجمالي للإطار المبنى، فكل تجاوز وخرق لهذه الأهداف يعد عيباً وأساساً لطلب إلغاء رخصة البناء ولا يمكن في هذه الحالة الدفع بأن القرار الإداري يهدف إلى تحقيق منفعة عامة، وهو ماقضى به مجلس الدولة في القرار رقم 311 المؤرخ في 12-03-2001؛¹ وكذلك من التجسيدات القضائية لهذا العيب هو ماقضى به مجلس الدولة في القرار رقم 38284 المؤرخ في 30 أبريل 2008 لما ألغى رخصة البناء التي منحتها البلدية لطالبيها، مقابل تنازله عن الدين الداخل في ذمة البلدية خرقاً لمقتضيات النظام العام العمراني المكرسة في قانون التهيئة والتعمير.²

3- حالة الانحراف في الإجراءات في مجال رخصة البناء: يحدث أن تتبع الإدارة إجراءات غير الإجراءات المقررة قانوناً للوصول إلى أهداف غير تلك المحددة قانوناً، ويكون القرار المتخذ على هذا المنوال معيباً بعيب الانحراف بالسلطة أساسه الانحراف في استعمال الإجراءات، ويختلف هذا العيب عن عيب الشكل والإجراءات من حيث أن الأمر في هذا العيب لا يتعلق بمدى صحة الإجراءات المتبعة، وإنما يتعلق بمدى تناسب الإجراءات بالنسبة للغاية المرجوة، وتأسيساً على هذا العيب ألغى مجلس الدولة قرار سحب رخصة بناء سليمة.³

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 311، المؤرخ في: 12/03/2001، غ. م، ولمعرفة تفاصيل القرار أنظر عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 214-215.

² - قرار مجلس الدولة رقم 38284، الصادر بتاريخ: 30/04/2008، مجلة مجلس الدولة، العدد التاسع، سنة 2009، ص 91، والذي جاء فيه مايلي: "منح رخصة بناء كمقابل لدين في ذمة البلدية - مخالفة لقانون التعمير والتهيئة- بطلان الرخصة (نعم)."

المبدأ: إن إجراء تسليم رخصة البناء يخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والتهيئة وبالتالي الحصول على رخصة بناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين الداخل في ذمة البلدية لصالحه يعد تصرف مخالف للقانون ويترتب عليه بطلان الرخصة".

³ - عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات ترخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 47-48.

للقول بوجود عيب الانحراف بالسلطة على القاضي الإداري أن يمد رقابته إلى العوامل الخفية التي كانت وراء اتخاذ القرار المتعلق برخصة البناء وهو عيب يصعب إثباته.

3- الآثار المترتبة على رفع دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء:

بعد تقديم عريضة دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة والنظر فيها ينطق القاضي بالحكم إما برفض إلغاء قرار رخصة البناء المطعون فيه ، أو بإلغاءه؛ وبعد ذلك تلتزم الإدارة بتنفيذ هذا الحكم القضائي، وهذا ماسيتم توضيحه على الشكل التالي:

أ- تعريف الحكم القضائي:

يعرف الحكم القضائي على أنه القرار الصادر عن جهة قضائية مختصة مكلفة بفض النزاع المطروح أمامها.

والحكم في معناه الخاص هو ذلك القرار الصادر عن محكمة مشكلة تشكيلاً صحيحاً في خصومة رفعت إليها وفق قواعد المرافعات سواء كان صادراً في موضوع الخصومة أو في جزء منه أو في مسألة متفرعة عنه.

والأصل أنه بمجرد صدور الحكم عن الجهة القضائية المختصة سواء الغرفة الإدارية بالمحكمة الإدارية أو مجلس الدولة في قضية من قضايا منازعات رخصة البناء، فإنه (الحكم) يكون حاسماً للنزاع ويتمتع كغيره من الأحكام بحجية الشيء المقضي فيه، أي أنه كل ما جاء فيه يعتبر صحيحاً، فلا يجوز عرض نفس النزاع من جديد على هيئة قضائية جديدة إلا ماتم عن طريق استعمال طرق الطعن المخولة بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

ب- سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء وأثرها على الأطراف والغير:

ب- أ الحكم برفض إلغاء قرار الإدارة:

في هذه الحالة، فإن القرار القضائي الصادر يؤكد صحة (شرعية) قرار رخصة البناء، وبذلك فإنه يستمر في إنتاج وإحداث جميع آثاره سواء كان بالرفض أو بالقبول.

إن الحكم برفض الإلغاء يكون له حجية وأثر نسبي (يسري على أطراف الحكم دون غيرهم من الأشخاص)،² ومنه فإن هذه الحالة تنقسم إلى قسمين هما:

¹ - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص ص 71-72.

² - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 118.

1- حالة رفض إلغاء قرار الإدارة القاضي بمنح رخصة البناء:

فيكون بذلك قرار الإدارة صحيح، كأن يصدر رئيس البلدية رخصة بناء لفائدة شخص ما، ويشرع هذا الأخير في البناء، فيرفع جاره دعوى إدارية يطالب فيها بإلغاء قرار تسليم الرخصة نظراً لتضرره من البناء (حجب الشمس عنه)، فيصدر القاضي الإداري قراراً يرفض فيه إلغاء تسليم الرخصة فتكون الإدارة محقة، ويكون قرارها منتجاً لآثاره، ويحق لصاحب الرخصة مواصلة البناء.

2- حالة رفض إلغاء قرار الإدارة الرفض لتسليم رخصة البناء:¹

أي أن الإدارة أصدرت قرار برفض منح الرخصة ورفع المعني بالأمر دعوى إلغاء هذا القرار، فأصدر القاضي الإداري حكمه بتأييد قرار الإدارة بمنع تسليم رخصة البناء.²
ب-ب الحكم بقبول إلغاء قرار الإدارة:

إن الأثر الأساسي لإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء يتمثل في زواله، حيث يعد كأنه لم يصدر أبداً، ويعود بأطراف القرار إلى ماكانوا عليه قبل صدوره (قرار رخصة البناء).³
ومنه فإن هذه الحالة تنقسم إلى قسمين هما :

1- حالة قبول إلغاء رفض تسليم رخصة البناء وأثره على الإدارة:

تتمثل هذه الحالة في أن الإدارة أصدرت قرار برفض منح رخصة البناء، وقضاها المعني بالأمر طالباً إما إلغاء القرار المتضمن الرفض فقط؛ أو يطالب بإلغاء هذا القرار وإستصدار حكم بإلزامها منحه رخصة البناء، ثم صدر قرار عن القاضي الإداري بقبول دعوى الإلغاء فهل ستمتثل الإدارة للحكم القضائي؟ وإذا رفضت تنفيذه ، فهل يمكن للقاضي الإداري أن يلزمها بتنفيذه ؟⁴ وفي حالة إمكانية إلزامها بتنفيذه فإذا واصلت الإدارة في رفضها تنفيذ القرار القضائي الذي ألزمها بإصدار رخصة البناء لفائدة طالبها، فما هي السلطة المخولة للقاضي الإداري في

¹ - ومن التطبيقات القضائية لهذه الحالة هو ما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 069785 المؤرخ في 26/04/2012 بتأييد القرار المستأنف لصالح الإدارة، حيث جاء فيه: "... حيث أنه ومن جهة أخرى فإن رفض البلدية منح رخصة البناء ليس تعسفاً أو تجاوزاً، وإنما بسبب مبرر قانوني وهو وجود نزاع قضائي على القطعة موضوع طلب رخصة البناء..."، نقلاً عن زردوم صورية، المرجع السابق، ص 395.

² - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 77.

³ - بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 81.

⁴ - خضراوي آمال، المرجع نفسه، ص 77.

إكراه الإدارة المتمردة على حجية الشيء المقضي به، وبالتالي هل يمكنه الحكم بغرامة تهديدية ضدها متى طلب المدعي ذلك صراحة؟¹

إن الإجابة على هذا التساؤل تتطلب منا الإشارة إلى مايلي: أنه بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير فلم نجد أي نص قانوني يسمح للقاضي الإداري الجزائري بتوجيه أوامر للإدارة من أجل تنفيذ الحكم الصادر عنه في مجال الرخص العمرانية بصفة عامة، ورخصة البناء بصفة خاصة؛ وفي ظل غياب النص الخاص فإنه سيتم تطبيق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تسمى بضمانات تنفيذ أحكام الجهات القضائية الإدارية المنصوص عليها في المادة 978 ومابعدا وهذه الضمانات تتمثل في الأوامر التنفيذية والغرامة التهديدية.

وبناءً على ذلك فإنه يجوز للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة من أجل تنفيذ الحكم الصادر عنه؛ أي يجوز له أن يلزمها بتسليم رخصة البناء إلى طالبها، لكن هذه الأوامر لا يوجهها لها من تلقاء نفسه وإنما يشترط ضرورة توفر شرطين من أجل توجيه أوامر إلى الإدارة وهذين الشرطين هما: 1- ضرورة طلب صاحب الشأن: أي يشترط لكي يتم توجيه أوامر للإدارة ضرورة تقديم طلب صريح من صاحب الشأن إلى الجهة القضائية التي تنتظر الدعوى، وهي إما المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة.

2- ضرورة أن يتطلب تنفيذ الحكم أو الأوامر أو القرار إتخاذ الإدارة تدبيراً معيناً: حيث لا محل لاستخدام سلطة الأمر إذا كان تنفيذ الأمر أو الحكم أو القرار لا يتطلب من الإدارة اتخاذ تدبير معين. وقد يتمثل هذا التدبير في اتخاذ الإدارة إجراء معين، وقد يتمثل في إصدار قرار إداري جديد، وقد يتمثل في إعادة فحص طلب صاحب الشأن وإصدار قرار جديد في أجل محدد.²

ومنه فإن إصدار هذه الأوامر قد يكون في المرحلة السابقة على التنفيذ، أي في الحكم الأصلي طبقاً للمادة 978 من ق.إ.م.إ، كما قد يكون في المرحلة اللاحقة على هذا الحكم إذا ثبت له عدم التزام الجهة الإدارية بتنفيذ حكم قضائي سبق النطق به وذلك طبقاً للمادة 979 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 85.

² - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 235.

وبالتالي فإن تطبيق هذه الأوامر في مجال رخصة البناء يكون حسب طلب صاحب الشأن فإذا طلب توجيه هذه الأوامر إلى الإدارة في المرحلة السابقة على التنفيذ، أي في الحكم الأصلي فإن القاضي الإداري سيلتزم في هذه الحالة بتطبيق المادة 978 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ أي أن الحكم الذي يصدره القاضي يتضمن إلغاء قرار الإدارة الرفض لمنح رخصة البناء، كما يتضمن أيضاً إلزامها بتسليم رخصة البناء لطالبتها في أجل معين، وبالتالي فإن الإدارة في هذه الحالة ما عليها إلا الإلتزام بتنفيذ هذا الحكم وتسليم رخصة البناء لصاحبها. أما الحالة الثانية فإنها تتمثل في أن صاحب الشأن يطلب من القاضي الإداري فقط إلغاء قرار الإدارة الرفض لمنح رخصة البناء وفي حالة عدم تنفيذ هذا الحكم من قبل الإدارة أي رفضت منحه رخصة البناء، ففي هذه الحالة فإن صاحب الشأن يتقدم بطلب إلى القاضي الإداري يطالبه فيه بأمر الجهة الإدارية بتنفيذ الحكم أي قيامها بتحقيق جديد وإصدار قرار جديد وحينئذ يأمر القاضي بضرورة إتخاذ هذا القرار خلال مدة محددة أي يأمرها بإصدار قرار جديد يتضمن رخصة البناء وذلك طبقاً للمادة 979 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

ومن تطبيقات ذلك، أي إلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء القرار رقم 007736³ الآتي:

" حيث أن المستأنف عليها أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي لبلدية معسكر من أجل إصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة بناء لتهيئة محل لممارسة نشاط صيدلية.

حيث أن المستأنف عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أن رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة وأن الرفض جاء غير معلل وبالتالي مخالفاً للتشريع المعمول به"

¹ - تنص المادة 978 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ. السالف الذكر، على مايلي: "عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار، إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، في نفس الحكم القضائي، بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ، عند الاقتضاء".

² - تنص المادة 979 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ. المذكور أعلاه، على مايلي: "عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار، إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، لم يسبق أن أمرت بها بسبب عدم طلبها في الخصومة السابقة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد".

³ - قرار مجلس الدولة رقم 007736، الصادر بتاريخ: 2003/03/11، مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، سنة 2003، ص 148.

بالإضافة إلى ذلك، أصدر مجلس الدولة قرار في سنة 2001 ألزم فيه بلدية دالي إبراهيم بتسليم رخصة البناء للعارض.¹

وماتجدد الإشارة إليه هنا، أن المشرع الفرنسي عكس المشرع الجزائري قد منح للقاضي الإداري هذه الصلاحية صراحة أي توجيه أوامر للإدارة في سنة 1995²، فمتى تبين للقاضي الإداري، وفي جميع الحالات أن الملف المقدم مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير وقوانينه، ولا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه الرخصة، فيمكن للقاضي في هذه الحالة أن يكيف الرفض على أنه تعدي مادام أن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية المكرس دستورياً بموجب المادة 52 من دستور 1996 والتي لا يمكن أن تقبل التعويض مهما كان معتبراً في جميع الحالات ويلزم الإدارة بتسليمه رخصة البناء بالاعتماد على خبرة فنية جدية تكون موافية لاسيما من حيث الشروط التقنية ومدى قابلية الأرض للبناء عليها وكذا بتعليل قانوني دقيق وتسبب واضح من أجل اتخاذ هذا الإجراء.³

ومن تطبيقات ذلك، قضية السيدة "F LANAND" التي توجهت إلى البلدية بطلب رخصة البناء، فأصدرت الإدارة قراراً بتأجيل البت، فطعنت السيدة في هذا القرار، فقامت المحكمة الإدارية بباريس في قرارها رقم 1249 لسنة 2004، إلغاء القرار ووجهت للإدارة أمراً بإعادة دراسة طلب الرخصة خلال مدة شهرين.⁴

أما بالنسبة للغرامة التهديدية فإن القضاء الإداري لمجلس الدولة الجزائري في مادة التعمير متجه في الوقت الراهن -عموماً- نحو عدم إمكانية توقيع غرامات تهديدية على الإدارة مبرراً موقفه بالعديد من المبررات التي يستند عليها القضاء الإداري الجزائري عامة.⁵

¹ - للمزيد من التفاصيل حول هذا القرار أنظر عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 41-46.

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 134.

³ - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، المرجع السابق، ص 84.

⁴ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 90.

⁵ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 86.

2- حالة قبول إلغاء قرار الإدارة القاضي بمنح رخصة البناء¹ وأثاره على المستفيد والغير: إن هذه الحالة أكثر تعقيداً نظراً لصعوبة تقاضي الأضرار وإصلاح الأوضاع الناجمة عن رخصة البناء المشوبة بأية مخالفة حين إلغائها بعد إنتهاء الأشغال أو تشييد البناية، فإن هذه البناية تعد قانوناً قد شيدت دون رخصة، الأمر الذي يفرض تصحيح وضعيتها، غير أن مهمة القاضي الإداري تقوم على التأكيد وإلغاء قرار رخصة البناء المتنازع فيه. وعلى ذلك فليس بإمكانه أن يأمر المستفيد من الرخصة التي تم إلغاؤها بهدم البناء الذي أقامه بمقتضاها.

ومن هنا فدعوى الإلغاء لا تكفي وحدها لتسوية أوضاع أصبحت قائمة ومكتملة وذلك عند عدم هدم البناية من طرف صاحبها بإرادته، بل يجب أن تتدخل الإدارة وتأمر بهدمها.² بالإضافة إلى ذلك، فإذا واصل المستفيد من رخصة البناء الملغاة عملية البناء يمكن أن يتعرض للمتابعة الجزائية على أساس جنحة البناء بدون رخصة المنوه والمعاقب عليها في المادة

¹ - ومن أمثلة ذلك أنه يمكن للجار الطعن في قرارات الترخيص بالبناء في حالة منح الإدارة للتخصيص بتحفظ واشتراط موافقة الجيران للقيام بأعمال البناء والتعمير، وهو ما قضى به مجلس الدولة الجزائي في قراره الصادر بتاريخ: 2001/02/19، " حيث تتلخص وقائع القضية في أن المستأفنين تحصلوا على رخصة بناء لإعادة بناء مسكنهما وعلقت الإدارة هذه الرخصة على موافقة الجيران، حيث أن أشغال البناء قد ألحقت بعقار هؤلاء الجيران أضراراً جعلتهم يرفعون دعوى لإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء فأستجابت الغرفة الإدارية لطلبهم وألغى القرار.

فجاء استئناف المستأفنين للطعن في عدم صفة الجيران في الطعن في القرار المتعلق برخصة البناء مؤسسين ذلك على أن الإدارة تصدر القرار المتعلق بشأن رخصة البناء ولا تلزم إلا باحترام الشروط القانونية والتقنية ولا يمكن تعليق القرار على موافقة الجيران.

حيث أنه قد ثبت لمجلس الدولة أن موافقة الجيران لم تتم خاصة وأن نصوص القانون المدني تفرض قيوداً على الملكية حتى لا يضر الجار بجاره.

فقدر قضاة مجلس الدولة أنه من الثابت أن رخصة البناء محل النزاع قضت على أنه نظراً لإقامة المشروع في حدود الملكية ينبغي موافقة الجيران، والحال أن رخصة البناء عندما تمنح لا تتعلق على موافقة الجيران إلا في حالات نادرة إن كانت هناك أسباب تقنية ومعطيات عمرانية قد تجعل من موافقة الجيران أمراً واجباً لفعالية رخصة البناء كما هو في الحالة الراهنة، وفي حالة عدم موافقة الجيران ستبطل الرخصة الممنوحة للمستأفنين.

وعليه قرر مجلس الدولة تأييد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بإلغاء رخصة البناء الصادرة عن بلدية الزرعان تحت رقم 577 المؤرخة في: 1997/08/23، قرار مجلس الدولة رقم 89، المؤرخ في: 2001/02/19، غ.م، أورده عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة قسنطينة، 2004، ص 87.

² - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 77.

77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما يمكن للبلدية تحت رقابة والي الولاية أن تتدخل مباشرة دون المرور بالقضاء (الإداري أو الجزائي) لهدم البناء المقام بدون رخصة وإعادة الحال إلى ماكانت عليها على حساب من قام بالبناء عملاً بالمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29.

أما بالنسبة للغير الذي قبلت دعواه الرامية إلى إلغاء رخصة البناء، فإنه يمكنه أن يطلب من القاضي الإداري الحكم له أيضاً بالتعويض من الإدارة عما سببت له الرخصة الملغاة من أضرار محققة ومباشرة، كما يمكن للمعني بعد حل هذه المسألة الأولية أمام القاضي الإداري أن يقيم دعوى مدنية مستقلة ضد المستفيد من تلك الرخصة الملغاة للمطالبة بتعويضه عن مختلف الأضرار اللاحقة به وإعادة الحالة إلى ماكانت عليه سابقاً.¹

نستخلص مما ذكر أعلاه، أنه إذا كان دور القاضي الإداري عموماً هو بسط رقابته على أعمال الإدارة لتقدير مدى احترامها لمبدأ المشروعية، فإنه في مجال العمران يستوجب عليه أن يستحضر وظيفته الإبداعية في صنع بعض القواعد القانونية متجاوزاً بعض المبادئ القضائية التي لم تعد تتماشى والنزاعات العمرانية الحديثة في ظل جمود بعض النصوص القانونية، على حداتها، وعجزها على حل بعض منازعات رخص البناء ومواجهة الوضعيات الميدانية التي أدخلت أغلب المدن الجزائرية في فوضى عمرانية كبيرة.

وبناءً على ذلك فإننا توصلنا إلى أن القاضي الإداري يلعب دور فعال في حل ومواجهة ما تطرحه أغلب منازعات تراخيص البناء على أساس أنها قرارات إدارية، وذلك وفق مايلي²: فإذا ثبت له أن القرار المطعون فيه مشوب بأحد العيوب السالفة الذكر، فإنه يقضي إما: بإلغاء الرخصة مما يتعين إعادة طلب رخصة جديدة وإذا تزامن ذلك مع التقدم في أشغال البناء فإن تلك الأشغال تُعد بمثابة بناء بدون رخصة على صاحبها السعي للحصول على رخصة صحيحة إذا كان الإلغاء لأسباب لا تمس بالنظام العام العمراني وبسلامة شاغلي البناية أو يفتح المجال لتدخل الإدارة للأمر: بهدم البناية وإعادة الأمانة إلى الحالة التي كانت عليها،³ وإما بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء مما يتيح للعارض حق الحصول على رخصة البناء بعد طلب جديد

¹ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 84 و 87.

² - عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 26-27.

³ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 510.

يتقدم به، وفي هذه الحالة لا يمكن للإدارة أن ترفض منح الرخصة للأسباب الأولى التي فصل فيها القضاء.¹

والحكم الصادر عن المحكمة الإدارية هو حكم ابتدائي قابل للإستئناف أمام مجلس الدولة،² إلا أن الإستئناف في المواد الإدارية لا يوقف تنفيذ الحكم المستأنف³ مما يتعين على المتضرر من الحكم المستأنف أن يرفع دعوى وقف تنفيذ الحكم أمام مجلس الدولة والتي سنتحدث عنها أدناه.

لكن بالرغم من هذه الإيجابيات إلا أننا نلاحظ ، أن دعوى إلغاء القرارات غير المشروعة في هذا المجال تخضع لنفس الشروط الشكلية والموضوعية العامة في دعوى الإلغاء، وهو ما ينسحب أيضاً على سلطات القاضي الإداري حين الفصل فيها وهو أمر يحد من فعالية هذه الدعوى وعدم مساهمته في تنظيم التهيئة العمرانية والحفاظ على النظام العام العمراني.⁴

وبالتالي لكي تساهم دعوى إلغاء القرارات غير المشروعة في مجال رخصة البناء في تنظيم التهيئة العمرانية والحفاظ على النظام العام العمراني، يستوجب اللجوء إلى نظام تخصص القضاء؛ أي يجب أن يكون هناك قضاة متخصصين في مجال العمران أو على الأقل يكونوا متخصصين في المجال العقاري، بالإضافة إلى ذلك إخضاع دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء إلى شروط شكلية وموضوعية خاصة، لكن بالرغم من هذه النقائص فإن القاضي الإداري في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية أصبح يلعب دور مهم في مجال حل منازعات المتعلقة بالبناء، ويتجلى ذلك في أنه أصبح بإمكانه توجيه أوامر للإدارة والتي تعتبر كضمان يملكه المدعي من أجل إكراه الإدارة على تنفيذ أحكام إلغاء القرار الإداري، فالقاضي الإداري توسع دوره في مجال دعوى الإلغاء فلم يصبح دوره يقتصر على إلغاء القرار غير المشروع فحسب، وإنما يتعداه إلى توجيه أوامر للإدارة؛ وتم تطبيق هذه الأوامر في مجال رخصة البناء

¹ - صدر في هذا الصدد قرار عن مجلس الدولة مفاده أنه متى صدر قرار قضائي فاصل في طعن من أجل تجاوز السلطة ببطالان قرار إداري اكتسب حجية الشيء المقضي فيه فإنه يتعين على الإدارة تجنب اتخاذ بعده قرار سلبي آخر يتناول نفس الأطراف وينصب على نفس المحل والسبب، قرار مجلس الدولة رقم 43308، الصادر بتاريخ: 1985/12/21، مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، سنة 1989، ص 205.

² - أنظر المادة 902 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

³ - أنظر المادة 908 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، المذكور أعلاه.

⁴ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 511.

بموجب إجتهاد قضائي لمجلس الدولة والذي تمت الإشارة إليه أعلاه، بالإضافة إلى ذلك بالرغم من عدم وجود نصوص قانونية تنظم كيفية معالجة المنازعات المتعلقة برخصة البناء، إلا أنه توجد إجتهادات قضائية تم بموجبها حل مشاكل المواطنين في هذا المجال.

وبعد التعرض إلى دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء، فإنه سيتم التطرق إلى دعوى المسؤولية الإدارية على النحو التالي:

II- دعوى المسؤولية الإدارية عن قرار رخصة البناء (دعوى القضاء الكامل):

تعرف دعوى المسؤولية الإدارية (دعوى التعويض) بأنها: "الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الهيئات القضائية المختصة وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل واللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار".

وبالتالي تعتبر دعوى المسؤولية الإدارية أو دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل، ويطلق عليها هذه التسمية لأن القاضي المختص بها يملك سلطات كاملة وواسعة حيث تكون له سلطة البحث في مدى وجود الحق الشخصي لرافع دعوى التعويض، ويبحث فيما إذا أصاب هذا الحق ضرر بسبب نشاط الإدارة، ثم له سلطة تقدير نسبة الضرر، وسلطة تقدير مقدار التعويض، وأخيراً سلطة الحكم بالتعويض.¹

وعليه فإن الهدف من دعوى القضاء الكامل هو المطالبة بالتعويض، وجبر الأضرار المترتبة عن أعمال الإدارة المادية أو القانونية؛ أي إلزام السلطات الإدارية على دفع مقابل مالي لجبر الضرر الناجم عن أعمالها، على عكس دعوى الإلغاء التي تهدف إلى إبطال القرارات التي تتخذها الإدارة.²

فالتعويض إذاً جزاء قيام وتحقق المسؤولية الإدارية عند توافر أركان المسؤولية الثلاثة، الخطأ، الضرر، والعلاقة السببية.³

وبناءً على ما سبق، سنتحدث عن شروط قبول دعوى المسؤولية الإدارية عن القرار المتعلق برخصة البناء، ثم نتطرق إلى أساس هذه الدعوى وأخيراً نبين أثارها.

¹ - طلبية ليلي، المرجع السابق، ص 98.

² - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 90.

³ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 105.

1- شروط قبول دعوى المسؤولية الإدارية عن القرار المتعلق برخصة البناء:

يمكن للشخص المتضرر من قرار الإدارة المتعلق برخصة البناء، أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري يطالب فيها تعويضه عن الأضرار التي لحقته، ويتم ذلك وفق شروط معينة لا تختلف كثيراً عن الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء؛ والتي سنتطرق لها باختصار على النحو التالي:

أ- الشروط المتعلقة برفع الدعوى (الطاعن):

*الصفة والمصلحة:

يشترط لرفع هذه الدعوى أن تتوفر في رافعها شرطي الصفة والمصلحة اللذان تم التطرق لهما في دعوى الإلغاء، حيث أن الدعوى هنا شخصية ومن ثم يجب على المدعي اثبات خطأ ينسب للإدارة مس بحق ذاتي له يحميه القانون.¹

ب- الإختصاص القضائي: طبقاً لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية، فإن الإختصاص النوعي في دعاوى القضاء الكامل يعود إلى المحاكم الإدارية.²

وعليه لكي تقبل دعوى المسؤولية الإدارية عن القرار المتعلق بطلب رخصة البناء يجب أن ترفع بعريضة صحيحة تقدم أمام المحكمة الإدارية كدرجة أولى في التقاضي في جميع الحالات بغض النظر عن مصدر القرار سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وتستأنف أمام مجلس الدولة طبقاً للمادة 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وماتجدر الإشارة إليه أن التعويض يكون على عاتق البلدية في حالة اختصاص رئيس البلدية بإصدار رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية، وعلى عاتق الولاية في حالة اختصاص الوالي بإصدار رخصة البناء، بينما يكون على عاتق الدولة في حالة اختصاص رئيس البلدية بإصدار رخصة البناء باعتباره ممثلاً للدولة وأيضاً في حالة إختصاص الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء.

ج- ميعاد الطعن القضائي:

أحياناً يكون ميعاد رفع دعوى التعويض هو نفسه ميعاد دعوى الإلغاء المنصوص عليه

¹ - مزاولي محمد، المرجع السابق، ص 286.

² - ميمونة سعاد، الضمانات الإدارية والقضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 41.

في المادة 829 من ق.إ.م.إ، أي أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي، مع ضرورة وجود حق تؤسس عليه هذه الدعوى، ولا يكون قد سقط بالتقادم، لأن دعوى التعويض تسقط وتتقادم بمدة سقوط وتقادم الحقوق التي تؤسس عليها باعتبارها دعوى شخصية.¹

ومنه هناك رأيين بخصوص ميعاد رفع دعوى التعويض، فالأول يرى أصحابه بأن هناك قاعدة عامة وإستثناء، فالقاعدة العامة تطبق في الحالة التي تكون فيها دعوى التعويض متعلقة بقرار إداري، ففي هذه الحالة فإن ميعاد رفع دعوى التعويض هو نفسه ميعاد رفع دعوى الإلغاء المنصوص عليه في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية -أربعة أشهر-، وإستثناءً إذا تعلق الأمر بتصرف مادي أو عقد فإنه يتم تطبيق القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني؛ تتقادم الدعوى بتقادم الحقوق التي تؤسس عليها.² أما الرأي الثاني فيتمثل في المبدأ العام في حالة عدم وجود نص خاص هو أن مسؤولية الإدارة سواء كان سببها عملاً مادياً أو قراراً إدارياً تتقادم وفق القاعدة المقررة في المادة 133³ من القانون المدني وهي خمس عشرة (15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار. وهكذا فإن على الضحية أن ترفع دعوى التعويض قبل انقضاء هذه المدة، وإلا كانت غير مقبولة. وبالتالي فإن ميعاد تقادم دعاوى المسؤولية الإدارية هو خمسة عشر (15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار.⁴

ومنه فإن كلا الرأيين صائبين، فينطبق الرأي الأول أي يتم رفع دعوى التعويض في مدة أربعة أشهر من تبليغ القرار الإداري الفردي، على الحالة التي ترفع فيها دعوى الإلغاء وفي نفس الدعوى يطالب المتضرر بالتعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء هذا القرار الإداري؛ ويحدث ذلك عندما يتم الحكم بإلغاء القرار الإداري. أما الرأي الثاني أي يتم رفع دعوى التعويض خلال 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار، فإنها تنطبق على الحالة التي يتحصن فيها القرار

¹ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 121.

² - وحسب رأيي المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جاءت عامة فالميعاد المنصوص عليه فيها يطبق على دعوى الإلغاء ودعوى التعويض إذا تعلق الأمر بقرار إداري.

³ - تنص المادة 133 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر على مايلي: "تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشرة (15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار".

⁴ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 103 و 424.

الإداري من الإلغاء؛ كما تنطبق أيضاً على الحالة التي يصدر فيها حكم بالإلغاء ولم تلتزم الإدارة بتنفيذه ففي هذه الحالة يحق للمتضرر رفع دعوى التعويض.

وماتجدر الإشارة له هنا، أنه إذا كان الضرر ثابت نلجأ إلى رفع دعوى التعويض مباشرة؛ وهذا ينطبق على القرارات الإدارية في مجال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما في مجال التعمير فإن الضرر غالباً ما يكون غير ثابت، وبالتالي فإنه في مجال رخصة البناء لا يتم رفع دعوى التعويض مباشرة؛ وإنما يجب على المتضرر أن يرفع دعوى الإلغاء وعندما يتم إثبات أن القرار غير مشروع ويلغيه القاضي الإداري، بعدها يمكن للشخص المتضرر من هذا القرار غير المشروع المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر وتسمى في هذه الحالة بدعوى التعويض بالتبعية، ومثال ذلك رئيس البلدية رفض تسليم رخصة البناء إلى طالباها وكان سبب الرفض غير مشروع ففي هذه الحالة يرفع طالب رخصة البناء دعوى إلغاء يطالب فيها بإلغاء قرار الرفض، ثم بعد النظر في القضية من طرف القاضي الإداري ويتبين له أن قرار الرفض كان غير مشروع؛ فيصدر حكم بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء؛ وبعد ذلك يمكن لطالب رخصة البناء أن يطالب بالتعويض من رئيس البلدية عما أصابه من ضرر جراء قرار الرفض الملغى، مثال آخر الغير المتضرر من قرار منح رخصة البناء كأن يكون جار المستفيد من رخصة البناء يرفع دعوى إلغاء يطالب فيها بإلغاء القرار المتضمن رخصة البناء على أساس أنه غير مشروع وسبب له ضرر، وعندما ينظر القاضي في الدعوى ويتبين له أن القرار غير مشروع فيقوم بإلغائه؛ وحينئذ يمكن للجار أن يطالب بالتعويض من السلطة الإدارية التي أصدرت الرخصة عما سببت له الرخصة الملغاة من أضرار.

وما يمكن قوله في الأخير أن دعوى التعويض عكس دعوى الإلغاء لا يشترط فيها إرفاق العريضة بالقرار الإداري المطعون فيه، وذلك للأسباب المذكورة أعلاه؛ غير أنه إستثناءً إذا كانت الدعوى مرفوعة للمطالبة بتعويض عن ضرر جراء قرار إداري تحصّن ضد دعوى الإلغاء، فعلى المدّعي أن يرفق بعريضة الدعوى نسخة من هذا القرار. وإذا لم يقدّم بذلك تعيّن على القاضي دعوته إلى تقديم هذا القرار. وبمقدور القاضي أن يوجه أمراً إلى الإدارة بتقديم القرار، إذا لم

يمكن المدعي من ذلك.¹ أما بالنسبة للتظلم الإداري فإنه يطبق عليه نفس ما قيل بشأن دعوى الإلغاء فهو جوازي وإذا لجأ إليه المتضرر فعليه أن يرفقه بالعريضة.²

2-أساس دعوى المسؤولية الإدارية عن القرار المتعلق برخصة البناء:

المقصود بأساس المسؤولية الإدارية في مادة رخصة البناء مبرر أو سبب قيام هذه المسؤولية.³ ففي الأصل إن أساس مسؤولية الإدارة عن الأضرار الناتجة عن قراراتها المتعلقة برخصة البناء هو الخطأ تطبيقاً للقواعد العامة في المسؤولية (المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ)، إلا أنها قد تلتزم أحياناً بتعويض المتضرر دون حصول خطأ منها وذلك على أساس نظرية المخاطر (المسؤولية الإدارية بدون خطأ)؛ وهنا يراعى مبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة ويظهر تطبيق ذلك على وجه الخصوص في أعمال التهيئة العمرانية التي تقوم بها الإدارة.⁴

وبناءً على ذلك، سنقوم بدراسة المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ؛ ثم نتحدث عن المسؤولية الإدارية بدون خطأ. وماتجر الإشارة له هنا أن هاتين المسؤوليتين يقومان على مجموعة من الأركان يتفقان في البعض منها؛ ويختلفان في البعض الآخر. فالنسبة للمسؤولية الإدارية على أساس الخطأ تقوم على أركان ثلاثة هي: الخطأ، الضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، أما بالنسبة للمسؤولية بدون خطأ فإنها تقوم على ركنين اثنين هما: الضرر والعلاقة السببية بين نشاط الإدارة والضرر.

أ- المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ وصورها:

ترتكب الإدارة الخطأ بإصدارها قرارات الترخيص بالبناء غير المشروعة، إلا أن المسؤولية في هذا المجال لا تقتصر على ذلك، بل أن التأخير والتعطيل في إصدار القرار يمكن أن يرتب مسؤولية الإدارة أيضاً.

وتقوم المسؤولية على أساس الخطأ، على أركان ثلاثة هي الخطأ، الضرر والعلاقة السببية، وبذلك فإن قيام الإدارة بتصرف غير مشروع كمنع الترخيص بالبناء، أو امتناعها عن

¹ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 426.

² - ميمونة سعاد، الضمانات الإدارية والقضائية، المرجع السابق، ص 41.

³ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع نفسه، ص 356.

⁴ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 91.

تنفيذ أحكام وقرارات القضاء، يمثل خطأ يجيز للشخص المتضرر المطالبة بالتعويض لإصلاح ما أصابه من أضرار.¹

والخطأ الإداري الذي يأخذ به القاضي الإداري في مادة التعمير عامة وفي مجال البناء خاصة هو الخطأ البسيط الذي يترتب مسؤولية الإدارة العامة، غير أنه متى إلتبس الأمر على القاضي فيلجأ إلى أهل الخبرة لتكوين القناعة الكاملة وتحديد مدى وجود انحراف في استعمال سلطة الإدارة أدى إلى الإضرار بحقوق الغير.²

وفي المقابل يمكن إبعاد المسؤولية الكاملة عن الإدارة في حالة ثبوت سوء نية طالب الرخصة في تمرير المعطيات المقدمة في ملفه محاولاً إيقاع الإدارة في المحذور عن طريق تقديم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة خصوصاً بعدما تتم متابعته وإدانته جزائياً.³

وبناءً على ماتقدم، فإن صور المسؤولية على أساس الخطأ تظهر من خلال منح الإدارة لتراخيص أعمال التعمير والبناء غير المشروعة، أو تعطيل منحها بدون مبرر قانوني، انفصلهما من خلال مايلي:

أ-أ المنح غير المشروع لتراخيص أعمال البناء والتعمير:

تتقرر مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في حالة منح تراخيص أعمال البناء غير المشروعة نتيجة مخالفتها لقواعد مخطط شغل الأراضي أو قواعد قانون البناء، كما تتقرر المسؤولية في حالة وقف أعمال البناء دون مراعاة الإجراءات القانونية المعمول بها.

فمن المعلوم أنه يجب احترام القواعد القانونية المتعلقة برخصة البناء والواردة في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له وكذا القوانين الأخرى المرتبطة بمجال العمران.

ومن الأمثلة التي يمكن إيرادها في هذه الصورة من صور المنح غير المشروع لتراخيص أعمال البناء والتعمير قيام رئيس البلدية بمنح رخصة البناء دون مراعاة الأحكام المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير والبناء.

وفي مجال تحديد المناطق والتنظيمات القانونية المتعلقة بمخططات شغل الأراضي، فإن

¹ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 107.

² - نوبري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 88.

³ - كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، العدد 02، حوان 2015، ص 387.

مجلس الدولة الفرنسي أقر بمسؤولية الإدارة في حالات الترخيص بالبناء الذي لم يراع بدقة التنظيم القانوني الواجب إدراجه في مخطط شغل الأراضي.¹

وبالنسبة للتشريع الجزائري توجد عدة أمثلة لهذه الصورة، وهو ما يمكن إستخلاصه من مضمون المادة 31ف1 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي تنص على مايلي: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".

وتطبيقاً لذلك، حددت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المتعلق بإجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها،² قوام مخطط شغل الأراضي في عنصرين يتمثل الأول في لائحة تنظيم تتضمن مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³ وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها. وكذا جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه: نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل

¹ - قهار كميلا، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 161.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 م المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر/ع 26، المؤرخة في 18 ذو القعدة عام 1411هـ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 6 شعبان عام 1426 هـ، الموافق 10 سبتمبر سنة 2005م، ج.ر/ع 62، المؤرخة في 11 سبتمبر سنة 2005م، والمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1433هـ، الموافق 5 أبريل سنة 2012م، ج.ر/ع 21، المؤرخة في 11 أبريل سنة 2012.

³ - أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير منظمة بموجب القانون رقم 90-29 السالف الذكر، والمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 م المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر/ع 26، المؤرخة في 18 ذو القعدة عام 1411 هـ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 6 شعبان عام 1426هـ، الموافق 10 سبتمبر سنة 2005م، ج.ر/ع 62، المؤرخة في 11 سبتمبر سنة 2005م، والمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1433هـ، الموافق 28 مارس سنة 2012م، ج.ر/ع 19، المؤرخة في أول أبريل سنة 2012 م.

مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة... إلخ، أما العنصر الثاني فيتمثل في وثائق بيانية تحتوي على المخططات والخرائط الواردة في نص المادة.

ولعل المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، كانت أكثر وضوحاً عندما ألزمت الإدارة بمنع الترخيص بالبناء عندما لا يتوافق وأحكام مخطط شغل الأراضي، أو إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير، وكل هذا من أجل أن تنقيد الإدارة بعد ذلك في قراراتها المختلفة بأحكام مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹ وفي التطبيق القضائي، قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1989/01/14 بأن: "مسؤولية والي ولاية تيزي وزو ومن معه تأسيساً على خرق القانون، حيث أن القانون يقضي بأن الأراضي المخصصة لتأسيس الإحتياجات العقارية البلدية يجب أن تكون واقعة ضمن حدود النطاق العمراني للمدن والمجموعات السكنية طبقاً للمخطط الرئيسي للتعمير الذي يتم تحضيره من طرف المجلس الشعبي البلدي، ومن ثم فإن إدراج قطعة أرض ملك للغير في الإحتياجات العقارية للبلدية في غياب مخطط التعمير يعد خرقاً للقانون".²

أما عن التطبيقات القضائية لحالة إصدار قرار غير مشروع يوقف أعمال البناء على الرغم من وجود رخصة البناء، أي إصدار قرار الهدم غير مشروع على الرغم من وجود رخصة البناء؛ فإننا نجد قرار مجلس الدولة والذي قضى بمايلي: "من المقرر قانوناً بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيأ كان يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض.

ولما كان ثابتاً في قضية الحال، أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار، وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية، رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء محضر إثبات حالة، على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية.

¹ - عيشوية عمار، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص ص 148-149.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادتين 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المتعلق بمخطط شغل الأراضي و52 ف1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر.

² - قرار المحكمة العليا رقم 57809، الصادر بتاريخ: 1989/01/14، مجلة المحكمة العليا، العدد الرابع، سنة 1990، ص 185.

وعليه، فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف".¹

أما عن حالة السحب غير المشروع لرخصة البناء، فإنها تتمثل فيمايلي: أن في الأصل لايجوز للإدارة أن تسحب قراراتها بناءً على فكرة الحقوق المكتسبة، لكن استثناءً أجاز لها القضاء الإداري أن تسحب قرار رخصة البناء الذي سبق وأن أصدرته لفائدة طالبه متى تبين لها أنها وقعت في خطأ (عيوب المشروعية) التي تم التطرق لها أعلاه في دعوى الإلغاء، شريطة أن يقع تراجعها خلال آجال الطعن القضائي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي أربعة (04) أشهر؛ ومتى انقضت هذه الآجال لايجوز للإدارة أن تتراجع عن قرارها وإنما يبقى لها حق اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء الرخصة على أن تؤسس دعواها على أسباب جدية تتم مراقبتها من قبل القضاء الإداري.²

وبناءً على ذلك، فإن سحب الإدارة لرخصة البناء خلال آجال الطعن القضائي هو بمثابة الإلغاء القضائي للرخصة، فالقضاء أجاز للإدارة أن تسحب رخصة البناء بدلاً من أن تلجأ له لإلغاء الرخصة الصادرة عنها وذلك متى تبين لها أنها وقعت في خطأ؛ وشريطة أن يتم هذا السحب خلال آجل الطعن القضائي ولأسباب جدية، لكن إذا قامت الإدارة بسحب رخصة البناء بعد إنقضاء آجال الطعن القضائي أو لأسباب غير جدية فيكون سحبها للرخصة في هذه الحالة غير مشروع، وبالتالي فإن الشخص الذي سحبت منه الرخصة له الحق في اللجوء إلى القضاء من أجل إلغاء قرار السحب، ويطالب الإدارة التي سحبت منه الرخصة بأن تقوم بتعويضه عما ألحقته من أضرار جراء إصدارها لقرار السحب.

نستخلص مما سبق ذكره أن القاضي الإداري يمكن أن يرتب المسؤولية الكاملة على أساس خطأ الإدارة من خلال قرارات منح تراخيص أعمال البناء غير المشروعة، فيصدر قراره بتحميل الإدارة المسؤولية عن الضرر اللاحق بالغير، كما يمكن أن يرتب مسؤولية المدعي في نفس الوقت من خلال خطأ صاحب المشروع أو المقاول للتقليل من مسؤولية الإدارة، وكذلك في حالة منح الرخصة استناداً إلى معلومات ووثائق خاطئة ضمنها طالب الرخصة في الملف مما

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 167252، الصادر بتاريخ: 1998/04/27، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، سنة 1998، ص 198.

² - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 78.

أدى إلى خطأ الإدارة، ففي هذه الحالة يمكن تخفيف المسؤولية الإدارية وتوزيع المسؤولية بينهما، بما أن الإدارة تقاعست عن التحقيق في طلب الترخيص.¹

كما يمكن للقاضي الإداري توزيع المسؤولية بين سلطات الضبط الإداري على المستوى المحلي، كما هو الحال عند اقدام البلدية على هدم بناء مرخص له قانوناً مستندة في ذلك على محضر معيب لشرطة العمران أو إمتناع رئيس البلدية عن اصدار قرار الهدم المضر بالغير وعدم ممارسة الوالي سلطته الرقابية والحلول المخول له بموجب أحكام قانون البناء.²

كما يمكن إعفاء الإدارة من المسؤولية الكاملة، ويتحقق ذلك في حالة القوة القاهرة.³

أ-ب تعطيل منح تراخيص أعمال البناء بدون مبرر قانوني:

هو صورة من صور امتناع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها والتزاماً قانونياً من التزاماتها فتلحق بذلك أضراراً بالغير، لأنه -وكما ذهب إليه مجلس الدولة الفرنسي- فإن سلطات الإدارة أو اختصاصاتها لم تعد امتيازاً لها تباشرها متى أرادت ذلك وكيفما شاءت، ولكنها واجب والتزام يحتمه عليها القانون إزاء الأفراد تحقيقاً للمصلحة العامة، وقد بدأ مجلس الدولة الفرنسي أولى تطبيقات لهذه الحالة بمناسبة الأضرار الناجمة عن الأشغال العمومية، فلم يكتف بمسؤولية الإدارة في حالة ما إذا قامت بهذه الأشغال على وجه سيء، ولكنه سحب المسؤولية أيضاً على حالة ما إذا امتنعت عن القيام ببعض الأشغال كما لو تقاعست عن القيام بإنجاز حاجز يمنع سقوط المارة من فوق طريق مرتفع، أو عدم قيامها بصيانة الطريق العام مما أدى إلى تدمره وترتب على ذلك انقلاب سيارة وإصابة ركبائها.

فامتناع الإدارة عن القيام بالأشغال العمومية الضرورية والتي تتسبب في إلحاق ضرر بالغير يترتب مسؤوليتها على أساس الخطأ في حين أن الأضرار الإستثنائية الدائمة والتي قد تصيب أملاك الأفراد العقارية نتيجة بعض الأشغال العمومية، فتتقرر مسؤولية الإدارة على أساس نظرية المخاطر. ومنه فإن امتناع الإدارة عن القيام بالسلطات المخولة لها قانوناً ورفضها أتمام هذه الالتزامات يشكل ذلك خطأ مرفقياً، يترتب مسؤوليتها.⁴

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص ص 116-117.

² - كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ، المرجع السابق، ص 389.

³ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 94.

⁴ - قهار كميلة، المرجع السابق، ص 163.

وفي نفس السياق، فإن عدم رد الإدارة المختصة على طلبات طالبي تراخيص أعمال البناء رغم فوات المواعيد القانونية يعد امتناعاً يترتب مسؤوليتها إذا نتج عن ذلك ضرر، وهو ما يفهم من نص المادة 62 من القانون رقم 90-29 السالفة الذكر التي تفرض التزاماً على الإدارة في حال الرفض أو التحفظ أن تبلغ المعني بذلك تبليغاً معللاً، ولها أن تؤجل استثناء الفصل في طلب المعني مدة سنة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد طبقاً لما نصت عليه المادة 64 من نفس القانون، فإن هي تجاوزت هذه المدة ولم ترد على طلبه فسر ذلك امتناعاً منها.¹

وبالتالي تعتبر الإدارة في هذه الحالة قد خالفت قواعد القانون وتعسفت في استعمال سلطتها لما إتخذت موقفاً سلبياً من طلب الترخيص بالبناء وعدم إصدار قرار إداري كان يجب عليها إصداره في الآجال القانونية المحددة، وذلك بسكوته طيلة الأجل المفتوح قانوناً لإصدار قرار صريح، إذ يعد سكوت السلطة الإدارية رفضاً للطلب لاموافقة ضمنية عليه.²

بالإضافة إلى ذلك، أنه لا يمكن للإدارة رفض منح رخصة البناء دون سبب حقيقي مستخلص من أحكام قانون البناء، وبالتالي إذا رفضت منح رخصة البناء دون مبرر قانوني تكون قد خالفت قواعد قانون البناء وتعسفت في استعمال سلطتها، ويقصد بهذه الحالة عدم تعليل قرار الرفض، فإذا تقدم مالك الأرض بطلب رخصة البناء، ورفضت الإدارة رفضاً غير مشروع منحه هذه الرخصة، فله أن يذهب إلى القضاء الإداري لإلغاء قرار الرفض. فحكم له بذلك، إلا أن استعماله لحقه في البناء، يكلفه ثمناً باهضاً عن ذلك الذي كان سيكلفه في حالة ما قبلت الإدارة تقديمه الرخصة في الأول. فله أن يرفع دعوى تعويض على أساس ارتفاع التكاليف.³

كما تعتبر الإدارة قد خالفت قواعد القانون وتعسفت في استعمال سلطتها إذا أصدرت قرار بتأجيل منح رخصة البناء دون سبب موضوعي.⁴

فواضح من خلال ماسبق ذكره، تقرير مسؤولية الإدارة عن التعطيل والتأخر التعسفي في إتمام مشاريع البناء والتعمير، والتأخر المقصود هنا ماتعلق بامتناعها عن الرد على طلبات

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 119.

² - عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 650.

³ - عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني، جوان 2002، ص 83.

⁴ - قهار كميلة، المرجع السابق، ص 164.

الأفراد في آجال لها السلطة التقديرية فيها، لأنها إذا تأخرت عن الرد في قضية قد حدد لها قانون البناء صراحة أجلاً للرد فنكون أمام حالة إمتناع الإدارة عن إصدار قراراتها.

فالمسؤولية الإدارية عن التأخير التعسفي مسؤولية متعلقة بنظام الخطأ المرفقي مع تطبيق القواعد العامة، وبالتالي ينبغي على المتضرر إثبات ثلاث وقائع لجبر الضرر: الضرر الناتج عن التأخير، والتأخير المكون للضرر، وأخيراً وجود علاقة سببية بين التأخير والضرر الحاصل، فلا تعويض للضحية إذا لم يثبت بالأساس أن الضرر لحقه من جراء التأخر التعسفي للإدارة في الرد على طلبه، وللقاضي أن يقدر ذلك.¹

ب- المسؤولية الإدارية بدون خطأ وصورها:

على خلاف المسؤولية على أساس الخطأ، فإن هذا النوع من المسؤولية يعفي المتضرر من إثبات الخطأ، طالما أن المسؤولية تقوم بدون خطأ تتحملها الإدارة دون أن ترتكب خطأ، إذ هي مسؤولية قائمة بقوة القانون بسبب الضرر الحاصل. لذلك ينبغي على المتضرر إثبات العلاقة بين عمل الإدارة والضرر الذي أصابه.²

وتجدر الإشارة إلى أن هذه المسؤولية من النظام العام، إذ بإمكان المتضرر التمسك بها في أية مرحلة كانت عليها الإجراءات، وللقاضي أن يفصل من تلقاء نفسه بموجب هذه المسؤولية. وإن هذه الأخيرة قد تؤسس إما على أساس المخاطر أو على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، وهذا ماسنقوم بتوضيحه على الشكل التالي:

ب-أ المسؤولية على أساس نظرية المخاطر:

المسؤولية على أساس المخاطر هي رمز المسؤولية بدون خطأ، لدرجة تعتبر أحياناً كأنها مختلطة معها. وفي هذه المسؤولية يكون الضرر نتيجة لتحقيق مخاطر، والتي ارتأى فيها القاضي الإداري أو المشرع ولعدة أسباب مختلفة أنه من العدل أو الإنصاف أن ينتج عن وجود خطر في حدوث ضرر إنشاء نظام للمسؤولية بدون خطأ.³

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 180 .

² - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 374.

³ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص ص 94 - 95.

ويشمل مجال نظرية المخاطر حسب ماكرسه القضاء الإداري المقارن، المخاطر الإستثنائية للجوار، إستعمال الأشياء الخطرة، المخاطر المهنية التي تصيب العمال والموظفين، الأضرار التي تحدثها الطائرات والأشغال العمومية وكل المخاطر التي تمس بالسلم الاجتماعي.¹ ففي موضوع بحثنا تحديداً، فإن مخاطر العمران تتعلق بالأشغال العمومية² التي تعتبر عملاً ماساً بالعمران خاصة، إذا علمنا أن التشريع والقضاء يشددان في التوسع في المسؤولية على أساس نظرية المخاطر لإعتبارات مالية في كثير من الأحيان، وهو مايمكن تبريره ويجد قبولاً في مادة التعمير والبناء، ذلك أنه لاينبغي أن تتابع الإدارة في كل مرة تسعى فيها إلى تحقيق النظام العام العمراني والمصلحة العامة العمرانية من خلال أنشطتها المختلفة بدعوى التعويض عن الأضرار التي تلحقها بالأفراد.³

فقد يحدث في تعامل الإدارة مع طالبي تراخيص أعمال البناء، حدوث ضرر نتيجة ممارستها لسلطتها الرقابية على أعمال البناء والتعمير، وبالتالي يكون من الضروري تعويض المضرور دون إشتراط حدوث خطأ إداري بحيث يكفي فقط بإثبات الضرر والعلاقة السببية بين الضرر والعمل المحدث للضرر.

فمن الممكن أن ينتج عن الأشغال العمومية التي تقوم بها الدولة، أضرار للأفراد والممتلكات، من ذلك سقوط بعض مواد البناء على المارة أو على ممتلكاتهم، أو تراجع القيمة المادية للعقار المجاور نتيجة أعمال البناء.⁴ وبالتالي فقد تسبب هذه الأشغال مضايقات للجوار، أي الأماكن المجاورة لهذه الأشغال، وحتى يكون هناك تعويض لأصحاب هذه المساكن، يجب أن يتوافر شرطين: - يجب أن تتجاوز هذه المضايقات الحالة الطبيعية أي غير العادية.

¹ - كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، دورية متخصصة ومحكمة تصدرها كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، أكتوبر 2015، ص 423.

² - تعد الأشغال العمومية إحدى أقدم مجالات تطبيق المسؤولية على أساس المخاطر، ويقصد بها كل إعداد مادي لعقار يستهدف تحقيق منفعة عامة، ويتم لحساب شخص من أشخاص القانون العام، أو لتسيير مرفق عام، أنظر الزبير صلاح الدين، مقال بعنوان المسؤولية الإدارية عن مخاطر الأشغال العمومية، منشور بمجلة القضاء الإداري، العدد 2، شتاء / ربيع 2013، ص 86.

³ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 187.

⁴ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 126.

- أن تؤثر هذه المضايقات على عدد محدود من الناس أي أضرار خاصة.¹

ويختلف أساس التعويض عن الأضرار الناتجة عن الأشغال العمومية بحسب ما إذا كان المضرور من الغير أو من مستعملي المنشآت العمومية أو من المشاركين فيها.

فالنسبة للغير² الأجنبي عن استعمال المنشآت العمومية، تم إقرار - في بداية سنوات 1950- إجتهد قضائي لمجلس الدولة الفرنسي مفاده حماية الغير بواسطة نظام المسؤولية بدون خطأ، حيث يكفيهم في مثل هذه الحالات إقامة علاقة سببية بين أعمال البناء والضرر الحاصل، ويشترط في جميع الأحوال أن يكون الضرر غير عادي ويتحقق ذلك عندما تصيب الأملاك أضراراً تجاوزت الضرر العادي للجوار.³

أما مستعملي⁴ المنشآت العمومية، وباعتبار استفادتهم من هذه الأشغال فإن القضاء يشترط في الخطأ أن يكون مفترضاً والمتمثل في إنعدام الصيانة، ويقع على الإدارة عبء إثبات قيامها بالصيانة الدورية لنفي مسؤوليتها.⁵

أما بالنسبة للمشاركين⁶ في الأشغال العمومية فهم محميون من الأضرار عن طريق جملة التشريعات المتعلقة بحوادث العمل.⁷

¹ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 95.

² - رغم أنه من الصعب تقديم تعريف دقيق للغير، إلا أننا يمكن أن نعتبره كل شخص لا يعتبر مرتفعاً أو مشاركاً، أي ذلك الشخص الذي يتحمل ضرراً لاينجم عن استعماله المبنى العمومي، أو الشخص الذي يصاب ولايستفيد من المبنى العمومي، أنظر الزبير صلاح الدين، المرجع السابق، ص 94.

³ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 375.

⁴ - مستعمل المنشآت العمومية يسمى أيضاً بالمرتفق وهو الشخص الذي يستعمل فعلاً المبنى العمومي المتسبب في الضرر، معنى ذلك أن العلاقة المباشرة مابين الضحية واستعمال المبنى تعتبر معياراً أساسياً في تحديد المرتفق، كوقوع شجرة على أشخاص في حديقة عمومية.

ويعتبر مرتفعاً كذلك المستفيد بمرافق الماء والغاز والكهرباء، بحيث يكون الشخص مرتفعاً عندما يصيبه ضرراً من القناة التي يستفيد منها، ويعتبر من الغير إن كان مصدر الضرر القناة الرئيسية، أنظر الزبير صلاح الدين، المرجع نفسه، ص 92.

⁵ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع نفسه، ص 375.

⁶ - المشارك هو الشخص الذي ينفذ بطريقة أو بأخرى الأشغال العمومية، أي أن يشارك في إنشاء المبنى العمومي، ويندرج تحت هذا التعريف كل من المقاول وعماله، كما قد يكون المشارك شخصاً اعتبارياً، أنظر الزبير صلاح الدين، المرجع نفسه، ص 90.

⁷ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع نفسه، ص 376.

فقطبياً لذلك، قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 1999/03/08 بأن: "...بالرجوع إلى أدلة الملف، يتبين بأن مسؤولية البلدية قائمة، بحيث أن أشغال الحفرة تمت تحت إدارة البلدية، وأن البلدية هي التي رخصت بها لسكان القرية لجمع القمامة. حيث كان يجب على المندوبية التنفيذية لبلدية عين أزال أخذ كل الإجراءات المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول لحماية الحفرة، حيث كان على البلدية التأكد من أن هذه الحفرة لا تشكل خطراً على المحيط ولا سيما على الأشخاص، حيث أن هذا التقصير والإهمال من طرف البلدية أدى إلى غرق ابن المستأنف عليه، حيث يستنتج مما سبق بأن مسؤولية البلدية ثابتة وبالتالي فهي ملزمة بتعويض ذوي الضحية..."¹.

وهكذا يلاحظ أن مجلس الدولة أقر مسؤولية البلدية على أساس الخطأ المفترض المتمثل في عدم إلزام البلدية باتخاذ الإجراءات والتدابير القانونية لتسييج الحفرة وبالتالي تقاعسها في القيام بأعمال الصيانة العادية والدورية للحفرة، إذ كان من واجب البلدية وضع لافتة تبين وجود حفرة من أجل تنبيه المارة أو تغطيتها. كما أشار مجلس الدولة الجزائري إلى التقدير الخاطئ للبلدية في معرفة مدى خطورة الحفرة من عدمها،² وهذا الإلتزام مفروض على الإدارة حتى ولو لم يكن هناك نص قانوني يشير إلى ذلك باعتبارها سلطة ضبط إداري هدفها كفالة وحفظ النظام العام ومن باب أولى الحفاظ على أمن وسلامة الأفراد.³

ورغم النتائج الإيجابية التي حققتها نظرية المخاطر في مجال مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية، بحيث سمحت تقرير مسؤولية الإدارة دون خطأ، إلا أن هذه النظرية لم تكن كافية لوحدها لتلبية متطلبات العدالة الاجتماعية وضرورات حماية الضحية، وعليه كان لابد من إعمال نظرية المساواة أمام الأعباء العامة في مجال الأعمال القانونية للإدارة.⁴ وهذا ماستنطق له في العنصر الموالي.

ب-ب المسؤولية بسبب الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة:

إن المساواة أمام الأعباء العامة هو مبدأ من المبادئ العامة للقانون الإداري، يطبقه القضاء

¹ - قضية رئيس المندوبية التنفيذية لبلدية عين أزال ضد عربة الطاهر ومن معه، نقلاً عن عيشوية عمار، المرجع السابق، ص 155.

² - بن الشيخ آث ملوياً لحسين، نظام المسؤولية في القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر، ب.ط، سنة 2013، ص 29.

³ - كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 424.

⁴ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 128.

الإداري ولو في غياب النص القانوني،¹ لأن فكرة المساواة تستجيب لمفاهيم العدالة الاجتماعية؛ ذلك أنه بموجب هذا المبدأ ينبغي على الإدارة توزيع الأعباء بالتساوي على أفراد المجتمع. وبناء على ذلك، فإنه ليس من المساواة أن يتحمل شخص ما لوحده عبء الأضرار الناتجة عن النشاطات التي تقوم بها الإدارة لتحقيق المنفعة العامة²، لأن هذا يعد مساس وإخلال بمبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة.

ومنه، فالمسؤولية بسبب الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، تسمح بالتعويض عن الأضرار الناشئة عن تصرفات وأعمال الإدارة بدون خطأ، كما هو الحال عند تطبيق قواعد قانون البناء وإستخدام الإدارة لسلطتها التقديرية في منح أو منع تراخيص أعمال البناء، والأضرار الناجمة عن إمتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية بداعي المحافظة على النظام العام العمراني أو المصلحة العمرانية.³

وما يميز هذه المسؤولية بأن الضرر محل المطالبة بالتعويض ليس ناشئاً عن حادث- كما هو الحال بالنسبة للمسؤولية على أساس المخاطر- وإنما نتيجة طبيعية وحتمية لبعض الأوضاع والتدابير بسبب آثارها على بعض الأفراد تمت التضحية ببعض من حقوقهم- ومنها الحق في البناء- تحقيقاً للمصلحة العامة العمرانية⁴، كما لا يشترط تحقق الضرر فحسب وإنما يلزم أن يكون الضرر خاصاً يتحمله بعض أفراد الجماعة، وغير عادي ببلوغه حداً من الجسامه. ففي التطبيق القضائي، سمحت الفرصة لقضاة المجلس الأعلى بتاريخ 20 يناير 1979 بتقرير مسؤولية الشخص المعنوي العام عن الإمتناع عن تنفيذ أحكام وقرارات القضاء، كما رتب مسؤولية الإدارة عن سحب ترخيص إقامة منشأة عمرانية من شركة عقارية بعد قيامها بدراسة وإنجاز بعض الأشغال المتعلقة بالمشروع.⁵

كما قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 19/04/1999 بأنه: "حيث يتضح من دراسة الملف والوثائق المقدمة من طرف المستأنف، أنه استفاد بقرار منح قطعة أرض

¹ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 95.

² - عيشوبة عمار، المرجع السابق، ص 153.

³ - كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 425.

⁴ - عيشوبة عمار، المرجع نفسه، ص 153.

⁵ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 385 و 388.

مساحتها 150 متراً مربعاً، مؤرخ في 1983/05/03، ثم استفاد من رخصة البناء وهذا بتاريخ 1983/05/05.

حيث أن هذه الوثائق سلمت له من طرف رئيس بلدية الشارقة.

حيث أنه بعد التنظيم الإداري لسنة 1984 أصبحت أولاد فايت بلدية مستقلة عن بلدية الشارقة، وأن هذه البلدية الجديدة ملزمة بالالتزامات التي كانت على بلدية الشارقة، ولاتستطيع أن تنكر ما التزمت به بلدية الشارقة، أن ما التزمت به هذه الأخيرة أنشأ حقوقاً لا يمكن للبلدية الثانية أن تنكرها، وهذا طبقاً للقانون الذي أنشأ التنظيم الإداري لسنة 1984.

وأنه زيادة على ذلك، لا يمكن للبلدية المستأنف عليها أن تحرم المستأنف وحده، لأن مواطنين آخرين استفادوا بحصص أرض في نفس المكان، لكن لم تنزع منهم رغم أنهم لم يباشروا في بناء مساكنهم، فلهذا فإن القرار الذي اتخذه رئيس بلدية أولاد فايت غير قانوني ويستلزم البطلان، ولما قضوا بغير ذلك فإن قضاة الدرجة الأولى أساءوا تطبيق القانون ويجب إبطال قرارهم".¹

وبموجب هذا القرار تم رفع حالة اللامساواة التي تضرر منها المستأنف - صاحب قطعة الأرض-، والتي كانت الإدارة ممثلة في رئيس بلدية أولاد فايت سبباً في حدوثها.² كذلك تُسأل الإدارة في مادة التعمير والبناء على التماطل في إتخاذ الإجراءات التي كانت قد وعدت بها وترتب على ذلك أضراراً، ففي هذه الحالة يُلزمها القاضي الإداري بتعويض الضرر على أساس المسؤولية بدون خطأ.

وأيضاً قد تُسأل الإدارة عند إمتناعها عن إتخاذ الإجراءات الضرورية للحفاظ على النظام العام العمراني بتقاعسها عن القيام بدورها الرقابي على أعمال البناء والتعمير، ففي هذه الحالة لاجود للخطأ الإداري، ولا يمكن إعتبار هذا الموقف السلبي خطأ طالما أن أمر القيام بهذا الإجراء من عدمه يعتبر من السلطات التقديرية للإدارة، لكن في المقابل تظل مسؤولية الإدارة بدون خطأ قائمة في مواجهة المتضررين نتيجة عدم احترام قواعد البناء والتعمير.³

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 130-131.

² - عيشوية عمار، المرجع السابق، ص 154.

³ - كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 425-426.

هذه القاعدة أكد عليها مجلس الدولة الفرنسي لأول مرة في قضية NAVARA سنة 1974، حيث قرر بأن رفض الإدارة التدخل لوقف مخالفات قواعد التنظيم لا يشكل خطأ من جانب الإدارة، إلا أن الإدارة مسؤولة عن التعويض لكون الضرر الذي تحمله الشخص المعني جسيم.¹ وتتلخص وقائع القضية في أن السيد NAVARA تظلم إلى المحافظ من الباني المجاور له والذي قام ببناء كشكين وسقف بالإسمنت المسلح مخصص لتوقيف الحافلة دون الحصول على ترخيص بالبناء ودون مراعاة لقواعد البناء والتعمير، بحيث أصبح هذا البناء الفوضوي تصب مجاري مياهه في ملكيته، لكن المحافظ رغم تذكيره مراراً من قبل المعني إمتنع عن رفع الأمر إلى القضاء لطلب هدم البناء لمخالفته أحكام المادة 84 من قانون التعمير والسكن الفرنسي، ولم يسع إلى فرض احترام أحكام المرسوم رقم 62-461 المؤرخ في 13 أبريل سنة 1962.

وأمام هذا الوضع رفع السيد NAVARA دعوى أمام المحكمة الإدارية يطلب تعويضه عن الأضرار التي أصابته فقبلت دعواه مصرحة بأن السلطة الإدارية برفضها العمل على وقف المخالفة المسجلة تكون قد ارتكبت خطأ يستوجب تعويض المدعي. لكن مجلس الدولة الفرنسي خلافاً لذلك رأى أن هذا الإمتناع يندرج ضمن السلطة التقديرية فلا وجود لأي نص تشريعي أو تنظيمي يمنع السلطة الإدارية من حق تقدير مدى ملائمة لجوئها إلى القضاء لطلب هدم البناء المخالف لأحكام قانون التعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له.²

فمع إعتبار موقف الإدارة السلبي ليس بخطأ وإنما مجرد ممارسة لصلاحياتها المندرجة ضمن السلطة التقديرية، فإنه لم يبق لمجلس الدولة الفرنسي سوى تقدير المسؤولية دون خطأ لرفع حالة عدم المساواة التي أصبح فيها السيد NAVARA بالمقارنة مع بقية أفراد المجتمع من جراء الأضرار الخاصة وغير العادية التي تحملها لوحده بسبب عدم إلتزام الإدارة بالسهر على إحترام النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.³

¹ - C E, 20 mars 1974, « ministre de l'aménagement du territoire / NAVARA.

- نقلاً عن شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 122.

² - « Qu'aucune disposition legislative ou reglementaire ne prive l'autorite administrative du droit d'apprécier s'il convient de solliciter de l'autorite judiciaire la demolition, preuve a l'article 104 du code de l'urbanisme et de l'habitation, des ouvrages construits en meconnaissance des prescriptions du titre VII de ce code et relatives au permis de construire ou des reglements qui, tels que le decret du 13 avril 1962, ont été pris pour son application ; que, des lors et bien qu'il soit clair que l'infraction commise n'était pas alors atteinte par la prescription ». consultable sur le site : www.legifrance.gouv.fr.

نقلاً عن كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 133.

³ - عيشوبة عمار، المرجع السابق، ص 153.

ويظهر تأسيس المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة من حيثيات القرار التي إستعملت العبارات المعتادة التي تشير إلى شروط الضرر المستوجب للمسؤولية عن الإخلال بمبدأ مساواة الجميع أمام الأعباء العامة.¹

« Que les obligations edictees tant a l'article 84 du code de l'urbanisme et de l'habitation qu'aux articles 8 , 10 et 19 du decret du 30 Novembre 1961 n'ont pas été respectees ; que ce défaut d'application d'une legislation et d'une reglementation a cause au sieur x ...un prejudice qui, en raison de son caractere special et anormal, ne saurait etre regarde comme une charge incombant normalement a l'interesse et qui, par suite, est de nature a lui ouvrir droit a reparation ».²

3- آثار رفع دعوى المسؤولية الإدارية في مادة رخصة البناء: (التعويض عن الضرر)

ينترتب على رفع دعوى المسؤولية الإدارية في مادة رخصة البناء، إما رفض الدعوى أو قبولها. ومنه ينتج عن قبول الدعوى تعويض المتضرر عن الأضرار التي لحقت به؛ ويتم ذلك عندما يثبت هذا الأخير -المتضرر- خطأ الإدارة وأنه تضرر فعلاً من تراخيص أعمال البناء، سواء بالمنح أو المنع أو التأجيل.

ويقصد بالتعويض هو حصول المضرور على مبلغ من المال يتناسب مع الضرر الذي تعرض له. كما أن التعويض يمكن أن يكون كلياً أو جزئياً. كما قد يكون التعويض إما على شكل رأسمال يدفع للمضرور مرة واحدة كاملاً، أو على شكل عائد دوري.³

وبناءً على ذلك، سنتطرق إلى شروط قيام المسؤولية الإدارية (أ)، وشروط الضرر القابل أو الموجب للتعويض (ب).

أ- شروط استحقاق التعويض في المسؤولية الإدارية " شروط قيام المسؤولية الإدارية " :

لا يمكن الاعتراف بالحق في التعويض، إلا إذا اجتمعت شروط قيام المسؤولية الإدارية فمن الضروري وجود ضرر وأن تكون النتيجة المباشرة للفعل الضار.⁴ وبالتالي لكي تثار هذه

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 133.

² - consultable sur le site : www.legifrance.gouv.fr

نقلًا عن كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، نفس المرجع ، ص 134.

³ - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 92.

⁴ - حميش صافية، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 24.

المسؤولية لابد أن يثبت المتضرر خطأ الإدارة (أ-أ)، وأنه تضرر فعلاً من قرارها المتعلق برخصة البناء (أ-ب).

أ-أ إثبات خطأ الإدارة:

يمكن أن يحدث الخطأ الإداري مقارنة بالعدد الكبير لطلبات الترخيص الواردة على الإدارة مع إفراط رغبة طالب الرخصة في الحصول عليها، وتشعب العمل الإداري فتصدر قرارات مخالفة لمبدأ المشروعية، وهو ما يفسح المجال للمتضرر لطلب التعويض عن كل مخالفة بعد إلغاء القرار المطعون فيه. وكمرقبة لذلك يسلك القضاء الإداري منهجاً توفيقياً بين المحافظة على مصالح الأفراد وحماية المصلحة العامة، بإقامة بناء دون ترخيص أو مخالف لمقتضيات قرار رخصة البناء أو البناء فوق الملك العمومي أو على الساحات العمومية أو إقامة بناء على أرض متأتية من تقسيم غير مصادق عليه أو إقامة بناء على المساحات المخصصة للطرق، هي من قبيل المخالفة التي ترتب المسؤولية الإدارية.

ويمكن أن ينجم الخطأ الإداري عن صدور قرار غير مشروع وهو خطأ مرفقي بالأساس يتمثل في عدم مشروعية القرار الإداري، كما لو منحت الإدارة رخصة بناء مخالفة لمبدأ المشروعية أو منح رخصة بناء لعقار يحجب إرتفاعه رؤية أشعة الشمس، وهو خطأ يثير مسؤولية الإدارة تجاه طالب الرخصة أو الغير، لذا وجب على الإدارة إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، والإلتزام بقواعد التصنيف والإرتفاقات العمرانية والإدارية والملك العام، لأن كل تجاوز لها يعتبر مخالفة ومساس بالصالح العام وبحقوق الأفراد، في المقابل على الإدارة ضمان إحترام حق الملكية الخاصة المكفول دستورياً، والعمل على التوفيق والموازنة بين حق البناء وعملية البناء وفق ضوابط محددة بنص قانون البناء من حيث الهدف والطبيعة القانونية من جهة، وبين أغراض سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير من جهة أخرى.

أيضاً ينبغي على الإدارة إحترام الإجراءات القانونية لاتخاذ قرار الهدم والمنصوص عليها في قانون البناء فكل تغافل عنها يؤدي إلى ترتيب المسؤولية الإدارية، كذلك يمكن أن تصدر الإدارة قرارات سلبية من ذلك قرار منع الترخيص بالبناء دون مبرر قانوني، أو قرار سحب

رخصة البناء خارج الآجال الممنوحة لها قانوناً، أو قرار رفض تمديد رخصة أو إتخاذ قرار بوقف أشغال البناء بصفة غير مشروعة مما يؤدي إلى حدوث أضرار للأفراد.¹

فإذا حدث وأن خالفت الإدارة الإجراءات والشروط المقررة في قانون البناء فإن القضاء يحرمها من التعويض، وهو الأمر الذي قضى به مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2013/01/31: "...حيث أنه يتبين من دراسة ملف الدعوى أن بلدية جمورة الممثلة في شخص رئيسها تستأنف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة بتاريخ 2012/01/09 والذي قضى برفض دعواها الرامية إلى إلزام المستأنف عليها بدفع لها مبلغ 200.000 دج مائتي ألف دينار مقابل المصاريف التي كلفتها عملية إزالة الأشغال ونقل الحطام.

حيث أن المستأنفة تدفع بأن المخالفة التي قامت بها المستأنف عليها مؤكدة بمحضرين وأنه في هذه الحالة فإن هذه الأخيرة ملزمة بتعويض البلدية مقابل المصاريف التي كلفتها عملية إزالة الأشغال التي قامت بها المستأنف عليها والتي صدر بشأنها قرار إزالة الأشغال رقم 11/105 الصادر بتاريخ 2011/07/28.

حيث أنه ثابت من خلال القرار المستأنف والوثائق المرفقة بالملف أن المستأنفة قدمت لتدعيم طلبها المقرر الولائي رقم 504 المؤرخ في 2009/03/28 والقرار رقم 11/104 الخاص بتوقيف جميع الأشغال والقرار رقم 11/105 المتعلق بإزالة الأشغال... حيث أن المستأنفة قامت بإزالة هذه الأشغال عندما تعنتت المستأنف عليها لتنفيذ القرار المذكور أعلاه.

حيث أن المستأنفة لم تقدم ما يثبت بأنها قامت فعلاً بهدم الأشغال المذكورة خاصة وأن المستأنف عليها تدفع عكس ذلك وتدفع بأن قرار إزالة الأشغال هو محل طعن أمام العدالة. حيث أن البلدية لم تقدم لامحضر معاينة ولا محضر اثبات ولا ما يثبت ازلتها الأشغال والمصاريف التي كلفتها العملية المدعى بها.

حيث أن قضاة الدرجة الأولى أصابوا في تقديرهم للوقائع مما يتعين تأييد الحكم المستأنف ورفض ما زاد عن ذلك من طلبات بما فيها طلب تعيين خبير لعدم جديتها".²

¹ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 135 - 136.
² - قرار مجلس الدولة رقم 078817، المؤرخ في: 2013/01/31، غ. م، أورده كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، نفس المرجع، ص 136 - 137.

في المقابل فإن عدم الطعن بإلغاء قرارات الهدم يؤدي إلى رفض طلبات التعويض عن الأضرار التي تسببها عملية الهدم، وهو الأمر الذي استقر عليه الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة في مادة التعمير والبناء، حيث قضى في قراره الصادر بتاريخ 2014/10/23 بأن: "...حيث أن المستقر عليه في قضاء مجلس الدولة أنه في مادة التعمير لا يحق للشخص المضروب من عملية هدم البناء أن يلجأ إلى القضاء الإداري بغرض طلب التعويض سوى بعد ابطال قرار الهدم لأن هذا القرار صادر عن سلطة إدارية رسمية يبقى منتجاً لآثاره القانونية ما لم يتم إلغاؤه.

حيث أمام هذا الوضع تكون دعوى المدعية المستأنفة غير مؤسسة، وهو ما يستدعي رفضها مثلما قضى به قضاة أول درجة لذا يتعين تأييد حكمهم المستأنف...".¹

وفي نفس السياق، فإن عدم الطعن بإلغاء قرار تجريد رخصة البناء يؤدي إلى رفض دعوى التعويض، وهو الأمر الذي أكد عليه مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2003/03/11 والذي تتلخص وقائعه فيما يلي: "...حيث أن دعوى المستأنف عليها الأصلية - تسليم رخصة البناء- تندرج ضمن دعاوى القضاء الكامل. وأن هذا الطلب مجرد نتيجة للرفض الذي قوبلت به المستأنف عليها بشأن تسليمها رخصة البناء.

وأن المستأنف بلغ للمستأنف عليها بموجب المراسلة رقم 2000/592 مؤرخة في 2000/04/25 تجريد رخصة البناء.

حيث أن القاضي الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا يمكنه تقدير الوقائع مادام القرار الإداري بالتجريد لم يكن محل طعن بالإبطال. وأنه لا يمكن تقدير نتائج وضعية مكرسة بموجب قرار مادام أن هذا القرار ينتج أثره لأنه لم يعرض على رقابة قانونيته. وأنه بالنتيجة يتعين إلغاء القرار المستأنف الصادر بتاريخ 2000/12/02 عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء معسكر، من حيث أنه فصل في وقائع مكرسة بموجب قرار لم يطعن في قانونيته أمام قاض إداري. وأنه يتعين رفض دعوى المستأنف عليها لكونها سابقة لأوانها".²

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 094379، المؤرخ في: 2014/10/23، غ. م، أورده كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 137-138.

² - قضية رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية معسكر ضد ب.د.ف ومن معها، رخصة بناء: قرار تجريد رخصة البناء. - دعوى قضاء كامل. - دعوى الإبطال. - دعوى المستأنف عليها المرفوعة على رئيس البلدية لتسليمها رخصة البناء تعد دعوى قضاء كامل. - قاضي القضاء الكامل لا يستطيع تقدير الوقائع =

أ-ب حصول ضرر من تطبيق تراخيص التعمير والبناء:

لإثارة مسؤولية الإدارة في مادة التعمير والبناء يجب إثبات - إلى جانب خطأ الإدارة- وجود ضرر¹ مباشر حال وليس ضرراً محتملاً أو متوقع الحدوث بل أكيد وقابل للتقدير ناتج عن تطبيق القرار المطعون في مشروعيته، فإثبات الضرر يتحمله المتضرر، ناهيك أن طبيعة الضرر مرتبطة إرتباطاً مباشراً بالمصلحة الخاصة للأفراد، فلا يمكن مساءلة الإدارة على أساس تهديد النظام العام، فيمكن أن يحصل الضرر بسبب جملة من قرارات الترخيص بالبناء، كالمنح غير المشروع لرخصة البناء أو منعها أو الترخيص بهدم بناء دون إتباع الإجراءات القانونية أو وقف أشغال بناء رخص لها بصفة قانونية. وتعتبر مضار الجوار الناتجة عن البناء المخالف موجب للتعويض، كمنح رخصة بناء عقار يحجب إرتفاعه رؤية أشعة الشمس أو تقليص مساحة الرؤية، أو المساس بمتانة البناءات المجاورة، بحيث يحدث غالباً عند لجوء البلدية إلى تنفيذ قرار الهدم أن تلحق ضرراً بالعقارات المجاورة، وهو مايشكل عملاً مادياً يتمثل في تعديها على الملكية العقارية الخاصة وبالتالي يمكن لمن له الصفة والمصلحة رفع دعوى التعويض على مستوى المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً.

والملاحظ أن الضرر الذي تسببت فيه الإدارة إثر تنفيذها لقرار الهدم ضرر مباشر له علاقة مباشرة بخطأ الإدارة، كما يمكن أن يكون الضرر حالاً ومؤكداً وليس محتملاً ومتوقع الحدوث، من ذلك حرمان شخص من إستغلال عقاره من كافة الواجهات مما سيحرمه من الشمس والتهوية بسبب مخالفة قواعد قانون البناء.²

=مادام القرار الإداري الناطق بالتجميد لم يكن محل طعن بالإبطال، قرار مجلس الدولة رقم 007736، الصادر بتاريخ: 2003/03/11، مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، سنة 2003، ص ص 148-149.

¹ - يعرف الضرر عموماً بأنه: "اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق"، أو هو "الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له، أو بحق من حقوقه"، أنظر عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص 83.

² - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص ص 138-139.

فالضرر المرتب للمسؤولية الإدارية غالباً ما يكون ضرراً مادياً¹، غير أنه يمكن للقاضي في مجال رخصة البناء أن يقضي بالتعويض للمدعي عن باقي الأضرار التي يثبت حدوثها له متى كانت ناتجة مباشرة عن التصرف الخاطئ للإدارة، كما يمكنه أن يقضي بالتعويض عن الأضرار المعنوية اللاحقة بالجمعيات المدافعة عن البيئة الحضرية والإطار المعيشي.²

وإن المبدأ في تحديد مبلغ التعويض المطالب به، هو أنه لا يعوض إلا الضرر الذي يطلبه المدعي التعويض عنه. والقاضي ليس بإمكانه أن يحكم بتعويض يفوق المبلغ المطلوب منه، وإذا حكم فوق ما طلب منه، كان قراره معرضاً بالتالي للإلغاء.

وعلى ذلك، يجب على المدعي أن يحدد مبلغ التعويض بالأرقام. وهذا المبلغ يشكل سقفاً لا يمكن للقاضي تجاوزه في حال استجابته لطلب المدعي، وإلا كان ذلك حكماً بما لم يطلبه الخصم، غير أنه يجوز للمدعي أن يحيل تحديد مبلغ التعويض إلى ماتكشف عنه الخبرة. وإذا لم يقم المدعي بتحديد مبلغ التعويض، فإنه يتعين على القاضي دعوته إلى تصحيحها، وإلا كانت غير مقبولة.³

بالإضافة إلى ذلك فإن قاضي التعمير يراعي دائماً في تقديره للتعويض المطلوب، مقدار الضرر اللاحق بالمضروع؛ مع الأخذ في الحسبان التعويضات التي يتلقاها هذا الأخير من شركة التأمين، كما يراعي الفائدة التي قد يستفيد منها صاحب البناء من جراء الرخصة المعيبة بعدم المشروعية.⁴

ومن التطبيقات القضائية عن التعويض عن الضرر الحاصل من جراء تطبيق تراخيص البناء نذكر، القرار رقم 167252، المؤرخ في 27/04/1998، المنشور بالمجلة القضائية، العدد 01، سنة 1998، ص 198، السالف الذكر، وأيضاً القرار الذي أورده عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 48-51 السالف الذكر.

¹ - يعرف الضرر المادي على أنه: "ذلك الذي يصيب الشخص في حق أو مصلحة مالية"، ويتمثل في إلحاق خسارة أو تفويت كسب مالي، أنظر عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص 86.

² - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 91.

³ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 425.

⁴ - نويري عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 91.

ب- شروط الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية :

ليس للضرر في إطار المسؤولية الإدارية صورة معينة لجميع حالات المسؤولية، فهو يختلف من حالة إلى أخرى، فإذا كانت الشروط العامة للضرر أن يكون مادياً، مؤكداً ومباشراً، فإنه على مستوى مسؤولية الإدارة في مادة رخصة البناء يتخذ صوراً أخرى تمثل شروطاً لابد منها للتعويض عنه، فالقضاء الإداري في إطار المسؤولية في مادة رخصة البناء يشترط في ركن الضرر شروطاً تختلف هي الأخرى حسب أساس المسؤولية.¹ تتمثل في الآتي:

ب-أ الضرر المباشر والمحقق:

حتى يمكن التعويض عن الضرر في مجال المسؤولية الإدارية، فإنه يتعين أن يكون هذا الضرر مباشراً²، بمعنى أن يكون تحققه بمثابة نتيجة طبيعية لسلوك الإدارة الخاطئ. ويشترط في الضرر أن يكون حقيقياً، ثابتاً، مؤكداً³، مادياً ومباشراً في المسؤولية المبنية على أساس الخطأ، وأن يكون أيضاً خاصاً غير عادي وذلك في إطار التعويض بدون خطأ.⁴ بالإضافة إلى ذلك، تقدر علاقة السببية المباشرة في مادة التعمير والبناء بين التصرف الإداري والضرر اللاحق بالمدعي تقديراً صارماً من قبل القاضي الإداري، فلا يأخذ هذا الأخير إلا بالضرر اللاحق بصاحب البناء، وبالتالي لاتقبل دعوى المهندس المعماري المشرف على الانجاز أو دعوى المقاول المكلف بالأشغال المؤسسة على رفض طلب الترخيص بالبناء أو سحبه لإنعدام الصفة والمصلحة، فالعلاقة التي تربط بين مالك العقار - أو من له السيطرة القانونية عليه - وكل من المهندس والمقاول عقدية ينظمها القانون المدني.⁵

¹ - عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ، المرجع السابق، ص 84.

² - الضرر المباشر يعني يجب أن يكون النشاط المنسوب إلى الشخص العام هو السبب المباشر في حدوث الضرر، أنظر عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 415.

³ - الضرر المؤكد والمحقق الوقوع هو الضرر الحالي الذي يكون وجوده ثابتاً فعلاً أو سيقع مستقبلاً حتماً، أنظر حميش صافية، المرجع السابق، ص 27.

⁴ - حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري، المرجع السابق، ص 141.

⁵ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 89-90.

ويتحقق الضرر بوقوعه وإثباته، وبالتالي لا يأخذ القاضي الإداري في مادة التعمير والبناء بالضرر الاحتمالي¹ كالادعاء بضياع حق الإيجار بسبب عدم منح رخصة البناء لصاحب المشروع في وقتها، أو الإدعاء بضياع مصلحة إقتصادية تتمثل في تفويت الفرصة في بيع البناية لو أنجزت في وقتها المناسب بسبب تجميد البت في طلب الترخيص بالبناء، أو قيام الإدارة بسحب الترخيص دون مبرر قانوني، فلا يؤخذ بالضرر في هاتين الفرضيتين لأن له طابعاً احتمالياً. ومع ذلك تبقى مسألة إثبات تحقق الضرر من عدمها تدرس من قبل القاضي الإداري حالة بحالة دون أن يكون مصدراً للإثراء بدون حق أو سبب،² مثلما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 35435 الصادر بتاريخ 2007/11/28، حيث جاء فيه: "أحقية المتضررين في تعويض عادل عما لحقهم من ضرر نتيجة تعطيلهم عن مواصلة البناء وفقاً للرخصة الممنوحة لهم في هذا الصدد، وأن التعويض المطالب به يجب أن يتناسب مع الضرر المحقق اللاحق بالمستأنفين من جراء تعسف البلدية في عدم احترام إجراءات قانون التعمير بشأن تحقيق المطابقة، وأنه لا يمكن بأي حال أن يمتد إلى الضرر الإجمالي الذي افترض المستأنفون وقوعه بشأن حرمانهم من بناء سكنهم وتفويت الفرصة عليهم".³

وهو الأمر الذي كرسه أيضاً التطبيق القضائي لمجلس الدولة الفرنسي في قراره الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1971، بحيث رفض التعويض لأحد الأفراد من جراء ترخيص غير قانوني أصدرته الإدارة لورشة حدادة بالقرب من عقار يملكه، واعتبر أن الضرر الذي أصابه يكمن في أن الترخيص للورشة سيقلل من قيمة المباني التي سوف تقام عليه، وانتهى مجلس الدولة في قراره إلى أن الطاعن لم يثبت قيامه بأي مشروع بناء على العقار، والضرر الذي يدعيه ليس مباشراً وحالاً وبالتالي لا يستحق التعويض عنه.

كذلك، فإن التعويض يشمل الخسارة التي وقعت ولا يشمل مافات من كسب، فلا تعويض على فوات الكسب من بيع أو إيجار للعقار الذي لم يتم تشييده نتيجة لرفض الإدارة غير المشروع للترخيص الإداري. فبصفة عامة فإن القضاء الإداري الفرنسي لا يعوض على الأضرار المحتملة

¹ - الضرر الاحتمالي، هو ليس من المؤكد تحققه، أنظر عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 416.

² - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 89

³ - قرار مجلس الدولة رقم 35435، المؤرخ في: 2007/11/28، غ.م، أورده نويري عبد العزيز، نفس المرجع، ص 89.

ويشترط في ذلك أن يكون الضرر حالاً ومباشراً ومؤكداً.¹ وهو التطبيق القضائي الذي كرسه أيضاً مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2014/12/18 حيث جاء فيه: "... يستخلص من دراسة ملف الدعوى والوثائق المرفقة أن المستأنف عليه كان قد رافع المستأنفة من أجل افادته بتعويض مالي مقابل مافاته من ربح وما لحقه من خسارة لعدم استغلاله للمركز التجاري الذي أقامه في إطار عملية الاستثمار عن طريق موقع وذلك بإزالة النفايات المنزلية وتهيئة المحيط الخارجي.

حيث أن الحكم المستأنف قضى بعد ا فراغ الحكم الصادر في 2013/01/07 والمصادقة على الخبرة المنجزة في هذا الشأن وبالننتيجة إلزام المدعى عليها في الرجوع بلدية تيسمسيلت ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ التدابير تنفيذ تتمثل في اعداد مخطط شغل الأراضي تنفيذاً لمداولتها المؤرخة في 2000/02/12.

حيث أن الحكم المستأنف قد جانب الصواب وذلك أنه لم يطلب منه إلزام البلدية باعداد مخطط شغل الأراضي وذلك يخضع لأحكام تشريعية يضبطها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمادة 31 من القانون 90-29.

حيث أن المداولة رقم 2000/16 المنعقدة بالمجلس الشعبي البلدي يوم 2000/02/12 والتي تمثلت في الموافقة على اعداد مخطط شغل الأراضي للدرب لاعلاقة لها بطلب المستأنف عليه الرامي إلى إلزام البلدية بتهيئة محيط المركز التجاري الذي قد أنجزه في إطار ترقية الاستثمار واستفادته بحق الامتياز.

حيث أنه بالرجوع إلى عقد الامتياز الذي استفاد منه ومن خلال دفتر الشروط فإنه يذكر بالمادة 5 منه (أنه يفترض أن يكون صاحب الامتياز يعرف معرفة جيدة للقطعة الأرضية الممنوحة له ويتسلمها في الحالة التي تكون عليها يوم الشروع في حيازتها دون أن يمارس أي طعن ضد الدولة لأي سبب كان).

حيث ذكرت المادة 6 من دفتر الشروط يتحمل صاحب الامتياز كل خصوم الارتفاقات التي تنقل القطعة الأرضية الممنوحة.

حيث أن المستأنف عليه يطالب بالتعويض مقابل عدم استغلاله للمركز الذي أنشأه في إطار حق الامتياز.

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص ص 144-145.

حيث أن عقد الامتياز منح للمستأنف عليه قطعة أرضية من أجل اعداد مشروع مركز تجاري ولكنه لايعني ذلك بأن البلدية ملزمة بتهيئة له مادياً هذه القطعة الأرضية. حيث أن البلدية ملزمة بالتسوية القانونية لهذه الأرض فقط وليس إزالة الفضلات المنزلية والسوق الفوضوي حسب تصريحات المستأنف عليه. حيث أن التعويض المطالب به لايرتكز على أي أساس قانوني وأنه إلا محاولة اثراء بدون وجه حق.

حيث أن قضاة الدرجة الأولى أساؤوا تقدير الوقائع مما يتعين إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس...¹.

أما فيما يتعلق بالأضرار المعنوية²، فهي لاتمثل إشكالاً في مجال المسؤولية لدى القضاء الإداري عموماً، أما في حالات الترخيص بالبناء فإن التمسك بهذا النوع من الضرر يعتبر أمراً في غاية الصعوبة، بحيث يجب أن يتمسك الطاعن أو المدعي بطلب التعويض، وتفسر هذه الصعوبة إلى إستحالة التقدير المالي لتلك الخسارة.³

وواضح أن الضرر المعنوي يهم فقط الجمعيات المحافظة على البيئة واطار المعيشة، بحيث يمكنها المطالبة بالتعويض عن الأضرار الخطيرة التي تلحق بالمستفيدين، استناداً إلى نص المادة 74 من القانون رقم 90-29 السالفة الذكر، والتي أشارت بوضوح إلى حق الجمعيات البيئية في المطالبة بالتعويض عن الأضرار العمرانية التي تشكل مساساً بالمحيط والبيئة.⁴

وهو الأمر الذي أكدته المشرع الجزائري من خلال نص المادة 37 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة السالف الذكر، حيث نصت على أنه:

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 094655، المؤرخ في: 2014/12/18، غ. م، أورده كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص ص 145-146.

² - الضرر المعنوي هو الأذى الذي يصيب الإنسان في سمعته أو شرفه أو عاطفته" أو هو "الضرر الذي يمس بمصلحة غير مالية"، أنظر عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص 89.

³ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع نفسه، ص 146.

⁴ - عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع نفسه، ص 89.

يمكن الجمعيات المعتمدة قانوناً ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الوقائع التي تلحق ضرراً مباشراً أو غير مباشر بالمصالح الجماعية التي تهدف إلى الدفاع عنها، وتشكل هذه الوقائع مخالفة للأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة، وتحسين الاطار المعيشي وحماية الماء والهواء والجو والأرض وباطن الأرض والفضاءات الطبيعية والعمران ومكافحة التلوث".

وهو ما يؤكد فعلاً تطور التشريع في المجال العمراني الذي يصل بهذا إلى ماوصل إليه الاجتهاد القضائي الفرنسي من حيث المبدأ، ومع ذلك تبقى هذه المادة وحيدة بخصوص هذا الموضوع، ويثير تطبيقها بعض الإشكالات القانونية منها: إذا كانت هذه المادة تخول الجمعيات البيئية حق المطالبة بالحقوق المدنية عن الأضرار التي تلحق بالبيئة من جراء المخالفات العمرانية، فالإشكال يطرح حول كيفية تقدير هذه الأضرار وتقييمها ولحساب من يتم التعويض؟¹ فبالرجوع إلى الاجتهاد القضائي الفرنسي فقد اعتبر أن الضرر بالنسبة للجمعية يعد ضرراً معنوياً يستوجب الحكم بالتعويض الرمزي، في المقابل نجد أن الاجتهاد القضائي الجزائري يواجه مشكلة بخصوص تقدير التعويض لأنه سيتقيد بنص المادة 74 التي تعترف للجمعية بالحقوق المدنية، أي بالتعويض التام المقابل للضرر الناتج، وهو مآدى فعلاً إلى رفض الدعوى لإنعدام الصفة، رفعتها "جمعية حماية البيئة والمحيط بعناية" ضد مصنع نتج عن نشاطه أضرار بيئية خطيرة، وفسر هذا الأمر على أن القضاء الجزائري لم يستوعب بعد نص المادة 74 السالفة الذكر مما يعني صعوبة واستحالة تطبيقها.²

وأمام هذا الإشكال أصبح لزاماً على المشرع الإفصاح عن إرادته بشكل لايدع مجالاً للغموض، فإما أن يختار فكرة "التعويض الرمزي"، على غرار ماسار عليه الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الفرنسي، أو إصدار نصوص تنظيمية تبين آليات تطبيق هذه المادة.³ كما ينبغي على القاضي الإداري استعمال سلطته في إصدار القرارات المبدئية التي تعني قيام القاضي بدوره في انشاء قواعد قانونية حماية للمصلحة العامة العمرانية، امتداداً لدوره الانشائي

¹ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 147.

² - حكم صادر بتاريخ: 12/05/1996 قضية رقم 95/1208 محكمة الحجار، مجلس قضاء عنابة، أورده ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 503.

³ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 222.

المعترف له به في القانون الإداري عموماً، على خلاف نظيره العادي أو المدني.¹

ب-ب الضرر الخاص وغير العادي:

يشترط في الضرر المبني على أساس المسؤولية بدون خطأ أن يكون خاصاً، وغير عادي. ويكون الضرر خاصاً كلما أصاب فرداً أو مجموعة معينة من الأفراد. ويكون غير عادي كلما تجاوز من حيث جسامته الأضرار العادية التي على كل فرد في المجتمع تحملها باعتبارها من الأعباء العادية؛ ومعنى ذلك أن يتجاوز الضرر عتبة من الجسامة أو الخطورة كما يراه البعض.² فالطابع غير العادي للضرر لا يكمن في العمل المسبب للضرر وإنما الضرر في حد ذاته الذي يشترط فيه أن يكون غير عادي نسبي وشخصي، بمعنى أنه يتحدد بالمقارنة مع مجموع النشاطات الاقتصادية للضحية وليس مع النشاط العادي الذي أصابه الفعل الضار.

وخصوصية الضرر الناتج عن أعمال البناء والتعمير، ترتبط بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، فمعنى أن يكون الضرر خاصاً أي أن المتضرر تمت معاملته بدون مساواة مع الأشخاص الآخرين الموجودين في نفس وضعيته، ويبقى هذا الارتباط بين الضرر الخاص ومبدأ المساواة قائماً عندما يكون المتضرر شخصاً واحداً، ففي هذه الحالة أيضاً للقول بوجود مساس لكي يكون هناك مساس بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة - ومن ثم الحكم بالتعويض - لا يكفي أن يكون الضرر قد أصاب شخصاً واحداً، وإنما أيضاً ينبغي أن يكون هذا الشخص الوحيد الذي يتحمل الضرر دون الآخرين.

فالطابع غير العادي يكون أحياناً بمثابة مقياس لمدى خصوصية الضرر ولكن في الغالب الأعم يظهر بمثابة حد للمسؤولية.

فالبنسبة للأضرار الناتجة عن المنشآت العمومية، ينبغي على المتضرر إثبات الضرر الناجم على المنشأة العمومية والذي يتميز بالخصوصية، بمعنى أن يكون الضرر قد انصب على شخص معين أو عدة أشخاص معينين بذواتهم لا يشاركونهم فيه بقية المواطنين، أما إذا أصاب الضرر عدداً غير محدد من الأشخاص فإن الضرر يصبح عاماً من حيث مده ويفقد صفة الخصوصية التي تشترط لقيام المسؤولية الناجمة عن الأضرار التي تتسبب فيها المنشآت

¹ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 148.

² - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 417.

العمومية، ويبقى على القاضي مراعاة الظروف المحيطة بكل قضية وصفة المتضرر من المنشأة العمومية.¹

ونستخلص مما سبق ذكره، أن دعوى المسؤولية الإدارية في مادة رخصة البناء تخضع في مجملها إلى القواعد العامة للمسؤولية الإدارية، وأن القاضي الإداري في مجال المسؤولية الإدارية كثيراً ما يلجأ إلى نصوص القانون المدني ويطبقها على النزاع المعروض عليه إما مباشرة، وإما بصفة غير مباشرة عن طريق استخلاص المبدأ.² ومنه فإن تطبيق هذه القواعد العامة على دعوى التعويض عن الأضرار المتعلقة برخصة البناء، أمر صعب التحقيق إن لم نقل يستحال تطبيقه؛ لأن منازعات التعمير تمتاز بنوع من الخصوصية، وعليه ينتج عن تطبيق هاته القواعد العامة على دعوى المسؤولية في مادة رخصة البناء الحد من فعالية هاته الدعوى، وعدم مساهمتها في تنظيم التهيئة العمرانية والحفاظ على النظام العام العمراني.

وبالتالي لكي تساهم دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخصة البناء في تنظيم التهيئة العمرانية والحفاظ على النظام العام العمراني، يستوجب وضع قواعد خاصة بالمسؤولية الإدارية في مجال منازعات العمران.

وفي الأخير نشير إلى أن موضوع دعوى إلغاء القرارات الإدارية أو دعوى تجاوز السلطة هي المنازعة في مشروعية قرار إداري، ويقتصر دور القاضي في هذه الدعوى على إبطال القرار المطعون فيه، أو رفض الدعوى.

أما دعوى المسؤولية الإدارية، فإن موضوعها هو المنازعة حول حق شخصي، أو حول قرار إداري، غير أن عمل القاضي فيها لا يقتصر على إبطال القرار المطعون فيه، وإنما قد يصل إلى غاية تعديله، أو استبداله.³

وبعد الحديث عن دعاوى القضاء الإداري العادي في مادة رخصة البناء، سنتحدث في العنصر الموالي عن دعاوى القضاء الإداري الإستعجالي في مجال رخصة البناء.

ثانياً: دعاوى القضاء الإداري الإستعجالي المتعلقة برخصة البناء.

يقصد هنا بدعاوى القضاء الإداري الإستعجالي: دعوى وقف تنفيذ القرار الصادر في

¹ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص ص 149-150.

² - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 356.

³ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، نفس المرجع، ص 101.

مادة رخصة البناء¹. ومنه فإن ما يميز القرارات الإدارية عامة بما فيها تلك الصادرة في مادة التعمير أنها تكون قابلة للتنفيذ بمجرد صدورها، ولا يؤثر على نفاذها مجرد الطعن فيها أمام القضاء إعمالاً للأثر غير الواقف للطعن؛ وذلك لمتطلبات المصلحة العامة. غير أن ترك هذه الميزة على إطلاقها يمكنه أن يلحق ضرراً يصعب أو حتى يستحيل أحياناً تداركه²، كما أن دعوى الإلغاء التي ترفع ضد القرارات الإدارية تتطلب وقتاً طويلاً لصدور بشأنها قرار قضائي نهائي؛ مما يجعل القيام بأشغال التهيئة والبناء المرخص بها تقلت من الرقابة القضائية وتؤدي إلى خسائر تلحق بالمستفيد بعد الغاء الأمر الذي يستوجب الوقاية بوقف التنفيذ³.

ومن أجل تلافي مثل هذه الوضعيات المخرجة وضع المشرع الجزائري هذه الآلية التي تدعى: "تدابير وقف القرار المطعون فيه" أجاز بمقتضاها للمدعي أن يتقدم بدعوى أمام القاضي الإستعجالي الإداري - ودون المساس بأصل الحق - طالباً منه الأمر بوقف تنفيذ القرار المطعون فيه إلى غاية فصل المحكمة في دعوى الإلغاء⁴. وفي المقابل لذلك، فإنه يتعين على الشخص المستفيد من قرار رخصة البناء الموقوف تنفيذه بموجب قرار قضائي أن يتوقف عن عملية البناء من يوم تبليغه به طبقاً للقانون، وإلا يعد بمثابة من يقوم بأشغال البناء بدون رخصة⁵.

وهي التدابير العامة التي يمكن تكييفها على رخصة البناء على وجه الخصوص (1) مع الأخذ في الحسبان بعض الإعتبارات التي تميز شروط رفع الدعوى في مجال رخصة البناء (2) وماترتبه هذه الدعوى من آثار (3).⁶

1-تكييف تدابيروقف التنفيذ الواردة في القانون العام على دعوى وقف تنفيذ قراررخصة البناء:

باستقراءنا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده قد نص في المواد من 833

¹ - حيث يشترط للقضاء بوقف تنفيذ رخصة البناء وجود دعوى إلغاء مسبقة مرفوعة ضد قرار منح رخصة البناء، أنظر قرأتي ياسمين، المرجع السابق، ص 60.

² - حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري، المرجع السابق، ص 140.

³ - بربيع محي الدين، دور القضاء الإداري الإستعجالي في حماية البيئة العمرانية، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 217.

⁴ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 92.

⁵ - قرأتي ياسمين، المرجع نفسه، ص 61.

⁶ - ليلي طلبية، المرجع السابق، ص 99.

إلى 837 على التدابير¹ التي يجب إتباعها أمام المحاكم الإدارية من أجل وقف تنفيذ القرار الإداري، كما نصت نفس المواد على صلاحيات المحاكم الإدارية في مجال وقف تنفيذ القرارات الإدارية. أما المادة 910 من نفس القانون فنصت على أنه يخضع وقف تنفيذ القرارات الإدارية أمام مجلس الدولة لنفس الأحكام المطبقة على وقف تنفيذ القرارات الإدارية على مستوى المحاكم الإدارية.² وبالنسبة للمادتين 911 و 912 من نفس القانون فقد عالجنا مهام مجلس الدولة في مجال وقف تنفيذ القرارات الإدارية.

كما أضاف إلى جانب هذه الإجراءات تدبير يتمثل في أنه يجوز لمجلس الدولة أن يوقف تنفيذ الحكم القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية والذي نص عليه في المادتين 913 و 914، لكنه لم ينص على أنه يجوز للمحكمة الإدارية أن توقف تنفيذ الحكم القضائي الصادر عنها؛ غير أنه يوجد اجتهاد قضائي لمجلس الدولة يجيز للغرفة الإدارية بالمجلس القضائي -والتي أُسْتُبدلت حالياً بالمحكمة الإدارية- أن توقف الحكم القضائي الصادر عنها، وهذا مايدعونا إلى التفرقة بين دعوى وقف تنفيذ القرارات الصادرة في مادة رخصة البناء التي ترفع أمام المحكمة الإدارية والدعوى التي يمكن رفعها أمام مجلس الدولة.

أ- وقف تنفيذ القرارات الإدارية والقضائي³ على مستوى المحكمة الإدارية:

لقد نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وقف تنفيذ القرار الإداري حيث جاء فيها مايلي: "لاتوقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر، بناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري".

¹ - يعرف طلب وقف تنفيذ القرار الإداري بأنه طلب مستعجل يتقدم به الطاعن على القرار الإداري بالإلغاء مبتغياً به توقي آثار تنفيذ هذا القرار التي قد يتعذر تداركها في حالة قبول دعوى إلغائه، أنظر زردوم صورية، المرجع السابق، ص 401.

² - تنص المادة 910 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، السالف الذكر، على مايلي: "تطبق الأحكام المتعلقة بوقف التنفيذ المنصوص عليها في المواد من 833 إلى 837 أعلاه، أمام مجلس الدولة".

³ - يقصد به أن الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي سابقاً كانت تقوم بوقف تنفيذ القرار القضائي الصادر عنها، والتي أُسْتُبدلت حالياً بالمحكمة الإدارية.

وبالرجوع إلى الفقرة الأولى من المادة 833 المذكورة أعلاه نجد أن القاضي الإداري الإستعجالي يختص بنظر وقف تنفيذ القرارات الإدارية باعتباره إجراءً إستثنائياً لا يتم اللجوء إليه إلا بشروط ضيقة نظراً لخاصية التنفيذ المباشر التي تمتاز بها القرارات الإدارية، وبالتالي فإن الأصل في رفع الدعاوى لايوقف تنفيذ القرار الإداري إلا إذا وجد نص خاص يقضي بذلك.¹

ففي موضوع بحثنا تحديداً، نصت المادة 76² من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير - قبل تعديله - على إمكانية رفع دعوى قضائية من طرف الإدارة من أجل الأمر بوقف الأشغال، وهو الأمر الذي كرسه مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 19/07/1999، حيث قضى بأن: "بالرجوع إلى نص المادتين 76 و 78³ من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد بأن قاضي الاستعجال مختص للفصل في القضايا في حالة وجود بناء بدون رخصة أو متجاوز لحدود الرخصة وله الأمر بالإجراءات التالية:

- 1- الأمر بوقف الأشغال.
 - 2- الأمر بمطابقة المواقع أو الأشغال مع رخصة البناء.
 - 3- الأمر بهدم المنشآت.
 - 4- الأمر بإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ماكانت عليه من قبل وقاضي الاستعجال المختص، هو قاضي الاستعجال الإداري...".⁴
- وأيضاً في قراره رقم 16148، الصادر بتاريخ: 11-05-2004، والذي جاء فيه مايلي: "الموضوع: اختصاص القاضي الاستعجالي - اختصاص القاضي الاستعجالي (نعم) - شروع في البناء قبل الحصول على رخصة البناء - لجوء البلدية إلى القاضي الإداري الاستعجالي لوقف الأشغال (نعم).

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 85.

² - نصت المادة 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر، على مايلي: "في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقاً لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الأمر رقم 66-154".

³ - تم إلغاء المادتين 76 و 78 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 السالف الذكر.

⁴ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع نفسه، ص 86.

المبدأ: المستأنف خرق عمداً القانون والقاضي الاستعجالي تمسك عن صواب باختصاصه بمعاينته الحالة المستعجلة التي تميز طلب البلدية.

وعليه في الشكل: حيث أن الاستئناف الحالي المرفوع بتاريخ 2003/03/05 ضد الأمر المستأنف الصادر بتاريخ: 2002/10/21 مقبول لأنه قدم في الأجل القانوني المنصوص عليه في المادة 171 مكرر من ق.إ.م كون تبليغ الأمر المذكور غير ثابت.

عن موضوع الطلب: حيث أنه يستخلص من الفحص الدقيق للملف أن النزاع القائم بين أطراف الدعوى يتعلق ببناء المستأنف لمسكن يقع ببلدية بوفاريك بالمكان المسمى دوار بوعقاب (ولاية البليدة) والذي عابت عليه بلدية بوفاريك الشروع في هذا البناء دون رخصة بناء قانونية.

حيث أنه عن الوجه الوحيد الذي وجهه المستأنف دعماً لاستئنافه من حيث أن قاضي الدرجة الأولى لم يكن مختصاً بسبب نوع القضية من جهة، ومن جهة أخرى، كون المادة 76 من القانون المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتعمير ينص فقط في حالة الاستعجال على اختصاص القاضي الاستعجالي في حالة واحدة من أجل وقف الأشغال.

وأنه يتعين القول أن هذا الوجه يظهر أكثر ما يظهر سوء نية المستأنف الذي اعترف بأنه باشر البناء المتنازع عليه دون رخصة بناء.

حيث أنه يستخلص من قراءة الأمر المستأنف عليه أن قاضي الدرجة الأولى عاين من خلال دراسة الملف المودع من طرف البلدية المستأنف عليها، أن هذه الأخيرة قامت بتبليغ الأمر بتوقيف الأشغال موضوع النزاع إلى المستأنف قبل الدعوى الرئيسية.

وأنه زيادة على ذلك، فإن المستأنف عليها عاينت أن المستأنف شرع في الأشغال المذكورة دون الحصول على رخصة بناء طبقاً للقانون المذكور آنفاً لاسيما في المادة 52 منه ومابعداها وفي المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 الذي ينص على أنه: "يشترط كل تشييد (...) على حيازة رخصة البناء (...)".

حيث وبالنتيجة، ولأن المستأنف خرق عمداً القانون فإن القاضي الاستعجالي تمسك-عن صواب- باختصاصه بمعاينته للحالة المستعجلة التي كانت تميز طلب البلدية لاسيما وأن مواصلة الأشغال المتنازع عليها سينتج عنه ضرر لا يمكن إصلاحه.

وأنه في الأخير وزيادة على الطابع الاستعجالي لموضوع الطلب فإن منازعة المستأنف ليست جديدة.

وأنه بالتالي، يتعين القول بأن استئنائه مقبول شكلاً، وفي الموضوع غير مؤسس وغير سديد وبالنتيجة تأييد الأمر المستأنف¹.

وفي نفس السياق، صدر القرار رقم 044594، المؤرخ في: 2009/05/27، والقاضي بمايلي: "الموضوع: بناء غير شرعي - الأمر بوقف الأشغال - اختصاص القضاء. المبدأ: متى كان من المقرر قانوناً أن توقيف أشغال البناء المنجزة بصفة غير تنظيمية لايمكن الأمر به إلا عن طريق القضاء، فإن مقرر وقف الأشغال الصادر عن الدائرة الإدارية يعد غير شرعي ومعرض للإبطال كما أن الأضرار الناجمة عنه تفتح المجال لصاحب الحق في المطالبة بالتعويض.

إن مجلس الدولة:

من حيث الشكل: حيث أن الاستئناف مستوفي لأوضاعه الشكلية وجاء في أجله القانوني مما يتعين قبوله شكلاً طبقاً لنص المواد 239، 241 و 2/277 من ق.إ.م.

من حيث الموضوع: حيث أن المستأنف عليه يهدف من خلال دعواه إلى إلغاء وإبطال المقرر الصادر عن الدائرة الإدارية للحراش بتاريخ 2004/08/09 تحت رقم 2004/016 والمتضمن تسخيرة قوات الأمن الوطني للدائرة الإدارية للحراش يوم 2004/08/10 حتى انتهاء عملية التدخل الفوري بلدية باش جراح من أجل وقف جميع الأشغال المتعلقة بالبناءات الفوضوية والمرخصة بوتائق غير قانونية.

حيث أن المستأنف يبرر إصدار القرار المطعون فيه بالبطلان أن العقار الذي شرع عليه البناء تم منحه للمستأنف عليه بصفة غير شرعية، كما أنه لايعتبر قرار إدارياً بالمفهوم القانوني وأنه مجرد تدبير مؤقت لحين البت في مدى تنازل البلدية عن العقار، كما أنه يتمسك باختصاصه لإصدار قرار بوقف الأشغال مدعياً بأن القانون منحه ذلك ضمناً.

حيث أنه بالرجوع إلى القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري أنه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 16148، الصادر بتاريخ: 2004/05/11، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، سنة 2004، ص 234.

دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقاً لإجراءات القضاء الإستعجالي وهذا مانصت عليه المادة 76 من القانون 90-29.

كما نصت المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 94-07" يحرر العون المكلف محضر أمر بتوقيف الأشغال ويعلم الوالي ور.م.ش البلدي المعني بذلك، ويجب على رئيس المجلس البلدي المختص إقليمياً أن يخطر الجهة القضائية المختصة للنطق حسب الطرق الإستعجالية بتنشيت أمر توقيف الأشغال...".

حيث أنه من الثابت قانونياً أن توقيف الأشغال لا يمكن الأمر به إلا من طرف السلطة القضائية وأن أمام وجود نص قانوني صريح لايحوز الاجتهاد بغير ذلك.

وحيث أن دفع المستأنف بأن اتخاذ القرار المطعون فيه بالإلغاء قد ألحق أضرار بالمستأنف عليه وذلك بوقف الأشغال وتقويت عليه الوقت وإتلاف مواد البناء وأن قضاة الدرجة الأولى قد أصابوا وذلك لما قضاوا بإبطاله لعدم شرعيته وإلزام المستأنف بمنحه تعويضاً مقابل الأضرار التي نتجت عن وقف الأشغال بصفة تعسفية خاصة وأن المستأنف عليه كان بحيازته قرار إداري يمنحه هذه القطعة كما تحصل من طرف نفس المصلحة على رخصة البناء. وبالتالي، يتعين القول بأن الاستئناف مقبول شكلاً، وفي الموضوع تأييد القرار المستأنف¹.

غير أن هذا الوضع تغير بصدور القانون رقم 04-05 السالف الذكر، حيث منح للإدارة إمكانية وقف تراخيص أعمال البناء المسلمة للبانى، وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تندرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين إنطلاق مشروع أعمال البناء وقبل إنتهائها بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالتها وتدارك ما لايمكن تداركه وتصحيحه بسهولة وبنتيجة تقنية مقبولة فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله، ومن ثم فهو إجراء وقائي إحتياطي، الأمر الذي أوضحتته العبارة الأخيرة من الفقرة 2 من المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة بالمادة 2 من القانون رقم 04-06 المذكور آنفاً التي كانت تنص: "...وكذلك الأمر بتوقيف الأشغال"، ليتبع هذا الإجراء بتحقيق مطابقة الأشغال لقرار الترخيص بالبناء أو اللجوء إلى الإجراء الردعي الآخر والمتمثل

¹ - القرار رقم 044594، الصادر بتاريخ: 2009/05/27، نشرة القضاة، العدد 66، سنة 2011، ص 365، أورده سايس جمال، رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص ص 1640-1641.

في قرار هدم البناء المخالف إدارياً دون اللجوء إلى القضاء.¹ وهو ما يفهم من الأحكام الواردة في المادتين 76 مكرر 2 و 76 مكرر 3 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المذكورين أعلاه.

نستنتج مما ذكر أعلاه، أنه بعد إلغاء المادة 76 من القانون رقم 90 - 29 فإنه لم يعد بإمكان السلطة الإدارية اللجوء إلى القضاء الإداري الإستعجالي من أجل رفع دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري الصادر عنها في مادة رخصة البناء، وإنما أصبح وقف تنفيذ الأشغال يدخل ضمن صلاحيات السلطة الإدارية دون اللجوء إلى القضاء الإداري الإستعجالي، غير أنه طبقاً للفقرة الثانية من المادة 833 المذكورة أعلاه فإنه يمكن للطرف المتضرر من القرار الإداري أن يرفع دعوى استعجالية على مستوى المحكمة الإدارية يطالب فيها الأمر بوقف تنفيذ هذا القرار الصادر عن الإدارة (رئيس البلدية أو الوالي) إلى غاية الفصل في دعوى إلغائه أمام قاضي الموضوع،² غير أن هذا الطعن القضائي ليست له صفة الإلزام أي لا يوقف تنفيذ القرار الإداري وهذا طبقاً للمادة 76 مكرر 4 ف6³ من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05؛ فمثلاً رئيس البلدية أصدر قرار الهدم، فقام الباني برفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية وفي نفس الوقت رفع دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم، فأصدرت المحكمة الإدارية أمر يتضمن وقف تنفيذ قرار الهدم، فالبرغم من وجود هذا الأمر القضائي إلا أن البلدية لا تلتزم به؛ وإنما تقوم بالهدم⁴ وبعد الفصل في دعوى الإلغاء فإذا كان الحكم الصادر في هذه الدعوى ضد البلدية فتتحمل هذه الأخيرة مسؤولية ذلك؛ فتعوض المتضرر عن الخطأ الذي ارتكبه، وتتجلى هذه الحالة عندما يكون الباني قام بالبناء بموجب رخصة البناء ومطابق لأحكامها؛ وبالرغم من ذلك

¹ - عزاوي عبد الرحمن، الاجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، المرجع السابق، ص 166.

² - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 93.

³ - تنص المادة 76 مكرر 4 ف6 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، السالف الذكر، على مايلي: "إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية، أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية".

⁴ - لأن هدف المشرع الجزائري في هذه الحالة هو تطبيق قواعد قانون العمران بصرامة ضد تجاوزات الأفراد، وذلك من أجل الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، وبالتالي تنظيم التهيئة العمرانية، لكن للأسف رؤساء البلديات والولاة لا يلجؤون لإجراء الهدم إلا نادراً وذلك لعدة اعتبارات؛ وهذا ما أدى بنا إلى عدم الوصول إلى عمران منظم ومهيئ.

أصدر رئيس البلدية قرار هدم البناء فيعد قراره هذا تعسفياً يستوجب إلغاؤه وتعويض الباني عن الضرر الذي لحقه من جراء ذلك.

فنستنتج من ذلك، أنه حسب المادة 76 مكرر 4 ف6 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، أصبح وكأنه لافائدة من رفع دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري؛ أي حالياً أصبح الطعن القضائي لايوقف تنفيذ قرار الهدم المتخذ من طرف رئيس البلدية أو الوالي في حالة البناء بدون رخصة. أما البناء المخالف لأحكام الرخصة أصبح من اختصاص القضاء الجزائي والسلطات الإدارية (رئيس البلدية أو الوالي)، وبالتالي لم يعد للقاضي الإداري الإستعجالي أي دور في هذه الحالة. إلى جانب ذلك، نصت المادتين 836¹ و 917² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يعود الاختصاص بالفصل في الدعوى الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري إلى التشكيلة الجماعية المنوط بها البت في دعوى الموضوع³، وهو الأمر الذي سبقه إليه مجلس الدولة الجزائري وكرسه في قراره المؤرخ في: 2004/06/15 والذي قضى بمايلي: "الهيئة التي لها صلاحية الفصل في طلب وقف التنفيذ هي الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي بتشكيلتها الجماعية، ولا يمكن بأي حال من الأحوال لقاضي الاستعجال أن ينظر بمفرده في وقف التنفيذ، ذلك أن الغرفة الإدارية الفاصلة في دعوى الإلغاء هي نفسها التي لها صلاحية الفصل في هذا الطلب".⁴

فطلب وقف تنفيذ القرار الإداري إذن يجب أن يرفع في شكل دعوى استعجالية، ويجب أن تنظره التشكيلة الجماعية للمحكمة الإدارية وليس رئيس هذه المحكمة وحده، وهذا على خلاف ماكان عليه الأمر في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم والملغى الذي كان ينص في المادة

¹ - تنص المادة 836 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، السالف الذكر، على مايلي: "في جميع الأحوال، تفصل التشكيلة التي تنتظر في الموضوع في الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بأمر مسبب. ينتهي أثر وقف التنفيذ بالفصل في دعوى الموضوع".

² - تنص المادة 917 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، المذكور أعلاه، على مايلي: "يفصل في مادة الاستعجال بالتشكيلة الجماعية المنوط بها البت في دعوى الموضوع".

³ - شرفي صالح، وقف تنفيذ القرار الإداري في ضوء أحكام القضاء الإداري دراسة مقارنة (فرنسا-مصر-الجزائر)، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 124.

⁴ - قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ: 2004/06/15، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، سنة 2004، ص 247، أورده نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص ص 93-94.

171 مكرر منه على أن الدعاوى الاستعجالية في المادة الإدارية ينظرها رئيس الغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي أو المستشار الذي ينتدب لهذا الغرض.¹

أما بالنسبة لوقف تنفيذ القرار القضائي على مستوى المحكمة الإدارية، أي المحكمة الإدارية تقوم بوقف تنفيذ حكم صدر عنها، فإنه بالرجوع إلى نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية فلم نجد أي مادة تنص على ذلك، لكنه في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم تم اصدار في هذا الشأن اجتهادات قضائية لمجلس الدولة تفرق بين حالتين، الأولى تتمثل في أنه لايجوز للغرفة الإدارية على مستوى المجلس القضائي سواء بتشكيلتها الجماعية أو بواسطة رئيسها أن تأمر بوقف تنفيذ قرار قضائي صدر عنها متى تم استئنافه، وهو ما قضت به الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في 1990/02/10 عندما صرحت بأنه: "لايجوز لرئيس الغرفة الإدارية بقسنطينة أن يستجيب إلى طلب الوالي الرامي إلى وقف تنفيذ قرار صادر عن غرفته قضى بتعويض إلى أحد الأفراد بسبب استئنافه، ذلك أن هذا الاختصاص موكول لرئيس الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا".² أما الحالة الثانية فقد ثار بشأنها تساؤل، والمتمثل في مايلي: من هي الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى توقيف القرار القضائي الصادر غيابياً والمطعون فيه بالمعارضة أمام الغرفة الإدارية التي أصدرته بالمجلس القضائي؟

إن الإجابة على هذا التساؤل تتمثل فيمايلي: الحقيقة أن هذه الوضعية ليس لها حل تشريعي في القانون الوضعي الجزائري الساري المفعول في الوقت الراهن لأن المشرع وببساطة أغفلها ولم يتوقعها، ولسد هذا الفراغ القانوني يوجد إجتهد قضائي وضعه رئيس الغرفة الاستعجالية بمجلس الدولة بموجب قرار أصدره في 2002/11/19 حول بمقتضاه لذات الغرفة التي أصدرت القرار القضائي أن تفصل في دعوى وقف تنفيذه ويتم ذلك أمام تشكيلتها الجماعية وليس أمام القاضي الإستعجالي الفرد، فقد جاء في قرار مجلس الدولة أنه: "... إذا كان طلب وقف التنفيذ يهدف أساساً إلى تجنب تنفيذ سابق للأوان كفيل بالتسبب في ضرر غير قابل للإصلاح فإن هذا الطلب يكون أكثر تبريراً عندما ينصب على قرارات قضائية صادرة غيابياً، لأنه تم الحصول عليها بطلب من طرف واحد فقط ويسهل التراجع عنها.

¹ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 93.

² - قرار المحكمة العليا رقم 62040، الصادر بتاريخ: 1990/02/10، مجلة المحكمة العليا ، العدد الثالث،

سنة 1991، ص 177.

وحيث أنه إذا كان سكوت القانون هذا يعتبر سهواً من المشرع فإنه يسبب في عدم مساواة المتقاضين أمام الضمانات المقررة قانوناً وخلق وضعية قانونية غير عادلة يتعين بالتالي على القاضي الإداري تصحيحها من خلال السماح للطرف الطاعن بالمعارضة أمام هذه الغرفة بطلب وقف تنفيذ القرار المطعون فيه"، كما أضاف القرار من جهة أخرى مصرحاً بأن: "هذا الاختصاص وبموجب اجتهاد قضائي مستقر لمجلس الدولة لا يمكن إسناده إلى القاضي الاستعجالي الذي لا يمكنه أن يتحول إلى مراقب للجهة القضائية التي ينتمي إليها..."¹

وفي تعليقه في وقت لاحق على القرار المذكور أعلاه ذكر السيد أحمد بليل وهو نفس القاضي الذي أصدره قائلاً: "حقيقة يتعلق الأمر بسهولة بسيط من المشرع وفق تحرير قانون الإجراءات المدنية، لكن هذا الاعتقاد يشكل مساساً حقيقياً بمنظومة وقف التنفيذ التي تعد كضمان مقدم إلى المتقاضي ضد التنفيذ المتسرع لقرار أول درجة، فعلاً إن هذه الضمانات المقدمة للأطراف في المقررات الوجيهة كان يجب أن تقدم أيضاً للخصم الذي عارض في قرار غيابي طالباً مساواة المتقاضين أمام الضمانات التي منحها القانون.

إن الاستفادة من هذه الضمانة تظل امتيازاً في القرارات الصادرة غيابياً لأن هذه الأخيرة صادرة في غياب شروحات ودفاع الطرف المعارض، ومن الطبيعي أن يعرضها إلى انتقاد سهل في حالة الطعن فيها بالمعارضة بإصلاح هذا الإغفال وإعادة إرساء هذه الضمانة، لم يرق القاضي الإداري سوى باستعمال سلطته في التفسير الوارد في إطار الاجتهاد القضائي المستقر في المادة"².

وفي الأخير تبقى مسألة وقف تنفيذ القرار الصادر عن المجلس ذاته، فهل يجوز طلب وقف تنفيذه متى تم الطعن فيه بالمعارضة أو بطريق من طرق الطعن غير العادية (التماس إعادة النظر، طلب تصحيح خطأ مادي، اعتراض الغير الخارج عن الخصومة والطعن لصالح القانون)³؟

¹ - قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ: 2002/11/19، مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، سنة 2003، ص

173، أورده نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 96.

² - نويري عبد العزيز، نفس المرجع، ص 97.

³ - يلاحظ أن قرارات مجلس الدولة غير قابلة للطعن فيها بالنقض، حسب إجتهد المجلس ذاته (قرار في

2002/9/23، مجلة مجلس الدولة، عدد 3، ص 163، أورده نويري عبد العزيز، نفس المرجع، ص 97.

الحقيقة أن هذه المسألة قد سبق لمجلس الدولة أن فصل فيها بعدم قبوله الدعاوى الرامية إلى وقف تنفيذ القرارات الصادرة عنه، فقد قضى في قرار أصدره بتاريخ 2002/04/30 بأنه: "... لا يمكن لمجلس الدولة... الأمر بوقف تنفيذ قرار أصدره".¹

ب- وقف تنفيذ القرارات الإدارية والقضائي² على مستوى مجلس الدولة:

لقد نصت المادة 910 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، على أنه يخضع وقف تنفيذ القرارات الإدارية أمام مجلس الدولة لنفس الأحكام المطبقة أمام المحاكم الإدارية. وبناءً على ذلك يمكن للمدعي الذي يخاصم بإبطال القرار الصادر عن الوزير المكلف بالعمران في مجال رخصة البناء أن يقيم دعوى استعجالية أمام مجلس الدولة يطلب فيها وقف تنفيذ ذلك القرار؛³ ويتم الفصل في هذه الدعوى من طرف التشكيلة الجماعية لمجلس الدولة المنوط بها البت في دعوى الموضوع وذلك حسب مانصت عليه المادتين 836 و 917 من نفس القانون السالفتي الذكر.

كما يخضع لأحكام المادة 911⁴ من ق.إ.م.إ والتي تتعلق بصلاحيات مجلس الدولة في رفع وقف التنفيذ المأمور به من طرف المحكمة الإدارية ضمن شروط معينة.⁵ ومنه فإن هذا النص ينصب على الحكم الاستعجالي المتضمن إيقاف القرار الإداري المحلي (البلدي أو الولائي) المطعون فيه بالإلغاء أمام قضاة الموضوع على مستوى المحكمة الإدارية.

¹ - قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ: 2002/04/30، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، سنة 2002، ص 228، أورده نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 97.

² - يقصد به أن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقاً كانت تقوم بوقف تنفيذ القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي، وحالياً أصبح مجلس الدولة هو الذي يقوم بوقف تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية.

³ - نويري عبد العزيز، نفس المرجع، ص 94.

⁴ - تنص المادة 911 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ السالف الذكر، على مايلي: "يجوز لمجلس الدولة، إذا أخطر بعريضة رفع وقف التنفيذ المأمور به من طرف المحكمة الإدارية، أن يقرر رفعه حالاً، إذا كان من شأنه الإضرار بمصلحة عامة أو بحقوق المستأف، وذلك إلى غاية الفصل في موضوع الاستئناف".

⁵ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 264.

كما يخضع أيضاً لأحكام المادة 912¹ من نفس القانون والتي تتعلق بصلاحيات مجلس الدولة في وقف تنفيذ القرار الإداري بمناسبة فصله في استئناف ضد حكم صادر عن المحكمة الإدارية قضى برفض الطعن.²

أما عن وقف تنفيذ القرارات القضائية أمام مجلس الدولة، أي وقف تنفيذ أحكام المحاكم الإدارية أمام مجلس الدولة فلقد نصت عليه المادتان 913 و 914 من ق.إ.م.إ، حيث قضت المادة 913 بمايلي: "يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف تنفيذ الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية، إذا كان تنفيذه من شأنه أن يعرض المستأنف لخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها، وعندما تبدو الأوجه المثارة في الاستئناف من شأنها تبرير إلغاء القرار المستأنف".

أما المادة 914 فلقد نصت على مايلي: "عندما يتم استئناف حكم صادر عن المحكمة الإدارية قضى بإلغاء قرار إداري لتجاوز السلطة، يجوز لمجلس الدولة، بناء على طلب المستأنف، أن يأمر بوقف تنفيذ هذا الحكم متى كانت أوجه الاستئناف تبدو من التحقيق جدية ومن شأنها أن تؤدي فضلاً عن إلغاء الحكم المطعون فيه أو تعديله، إلى رفض الطلبات الرامية إلى الإلغاء من أجل تجاوز السلطة الذي قضى به الحكم".

بناءً على ما ذكر أعلاه من شرح للنصوص القانونية وتقديم لاجتهادات مجلس الدولة في مجال تحديد الجهات القضائية المختصة في نظر دعوى توقيف القرار الصادر في المادة الإدارية عامة سواء تعلق الأمر بقرار أصدرته الإدارة أو بقرار أصدرته الجهات القضائية المعنية (المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة) فإن هذه القواعد المشروحة أعلاه يمكن تطبيقها على دعوى توقيف القرار الصادر في مادة التعمير وفي مجال رخصة البناء على وجه الخصوص مع مراعاة الشروط الواجب توافرها في هذه الدعوى.³

¹ - تنص المادة 912 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ السالف الذكر، على مايلي: "عندما يتم استئناف حكم صادر عن المحكمة الإدارية قضى برفض الطعن لتجاوز السلطة لقرار إداري، يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف التنفيذ بطلب من المستأنف عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها، وعندما تبدو الأوجه المثارة في العريضة من خلال ماتوصل إليه التحقيق جدية، ومن شأنها تبرير إلغاء القرار الإداري المطعون فيه".

² - شرفي صالح، المرجع السابق، ص 133.

³ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 98.

بالإضافة إلى ذلك، نستخلص مما سبق ذكره أن المحكمة الإدارية هي المختصة بالفصل في دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري الصادر عن رئيس البلدية أو الوالي في مجال رخصة البناء. ومجلس الدولة يختص بالفصل في دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري الصادر عن الوزير المكلف بالعمران في مادة رخصة البناء. كما يختص أيضاً هذا الأخير بدعوى وقف تنفيذ القرار الإداري في حالة استئناف أمر¹ المحكمة الإدارية القاضي بوقف تنفيذ القرار الإداري وطلب المستأنف من مجلس الدولة أن يرفع وقف التنفيذ المأمور به من طرف المحكمة الإدارية، كما يختص أيضاً في حالة فصله في استئناف ضد حكم صادر عن المحكمة الإدارية قضى برفض الطعن. أما بالنسبة لوقف تنفيذ القرار القضائي، فالبنسبة للمحكمة الإدارية؛ فحسب رأيي مادام لا يوجد نص قانوني يقضي بجواز أن تقوم المحكمة الإدارية بوقف تنفيذ الأحكام الصادرة عنها، فإنه لا يجوز لها أن توقف تنفيذ الأحكام الصادرة عنها. أما مجلس الدولة فإنه حسب ما تم توضيحه أعلاه، يجوز له أن يوقف تنفيذ الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية متى تم استئنافها أمامه وطلب منه وقف تنفيذها.

2- شروط قبول دعوى وقف التنفيذ:

يكيف تطبيق نظام إيقاف التنفيذ التابع للمنازعة الإدارية عامة على المسائل النوعية التي تطرحها قرارات التعمير خاصة تلك الصادرة في مجال رخصة البناء.² وبناءً على ذلك، فإنه يتوجب لقبول دعوى وقف التنفيذ في مادة رخصة البناء؛ توافر شروط معينة إذا تخلف إحداها عُدَّت دعوى وقف التنفيذ مرفوضة، دون أن يكون لهذا الرفض تأثير على ماسوف يصدر من حكم أو قرار في الدعوى الرامية إلى إلغاء قرار الترخيص بالبناء.³ وتبسيطاً للدراسة يمكن تقسيم شروط دعوى وقف تنفيذ القرار المطعون فيه إلى شروط شكلية وأخرى موضوعية.

¹ - حيث تم النص على استئناف أمر وقف التنفيذ في المادة 837 ف3 من ق.إ.م.إ والتي جاء فيها مايلي:

يجوز استئناف أمر وقف التنفيذ أمام مجلس الدولة خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ التبليغ.

² - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 98.

³ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 267.

أ- الشروط الشكلية:

إضافة إلى الشروط الشكلية العامة المطلوبة في المدعي رافع الدعوى، وشرط التمثيل بمحام فإن هناك شروط شكلية خاصة يجب احترامها لقبول دعوى وقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء المطعون فيه والمتمثلة فيمايلي:

1- أن يرفع طلب وقف التنفيذ في شكل دعوى مستقلة، وذلك حسب مانصت عليه المادة 834 ف1¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- أن ترفع الدعوى أمام جهة القضاء الإداري المختصة على النحو الذي فصلناه أعلاه.

3- أن تكون دعوى وقف القرار مسبقة أو متزامنة مع دعوى إلغاء القرار المطعون فيه²، وهو ما أكدته المادة 834 ف2 من ق.إ.م.إ بقولها: "لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري، مالم يكن متزامناً مع دعوى مرفوعة في الموضوع، أو في حالة التظلم المشار إليه في المادة 830 أعلاه". فتطبيقاً لذلك، قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 16 جوان 1990 بأنه: "من المستقر عليه قضاء أن القضاء الإداري لا يمنح وقف تنفيذ قرار اداري مالم يكن مسبقاً بدعوى مرفوعة ضده في الموضوع، ومن ثم فإن القرار المستأنف ضده القاضي بوقف الأشغال الجارية على قطعتي الأرض المتنازع عليها بناء على مقرر إدراجها دون وجود دعوى البطلان يستوجب الإلغاء".³

كما قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2003/01/07 بأنه: "حيث ثابت من عناصر الملف أن النزاع يتعلق بقرار فردي يرجع الفصل فيه إلى مجلس الدولة، لكن حيث من

¹ - تنص المادة 834 ف1 من ق.إ.م.إ على مايلي: "تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة".

² - أي اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء، ويقصد بذلك؛ أن يطلب رافع دعوى الإلغاء وقف التنفيذ، لأن نفاذ القرار قد يؤدي إلى نتائج سيتعذر تداركها وضرر كبير يصعب رده من طرف الطاعن، والحكمة من هذا الشرط واضحة لأن طلب وقف التنفيذ لا يعدو أن يكون طعناً في القرار المطلوب الغاؤه، أنظر البقالي الشريف، طلب وقف قرارات هدم البناءات المخالفة لقوانين التعمير، المجلة المغربية للإدارة المحلية، العدد 64، أكتوبر 2005، ص 76.

³ - قرار المحكمة العليا، الصادر بتاريخ: 16 /06/ 1990، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1993، ص 131، أورده عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 267.

الثابت أن إجراء وقف التنفيذ يشكل طبقاً لأحكام المادة 283 من ق.إ.م إجراءً تبعياً لدعوى أصلية لبطلان القرار محل الطلب، وبما أن الدعوى لم ترفع فيتعين رفض الطلب شكلاً¹. ويمكن رفع دعوى وقف التنفيذ دون إنتظار رد الإدارة على التظلم الإداري فقد أجاز المشرع في نص المادة 834 ف2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قبول دعوى وقف التنفيذ في حالة رفع التظلم الإداري. والهدف من إقرار ذلك تفادي مسارعة الإدارة إلى تنفيذ قرارها خلال المدة الممنوحة لها للرد على التظلم والمقدرة بـ 15 يوم حسب ماجاء في المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والقرار الوزاري المشترك السالفي الذكر، وهي مدة معتبرة بإمكان الادارة استغلالها لتنفيذ قرارها وبالتالي فرض سياسة أمر الواقع على كل من المضرور من هذا القرار والقاضي الإداري².

بالإضافة إلى ذلك، فإن دعوى وقف التنفيذ الاستعجالية لايشترط فيها تقديم التظلم لأن عنصر الاستعجال في الدعوى يفرض استبعاد مثل هذا الشرط وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري في عدة مواد من بينها المادتين 939 و 940 من ق.إ.م.إ، وعرفه التطبيق القضائي الجزائري، حيث قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 1985 بأنه: "متى كان التدبير الاستعجالي يمتاز بطابع السرعة التي يتطلبها الإجراء وجب عدم إخضاع الدعوى الاستعجالية للطعن الإداري المسبق، ومن ثم إعفاؤها منه دون التقيد بالأجل المنصوص عليه..."³.

4- أن تكون دعوى وقف تنفيذ الحكم القضائي مقرونة بإستئناف هذا الحكم أمام مجلس الدولة،⁴ وذلك حسب ماجاء في المادتين 913 و 914 من ق.إ.م.إ المذكورتين أعلاه.

ب- الشروط الموضوعية:

فضلاً عن الشروط الشكلية المذكورة أعلاه، يتطلب كل من القانون والتطبيق القضائي أن تتضمن دعوى وقف تنفيذ تراخيص البناء شروطاً أخرى تتعلق بموضوع النزاع تتمثل فيمايلي:

¹ - قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ: 07/01/2003، مجلة مجلس الدولة، العدد الرابع، سنة 2004، ص

135، أورده بربيع محي الدين، دور القضاء الإداري الاستعجالي في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 220.

² - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص ص 268-269.

³ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 91.

⁴ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 99.

1- شرط الاستعجال :

إن ظرف الإستعجال يقوم على عنصرين اثنين، هما: عنصر الخطر المحدق وعنصر عدم المساس بأصل الحق، واستعجال الوقف هو استعجال بالطبيعة بمعنى يتحقق القاضي من مدى توفر عنصر الاستعجال ليقبل الطلب، ويصدر تدابير تحفظية لأنه أمام الإستعجال الإداري التحفظي¹. وطبقاً لأحكام قضائنا الإداري يتوافر شرط الاستعجال كلما كان من شأن القرار قد يسبب للمدعي أضراراً لا يمكن إصلاحها في حالة إبطال القرار (قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ: 14/08/2002، مجلة مجلس الدولة، العدد2، سنة 2002، ص 221). أو كلما كان الضرر الذي ينجم عن تنفيذ القرار جسيماً، ويستحيل إصلاحه (قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ: 30/04/2002، العدد2، سنة 2002، ص224: حيث أن وقف التنفيذ ينبغي أن يؤسس على أوجه جدية من شأنها أن تحدث شكوكاً فيما يخص الفصل النهائي في النزاع، وكذلك فيما يخص جسامته واستحالة إصلاح الأضرار التي يمكن أن تقع عند تنفيذ القرار)².

أما عن شرط الاستعجال في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، فإنه قد أشار في المواد 920، 921 و 922 منه إلى حالة الاستعجال التي تقوم بمجرد وجود وضعية يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح، كما هو الحال عند زوال أو تغيير الوقائع التي سببت الضرر. ومنه فإن تنفيذ تراخيص أعمال البناء من شأنها خلق وضعيات ضارة بالطاعن يتعذر تداركها أو اصلاح الأضرار الناشئة عنها في المستقبل إذا ما ألغي القرار المطعون فيه.

فطبقاً للمادة 912 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة أعلاه؛ فإنه يجوز لمجلس الدولة أن يأمر بوقف التنفيذ بطلب من المستأنف عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها، وبالتالي فسح المجال لإجتهاد القاضي الإداري عند النظر في طلب وقف التنفيذ، وذلك بتقدير النتائج التي قد تحصل من تنفيذ القرار الإداري كإجراء الهدم مثلاً، إنطلاقاً من الوقائع المقدمة من قبل الطالب، وهو الأمر الذي يبرز تباين القرارات الصادرة في هذا الخصوص بين الشدة والمرونة، فإذا كانت وضعية الطالب غير مشروعة اعتبر القاضي أن تنفيذ القرار ليس من شأنه إحداث نتائج يصعب تداركها، وبالتالي

¹ - عميري أحمد، المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 210.

² - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 269.

يقتصر دور القاضي على تطبيق صحيح للقانون بسلاسة وبكل سهولة لزجر مخالفات الباني غير المرخص له أو المخالف لمضمون قرار الترخيص بالبناء مع ضرورة الموازنة والتوفيق بين مصالح الأفراد دون تهميش المصلحة العامة.¹

2- شرط الشك الجدي:

ثمة ملاحظة أساسية لابد من إبدائها وهي أن قضاءنا الإداري كان يأخذ بشرط السبب الجدي، أي السبب المؤكد الذي يستخلص منه على وجه اليقين أن إبطال القرار مؤكد. غير أن هذا القضاء استعاض في قرارات لاحقة عن السبب الجدي بشرط يبدو ظاهرياً أخف هو شرط الشك الجدي²، أي أن يظهر من خلال التحقيق وجود شك حول مشروعية القرار الإداري المطعون فيه.³

وبناءً على ذلك، فإن المحاكم الإدارية تستجيب لطلب توقيف أشغال البناء المنجزة بصفة غير تنظيمية ومضرة بالبيئة عندما تتأكد من جدية الوسائل المعتمدة في دعوى الإلغاء التي تخلق شكاً في ذهن القاضي حول مشروعية القرار من خلال اطلاعها على ملف الموضوع وتفحص أوراقه، إذ في هذه الحالة قد تستجيب لطلب وقف التنفيذ حتى ولو لم يتوفر شرط الاستعجال مادام أن طلب الإلغاء مبني على وسائل جدية هي أقرب إلى إلغاء القرار المطعون فيه منه إلى رفض الطلب، وذلك دون الإفصاح صراحة عن هذه الجدية في تعليل محكمة وقف التنفيذ، حفاظاً منها على سرية ملف الموضوع، وهو ماتعلن عنه المحكمة بطريقة غير مباشرة عندما تصرح بتوفر الطلب على الظروف الاستثنائية بناءً على سلطتها التقديرية.⁴

فتطبيقاً لذلك، قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1991/12/29 بأنه: "يمكن لكل متضرر من قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من قاضي الاستعجال وقف تنفيذه ومن ثمة النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضدها لها حق مكسب يتمثل في قرار تأسيسها ورخصة البناء التي

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 92.

² - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 271.

³ - ليلي طلبة، المرجع السابق، ص 99.

⁴ - الشريف البقالي، طلب وقف تنفيذ قرارات هدم البناءات المخالفة لقوانين التعمير، المرجع السابق، ص 83.

تحصلت عليها، فإن القضاء الإستعجالي الأمر بوقف تنفيذ القرار الصادر من البلدية المتضمن توقيف أشغالها يكون قد طبق القانون التطبيق الصحيح".¹

أما عن شرط الشك الجدي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فلقد نصت عليه المادة 919 ف1 منه؛ والتي جاء فيها مايلي "عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض، ويكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي، يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف آثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك، ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار".

مع الملاحظة بأن المشرع الجزائري استعمل في المادة 919 من ق.إ.م.إ مصطلح وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار خلافاً لما أشار إليه في المادة 912 من نفس القانون حيث استعمل فيها مصطلح عندما تبدو الأوجه المثارة في العريضة من خلال ماتوصل إليه التحقيق جديّة ومن شأنها تبرير إلغاء القرار الإداري.

وهذا يعد تطور ملحوظ أسوة بما جرى به العمل في القانون الفرنسي تطبيقاً لما ورد في المادة 521 L من قانون العدالة الإدارية الفرنسي التي ألغت المادة L125 alinéa 3 du code des TA et CAA التي لازالت معتمدة في الجزائر ضمن المادة 912 من ق.إ.م.إ التي سبق الإشارة إليها فالمشرع الفرنسي لم يأخذ بالوجه الجدي أي السبب المؤكد الذي يستخلص منه على وجه اليقين أن إلغاء القرار المطلوب وقف تنفيذه مؤكد، وإنما فقط ماهو محدد ضمن المادة L521 التي تقابلها المادة 919 من ق.إ.م.إ أي الوجه الذي من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار الإداري.²

3- شرط عدم تعارض وقف التنفيذ مع المصلحة العامة:

يقصد بهذا الشرط بأنه يجب ألا يمس وقف تنفيذ القرار الإداري، بحفظ النظام، الأمن والهدوء العام.³ وهو الأمر الذي أكدت عليه المادة 911 من ق.إ.م.إ السالفة الذكر، حيث أجازت لمجلس الدولة رفع وقف التنفيذ المأمور به من طرف المحكمة الإدارية إذا كان من شأنه

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 89053، الصادر بتاريخ 1991/12/29، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1993، ص 127.

² - بريج محي الدين، دور القضاء الإداري الإستعجالي في حماية البيئة، المرجع السابق، ص 225.

³ - حماني ساجية، المرجع السابق، ص 73.

الإضرار بمصلحة عامة، أو بحقوق المستأنف، فإنه من المفيد التساؤل عما إذا كان لازماً على المحكمة الإدارية، وحتى مجلس الدولة، أن يأخذ بعين الاعتبار عنصر المصلحة في تقدير منح أو رفض وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه؟

بداية فإن مؤدى الأخذ بعين الاعتبار فكرة المصلحة العامة في تقدير حالة الاستعجال التي تبرر وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه، وفق بعض الفقه، هو أن يقوم القضاء بإجراء موازنة بين المنفعة التي يمكن تحقيقها من وراء تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه، وبين المصلحة المرجو تحقيقها من وراء عدم تنفيذه أيضاً. أو بمعنى آخر إجراء موازنة بين الضرر الناجم عن تنفيذ القرار والضرر الناجم عن وقف تنفيذه.

وتعود بداية إدراج فكرة المصلحة العامة في نظام وقف التنفيذ إلى حكم مجلس الدولة بتاريخ 13 فبراير 1976. وكان الأمر يتعلق برفض وقف تنفيذ قرار بترخيص بناء منح لإحدى المحافظات من أجل إجراء توسعات في قصر العدالة بمدينة Versailles. وطبقاً لما جاء في حيثيات هذا الحكم، تبين لمجلس الدولة حسب ظروف الدعوى أنه لا محل للحكم بوقف التنفيذ. وسبب ذلك هو المساوئ المالية التي يمكن أن تنجر عن وقف الأشغال الجارية بالنظر إلى عيب عدم المشروعية المثار، والذي يمكن إصلاحه بسهولة. ومعنى ذلك أن رفض طلب وقف التنفيذ في هذه القضية أملت اعتبارات المصلحة العامة.

والمؤكد أن نظام وقف التنفيذ أمام المحاكم الإدارية لا يمنع القاضي الإداري من الأخذ بهذا العنصر في تقدير منح أو رفض وقف التنفيذ. ومرد ذلك أنه إذا كان لمجلس الدولة أن يعتد بهذا الشرط في رفع وقف التنفيذ المأمور به من المحاكم الإدارية، فإنه أولى بهذه الأخيرة أن تأخذه هي أيضاً في تقديرها، حتى تتجنب مساوئ إبطاله حين الطعن فيه.¹

3- آثار دعوى وقف تنفيذ القرار المطعون فيه:

إن الآثار المترتبة عن طلب وقف التنفيذ تختلف حسب الموافقة على طلب وقف تنفيذ أشغال البناء (أ)، أو الرفض (ب) وهو ما سنقوم بتوضيحه تباعاً.

أ- حالة الموافقة على وقف التنفيذ:

في حالة موافقة المحكمة على طلب وقف تنفيذ تراخيص البناء الضرة بالبيئة العمرانية إذا كان مؤسس قانوناً، فنقوم المحكمة بإصدار أمر بوقف التنفيذ إلى حين الفصل في دعوى

¹ - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص ص 271 - 272.

الإلغاء لتفادي التبعات التي يمكن أن تترتب من جراء تنفيذه، لذلك يكون لوقف تنفيذ أشغال البناء المضرة بالبيئة العمرانية أثر مباشر سواء بالنسبة للمستفيد من قرار الترخيص بالبناء (أ-أ)، أو بالنسبة للإدارة (أ-ب).

أ-أ بالنسبة للمستفيد من قرار الترخيص بالبناء:

يتعين على الشخص المستفيد من قرار رخصة البناء والذي صدر أمر قضائي بوقف تنفيذه، أن يتوقف عن عملية البناء وإلا يعد بمثابة من يقوم بأشغال البناء بدون رخصة، مما يترتب عليه المتابعة القانونية فيتعرض للعقوبات الجزائية والإدارية¹ المنصوص عليها في المواد من 73 إلى 78 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، تحت عنوان " المراقبة والمخالفات والعقوبات"، وكذا في القوانين ذات الصلة، مع الإحالة في المسائل التفصيلية إلى التنظيم، أي المرسوم التنفيذي بإعتبار الوزير الأول مكلف دستورياً بتنفيذ القانون طبقاً للمادة 99 من القانون رقم 16-01 المتضمن تعديل دستور 1996².

أ-ب بالنسبة للإدارة:

تلتزم الإدارة بعدم تنفيذ قرارها الذي صدر أمراً استعجالياً بوقفه إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي، ومتى خالفت ذلك تكون في وضعية المتجاوز للسلطة، وبالتالي تتحمل المسؤولية عن أعمالها الضارة القانونية والمادية.³

فتطبيقاً لذلك قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2004/05/11 بأنه: "حيث أنه بموجب مذكرة مودعة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة قام المدعو... باعادة السير في الدعوى بعد انجاز خبرة... حيث أنه يزعم كونه مالكا لعقار كائن ب... في سنة... تقدم لدى مصالح البلدية من أجل طلب رخصة بناء دكاكين... وبعد دراسة الملف تحصل على رخصة بناء من طرف رئيس البلدية. وبتاريخ... بلغ بأمر وقف الأشغال بحجة أنه لا يحوز على رخصة بذلك

¹ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 80.

² - تنص المادة 99 من القانون رقم 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 هـ، الموافق 6 مارس سنة 2016، المتضمن التعديل الدستوري، ج.ر/ع 14، المؤرخة في 7 مارس سنة 2016م، على مايلي: "يمارس الوزير الأول، زيادة على السلطات التي تخولها إياه صراحة أحكام أخرى من الدستور، الصلاحيات الأتية: ... يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات، ... يوقع المراسيم التنفيذية...".

³ - نويرة عبد العزيز، المرجع السابق، ص 101.

والتزم بذلك، ثم بلغ بقرار هدم البناية. فرفع دعويين الأولى استعجالية من أجل توقيف الهدم والثانية في الموضوع، وبموجب أمر قضائي استعجالي تم توقيف الهدم، غير أن مصالح البلدية قامت بالهدم، ثم أصدرت الغرفة الإدارية قراراً برفض الدعوى لعدم التأسيس بحجة أنه قام بالبناء خارج السياج. وبعد استئناف القرار صدر قرار عن مجلس الدولة بتعيين خبير من أجل التحقق من وجود خرق من عدمه بالنسبة لصاحب البناء، وانتهى الخبير إلى مايلي:

- نسبة الأشغال وصلت إلى 60 بالمئة.

- احترام المعني لمخطط التنظيم واحترام السياج واحترام الرخصة.

حيث أنه ونظراً لكل هذه العناصر يعتبر قرار رئيس البلدية المتضمن الغاء رخصة البناء تعسفياً كونه اتخذ في شكل تجاوز سلطة ويتعين إذاً إبطاله، واعتماداً على الخبرة...الحكم على البلدية بأن تدفع مبلغ...عن الهدم...مصاريف الخبرة".¹

كذلك لايجوز للإدارة اصدار قرار بتوقيف أشغال البناء إلا بعد معاينتها لمخالفة قواعد قانون البناء ورخصة البناء وتحرير محضر من طرف السلطات المختصة وعرضها على القضاء، وهو الأمر الذي كرسه الإجتهد القضائي لمجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2013/01/31، حيث قضى بأنه: "حيث أن المستأنفة تلتزم بإلغاء الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بيومرداس بتاريخ 2011/12/12 والذي قضى بإلغاء القرار المتضمن وقف الأشغال الصادر عن بلدية برج البحري بتاريخ 2010/11/18 الحامل لرقم 10/194 لعدم مشروعيته مدعية بأن الحكم المستأنف ارتكز على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير رخصة البناء وهو الذي تم تعديله بموجب المرسومين التنفيذيين الأول 06-03 والثاني 09-307 وهي لم تشرع في بدء الأشغال إلا في ضمن صيرورة الإجراءات الجديدة للتطبيق.

حيث أنه بالرجوع إلى المقرر المتضمن وقف الأشغال محل الطعن بالإلغاء رقم 10/194 الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج البحري بتاريخ 2010/11/18.

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 016558، المؤرخ في: 2004/05/11، غ.م، أورده بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص ص 13-14.

حيث أن هذا القرار مشوب بعيب مخالفة القانون وعيب السبب بحيث أنه ذكر بأن المستأنف عليها تقوم بأشغال الحفر دون تحصلها على رخصة البناء في حين أن المستأنف عليها استفادت من رخصة البناء من مصالح البلدية نفسها رقم 2007/447.

حيث أنه بالإضافة إلى ذلك، فإن قرار توقيف الأشغال المطعون فيه ذكر بأنه يتعين توقيف الأشغال إلى غاية صدور قرار التسوية، في حين أن المستأنف عليها متحصلة على قرار التسوية محرر في 2007/10/24.

حيث أن القرار المطعون فيه بالإلغاء هو مشوب بانحراف السلطة مادام وأن الأسباب المذكورة غير صحيحة فهو أيضاً مخالف للقانون، بحيث أنه لايجوز للإدارة إصدار قرار بتوقيف الأشغال إلا بعد معاينتها لمخالفة قواعد العمران ورخصة البناء وتحضير محضر من طرف السلطات المختصة وعرضها على العدالة.

حيث أن زعم المستأنفة بأن رخصة البناء المسلمة للمستأنف عليها أصبحت غير متطابقة مع القوانين المعدلة والمتممة للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، فهو إدعاء غير مؤسس ومردود مما يتعين إبعاده والقول بأن قضاة الدرجة الأولى أصابوا في تقديرهم للوقائع مما يتعين تأييد الحكم المستأنف".¹

ب- حالة رفض وقف التنفيذ:

بالنسبة لوقف التنفيذ المنصوص عليه ضمن أحكام المادة 834 من ق.إ.م.إ، فإذا رأت المحكمة بأن طلب وقف تنفيذ ترخيص أعمال البناء غير مؤسس أو أنه لايتوفر على الشروط التي وضعها المشرع، تتخذ أمر بوقف تنفيذ القرار الإداري إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء على أن يكون هذا الأمر قابلاً للطعن بالإستئناف أمام مجلس الدولة في أجل 15 يوماً يبدأ حسابها من تاريخ التبليغ، وذلك طبقاً لما ورد في المادة 837 ف3 من ق.إ.م.إ السالفة الذكر.

كذلك في الحالة التي تأمر فيها بوقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء لصالح الشخص ثم بعد ذلك تفصل في دعوى الموضوع من خلال رفض دعوى الإلغاء أي الأمر يكون في غير مصلحته في هذه الحالة يجوز له أن يطلب من مجلس الدولة وقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 078902، المؤرخ في: 2013/01/31، غم، أورده كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 100-101.

بمناسبة تقديمه للطعن بالإستئناف ضد الحكم الصادر برفض دعوى الإلغاء، وهذا ما أكدت عليه المادة 914 من ق.إ.م.إ.

أما بالنسبة للأوامر التي تصدر بناء على المادة 919 من ق.إ.م.إ المتعلقة بإستعجال التعليق فإنها غير قابلة للطعن بالإستئناف بصريح المادة 936 التي أكدت على أن الأوامر الصادرة طبقاً للمادة 919 غير قابلة لأي طعن، ومن ثم فإن الأمر برفض وقف تنفيذ تراخيص البناء المضرة بالبيئة العمرانية لايجوز إستئنافه أمام مجلس الدولة على إعتبار أن الأمر بوقف التنفيذ تدبير مؤقت ينتهي أثره بالفصل في دعوى الموضوع¹، لكن هذا لايمنع كل ذي مصلحة - الإدارة في حالة الموافقة على وقف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء- من اللجوء أمام المحكمة الإدارية من أجل مراجعة الأمر في حالة ظهور وسائل جديدة أو أن حالة إستمرار تعطيل تنفيذ قرار الترخيص بالبناء سيترتب عنه ضرر كبير للإدارة أو بالمصلحة العامة التي تسعى لتحقيقها².

وبعد الحديث في هذا المطلب عن القاضي الإداري ودوره في مجال رخصة البناء، سنتطرق في المطلب الموالي إلى دور القاضي المدني في مادة رخصة البناء.

المطلب الثاني: المنازعات المدنية المتعلقة برخصة البناء.

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك الخصومات التي تنشأ بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، أثناء تنفيذهم للرخصة تنفيذاً مخالفاً لما جاء في أحكامها كالتعدي على الأملاك المجاورة؛ أو قيامهم بخرق قواعد العمران، بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضرراً شخصياً ومباشراً للغير طبقاً لقواعد القانون المدني؛ وأن لاينازع هؤلاء شرعية الرخصة أو في محتواها.³ كما قد يختص بها القاضي الإستعجالي في حالة طلب وقف الأشغال، وخاصة عندما يتم البناء بدون رخصة؛ ففي هذه الحالة الأخيرة فبمجرد إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري يأمر القاضي بوقف الأشغال.⁴

¹ - بربيع محي الدين، دور القضاء الإداري الإستعجالي في حماية البيئة العمرانية، المرجع السابق، ص 228.

² - تنص المادة 922 من ق.إ.م.إ على مايلي: "يجوز لقاضي الإستعجال، بطلب من كل ذي مصلحة، أن يعدل في أي وقت وبناء على مقتضيات جديدة، التدابير التي سبق أن أمر بها أو يضع حداً لها".

³ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 122.

⁴ - مزاولي محمد، المرجع السابق، ص 288.

وبناءً على ذلك، سنقوم بدراسة أساس وأشخاص هذه الدعوى (الفرع الأول)، ثم نبين أثارها (الفرع الثاني)؛ وضمن هذين العنصرين نميز بين إختصاص قاضي الموضوع "القاضي العقاري" وإختصاص قاضي الاستعجال بشأنها.

الفرع الأول: أساس وأشخاص الدعوى المدنية في مادة رخصة البناء.

يمكن لكل من له مصلحة أن يقيم دعوى مدنية ضد من يخالف قواعد التهيئة والتعمير إضراراً به للمطالبة بإلزام المدعى عليه بهدم البناء أو بغلق النوافذ أو بإزالة الشرفات أو غيرها من الأشغال الضارة، كما يمكنه طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت له من جراء البناء المقام بدون رخصة أو المشيد خلافاً لقواعد الرخصة المسلمة.

والدعوى التي يمكن رفعها في هذا الصدد معظمها تعني حقوقاً لها علاقة بالخلافات غير المألوفة للجوار، وهي حقوق منصوص عليها في أحكام متفرقة من القانون المدني، والتي يمكن أن نذكر منها على سبيل المثال: حق المرور، الخلاف حول الحائط المشترك، حق المطل... إلخ.¹

وبناءً على ذلك، سنتحدث عن أساس هذه الدعوى (أولاً)، ثم نحدد أطرافها (ثانياً).

أولاً: أساس دعوى المسؤولية المدنية في مجال رخصة البناء.

للدعوى المدنية المتعلقة بمجال رخصة البناء أسس خاصة بها أوجدها الفقه الفرنسي والإجتهاد القضائي، ونجد ما يوافق بعض هذه الأسس في القوانين الجزائرية، إذ يجب أن ترفع على أساس عدم مشروعية البناء؛ ووجود ضرر نتج عن عدم مشروعية البناء.

1- عدم مشروعية البناء (الخطأ):

نكون بصدد عدم مشروعية البناء في حالتين هما: مخالفة قواعد العمران (أ) والمساس بحقوق الغير (ب).

أ- مخالفة قواعد العمران: (إختصاص القضاء العادي " القاضي العقاري ")

تنقسم هذه الحالة إلى قسمين هما: خرق رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير (أ-أ)، والبناء بدون رخصة أو مخالف لأحكام الرخصة (أ-ب).

¹ - نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 66.

أ- مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير:

في هذه الحالة تكون أعمال البناء المرخص بها مطابقة لأحكام البناء، لكن الرخصة في حد ذاتها مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، هنا لا يمكن للمتضرر أن يرفع دعوى أمام القضاء العقاري لإلغاء الرخصة لأنها عمل إداري صادر عن جهة إدارية مختصة، ومن ثم فالقاضي الإداري هو المختص بإلغائها لا القاضي العقاري الذي يصدر قراراً بعدم الإختصاص النوعي. وعليه يمكن للمتضرر أن يرفع دعويين: دعوى إبطال رخصة البناء أو إلغائها لتجاوز السلطة على مستوى القضاء الإداري كما تم توضيحه أعلاه في إختصاص القاضي الإداري، ثم يرفع دعوى أمام القاضي المدني لإصلاح الضرر الناجم عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء الناجمة عن الأشغال التي أنجزت بناء على هذه الرخصة الملغاة.¹

أ-ب البناء بدون رخصة أو مخالف لأحكام الرخصة:

إن حالة البناء بدون رخصة أو البناء بشكل غير مطابق لقرار رخصة البناء فرغم اعتبارها جريمة - وهذا أمر يجب إثباته حتى تتأسس الدعوى المدنية-، إلا أنه يمكن للغير أن يرفع دعوى مدنية أمام القاضي العقاري على أساس مخالفة قواعد العمران، ذلك أن القضاء المدني ليس قضاءً عقابياً، وإنما الهدف منه تصحيح وضع خاطئ أو إصلاح الضرر، وليس معاقبة المشيد التي تبقى مهمة القضاء الجزائي؛ ومن أمثلة ذلك عدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى مع توجيهات مخطط شغل الأراضي، حجب الشمس وعدم مراعاة المسافات لفتح الفتحات.²

ب-مساس البناية بحقوق الغير:(إختصاص القضاء المستعجل " القاضي الاستعجالي العادي ") بإمكان أي مالك عقار يرى جاره قد تناول في حق البناء وذلك بعدم احترام قواعد البناء أن يرفع دعوى أمام رئيس المحكمة للفصل في القضايا الإستعجالية للمطالبة بوقف أشغال البناء في انتظار الفصل في دعوى الموضوع³ وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار لها سنة 1995:

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 139.

² - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 108.

³ - حماني ساجية، المرجع السابق، ص 76.

إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس أصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في الموضوع".¹ وبالتالي تعتبر دعوى وقف الأشغال دعوى استعجالية، لأنها تهدف إلى دفع ضرر حال يستدعي تعجيل النظر فيه، شريطة عدم المساس بأصل الحق.²

لذا يلجأ المتضرر إلى القضاء الإستعجالي من أجل حصوله على أمر بوقف الأشغال إلى حين الفصل في دعوى الموضوع، وهذا حتى يحافظ على حقوقه ويحميها من التبدد، لأن وقوع الضرر قد لا يمكن أو يصعب جبره.

غير أنه يمكن للمتضرر من تنفيذ رخصة البناء أن يطلب وقف الأشغال أمام القاضي العقاري الذي يوجد البناء في دائرة اختصاصه، وليس بالضرورة أمام رئيس المحكمة، لأن المشرع منح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد اختصاص الاستعجال لأي قاضي من قضاة المحكمة.³

ومنه يمكن للشركاء أو أحدهم في الأرض الشائعة أن يطلبوا من القضاء المدني "القاضي العقاري" منع المدعي عليه مواصلة أشغال البناء الجارية فوق القطعة الأرضية المشاعة بينهم، مادام أن هذا الأخير لم يقدم ما يثبت أنه قد حصل على الأغلبية المطلوبة وهو موافقة أصحاب 3/4 الأرض المشاعة تطبيقاً للمادة 717 من القانون المدني.⁴

¹ - القرار رقم 151، الصادر بتاريخ: 1991/06/11، نشرة القضاة، العدد 56، سنة 1999، ص 102، أورده بزغيش بوبكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد 02، المجلد 06، سنة 2012، ص 276.

² - عميري أحمد، المرجع السابق، ص 207.

³ - شيخ سناء، شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 146.

⁴ - تنص المادة 717 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، على مايلي: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان. وللمحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية، أن تقرر مع هذا كل مآثره مناسباً من التدابير ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن له الوفاء بما قد يستحق من التعويضات".

- للمزيد من التفصيل أنظر حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 515.

2- الضرر:

إن المخالفة لا تكفي لوحدها لتأسيس الدعوى المدنية، بل يجب إثبات أن هذه المخالفة قد نتج عنها ضرر للغير. كما أن الأشخاص الذين مستهم البناية غير المشروعة في مصالحهم الشخصية هم فقط الذين لهم حق رفع الدعوى، فالطبيعة الشخصية للضرر تكمن في أن الضرر قد أصاب الغير بشكل يجعله في موضع خاص بالنسبة للأشخاص الآخرين، مثل إقامة بناية تمس بحق أساسي وهو حق المظل، أو عدم ترك المسافة المقررة قانوناً للمرور المشترك، أو إقامة مطلات مباشرة غير قانونية على ملكية الغير¹، وفي هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت في قرار لها لسنة 1985 مايلى: "لايجوز فتح مظل على الجار يقل عن مترين طبقاً للمادة 709 من التقنين المدني الجزائري، ومن ثمة النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات مواجهة على الجار تقل عن مترين فإن قضاة الموضوع الذين منعوا الطاعن من فتح النوافذ المطلة على جاره طبقوا القانون ومتى كان الأمر كذلك استوجب رفض الطعن².

ومن بين الشروط الواجب توافرها في الضرر كركن من أركان المسؤولية نجد:

أ- يجب أن يكون الضرر موجود ومحقق:

إن الأشخاص المتضررين من بناية غير مشروعة لا يمكن أن يطالبوا بالتعويض إلا إذا كان الضرر موجوداً ومحققاً، وهذا لا يمنع من أن يكون الضرر موجوداً في الحاضر - أي وقت المطالبة بالتعويض - أو سوف يتحقق لا محالة في المستقبل مثل أن يطالب مالك بناية من جاره أن يرمم بعض أجزاء بنيته بسبب خطر تدهور وضعية البناية وما لها من عواقب على بنيته المجاورة لها.

ب- يجب أن يكون الضرر شخصي ومباشر:

يكون الضرر شخصي ومباشر عندما تمس البنايات غير المشروعة مصالح الأشخاص الشخصية وبصفة مباشرة تجعلهم هم فقط الذين لهم حق رفع دعوى التعويض. مثل هذا الضرر

¹ - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 108.

² - قرار المحكمة العليا رقم 39909، الصادر بتاريخ: 1985/05/29، مجلة المحكمة العليا، العدد الرابع، سنة 1992، أورده بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 276.

كان لا يعترف به على مستوى القضاء المدني الفرنسي الذي كان يرى في قواعد العمران قواعد شرعت للمصلحة العامة وحدها وأنه لا يجب رفع دعوى مدنية باسم المصلحة الشخصية. غير أنه بفعل الانتقادات، فقد تغير موقف القضاء الفرنسي إذ يجب التمييز بين أشخاص يصيبهم الاشتزاز من البناءات المشوهة للمنظر والأشخاص الذين يصيبهم ضرر شخصي لأنها تحجب عنهم ضوء الشمس مثلاً فهذا الوضع المختلف يجعل منهم متضررين شخصياً من البناء وهذا مانستشفه من قرار المحكمة المدنية الفرنسية، الغرفة الثالثة المؤرخ في 05 ديسمبر 1959.

إلا أن المشرع الجزائري مكن استثناء الجمعيات - على النحو الذي بيناه أثناء تعرضنا لتحريك الدعوى العمومية من الطرف المتضرر - من المطالبة بالتعويض على أساس الضرر غير الشخصي¹.

3- العلاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر:

يبحث القاضي المدني عندما ترفع أمامه قضية متعلقة بالبناء غير المشروع، عن وجود علاقة سببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الذي لحق المتضرر، بحيث يطبق في هذا الشأن المبادئ العامة للمسؤولية المدنية التي تقضي بأن الضرر يجب أن يكون راجعاً إلى المخالفة المرتكبة فمثلاً إن كان الجار لم تمسه المخالفة بصفة شخصية، فإن الدعوى سوف ترفض، أما إذا كان البناء متواجداً في ملكية الغير مثلاً وأصيب هذا الغير بضرر شخصي، فإن ذلك يمنحه الحق في رفع دعوى مدنية. ولقد تم التأكيد على مبدأ العلاقة السببية بين الخطأ والضرر الشخصي في قرار المحكمة المدنية الفرنسية، الغرفة الثالثة، المؤرخ في 20 نوفمبر 1973.²

ولقد أورد المشرع الجزائري استثناء على هذا الركن من المسؤولية بسماعه للجمعيات بطلب التعويض على أساس الضرر غير المباشر الذي لا يكون نتيجة طبيعية للبناء بدون رخصة³ أو مخالف لأحكامها وفقاً لما تعرضنا له سابقاً.

¹ - قرآتي ياسمين، المرجع السابق، ص 191-192.

² - بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص 277.

- للمزيد من التفصيل أنظر شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 125.

³ - قرآتي ياسمين، المرجع نفسه، ص 193.

ثانياً: أشخاص دعوى المسؤولية المدنية في مجال رخصة البناء.

إن المسؤولية المدنية هي إلزام المدين بتعويض الضرر الذي ترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه. فالمسؤولية المدنية هي مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق ضرراً بالغير يجبر هذا الأخير عن طريق تعويض يقدمه للمضرور.

على أن هذه المسؤولية قد تكون عقدية، ومن ذلك مثلاً المسؤولية التي تقوم بين المالك والمستأجر المضرور من عمليات البناء، لوجود علاقة عقدية تربط بينهما. وقد تكون المسؤولية تقصيرية، ومصدرها العمل غير المشروع. ومثال ذلك الضرر الذي يصيب أحد المارة من جراء عمليات البناء أو الهدم¹.

ومما سبق ذكره يمكننا القول بأن أشخاص دعوى المسؤولية المدنية في مجال رخصة البناء هما: المدعى عليه المسؤول عن أضرار أشغال البناء (1)، المدعي المضرور من أشغال البناء. (2)

1- المدعى عليه المسؤول عن أضرار أشغال البناء:

يلتزم الباني المرخص له بتنفيذ مضمون قرار الترخيص بالبناء، فإذا حدث وأن خالف أحكام الرخصة وأدى ذلك إلى حدوث أضرار للغير مما تترتب عليه المسؤولية المدنية في مواجهة الغير، وبالتالي يحق لهذا الأخير رفع دعوى أمام القاضي العقاري مطالباً فيها بإصلاح الضرر الناتج عن أعمال البناء كما هو الحال بالنسبة لتهدم البناء².

ويشترط لتحقيق المسؤولية عن تهدم البناء استناداً لنص المادة 140 ف2 و 3 من القانون المدني الجزائري³، توافر شرطين أساسيين: حراسة البناء، وأن يكون تهدم البناء سبباً في حدوث الضرر.

¹ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 104.

² - شيخ سناء، شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 141.

³ - تنص المادة 140 ف2 و3 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر على مايلي: "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداماً جزئياً، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه.

ويجوز لمن كان مهدداً بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ مايلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر فإن لم يقم بذلك، جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه".

وتتحدد حراسة البناء بالسيطرة الفعلية على العقار، فيكون حارس البناء مكلفاً بحفظه وتعهده بالصيانة والتصرف في أمره سواء كانت هذه السيطرة الفعلية مشروعة أو غير مشروعة مادامت سيطرة فعلية قائمة، فحارس البناء لا يكون بالضرورة دائماً مالكة أو حائزاً أو صاحب حق الإنتفاع. ولكن من المفروض أن مالك البناء هو من له السيطرة الفعلية عليه والمتصرف في شؤونه، ومن ثم توجد قرينة أن مالك البناء الحارس له، والمقاول الذي قام بتشديد البناء يعتبر حارساً له حتى يسلمه لمالكه.¹

ففي حقيقة الأمر حارس البناء هو من له السيطرة الفعلية عليه، وبتطبيق هذا المبدأ على أشغال البناء أثناء مرحلة التنفيذ² نجد أن الحراسة في هذه المرحلة تكون للمقاول أو المهندس وهو ما استقر عليه الفقه والقضاء على أن المسؤولية الناشئة عن حراسة البناء أثناء فترة البناء وقبل تسليمه إلى المالك، تتعقد إلى المقاول أو المهندس على حسب من له السيطرة الفعلية على البناء في هذه المرحلة وسلطة التصرف في شؤونه ورعايته وتوجيهه.³

كذلك يشترط أن يكون الضرر الذي أصاب المضرور ناجماً عن تهمد البناء، بمعنى تفككه وإنفصاله على الأرض التي يتصل بها إتصال قرار، ويستوي أن يكون التهمد كلياً أو جزئياً كما لو تهدم حائط أو انهارت شرفة أو سقط سلم، ويستوي كذلك أن يكون البناء قديماً أو جديداً معيباً أو غير معيب، فلو تخرب مبنى بسبب قدمه أو بسبب حادث كأن يرمي بالقنابل في غارة جوية فإن تهمده بعد ذلك تهدماً كلياً أو جزئياً إذا أحدث ضرراً يترتب المسؤولية في ذمة حارس البناء⁴. فمتى تحققت مسؤولية حارس البناء عن تهمده، قامت هذه المسؤولية على خطأ مفترض في جانب الحارس، وبالتالي ينبغي على المضرور إثبات أن الضرر الذي أصابه ناجم عن تهمد البناء تهدماً كلياً أو جزئياً، وأن المدعى عليه هو حارس البناء. فإذا ما أثبت المضرور ذلك،

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 220.

² - ماتجدر الإشارة له هنا أن القاضي المدني يختص بنظر مسؤولية مالك البناء عن تهمد البناء وإلتزامه القانوني بالتعويض، ومايهما في موضوع بحثنا هذا تحديد المسؤولية المدنية لمالك البناء-أو من له السيطرة الفعلية عليه- أثناء القيام بأشغال البناء، وبالتالي يخرج من إطار دراستنا كل ماتعلق بتحديد المسؤولية بعد تسليم المبنى.

³ - نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص 453.

⁴ - السنهاوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، " مصادر الإلتزام"، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ب.ط، سنة 1998، ص ص 909-910.

كان على الحارس الدفع بعدم مسؤوليته عن طريق نفي الخطأ بأن يثبت أن تهدم البناء لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه، فإن لم يستطع إثبات ذلك إفترض القانون أمرين أولهما: أن التهدم سببه إما إهمال في صيانة البناء أو قدم هذا البناء أو وجود عيب فيه، أما الأمر الثاني فمفاده أن هذا الإهمال أو القدم أو العيب منسوب إلى خطأ الحارس، فهو الذي قصر بأن لم يعن عناية كافية بصيانة البناء أو بتجديده أو بإصلاحه فترتب على هذا التقصير تهدم البناء.¹

وبناءً على ماتقدم، سنتطرق إلى مسؤولية المقاول والمهندس عن أضرار أعمال البناء (أ)، ومسؤولية مالك البناء (ب).

أ- مسؤولية المقاول أو المهندس عن الأضرار:

قد يحدث تقصير من جانب المقاول أو المهندس في تنفيذ مهامهما على الوجه المطلوب بصورة ينتج عنها الإضرار بمالك العقار أو الغير من لهم صلة بأعمال البناء، وقد يمتد أثرها إلى أشخاص أجنباً تماماً عن العملية كالجيران والمارة؛ وبالتالي يلتزم كل من المقاول والمهندس في حالة حدوث الضرر تعويض الشخص المتضرر.²

والأصل أن الأضرار الناتجة أثناء القيام بأشغال البناء يُسأل عنها المقاول أو المهندس إما بوصفه حارساً للبناء أو حارساً للآلات والأدوات المستعملة، وإما على أساس الخطأ طبقاً للقواعد العامة، إلا أن المالك قد يسأل عند فرضية كونه الحارس لعملية البناء.³

وغالباً ما يكون المقاول هو الحارس صاحب السيطرة الفعلية على الشيء، وممكنة التصرف في شؤونه ورعايته وتوجيهه، أما المهندس فيستقل بمسائل فنية لاتصل إلى درجة السيطرة والحراسة والحيازة للمبنى، بعكس المقاول الذي تعهد له الحراسة أثناء البناء لأنه مستقل في عمله ويتمتع باتخاذ كافة سلطات المتابعة والرقابة والإشراف على البناء أثناء تنفيذه من كافة النواحي، ولذلك فهو الذي تتعقد له المسؤولية الناشئة عن الحراسة أثناء فترة التنفيذ لحين تسليم البناء للمالك.⁴

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 221.

² - بلمختار سعاد، المرجع السابق، ص 8.

³ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع نفسه، ص 222.

⁴ - نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص ص 453-454.

فإذا عهد مالك العقار إلى مقاول أن يشيد له على أرضه بناء، فإن المقاول يصبح الحارس للعقار الذي يتولى مشروع البناء، إذ تتجمع في يده مقومات الحراسة على المشروع من إستعمال ورقابة وإدارة طالما إستمر المشروع وإلى غاية تسليمه، فتتمد حراسته إلى الأثرية التي تفرغ من العقار وإلى المواد والآلات التي تستعمل وإلى الانشاءات التي تقام تباعاً وإلى بقايا المواد التي تتناثر في أمكنة العمل. فلو نتج للغير ضرر في موضع الحفريات أو من التربة وقت جرفها، فإن المقاول الذي تعهد بمشروع الحفر يكون مسؤولاً عن الضرر بصفته الحارس للمشروع، ومن المفروض أن ينفذ ماتعهده على الصورة الواجبة وأن يتدارك المخاطر التي يحتملها المشروع عند تنفيذه. ولايحد من حراسة المقاول أن يأتي المالك إلى موقع الحفر ليلتبع مراحلها أو يستعجله لأن هذه المبادرة من المالك لاتعد تدخلاً في أعمال الحفر من حيث التوجيه والإشراف والمراقبة¹.

كذلك، فقد يحدث أن تترتب المسؤولية المدنية للمهندس المعماري إستناداً للعقد المبرم مع صاحب العمل أو المقاول، وبالتالي يكون المجال مفتوحاً أمام المتضرر للمطالبة بجبر الضرر الناتج عن أعمال البناء، وللقاضي أن يستند إلى الخبرة التقنية لتحديد حجم الضرر ومصدره ومدى إلزام المهندس بالتصاميم من عدمها².

ب- مسؤولية المالك عن الأضرار:

رغم أن المسؤولية الناشئة عن الحراسة تنتقل إلى المالك بعد تسلمه البناء، إلا أنه قد يحدث في بعض الحالات أن تكون السيطرة والتوجيه بالنسبة لأشغال البناء أثناء فترة التنفيذ للمالك، ومن ثم يكون هو المسؤول قانوناً عن الأضرار حينئذ إستناداً لفكرة الحراسة، ويحدث ذلك عندما يتعاقد المالك مع عدة فنيين وعمال في أكثر من مجال تحت إشرافه، كتعاقد مع مهندس إستشاري وآخر مصمم وثالث منفذ وأكثر من مقاول ليشرف كل منهم على جزء من البناء الذي يدخل في إختصاصه أو إختصاص المهندس الفني، وينعقد الإشراف والسيطرة الفعلية على كل

¹ - النقيب عاطف، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن فعل الأشياء في مبادئها القانونية وأوجهها العملية، طبعة خاصة بالتعاون بين منشورات عويدات (بيروت لبنان) وديوان المطبوعات الجامعية (الجزائر)، الطبعة الثانية، سنة 1981، ص 57.

² - فنيخ عبد القادر، النظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد الثاني، جانفي 2014، ص ص 219-220.

هؤلاء للمالك الذي يتولى التنسيق والإشراف والتوجيه بالنسبة لأعمال البناء تحت سيطرته الفعلية الوحيدة، ولذلك يكون هو المسؤول إستناداً إلى فكرة الحراسة على البناء¹. وذلك ما أشارت له المادة 138 ف1 من القانون المدني الجزائري: "كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة، يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء".

فبمجرد أن يثبت المتضرر أن الضرر ناتج عن نقص في صيانة البناء أو عيب في بنيانه أو قدم في عهده، يضحى مالك هذا البناء مسؤولاً بصورة مفترضة ولا يمكنه التنصل من هذه المسؤولية بإثبات أنه لم يرتكب خطأ بل عليه ليرفع المسؤولية عنه أن يثبت أن الحادث حصل بنتيجة قوة قاهرة أو ب خطأ المتضرر أو خطأ الغير، إنما في مثل هذه الحالة يجب أن يثبت أن النقص في الصيانة أو العيب في البناء ليس سوى نتيجة ظرف القوة القاهرة أو خطأ المتضرر أو خطأ الغير، ففي مثل هذه الحالة يكون سبب الضرر الحقيقي ليس النقص في الصيانة أو العيب في البناء، إنما القوة القاهرة أو خطأ المتضرر أو فعل الغير².

وفي حالة تعدد المالكين فإن الحراسة تكون مشتركة بينهم ويسألون معاً عن الضرر الناشئ عن فعله لو كان كل منهم يمارس فعلاً على الشيء السلطة التي تفترضها الحراسة، فإذا وقع ضرر بفعل المصعد المركب في بناية تعدد الشركاء في ملكيتها فإن التبعة والمسؤولية تنترب على الشركاء بصفتهم حارسين للمصعد معاً. ويختلف الأمر لو أن شخصاً إستأثر من دون شركائه بإستعمال جزء من شريط حديدي لبنانية مشتركة - وهو الجزء المقابل لمحله - وكان هو الذي إنفرد برقابة هذا الجزء من الشريط والسهر على بقاءه صالحاً لأنه لازم لمقتضيات إستثماره المحل، فإن هذا الشريك يكون في الحالة التي وصفت قد حصر به السلطة على ذلك فأضحى وحده الحارس له في موضعه المقابل لمحله، وإن كان الشريط في الأصل بناية مشتركة. ويبقى الحل ذاته هو المعمول به لو أن شريكاً في عقار قد شق ممراً خاصاً في هذا العقار يصل منزله بالطريق العام، وكان هو وحده المستعمل لهذا الممر المنتفع به يتولاه بالرقابة والصيانة، إذ يعتبر الحارس للممر من دون شركائه وإن كان الممر قائماً في الملك المشترك³.

¹ - نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص 454.

² - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص ص 224-225.

³ - النقيب عاطف، المرجع السابق، ص 41.

2- المدعي المضرور من أشغال البناء:

الأصل أن يكون الغير المضرور من أشغال البناء - والذي سيرجع بالمسؤولية على المدعي عليه - شخصاً ليست له صلة بأشغال البناء، ومع ذلك فإنه توجد طائفة أخرى من الغير المضرور ممن له صلة بأشغال البناء، إلا أنه يأخذ حكم الغير بالنسبة للأضرار التي أصابته، ويستطيع الرجوع على المدعي عليه إستناداً للمسؤولية التقصيرية¹.

وبناءً على ذلك، سنتطرق إلى حالة الغير الأجنبي عن أشغال البناء (أ) كالمارة والجيران، وحالة الغير المضرور ممن له صلة بأشغال البناء (ب) كالمستأجر والعمال.

أ- الغير المضرور الأجنبي عن أشغال البناء:

هناك حالات يكون الغير المضرور من أشغال البناء أجنبي الصلة من الناحية القانونية تماماً عن هذه الأشغال كالمارة (أ-أ)، والجيران (أ-ب)، وهذا ماسيتم توضيحه أدناه.

أ-أ المارة المتضررين من أشغال البناء:

قد يصاب أحد المارة من جراء أشغال البناء، كأن يسقط عليه شيء مما يستخدم في البناء أو بسبب إحدى أدواته، فيلحقه بضرر في جسمه أو ماله، كسقوط جزء من البناء على سيارة عابرة أو واقفة بالقرب من البناء².

ويمكن للغير في هذه الحالة الرجوع على الحارس سواء كان المالك أو المقاول أو المهندس، أي من تتعقد له مكينات السيطرة والتوجيه والإدارة على أعمال البناء أو الأدوات المستعملة. وسنبحث فيمايلي أساس رجوع المارة على الحارس، ومدى إمكانية الإحتجاج بخطئهم كسبب لإعفاء الحارس من المسؤولية أو لتخفيفها.

أ-أ 1 أساس رجوع المارة على الحارس:

رجوع المارة على متولي أشغال البناء، سواء كان المقاول أو المهندس أو المالك -أو من له السيطرة الفعلية على العقار- يكون على أحد أسس قانونية ثلاثة، نفصلها من خلال مايلي:

¹ -حامدي بلقاسم، المسؤولية العقدية للمهندس المعماري قبل تسليم الأشغال، رسالة ماجستير في قانون الأعمال،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، بانتة، السنة الجامعية، 2004-2005، ص 58.

² - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 105.

1- مسؤولية حارس البناء (مالك):

يستطيع المار الرجوع على المدعى عليه إستناداً إلى مسؤولية حارس البناء إذا توافرت شروطها¹ المذكورة في المادة 140 من القانون المدني، بأن يكون الضرر قد وقع بسبب تهمد كلي أو جزئي في البناء، فإن لم يحصل التهمد فلا يُعمل بنص المادة 140. أما الشرط الثاني فيتعلق بسبب الحادث، الذي يظهر من خلال الإهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه- ومن هذه المظاهر ما ينطوي على تقصير- فإن حصل الضرر بفعل شيء في البناء أو منه ولم تكن ثمة صلة بينه وبين مظهر من المظاهر الثلاثة فلا تكون الشروط قد اكتملت لتحقق مسؤولية حارس (مالك) البناء².

2- مسؤولية حارس الأشياء:

من ناحية ثانية، يستطيع المار المضروب الرجوع على المدعى عليه إستناداً إلى مسؤولية حارس الأشياء التي تتطلب حراستها عناية خاصة، وذلك إذا سقط عليه من البناء شيء من الأشياء المستخدمة في أشغال البناء وأصابه بضرر³ طبقاً لما نصت عليه المادة 138 السالفة الذكر. ويرى الفقه أن الأشياء التي تستخدم في أشغال البناء إن لم تكن خطرة بطبيعتها إلا أنها بحسب الظروف التي وضعت فيها، فإنها تصبح كذلك وتتطلب بالتالي حراسة خاصة تستوجب تطبيق نص المادة 138 الأجر بالتطبيق عن غالبية الأضرار التي تنتج أثناء البناء، لأننا ل نكون بصدد بناء بالمعنى القانوني الدقيق، فالبناء لم يكتمل بعد ومصدر الضرر في الغالب الآلات والأشياء المستعملة، أضف إلى ذلك إن إستناد المضروب إلى أحكام المسؤولية الشيئية بالمعنى الدقيق أفضل له من أحكام المسؤولية عن حراسة البناء، لأن الخطأ في الأولى لا يقبل إثبات العكس أما حارس البناء فيستطيع التخلص من المسؤولية بإثبات أن تهمد البناء غير راجع إلى إهمال في صيانة المبنى أو إلى عيب فيه⁴.

¹ - نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص 457.

² - النقيب عاطف، المرجع السابق، ص 114.

³ - نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع نفسه، ص 457.

⁴ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 228-229.

3- المسؤولية عن الخطأ الشخصي:

وأخيراً إذا لم تتوافر شروط كل من مسؤولية حارس البناء أو الأشياء، يستطيع المضرور أن يرجع على المدعى عليه إستناداً للخطأ الواجب الإثبات طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية عن الخطأ الشخصي¹. عملاً بنص المادة 124 من القانون المدني الجزائري: "كل فعل أياً كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

ولاشك في صعوبة هذا الخيار الذي يتطلب تحديد المخطئ شخصياً وإثبات الخطأ، إلا أنه من النادر اللجوء إليه نظراً لوجود حارس دائم لأشغال البناء، وإذا تعذر التعرف عليه أسندت الحراسة إلى المالك، لأن الحراسة تخصه بحسب الأصل وعليه يقع عبء إثبات توافرها بالنسبة للمقاول أو المهندس².

أ- 2 خطأ المضرور (المار):

يثير الفقه تساؤلاً حول إمكانية الاحتجاج بخطأ المضرور كسبب لإعفاء الحارس من المسؤولية أو لتخفيفها، في حالة فرضية كون الحارس قد إتخذ الاحتياطات اللازمة بهدف منع إصابة الغير بأضرار نتيجة أشغال البناء، كوضعه إشارات ضوئية أو علامات أو كتابة لافتة لتحذير المارة بعدم الإقتراب أو قيامه بتسييج المبنى المزمع القيام به، ومع ذلك يصاب الغير بأضرار معينة.

فالمبدأ العام الذي إستقر عليه التطبيق القضائي في هذا الصدد، أن خطأ المضرور لا يرفع المسؤولية وإنما يخففها، ولا يعفى المسؤول إستثناءً من هذا الأصل إلا إذا تبين من ظروف الحادث أن خطأ المضرور العامل الأول في إحداث الضرر الذي أصابه وأنه بلغ من الجسامة بحيث يستغرق خطأ المسؤول³.

أ- ب الجيران المتضررين من أشغال البناء:

يعتبر الجيران من الغير بالنسبة للمسؤولية الناشئة عن أشغال البناء، والذين من الممكن أن يتعددوا وتتنوع الأضرار التي قد تصيبهم بسبب هذه الأشغال، وبالتالي يجوز الرجوع بالتعويض

¹ - نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص 457.

² - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 229.

³ - حامدي بلقاسم، المرجع السابق، ص 59.

عن هذه الأضرار حسب الأساس القانوني للمسؤولية سبب هذا الضرر. وفيما يلي سنفصل أنواع المسؤولية التي يمكن للجار المضرور الإستناد عليها¹.

أ-ب 1 التعسف في استعمال حق الملكية أو مضار الجوار غير المألوفة:

يعرف الجوار بأنه: "علاقة تقوم بين أشخاص تنشئ حقوقاً والتزامات تحكمها قواعد المسؤولية التقصيرية لعدم وجود ثمة إتفاق بينهم ينظم هذه العلاقة". ولتحديد مفهوم الجوار أهمية خاصة باعتباره مناط تطبيق نظرية مضار الجوار غير المألوفة²، إذ لا تنثر المسؤولية عن هذه المضار إلا إذا كان هناك نزاع بين شخصين أو أكثر توافرت لدى كل منهم صفة الجار، سواء كان هذا الجار هو المضرور أو المسؤول عن الضرر أو المتسبب في الضرر³.

وبالتالي يمكن للجار أن يستند في رجوعه بالتعويض عن الأضرار الناشئة من أشغال البناء، إلى كل من نظرية " التعسف في استعمال حق الملكية "⁴ أو " نظرية مضار الجوار غير المألوفة " إستناداً لنص المادتين 690⁵ و 691⁶ من القانون المدني الجزائري.

¹ - نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص 457.

² - المضار غير المألوفة: لا يكون الجار ملزماً بتحملها، ويجب على محدثها تعويض الجيران المتضررين عما ينتج عنها من أضرار، فالحق في التعويض يكون مقررراً للجار عندما توجد مضار غير مألوفة للجوار، أما المضار المألوفة فهي التي يستلزمها الجوار ويجب التسامح فيها حتى لا تتعطل أنشطة الجيران، ولا تتقرر أية مسؤولية عن الأضرار بشأنها، أنظر بوفلجة عبد الرحمان، المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية ودور التأمين، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016، ص 94.

³ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 230-231.

⁴ - يقصد بالتعسف في استعمال الحق: "كل عمل يحدث ضرراً غير مألوف للجار، فمعيار تحقق هذا التعسف إذاً هو الضرر غير المألوف، ولذلك لا يسأل المالك عن المضار المألوفة التي قد تنشأ عن أعمال البناء"، أنظر كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، نفس المرجع، ص 231.

⁵ - تنص المادة 690 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر، على مايلي: "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة. وعليه أيضاً مراعاة الأحكام الآتية".

⁶ - تنص المادة 691 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المذكور أعلاه، على أنه: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له".

فواضح أن أساس المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة، الخطأ التقصيري الذي يؤدي إلى إحداث ضرر غير مألوف، فالمشرع أقام قرينة قانونية قاطعة على توافر هذا الخطأ بمجرد توافر الضرر غير المألوف، وينتفي هذا الخطأ إذا كان الضرر مألوفاً، وبالتالي فإن الخطأ يُستخلص بإستخلاص الضرر غير المألوف وكل من الإستخلاصين هو من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة تكفي لحمله.

وتبدو أهمية نظرية مضار الجوار غير المألوفة في الحالات التي لا يكون هناك خطأ أو تعسف في إستعمال الملكية، فالمالك هنا يستعمل حقه بطريقة مشروعة بقصد الحصول على منفعة جادة ودون قصد الإضرار بالغير، ويقوم بإتخاذ كافة الإجراءات والإحتياطات التي يفرضها التشريع والتنظيم في مجال رخصة البناء، ومع ذلك يسبب هذا الاستعمال أضرار بالجيران، تلك الأضرار يسأل عنها المالك-أو من له السيطرة القانونية على العقار- إذا تجاوزت الحد المألوف وذلك إستناداً إلى أن حسن الجوار أصبح من الالتزامات القانونية التي تفرض على حق الملكية، ويترتب الخروج على تلك الالتزامات مسؤولية الجار قبل جاره¹، فمحل الالتزام القانوني المتعلق بالالتزامات الجوار يتمثل في الإمتناع عن الإضرار بالغير بمعنى عدم إتيان أفعال من شأنها أن تلحق ضرراً غير مألوف بالجار، ورغم أهمية فكرة الإلتزام القانوني في علاقات الجوار إلا أنها لاتعتبر أساساً للمسؤولية الناشئة عن مضار الجوار غير المألوفة، ذلك لأن النص القانوني لا يصلح أن يكون أساساً للمسؤولية بل مصدراً لها، فنص المادة 691 يعد سنداً لإقرار القانون بالمسؤولية عن مضار الجوار، أما الأساس فيقصد به تأصيل المسؤولية وردها إلى سبب معين وواضح².

فمن المسلم به أن أشغال البناء لا بد أن تكون مصحوبة بقدر من المضايقات للجار، ولكن لايعني ذلك أن كل عملية بناء توجب على القائمين بها إلتزاماً بالتعويض تجاه الجار. فهذه المضايقات لا بد وأن تصل إلى حد الضرر، وهذا الضرر لا بد أن يتجاوز الحدود المألوفة للجوار،

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 232.

² - زارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2012-2013، ص ص 246 و 248.

وهو الأمر الذي عبرت عليه المادة 691 من ق.م.ج، وبالتالي على الجار المضروب إثبات وقوع الضرر وتعسف المالك في استعمال حقه¹.

كذلك فمن الطبيعي أن تسبب أشغال البناء بعض المضايقات للجيران، كالضجيج والأتربة وتعكير صفو الرؤية، إلا أن ذلك يمكن أن يصبح محلاً للمساءلة إذا تجاوزت تلك المضايقات الحد المألوف، كأن تستمر أشغال البناء على نحو مزعج ومقلق للراحة إلى ساعات متأخرة بالليل أو تزايد الأتربة إلى حد حرمان الجيران من العيش بالطريقة الطبيعية في مساكنهم أو قيام الباني بتشييد جدار تسبب في حجب النور والهواء عن مسكن الجار².

فتطبيقاً لذلك، قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2009/04/08³ بأنه: "حيث أن قضاة الموضوع اعتمدوا في قراراتهم على الخبرتين الأصلية والتكميلية المنجزتين من طرف الخبير لفاد جمال فيما يتعلق بالمعاينات المادية للشرفتين، وعلى خلاصة الخبير الذي أثبت أن الشرفة الثانية (تشكل مصدر رؤية مباشرة على مسكن المطعون ضده) كما أنهم أخذوا بعين الاعتبار وجود ممر مشترك بين ملكيتي الطرفين لذا فإن القضاة صادقوا على اقتراح الخبير المتمثل في تغطية الجدار واعتبروه الحل المناسب لفك النزاع، كما أنهم ردوا على طلبات ودفع الطرفين بما فيه الكفاية، بعد مناقشتها.

وحيث أن المادة 691 من القانون المدني تنص على أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار. ويجوز لهذا الأخير أن يطالب بإزالة مضار الجوار إذا تجاوزت الحد المألوف.

وحيث أن المادة 709 من القانون المدني حددت للمالك شروط استعمال حق المطل حتى لا يضر بعقار جاره، غير أن تحديد المضار ومدى تجاوزه للحد المألوف، يعود لسلطة قضاة الموضوع الذين يراعون العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين، عملاً بالمادة 691 الفقرة 02 من نفس القانون.

¹ - زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة في النظام القانوني الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2007-2008، ص 39.

² - حامدي بلقاسم، المرجع السابق، ص 61.

³ - قرار المحكمة العليا رقم 506915، الصادر بتاريخ: 2009/04/08، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2010، ص 351-352.

وبالتالي ليس للمحكمة العليا أية مراقبة على هذه الوقائع، ومن ثمة فإن هذا الطعن جاء غير مؤسس يتعين رفضه مع تحميل الطاعن المصاريف القضائية¹.

وينبغي الإشارة هنا إلى أن حق إرتفاق المطل - المقيد لحق استعمال الملكية العقارية - يخضع لنص المادة 709 من القانون المدني الجزائري ولا مجال لتطبيق أحكام نصوص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهو الإجتهد القضائي الذي خلصت إليه الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2007/03/14 حيث جاء فيه مايلي: "حيث إنه بالفعل يتضح أن النزاع القائم بين الطرفين والمعروض على القضاة يرمي إلى غلق (3) ثلاثة مطلات مقامة وموجودة على بعد مسافة 2.20 حسب الثابت في القرار.

وحيث أن القضاة لفصلهم في الدعوى استبعدوا تطبيق أحكام المادة 709 من القانون المدني المتعلقة بحق المطل وباحترام قواعد الجوار، واعتمدوا في إصدار قرارهم محل الطعن على أحكام المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 المطبق لبعض مواد قانون التهيئة والتعمير.

وحيث إنه من الثابت أن هذه المادة التي استند إليها القضاة متعلقة بإنشاء وإقامة العمارات وتعليقها وترك المسافة المطلوبة بين العمارات وهي تمثل مقاييس تقنية، فكلما زادت التعليق فيها تزداد ترك المسافة بما لا يقل عن أربعة أمتار وكلما انخفضت قلصت هذه المسافة إلى ما يقل عن 02 متر وهي تشكل ارتفاق المنظر.

وفضلاً عن ذلك، فإن هذه المادة مقترنة بالمواد 21، 22 و 23 المذكورة في المرسوم التنفيذي، وبهذا المفهوم لاتعني حق المطل المنصوص عليه بأحكام المادة 709 من القانون المدني والتي تظل هذه الأخيرة واجبة التطبيق على مثل هذا النزاع...².

¹ - قضية (ج.ع) ضد (ع.م)، الموضوع مضار الجوار غير المألوفة، قانون مدني: المادة 691/2. المبدأ: يدخل تحديد مضار الجوار ومدى تجاوزها الحد المألوف، في اختصاص قضاة الموضوع، الذين يراعون العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها.

² - قرار المحكمة العليا رقم 393987، الصادر بتاريخ: 2007/03/14، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2007، ص 453.

كما قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2007/06/13¹ بأنه: "تبين لقضاة الموضوع استناداً لتقرير الخبرة، أن الجدار الذي شيده الطاعن قد تسبب في الحاق ضرر بالغ بجيرانه إذ أدى إلى حجب النور والهواء عن مسكنهم، وجعله غير لائق للسكن، ولو تم ذلك طبقاً لرخصة البناء والتصاميم، فإنه يعد من مضار الجوار غير المألوفة طبقاً لنص المادة 691 ف1 من القانون المدني علماً بأن رخصة البناء تسلم بشرط مراعاة حقوق الغير. ويكون القضاة بقضائهم كما فعلوا قد طبقوا صحيح القانون"².

وبالتالي فإن الإجتهد القضائي الجزائري، يقيم المسؤولية في مضار الجوار إذا تجاوزت الحد المألوف، على أساس الضرر وليس على أساس إثبات الخطأ بمفهوم نص المادة 124 أعلاه، حيث جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2006/04/12 مايلي: "حيث أن الطاعن أعاب على قضاة الموضوع مخالفة تطبيق المادة 124 من القانون المدني على أساس أنهم لم يعاينوا الخطأ سبب الضرر اللاحق بالمطعون ضده، لكن حيث إن الأمر يتعلق بمضار الجوار المحدد بالمادة 691 من القانون المدني المتمثل في المضار التي تجاوزت الحد المألوف في علاقة الجوار ولا مجال لإثبات أي خطأ بمفهوم المادة 124 من القانون المدني مادام أنه يقع على القضاة تقدير ثبوت تجاوز هذه المضايقات للدرجة العادية المقبولة في علاقة الجوار، وحتى لو كان الطاعن قد أنجز بناءه بصفة مشروعة ملتزماً بقواعد التعمير، فإنه لايعفى من مسؤولية تعويض هذه المضار، وبالرجوع إلى دعوى الحال فإن قضاة الموضوع وبما لديهم من سلطة تقدير الوقائع والتي يستقلون بها، قد توصلوا إلى أن المضار اللاحقة بالمطعون ضده تتجاوز الحد العادي بالاعتماد على تقرير الخبرة إضافة إلى أنهم ردوا على دفع الطاعن حول تحطيم السقف الذي أثاره بالقول أن هذه المسألة غير واردة في مهمة الخبير وبذلك فإن القرار المطعون فيه جاء

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 404069، الصادر بتاريخ: 2007/06/13، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2010، ص 347.

² - قضية (س.ط) ضد ورثة (ز.ل)، الموضوع: مضار الجوار غير المألوفة - رخصة بناء-، قانون مدني: المادة 691/1. المبدأ: يُشكل صورة من صور مضار الجوار غير المألوفة، البناء المتسبب في جعل مسكن جار غير لائق للسكن، حتى ولو تم إنجاز هذا البناء طبقاً لرخصة البناء والتصاميم.

مسبباً بما فيه الكفاية ومتماشياً مع القانون وهذا الطعن غير مؤسس يتعين رفضه مع تحميل الطاعن المصاريف القضائية¹.

أ-ب2 المسؤولية التقصيرية:

يستطيع الجار الإستناد إلى قواعد المسؤولية التقصيرية، وذلك بأن يرجع على القائمين بأشغال البناء مباشرة ويقوم بإثبات الخطأ الصادر من المدعى عليه والضرر الذي عاد عليه والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، مثال ذلك: حالة تصدع جدران وأساسات بناء الجار بسبب أعمال الحفر أو صب الخرسانة دون مراعاة المواصفات التقنية والمادية من أجل حماية ومنع الأضرار عن المباني المجاورة². فقد تقع الأضرار الناشئة عن أشغال البناء نتيجة خطأ المهندس أو المقاول، وحينئذ يتعين على الجار المضرور إذا أقام دعواه على أساس المسؤولية عن الفعل الشخصي وفقاً لما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني الجزائري، إثبات أركان المسؤولية الثلاث من خطأ وضرر وعلاقة سببية. ومن أمثلة ذلك مايلي:

* عدم مراعاة أصول المهنة أو استخدام مواد معيبة:

تقوم المسؤولية التقصيرية للمقاول في مواجهة الجار عن الأضرار التي تنشأ بسبب عدم مراعاته الإحتياجات الواجبة في تنفيذ أشغال البناء للحد من الضجيج أو الأتربة، وكذلك عدم مراعاة ساعات العمل المصرح بها أو إهماله إتخاذ الإحتياجات الفنية اللازمة لحماية المباني المجاورة مما يؤدي إلى تصدعها وإنهيارها، ومن هذا القبيل أيضاً مباشرة عمليات الحفر أو الخرسانة قبل إجراء الدراسات اللازمة لطبيعة التربة³.

كما يمكن أن تكون المسؤولية الناشئة عن الأشياء هي الأساس القانوني لرجوع الجار عما أصابه من أضرار نتيجة أشغال البناء إستناداً إلى نص المادة 138 من القانون المدني الجزائري، وذلك إذا كانت تلك الأضرار ناتجة عن تهدم البناء أو بسبب الآلات والأشياء المستعملة، فهنا يستطيع الرجوع على حارس البناء أو حارس الأشياء بالتعويض عن هذه

¹ - سايس جمال، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الثانية، الجزء الأول، سنة 2013، ص 530.

² - نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص 458.

³ - كمال محمد الأمين، الإجتهد القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 241.

الأضرار، وذلك كأن يصاب الجار أو أحد أفراد عائلته بسبب التهدم أو الأشياء أو إتلاف بعض ممتلكاته أو أجزاء من بنائه لنفس السبب، فخطأ الحارس يكون مفترضاً في هذه الحالة¹.

ويمكن للجار المضرور الرجوع على المقاول على أساس حراسة الآلات والمعدات التي تستخدم في البناء لما في ذلك من تحقيق ميزة هامة، وهي أنه لا يكلف بإثبات خطأ المقاول لأنه مفترض، فضلاً إلى أنه لا يلزم لقيام هذه المسؤولية أن يكون الضرر غير مألوف، فيستطيع الرجوع بالتعويض ولو كان الضرر مألوفاً، في المقابل ينبغي على الجار إثبات أن المدعى عليه هو حارس الشيء محدث الضرر، أي يلتزم بتحديد الحارس كما ينبغي عليه إثبات أن الضرر قد وقع بفعل شيء تقتضي حراسته عناية خاصة².

ب- الغير المضرور ممن له صلة بأشغال البناء:

قد تصيب الأضرار الناشئة عن أشغال البناء أشخاصاً لهم صلة بالأشغال نفسها، وقد لا يكونوا في أغلب الحالات بالضرورة مرتبطين بالالتزامات الداخلة في مضمون العقد، وقد لا يربط بينهم وبين المدعى عليه أي عقد، ولذلك تطبق على تعويض الأضرار اللاحقة بهم أحكام المسؤولية حسب كل حالة ومعيارها، أي يعتبروا من الغير عندئذ رغم إتصالهم بأشغال البناء. وفيما يلي توضيح لأهم أمثلة الغير بداية بالمستأجر (ب-أ)، ثم القائمين بأشغال البناء من العمال والفنيين والتابعين لحارس أشغال البناء (ب-ب) والذين تصيبهم أضرار أثناء القيام بأشغال البناء³.

ب-أ المستأجر المتضرر من أشغال البناء:

بالنسبة للمستأجر هو ذلك الشخص الذي يكون قد ارتبط بالمالك بعقد إيجار لوحدة سكنية في العقار محل أشغال البناء، سواء قبل إتمام أشغال البناء أم بعد إنتهائها وتسلم الوحدة السكنية، فإذا أصيب المستأجر بأضرار بسبب تهدم البناء كلياً أو جزئياً بعد تسلمه الوحدة السكنية، فإنه بسبب وجود عقد إيجار بينه وبين المالك فإن أحكام المسؤولية العقدية هي التي تطبق، فرغم أن تهدم العقار يثير مسؤولية المالك كحارس للبناء إلا أن الضرر في هذه الحالة يكون ناتجاً عن الإخلال بأحد الإلتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، وغالباً ما يكون هنا الإلتزام

¹ - منصور محمد حسين، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، ب.ط، سنة 2003، ص 51.

² - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 243.

³ - نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص 459.

بالصيانة، ولذلك فإن المستأجر يستند إلى أحكام المسؤولية العقدية في رجوعه على المالك بالتعويض ولا يجوز له التمسك بمسؤولية حارس البناء¹.

أما بالنسبة للأضرار التي تصيب المستأجر قبل تسلمه للوحدة السكنية كأن يصاب أثناء ترده على العين المؤجرة في فترة البناء - للإطمئنان والمعاينة مثلاً-، ففي مثل هذه الحالة لا شك أنه يعتبر من الغير ويأخذ حكمه، ويستطيع التمسك والإستناد إلى المسؤولية التقصيرية، سواء على أساس الخطأ الثابت أم الخطأ المفترض في حق حارس البناء أو الآلات والأشياء الخطرة التي تتطلب عناية خاصة².

ففي النص القانوني، نصت المادة 479 ف1 و 2 من القانون المدني الجزائري على أن: "يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، ويجب عليه أن يقوم بالترميمات الضرورية أثناء مدة الإيجار، دون الترميمات الخاصة بالمستأجر". فواضح من نص المادة أن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وحفظها إنما هو تقدير للنية المحتملة للمتعاقدين وأنه إذا إتفق الطرفان على ما يخالفها تعين إعمال إتفاقهما. وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 494 من ق.م.ج بقولها: "يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل مالم يوجد اتفاق على خلاف ذلك". وهو نفس المعنى الذي نصت عليه المادة 491 بأن يستعمل المستأجر العين المؤجرة حسب الإتفاق المبرم بينهما، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر استعمالها بحسب ما أعدت له.

وينبغي التمييز هنا، بين ثلاثة أنواع من الترميمات: فهناك الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، كإصلاح الحائط إذا كان مهدداً بالسقوط، وتقوية الأساسات إذا كانت واهية وترميم الطوابق السفلية إذا غمرتها المياه فأوهنت من أساساتها، وترميم الأسقف إذا كانت موشكة على الإنهيار، فكل هذه الترميمات ضرورية ومستعجلة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك، وهي في الوقت ذاته ترميمات ضرورية للإنتفاع بالعين، ولكنها مادامت ضرورية لحفظ العين فهذه الصفة هي التي تغلب عليها وبالتالي يكون المؤجر ملزماً بإجرائها ويجوز للمستأجر أن يجريها على نفقته. أما الترميمات التأجيرية الضرورية للإنتفاع بالعين المؤجرة فهي ترميمات بسيطة جرى العرف أن يقوم بها المستأجر كما هو الحال بالنسبة لإصلاح البلاط والنوافذ والأبواب.

¹ - منصور محمد حسين، المرجع السابق، ص 60.

² - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 108.

وأخيراً الترميمات الضرورية للإنتفاع بالعين المؤجرة فهي لازمة حتى يتمكن المستأجر من الإنتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً وإن لم تكن لازمة لحفظ العين من الهلاك من ذلك اصلاح السلم أو المصعد¹.

ويجوز طبقاً لما نصت عليه المادة 494 المذكورة أعلاه الإتفاق على تعديل الإلتزام بصيانة العين المؤجرة بإتفاق خاص بأن تكون بعض هذه الترميمات أو كلها على عاتق المستأجر لاعلى المؤجر، وهذا الإتفاق إستثناءً من القواعد العامة، فلا يجوز التوسع في تفسيره، فإذا إتفق المتعاقدان على إلتزام المستأجر بالترميمات دون بيان نوع هذه الترميمات، حمل ذلك معنى أن الترميمات المقصودة هي الترميمات التأجيلية التي يلتزم بها المستأجر بموجب القانون، وذلك ما لم يتبين من الظروف أو من العرف المحلي أن المقصود هي الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر طبقاً للقانون².

وتطبيقاً لذلك، قضت المحكمة العليا في قرارها بتاريخ 1993/12/21 بأنه: "من المقرر قانوناً أنه يتعين على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها قبل التسليم ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية.

ولما ثبت-في قضية الحال- أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو مالك البناية الموجود بها السقف المتنازع على ترميمه، فإن تلك الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة لكي تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم تقع على عاتق المؤجر، وعليه فإن قضاة الموضوع بتحميلهم المستأجر عبء الترميمات المذكورة، يكونوا قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض"³.

ب-ب القائمين بأشغال البناء من العمال والفنيين والتابعين:

تنص المادة 136 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعاً منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها.

¹ - السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الايجار والعارية)، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ب.ط، سنة 1998، ص ص 264-265.

² - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص ص 245-246.

³ - قرار المحكمة العليا رقم 101953، الصادر بتاريخ: 1993/12/21، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1994، ص 117، أورده حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 409.

وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع".

فمسؤولية المتبوع عن تابعه تفترض وجود علاقة التبعية بينهما، وارتكاب التابع فعلاً ضاراً أثناء قيامه بأشغال البناء أو بسببها. فالمتبوع هو الشخص الذي له على شخص آخر سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه، ويكون له بمقتضى هذا الحق أن يصدر الأوامر ولو لم يستعمل هذا الحق فعلاً، إذ المهم أن تكون له هذه السلطة ولو لم يمارسها. أما التابع فهو الشخص الذي يخضع لسلطة المتبوع ويتلقى منه الأوامر ويطيعه في توجيهه أو يفترض أن يطيعه. وأما العلاقة بينهما فهي رابطة تبعية وخضوع للأوامر، وقد تقوم على وجود عقد بينهما أو عدم وجوده، ولا يهم أن يكون التابع مأجوراً أو غير مأجور، ومتى ارتكب التابع - القائم بأشغال البناء - فعلاً ضاراً وهو يؤدي عمله أو بسببه أو بمناسبته قامت مسؤولية المتبوع وحلت محل مسؤولية التابع¹.

فالنسبة للقائمين بأشغال البناء من العمال والفنيين نخص بالذكر المهندس المعماري والمقاول فإنهم يستطيعون الرجوع بالمسؤولية استناداً إلى الأساس القانوني المتلائم مع كل حالة حسب أحكامها، فلهم المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تصيبهم من جراء أشغال البناء على أساس الخطأ الثابت أو الخطأ المفترض أو مسؤولية حارس البناء، ومن يرجع منهم على الآخر يحل محل صاحب العمل في حقوقه، ولذلك يستطيع الرجوع بدعوى الحلول.

وأما بالنسبة للأضرار التي تصيب التابعين لحارس أشغال البناء، فقد تردد القضاء في البداية في تحديد أساس الرجوع بالمسؤولية عن هذه الأضرار، وكان السبب في التردد هو مدى اشتغال العقد بين حارس أشغال البناء وبين العمال والفنيين على الالتزام بضمان السلامة، ولذلك ذهب القضاء في بادئ الأمر إلى رفض وجود التزام بضمان السلامة في هذا المجال، وذلك رغبة في استبعاد أحكام المسؤولية العقدية بما تلتزمه من لقاء عبء الإثبات على التابع المصاب، ورجح القضاء اعتبار الأضرار التي تصيب العمال والتابعين والفنيين، بسبب تهم البناء أو الأشياء والآلات المستخدمة، قائمة على أساس مسؤولية الحراسة طبقاً للمسؤولية التقصيرية².

¹ - كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 247.

² - نزيه محمد الصادق المهدي، المرجع السابق، ص 460-461.

ولكن القضاء الحديث - أمام تزايد التشريعات التي تفرض على صاحب العمل التزامات من شأنها توفير الحماية والأمن للعمال أثناء العمل - أقر بوجود التزام عام بضمان سلامة العمال على عاتق صاحب العمل، وبمجرد إصابة العامل يعتبر إخلالاً بهذا الإلتزام دون حاجة لإثبات خطأ صاحب العمل أو تقصيره في إتخاذ الإجراءات الأمنية التي يفرضها القانون¹.

الفرع الثاني: آثار رفع الدعوى المدنية المتعلقة برخصة البناء.

في حالة قبول دعوى التعويض المدنية، فإن ذلك يؤدي إلى إصدار القاضي المدني حكم في القضية بتعويض المتضرر كأصل عام، لكن يمكن له أن يصدر حكم بمطابقة أو هدم البناية مصدر الضرر²، أما القاضي الاستعجالي فإنه يصدر أمر بوقف الأشغال.

أولاً: الحكم بالتعويض (الأصل العام).

إذا تسبب البناء غير المشروع في ضرر شخصي للغير، واستطاع هذا الأخير إثبات ذلك، فإن له إمكانية رفع دعوى مدنية للمطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر مادي أو أدبي مادامت ناجمة عن وقائع موضوع الدعوى الجزائية³. فالتعويض عن الضرر المادي يشمل التعويض عن انتقاص قيمة الملك الذي لحقه الضرر ومافات الشخص من كسب بسبب حرمانه من الاستعمال العادي لملكه. لذا نجد دور القاضي المدني يتمثل أولاً في محاولة إعادة وضعية الضحية إلى الحالة التي كان عليها قبل حدوث الضرر وهذا بعد التحقق من وجود الخطأ ثم الضرر، بعدها يحاول تقدير نسبة الضرر ليقوم في الأخير بتقدير مقدار التعويض⁴.

كما يجوز له رفع دعوى مدنية منفصلة عن الدعوى الجزائية، غير أنه في هذه الحالة على المحكمة المدنية أن ترجئ الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها لحين الفصل نهائياً في

¹ - حامدي بلقاسم، المرجع السابق، ص 63.

² - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 278.

³ - وذلك طبقاً لما ورد في المادة 03 من ق.إ.ج والتي تنص على أنه: "يجوز مباشرة الدعوى المدنية مع الدعوى العامة في وقت واحد أمام الجهة القضائية نفسها.

وتكون مقبولة أيّاً كان الشخص المدني أو المعنوي المعتبر مسؤولاً مدنياً عن الضرر.

تقبل دعوى المسؤولية المدنية عن كافة أوجه الضرر سواء كانت مادية أو جثمانية أو أدبية مادامت ناجمة عن الوقائع موضوع الدعوى الجزائية".

⁴ - بزغيش بوبكر، المرجع نفسه، ص 278.

الدعوى العمومية¹؛ إذا كانت قد حركت لنفس الأسباب، بالإضافة إلى ذلك يبقى حق المدعي في الدعوى المدنية في طلب التعويض النقدي وارداً، بالتأسيس على المادة 124 من التقنين المدني الجزائري على اعتبار أن مخالفة القواعد العمرانية هي خطأ من المدعى عليه، تسبب في الإضرار بالمدعي.

لكن السؤال المطروح هنا هو: هل يجوز للطرف المتضرر أن يطلب من المحكمة المدنية مطابقة أو هدم البناية إلى جانب التعويض؟
ثانياً: الهدم (استثناء).

إن القضاء الفرنسي كان يرفض للشخص المتضرر من جريمة من الجرائم الماسة بقانون التعمير أن يتأسس كطرف مدني أمام القاضي المدني، لكن بعد ذلك أقر بإمكانية رفع دعوى مدنية لكن للمطالبة فقط بالتعويض ولا يمكن له المطالبة بالهدم مؤسساً ذلك على أسباب اجتماعية (أزمة السكن)، ففي كثير من الأحيان كانت البنايات المشتكى منها مساكن لذوي الدخل الضعيف.

بقي الحال كذلك إلى أن توصلت فيما بعد محكمة النقض الفرنسية في قرارها الشهير المتعلق بشركة (TERRASSE ROYALE) المؤرخ في 1959/06/09 بأن القاضي المدني ملزم بطلب المدعي وله أن يأمر بالهدم في حالة طلبه إلى جانب التعويض بحيث أسست قرارها على المادة 1382 من القانون المدني الفرنسي التي تنص أن أي فعل يرتكبه الشخص ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض إما تعويضاً عينياً (المطابقة أو الهدم)، أو تعويض بمقابل (تعويض نقدي)، ذلك أن هذه المادة لم تلزم القاضي بنوع معين من التعويض، وعليه له سلطة تقديرية.²

¹ - وهذا تطبيقاً لمبدأ الجزائري يوقف المدني، وذلك مانصت عليه المادة 04 من ق.إ.ج بقولها: "يجوز أيضاً مباشرة الدعوى المدنية منفصلة عن الدعوى العمومية.
غير أنه يتعين أن ترجئ المحكمة المدنية الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها لحين الفصل نهائياً في الدعوى العمومية إذا كانت قد حركت".

وحسب المادة 05 من نفس القانون فإنه: "لايسوغ للخصم الذي يباشر دعواه أمام المحكمة المدنية المختصة أن يرفعها أمام المحكمة الجزائية. إلا أنه يجوز ذلك، إذا كانت النيابة العامة قد رفعت الدعوى العمومية قبل أن يصدر من المحكمة المدنية حكم في الموضوع".

² - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص ص 278-279.

وبالنسبة للمشرع الجزائري فإنه حسم هذا الأمر من خلال المادة 784 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي مازاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها...".

نستشف من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري أقر بحق المتضرر من بناية غير مشروعة أن يطالب بهدمها إلى جانب المطالبة بالتعويض، بحيث يمكن لأي مالك عقاري يرى بأن شخصاً قد اعتدى على ملكيته بالبناء عليها بدون وجه حق أو رخصة، أن يرفع دعوى أمام القاضي المدني المكلف بالقسم العقاري للمطالبة بالهدم والتعويض؛ وهذا مانستشفه من حكم محكمة تمالوس (حكم غير منشور)، التي قضت بمايلي: "...حيث إنه والحالة هذه فإن المدعية محقة في منع المدعى عليه عن مواصلة أشغال البناء الجارية فوق القطعة الأرضية المشاعة بينهما رفقة شركاء آخرين.

حيث ينبغي الإشارة والتذكير، أنه حتى في حالة انفراد أحد الشركاء بالبناء على الأرض الشائعة كلها أو بعضها كان للشركاء الباقين أن يطالبوا بهدم البناء..."¹.

وماتجدر الإشارة له هنا، أن الهدم الذي يأمر به القاضي المدني أو الجزائري يعتبر تعويضاً عينياً وبالتالي فهو يختلف عن الهدم الإداري - في حالة البناء بدون رخصة الذي يقوم به رئيس البلدية وعند الاقتضاء الوالي طبقاً للمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29- الذي يعتبر جزاءً إدارياً، فبينما يكون الهدم في الحالة الأولى جزاءً على الاعتداء على مصلحة محمية قانوناً رفعاً لضرر محقق سواء كان المتضرر شخصاً خاصاً أو عاماً، فإن الهدم في الحالة الثانية يكون جزاءً على مخالفة قواعد البناء والتعمير بغض النظر عن وجود ضرر أو متضرر. ولعلنا نجد مجالاً لتطبيق الأمر بالهدم كجزاء مدني في حالة امتناع الإدارة عن القيام بالهدم الإداري، مما يجعل الطرف المتضرر مجبراً على طلبه طبقاً للقواعد العامة للمسؤولية المدنية².

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 515.

² - قرزاني ياسمين، المرجع السابق، ص 196.

وفي نفس الإطار، قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2007/09/12¹ على أنه: "حيث يتبين من القرار موضوع الطعن، أن المطعون ضده رافع الطاعن مدعياً أن هذا الأخير شيد مرآباً ملاصقاً لجدار مسكنه، وذلك بشكل غير قانوني ومخالف لرخصة البناء وسبب له ضرراً. والتمس إلزامه بإزالة ذلك المرآب.

حيث رفضت المحكمة الدعوى. وهو الحكم الملغى بموجب القرار موضوع الطعن، بعد إجراء خبرة.

حيث أن المسمى (ل.ع) طعن بالنقض بتاريخ 2005/08/20 في القرار الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة بتاريخ 2004/07/10 القاضي: بالمصادقة على الخبرة محل الترجيع وبحسبها إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بإلزام المرجع ضده بإزالة وهدم المرآب محل النزاع المقام بطريقة فوضوية، مع إلزام المرجع ضده بأن يدفع للمرجع مبلغ 23,400, 00 دج (ثلاثة وعشرون ألف وأربعمائة دينار) عما لحقه من ضرر حسب الخبرة.

حيث يعيب الطاعن على القرار موضوع الطعن، أنه مبني على اعتبار الطاعن شيد بناءه بشكل مخالف للقانون، دون أن يوضح القرار المواصفات التي يكون قد خالفها الطاعن، الذي أثبت أنه لم يجاوز حدود ملكيته، ولم تتم مناقشة دفع الطاعن في هذا الصدد.

حيث يتضح بالفعل من القرار المنتقد أنه مبني، فيما قضى به، على اعتبار البناء الذي شيده الطاعن مخالف لرخصة البناء ومضر بمسكن المطعون ضده. لكن لم يتبين من حيثياته ماهو الضرر المذكور، خاصة مادام من معطيات الخبرة أن البناء لم يتجاوز حدود الملكية. كما لم يتبين موطن المخالفة لرخصة البناء، بالإضافة إلى عدم توضيح صفة المطعون ضده في المطالبة باحترام الطاعن لمواصفات رخصة البناء.

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 406647، الصادر بتاريخ: 2007/09/12، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2010، ص ص 342-343.

حيث تعد هذه النقائص قصوراً في التسبب وانعداماً للأساس القانوني ويعرضان القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة للنقض والإبطال وإحالة القضية والأطراف إلى نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقاً للقانون"¹.

وبالتالي يستنتج مما سبق ذكره أن القاضي العقاري يحكم في حالة البناء على أرض مملوكة للغير أو البناء مخالف لأحكام الرخصة أو بدون رخصة أصلاً بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه ، كما يجوز له الحكم بالتعويض عن الضرر الذي لحق بالغير متى طلب الخصم منه ذلك.²

أما في حالة طلب وقف الأشغال، فإنه يتعين على المدعى عليه الذي تم أمره بوقف الأشغال أن يتوقف عن عملية البناء وإلا يعد بمثابة من يقوم بأشغال البناء بدون رخصة.

¹ - قضية (ل.ع) ضد (خ.ع)، الموضوع: مضار الجوار غير المألوفة، قانون مدني: المادة: 691. المبدأ يجب على قضاة الموضوع، عند الأمر بهدم بناء لمخالفته رخصة البناء والإضرار بالجوار ضرراً غير مألوف، تحديد مضار الجوار غير المألوفة.

² - شيخ سناء، شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 141.

خلاصة الفصل الثاني:

نخلص في ختام هذا الفصل إلى القول بأن المشرع الجزائري نص في قوانين التهيئة العمرانية والقوانين ذات الصلة بها على رقابة أشغال البناء أثناء تنفيذها، بهدف الإنجاز الحسن للمباني؛ والعمل على إيقاف المخالفات العمرانية منذ البداية تفادياً الوقوع في حالة إتمام البناية وما يترتب عنها من عدم إمكانية تسويتها.

وعليه فأتساءل القيام بهاته الرقابة يتم العثور على بعض البنايات المخالفة لأحكام رخصة البناء المسلمة، أو بدون ترخيص أصلاً، وفي كلتا الحالتين يقوم الأعوان المكلفين بالرقابة بتحرير محضر معاينة المخالفة، ثم يرسلون نسخة منه إلى وكيل الجمهورية من أجل تحريك الدعوى العمومية ومباشرتها، وبعد ذلك يتولى القاضي الجزائري بالفصل في القضية بموجب حكم يتضمن إما البراءة أو الإدانة بموجب عقوبات جزائية سواء كانت مالية أو سالبة للحرية. وبالتالي فالقضاء دوره هنا يتمثل في ردع المخالفين، للتقليل من المخالفات في هذا المجال واحترام قوانين البناء.

وفي المقابل لذلك، لقد اهتم المشرع الجزائري كثيراً في التعديلات الأخيرة لقوانين التهيئة العمرانية بالمتضررين من القرارات المتعلقة برخصة البناء، بحيث قام بتفعيل إجراءات الطعن السلمي ضد هذه القرارات، من أجل تنظيم التهيئة العمرانية وحماية طالبي هذه الرخصة من الممارسات البيروقراطية التي من الممكن أن تعيق عملية تسليمها؛ لأن عدم رد الإدارة على طلبات الأشخاص يدفعهم للجوء إلى البناء بدون ترخيص والذي يؤدي إلى زيادة حجم البنايات الفوضوية والعشوائية.

كما منح لهم الحق في رفع ثلاثة دعاوى أمام القاضي الإداري سواء كان هذا الأخير عادي أو استعجالي، وهي إما دعوى مراقبة المشروعية (دعوى الإلغاء) ؛ أو دعوى المسؤولية الإدارية أو دعوى وقف تنفيذ القرار المطعون فيه.

بالإضافة إلى ذلك، منح للمتضررين من أشغال البناء الحق في اللجوء إلى القاضي المدني في حالة الخلافات التي تثار فيما بينهم بشأن البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها.

وفي الأخير يمكننا القول بأن المشرع الجزائري قام في التعديلات الأخيرة لقوانين التهيئة العمرانية، بتوسيع صلاحيات السلطات الإدارية وتقليص دور السلطة القضائية في مادة التعمير

بصفة عامة؛ وفي مجال رخصة البناء بصفة خاصة. وهدفه من ذلك هو تخفيف الضغط على الهيئة القضائية، لأن الإدارة هي المختصة بإصدار رخص التعمير؛ وبالتالي فهي التي تتولى حل الخلافات التي تثور بشأنها ودياً، وتقادي اللجوء إلى القضاء الذي يمتاز بإجراءاته الطويلة؛ إلا إستثناءً في حالة تعذر حلها ودياً أو في الحالات المحددة قانوناً على سبيل الحصر. ومنه نستنتج بأن المشرع كثف الرقابة في مجال البناء، حيث قام بتوزيعها بين السلطتين الإدارية والقضائية. وعليه فكلما زاد حجم الرقابة يقل حجم البناءات الفوضوية والعشوائية أي يقل حجم المخالفات العمرانية؛ وفي المقابل لذلك يزيد احترام قواعد العمران وبالتالي يرتفع حجم البناءات المنظمة والمهيئة أي يتم تنظيم التهيئة العمرانية.

خلاصة الباب الأول:

نخلص في ختام الباب الأول الذي تطرقنا فيه لموضوع رخصة البناء كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، إلى أن المشرع الجزائري نص في القوانين المتعلقة بالتهيئة العمرانية على مجموعة من الشروط والإجراءات المتعلقة برخصة البناء، والتي يجب احترامها من طرف الراغبين في القيام بأشغال البناء؛ وكذا الإدارة المختصة بمنح الترخيص، وهذا كله من أجل أن يتم تنظيم المجال العمراني والتحكم فيه.

وبالتالي فإن عدم احترامها من قبل الراغبين في القيام بأشغال البناء سيؤدي حتماً إلى تضخم عدد البنايات العشوائية والمساس بالمظهر الجمالي لل عمران، مما قد يؤثر سلباً على التهيئة العمرانية والصحة العامة للمواطنين بسبب عدم توفر هذه البنايات على التجهيزات الأساسية كالماء الصالح للشرب، قنوات الصرف الصحي، الإنارة، الهاتف والغاز؛ ويرجع السبب في ذلك إلى عدم قيام الإدارة بواجبها الرقابي لأن هذه الأخيرة لا يتوقف اختصاصها عند حد تزويد الأشخاص برخص البناء، وإنما يتعداه إلى مراقبة أشغال البناء أثناء تنفيذها؛ وذلك من أجل إنجازها بشكل جيد ومطابق للقانون.

ومن هنا يظهر الدور الكبير الذي تلعبه الإدارة في مجال أشغال البناء، حيث أنه لما تزايدت الرقابة الإدارية بزيادة حجم البناء المنظم والمهيء، ولما تقل هاته الرقابة أو تنعدم يرتفع عدد البنايات الفوضوية والعشوائية؛ وللأسف هذا هو الوضع الذي تعيشه بلادنا حالياً، فبالرغم من كثرة وحداثة التعديلات القانونية في هذا المجال، إلا أن الإدارة لا تقوم بدورها الرقابي ويرجع السبب في ذلك إلى عدة اعتبارات.

وفي المقابل لذلك، توجد رقابة قضائية؛ حيث يلعب القضاء دوراً بارزاً في مجال رخصة البناء، ويظهر ذلك من خلال الفصل في المنازعات التي تطرح عليه سواء من قبل الأفراد أو الإدارة.

فمادة التعمير إذن نجدها موزعة في القانون الوضعي الجزائري بين ثلاثة قضاة هم: القاضي المدني يختص بالدعوى التي يرفعها الغير أصحاب الصفة والمصلحة نتيجة الأضرار التي تنجم عن أشغال البناء، خصوصاً ما تعلق منها بخلافات الجوار، القاضي الجزائي يختص بالنظر في جنحة القيام بأشغال البناء بدون رخصة أو مخالف لأحكامها؛ وأخيراً القاضي الإداري الذي له سلطة الرقابة على أعمال الإدارة التي تمارسها في مجال الضبط الإداري وذلك من

خلال إجبار هذه الأخيرة على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية وكذا الرخص التي سبق أن سلمتها للغير.

وبناءً على ماتقدم، نستنتج بأن المشرع الجزائري انتهج مبدأ إزدواجية الرقابة في مجال البناء؛ والمتمثلة في الرقابة الإدارية والتي تمارسها الإدارة قبل القيام بأشغال البناء-وجوب الحصول على رخصة البناء-، أثنائها -معاينة المخالفات-، وبعدها -مطابقة البناء للقانون ولأحكام رخصة البناء- وهذا مايتعلق بشهادة المطابقة والتي سنتطرق لها بالتفصيل في الباب الثاني. ورقابة قضائية من أجل ردع المخالفين وحماية حقوق المتقاضين من التعسف في استعمال حق الملكية أو من تعسف الإدارة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن عدم احترام الإدارة لقوانين التهيئة العمرانية يؤدي إلى خضوعها لرقابة القاضي الإداري لأن هذا الأخير مختص بالرقابة على مشروعية قرارات الترخيص بالبناء في مجال قضاء الإلغاء أو المسؤولية الإدارية. وهذا مايعني أنه من أجل الوصول إلى عمران منظم ومهيء يجب أن يخضع الأشخاص الراغبين في القيام بأشغال البناء لرقابة الإدارة وهذه الأخيرة تخضع أعمالها لرقابة القضاء.

الباب الثاني: شهادة المطابقة كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري.

تعتبر شهادة المطابقة أداة رقابية بعدية فرض المشرع الجزائري الحصول عليها من طرف الهيئات المختصة بعد الانتهاء من أشغال البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، وبالتالي تفادي الوصول إلى حالة البناءات غير المطابقة؛ والتي يمكن أن تتجم عنها خسائر بشرية ومادية سواء بالنسبة للقاطنين فيها أو الأجانب في حالة سقوطها مثلاً على شخص أجنبي، وهذا ما يؤثر سلباً على التهيئة العمرانية والنسيج العمراني والمقاييس المعمول بها في التشريع والتنظيم الجزائري.

وبالتالي تعد شهادة المطابقة التزام يقع على عاتق طرفين هما: المواطن يجب عليه التصريح بالانتهاء من أشغال البناء، والإدارة يقع عليها عبء تسليم هاته الشهادة إلى الشخص المعني بها بعد التأكد من أن أعمال البناء قد تم إنجازها وفق القواعد والشروط والمقاييس القانونية والتقنية والأمنية المنصوص عليها في القرار الصادر بالترخيص بالبناء، وذلك من أجل تمكينه من استغلال واستعمال المنشأة التي شيدها فيما شيدت له¹. وكخلاصة لما قيل أعلاه إن قيام الإدارة والمواطنين بهذه الالتزامات يجعل المدينة الجزائرية ذات عمران منظم ومهيأ، أي ينعكس بالإيجاب على التهيئة العمرانية .

ومنه فإن الهدف من هذه الشهادة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني في إطار التهيئة العمرانية الشاملة.

لكن ما تجدر الإشارة له هنا، أنه بالرغم من أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نص في المادة 56 منه على أنه يقع على عاتق المستفيد من رخصة البناء واجب إشعار رئيس البلدية بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، إلا أن الواقع العملي عرف عكس ذلك خاصة في أواخر التسعينيات وبداية الألفينيات، حيث ضرب المواطنون هذه المادة عرض الحائط ويرجع السبب في ذلك لعدة إعتبارات أهمها: البيروقراطية والتعسف الإداري ففي بعض الأحيان يكون البناء مطابقاً لأحكام رخصة البناء والإدارة ترفض تسليم شهادة المطابقة هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى يكون العيب في المواطن لما يقوم بأشغال البناء يخالف أحكام رخصة البناء المسلمة له ويعزف عن طلب هذه الشهادة لأنه يعلم مسبقاً بأن طلبه

¹ - عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، (حالة شهادة المطابقة)، المرجع السابق، ص 155.

سيرفرض ويتناسى ماسينجر عن هذه المخالفة من أثار سلبية فمثلاً يضيف طابق بدون رخصة بناء وممكن فيما بعد يسقط هذا الطابق ويؤدي إلى خسائر مادية وبشرية.

فالمشرع لما فرض الحصول على هذه الشهادة لم يفرضها عبثاً وإنما لحماية الأشخاص من الأضرار التي تنجم عن البناء غير القانوني وحماية المصلحة العامة العمرانية أي حماية النسيج العمراني من المظاهر الخارجية السيئة لل بنايات، لكن للأسف المواطنين الجزائريين ليست لديهم ثقافة ووعي عمراني وإنما يبحثون فقط على مصالحهم الخاصة وهذا ما أدى في السنوات الأخيرة إلى تدهور النسيج العمراني وتشويه الطابع الجمالي للعمران الجزائري بسبب قيام العديد من المواطنين بتشييد بنايات غير مطابقة لرخصة البناء والبعض الآخر منها غير مكتمل وغيرهم من عمليات البناء غير القانونية، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري يفكر في إصدار قانون يسوي هذه الوضعيات غير القانونية - القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها- بدلاً من إتخاذ إجراء الهدم المنصوص عليه في القانون رقم 90-29 وذلك من أجل تسوية مايمكن تسويته من بنايات بدلاً من هدمها وغايته من إتخاذ إجراء التسوية هو التقليل من أزمة السكن لأن الجزائر عرفت في الآونة الأخيرة تزايد كبير في عدد الطلبات على السكنات وفي المقابل لذلك، الدولة أصبحت غير قادرة على توفير هذا الكم الهائل من السكنات الجاري عليها الطلب. ومنه نخلص إلى أن القانون رقم 08-15 هو قانون تسوية أكثر من مطابقة نتيجة الواقع العمراني الدنيء الذي وصلت إليه المدينة الجزائرية.

ومن هذا المنطلق يمكننا القول بأن الجزائر حالياً تعرف نوعين من شهادة المطابقة هما: شهادة المطابقة العادية المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والمراسيم التنفيذية له والتي أطلقت عليها تسمية شهادة المطابقة لاستغلال المبنى. أما الثانية فهي عبارة عن شهادة مطابقة استثنائية لأنها استثناء على الأصل حيث نص عليها القانون رقم 08-15 والمراسيم التنفيذية له فسميئها بشهادة المطابقة لتسوية المبنى.

ومما سبق ذكره، نستنتج بأن هناك صلة وثيقة بين شهادتي المطابقة والتهيئة العمرانية؛ ولتوضيح ذلك بصفة مفصلة سنقوم بدراسة تنظيم التهيئة العمرانية من خلال الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادتي المطابقة (الفصل الأول)، ثم نتطرق إلى تنظيم التهيئة العمرانية من خلال الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادتي المطابقة والمنازعات الناجمة عنها (الفصل الثاني).

الفصل الأول: الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادتي المطابقة.

لقد عرف المجال العمراني بالجزائر تدهور كبير في الآونة الأخيرة، وهو الأمر الذي جعل الدولة تفكر في تحسينه، فتبين لها أن الحل الأنسب لذلك هو إصدار مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية.

لكن فعالية هذه النصوص التي قامت بإصدارها لا تكون مجدية إلا حينما يخضع النشاط العمراني سواء كان لفائدة الأشخاص الخاصة أو العامة، إلى مجموعة من التراخيص الإدارية¹ من بينها شهادة المطابقة؛ والتي بموجبها يمارس المستفيدون منها حقهم في السكن، الصناعة، التجارة وغيرها من الأنشطة، وتتمكن الإدارة من حماية المصلحة العامة العمرانية، بكل عناصرها.

ولأجل إصدار هذا القرار المتعلق بشهادة المطابقة، لا بد على المعني احترام الشروط المحددة قانوناً، وأن تلتزم الإدارة بالإجراءات اللازمة لذلك.

وعلى هذا الأساس إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين: تنظيم التهيئة العمرانية من خلال الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة العادية المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 (المبحث الأول)، ثم تنظيم التهيئة العمرانية من خلال الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة الاستثنائية التي أدت إلى ظهورها عدة ظروف منها اجتماعية، إدارية وسياسية، ثم أصدر المشرع الجزائري قانون خاص بها ألا وهو القانون رقم 08-15 (المبحث الثاني).

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 8.

المبحث الأول: الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة العادية.

لقد تمت الإشارة أعلاه في الفصل الأول من نفس الباب، أن المشرع الجزائري نظم عملية البناء من خلال استحداث بعض الرخص والشهادات العمرانية التي يستصدرها الأفراد لتمكينهم من تلبية حاجياتهم في مجال البناء. فنجد من هذه الرخص رخصة البناء، التي تخول تشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها جاءت مطابقة للقوانين والتنظيمات؛ أي أنها تمكن فقط من الشروع في البناء دون استغلال المبنى عند انتهاء الأشغال، لذا يجب استخراج شهادة المطابقة عند الانتهاء من البناء، حتى يمكن استغلال المبنى فيما شيد له.

وعلى هذا الأساس سنقوم بدراسة الشروط الخاصة بشهادة المطابقة في إطار القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفي الذكر ونطاق تطبيقها (المطلب الأول)، ثم نبين الإجراءات المتعلقة بها في ظل نفس القانون والتنظيم (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط الخاصة بشهادة المطابقة العادية ونطاق تطبيقها.

إن شهادة المطابقة تعتبر من بين أدوات الرقابة البعدية في يد الإدارة، ولذلك سنتناول في هذا المطلب الشروط الشخصية والموضوعية الخاصة بها، حسب ما جاء به القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر، (الفرع الأول). ثم سنقوم بدراسة الشروط الخاصة بالأشغال والأماكن التي تتطلب الحصول على شهادة المطابقة في إطار نفس القانون والتنظيم " نطاق تطبيقها"، مع توضيح الدور الذي تلعبه هذه الشهادة في تنظيم التهيئة العمرانية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشروط الشخصية والموضوعية المتعلقة بشهادة المطابقة العادية.

يقصد بالشروط الشخصية: الشروط الواجب توفرها في طالب شهادة المطابقة (أولاً)، أما الشروط الموضوعية فهي التي تتعلق بملف شهادة المطابقة (ثانياً)؛ وهذا ماسيتم توضيحه على النحو التالي:

أولاً: الشروط الشخصية المتعلقة بطالب شهادة المطابقة.

تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البنايات عادة، غير أن ذلك لا يعني أنها تثبت انجازها ومطابقتها للمعايير التقنية.¹ حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، ب.ط، سنة 2013، ص 94.

أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء.¹

حيث تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر على أنه: "تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".²

وبناءً على ذلك، فإن طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء. ويقصد بالمستفيد كل شخص له الحق في طلب رخصة البناء، له الحق كذلك في طلب شهادة المطابقة، وبالتالي فإن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة المطابقة هم كل شخص له عقد رسمي كالمالك، صاحب الدفتر العقاري، صاحب شهادة الحياة، صاحب الترخيم العقاري المؤقت، المرقى العقاري، متولي الوقف وأيضاً الهيئة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية، وصاحب حق الامتياز، وهذين الآخرين يقدمان الطلب باسمهما وليس باسم الهيئة المالكة، وهذا على أساس طول مدة التخصيص أو الامتياز والتي قد تصل إلى حد 99 سنة، أو يتم التنازل عنها لفائدة هذا الشخص صاحب حق الامتياز، أما بالنسبة للمستأجر والوكيل فلا بد أن يكونا مُرخصَ لهما من طرف المالك الأصلي ويقدمان الطلب باسم المالك الأصلي وليس باسمهما، فإذا قدما الطلب باسمهما فيكون غير مقبول.

وأخيراً ما تجدر الإشارة له أن صاحب العقد العرفي لا يمكنه تقديم طلب شهادة المطابقة مثله مثل ما قيل في رخصة البناء على أساس أن المشرع اشترط أن يكون العقد رسمياً.

ومنه نستنتج مما سبق ذكره، أن كل مستفيد من رخصة البناء يتمتع بالصفة لاستصدار شهادة المطابقة بناءً على رخصة البناء المسلمة له. وبالتالي فإن الصفة في استصدار شهادة المطابقة مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالصفة في استصدار رخصة البناء.³

ثانياً: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة.

يقصد بالشروط الموضوعية: ملف شهادة المطابقة الذي يبدأ إعداده بتقديم طلب، مما يدل على أن المبادرة بتحريك عملية إصدار شهادة المطابقة كأصل عام تكون للباني، واستثناء؛

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، ب. ط، سنة 2003، ص 103.

² - وهو نفس المحتوى الذي كانت تنص عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى.

³ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 166.

يمكن أن تكون لرئيس البلدية المختص إقليمياً وذلك في حالة عدم إيداع التصريح من طرف الشخص المعني¹.

ومنه سنقوم بدراسة وثائق ملف شهادة المطابقة في ظل القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 على النحو التالي:

فحسب المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى؛ فإن ملف شهادة المطابقة يتمثل في تصريح يعد في نسختين يقدمه المستفيد من رخصة البناء، ويشهد بمقتضاه على انتهاء أشغاله الموصوفة في رخصة البناء².

بينما المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ميزت في ملف شهادة المطابقة بين نوعين من البناءات هما: البناءات ذات الاستعمال السكني اشترطت فيها فقط تصريح يعد في نسختين مثلما كان عليه الحال في السابق أي في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176، أما التجهيزات والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور فاشترطت فيها بالإضافة إلى التصريح محضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)³

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة العادية.

نقصد بذلك البناءات المعنية بالمطابقة في إطار القانون رقم 90-29 (أولاً)، وأيضاً البناءات المعفاة من المطابقة في ظل نفس القانون (ثانياً).
أولاً: البناءات القابلة للمطابقة.

لقد نصت المادة 75 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر على أنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".

¹ - قاسي نجا، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2، سنة 2017، ص 182.

² - منصوري نورة، المرجع السابق، ص 105.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 57 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السالف الذكر، الملغى.

³ - ميمونة سعاد، المرجع السابق، ص 125.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 66 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

وتطبيقاً لأحكام هذه المادة تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر، على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹.

حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة².

وماتجدد الإشارة إليه فإنه حسب القانون رقم 90-29 السالف الذكر فإن مجال تطبيق شهادة المطابقة هو نفسه المنصوص عليه في رخصة البناء؛ لأن حسب هذا القانون فإن المتحصل على رخصة البناء عند انتهائه من أشغال البناء يجب عليه تقديم طلب شهادة المطابقة.

ثانياً: البنايات غير القابلة للمطابقة.

لم ينص المشرع صراحة لا في القانون رقم 90-29 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفي الذكر، على البنايات المعفاة من الحصول على شهادة المطابقة، لكن يمكن استخلاص ذلك ضمناً، فما دامت هذه الشهادة مرتبطة برخصة البناء فإن جميع البنايات المعفاة من رخصة البناء معفية كذلك من شهادة المطابقة، وبالرجوع إلى المادتين 53 من القانون رقم 90-29 والأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن البنايات المعفاة من هذه الشهادة هي البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.

المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بشهادة المطابقة العادية.

بعدما تحدثنا في المطلب الأول عن الشروط الخاصة بشهادة المطابقة في ظل القانون رقم 90-29 والرسوم التنفيذية رقم 15-19 السالفي الذكر، سنتطرق في هذا المطلب إلى الإجراءات التي يمر بها ملف شهادة المطابقة؛ مع توضيح مدى مساهمتها في تنظيم التهيئة العمرانية. ومنه إن هذه الإجراءات تنقسم إلى ثلاثة أنواع ألا وهي: إجراءات قبل إصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة؛ وأخرى أثناء إصداره (الفرع الأول)، وأخيراً إجراءات بعد صدوره (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات السابقة والمتزامنة مع إصدار شهادة المطابقة العادية.

بعد أن ينتهي طالب شهادة المطابقة من إعداد طلبه والملفات المرفقة به، تأتي مرحلة إيداعه لدى الهيئة الإدارية المختصة؛ ثم يتم التحقيق فيه ودراسته (أولاً)، وبعد الانتهاء من ذلك يتم البت فيه من طرف لجنة مختصة؛ ثم تقوم السلطة المختصة بإصدار قرار شهادة المطابقة (ثانياً).

¹ - وهو نفس المحتوى الذي كانت تنص عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى.

² - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

أولاً: الإجراءات السابقة على إصدار شهادة المطابقة.

إن الإجراءات القبلية لشهادة المطابقة تتم بالاشتراك بين المواطن أي طالبها (1)، والإدارة التي تتولى عملية استلام ملف طلب هاته الشهادة؛ التحقيق فيه ودراسته (2).

1-إيداع ملف طلب شهادة المطابقة:

تنص المادة 56 من القانون رقم 90-29 على مايلي: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

كما نصت المادة 66 ف1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي: " في إطار أحكام المادة 54 أعلاه، يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) ، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة".
نستنتج من هاتين المادتين بأن المشرع الجزائري ألزم المستفيدين من رخصة البناء، بعد الانتهاء من الأشغال، وخلال ثلاثين (30) يوم التالية إيداع ملف شهادة المطابقة "التصريح في نسختين" يتضمن إخطار يُعلن فيه بأنه قد انتهى من الأشغال وأعمال البناء وفق المواصفات المحددة في رخصة البناء، معبراً في ذات الوقت عن رغبته الفعلية في استعمال المبنى واستغلاله في ما خصص له، ويتم هذا الإيداع بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع¹ يسلم في نفس اليوم. بالإضافة إلى ذلك فإنه يتم إرسال نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة². إلا أن مايمكن ملاحظته في هذا الإطار أنه نادراً مايقوم

¹ - لعويجي عبد الله، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية، المرجع السابق، ص 247.

- للمزيد من التفصيل أنظر سعداني نورة، المرجع السابق، ص 13.

- أنظر أيضاً حماني ساجية، المرجع السابق، ص 68.

² - في ظل المادة 57 ف 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى كانت ترسل نسخة من التصريح

إلى مديرية التعمير على مستوى الولاية وليس رئيس القسم الفرعي للتعمير، حيث كانت تنص على مايلي: " في إطار أحكام المادة 46 أعلاه، يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء=

المستفيد من رخصة البناء بالتصريح بنهاية الأشغال نظراً لغياب الآليات التي تفرض عليه ذلك¹. ومنه، لقد توصلنا مما قيل أعلاه أن المبادرة بتحريك موضوع شهادة المطابقة تكون بداهة ومنطقياً من الباني صاحب المصلحة المباشرة في استعمال المبنى في الغرض الذي أنجز من أجله.

وفي نفس السياق يمكننا القول أيضاً بأن تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة يمثل في مفهوم القانون الإداري عنصر السبب في وجود القرار الإداري الصادرة به شهادة المطابقة، وهذا طبقاً للقاعدة العامة وما تقضي به طبيعة الأمور بأن يبادر صاحب الشأن والمصلحة والصفة في طلبها². وذلك ما يعني أن الإدارة تتمتع بسلطة مقيدة في التعامل مع طلب شهادة المطابقة. لكن هذه القاعدة يرد عليها استثناء يتمثل في أن السلطة الإدارية تتولى مسألة إصدار شهادة المطابقة ومنحها دون طلبها، وهذا طبقاً لما ورد في المادة 66 ف3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكورة أدناه، حيث تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً وبمبادرة من رئيس البلدية³ عندما لا يتم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة والمتوقعة في رخصة البناء⁴.

=من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع.

ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية".

- للمزيد من التفصيل أنظر غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 90.

- أنظر أيضاً إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 192.

¹ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 154.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً صليلع سعد، المرجع السابق، ص 313.

² - عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، المرجع السابق، ص 165.

³ - في إطار المادة 57 ف3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى كانت تتم عملية المطابقة وجوباً بمبادرة من رئيس البلدية أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حيث جاء فيها مايلي: "عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية".

- للمزيد من التفصيل أنظر بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 128.

⁴ - نصت على ذلك المادة 66 ف3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء فيها مايلي: "عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ=

وعليه يرجع السبب الذي أدى بالمشروع إلى النص على هذه الحالة، أي حالة القيام بالمطابقة وجوباً عندما لا يتم إيداع طلب شهادة المطابقة، إلى أنه كان يعلم مسبقاً بأنه يوجد بعض الأشخاص يقومون بتشديد بنائاتهم بصفة مخالفة لأدوات التهيئة والتعمير وأيضاً غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة لهم، وهو الأمر الذي أثبتته لنا الواقع العملي حيث يعود السبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه أنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقاً أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه¹.

ومنه ففي هذه الحالة يقع التزام قانوني على رئيس البلدية "بالحلول وجوباً" محل الباني الذي لا يبادر باستصدار شهادة المطابقة المذكورة رغم حلول أجل طلبها، إما لانتهاء الأشغال فعلاً، أو قياساً واستناداً إلى التاريخ المحدد لانتهائها وهذا باستنفاد الأجل المقرر لذلك في متن نص القرار المتضمن رخصة البناء².

وعليه، يرجع سبب هذا الحل إلى مسؤوليته في مجال العمران والبناء باعتباره سلطة ضبط إداري يُناط به عمل رقابي مستمر، قاسي، ردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويلي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي يتأكد من تطابقها مع قانون البناء والتهيئة والتعمير من جهة، ومع مواصفات ومضمون رخصة البناء الممنوحة والمسلمة لهذا الغرض من جهة أخرى، وهذا باعتبار القرار الصادرة به المصدر المباشر لحقوق والتزامات صاحب الرخصة، بالتماشى مع حق استعمال حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، وهو أمر يمكن إدراكه إذا تعلق الأمر ببناء وتشديد مبنى ذي استعمال شخصي سكني، لما في ظهور مبنى جديد من تأثير على الجوار وحقوق الارتفاق التي يقرها القانون لكل من الجيران والباني الجديد، إذ العقارات يخدم

=الانتهاء من الأشغال تبعاً لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي".

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 147.

² - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 661.

- للمزيد من التفصيل أنظر عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، المرجع السابق، ص 176.

بعضها بعضاً، ولكن في المقابل قد ينتقص بعضها من قيمة البعض الآخر أيضاً، أو يقلل من وتيرة ومستوى الانتفاع بأحدها كما يرغب في ذلك صاحب العقار، سواء كان مالكاً له أو له حق انتفاع واستعمال، وعموماً له عليه السيطرة القانونية، مما يدخلنا في بحث مضار الجوار المعتادة أو المألوفة وغير المعتادة أو غير المألوفة التي تستوجب التعويض طبقاً لأحكام المادتين 690 و691 من القانون المدني الجزائري¹. فالقسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة يصبح ملزماً بالموافقة على منح شهادة المطابقة لطالبها إذا كانت الأشغال مطابقة للقانون والتنظيمات المعمول بها، ورفض الطلب في الحالة العكسية، على أن يتم ذلك في آجال قانونية محددة².

ولكن يمكننا إدراك أسباب هذا الالتزام بسهولة عندما يتعلق الأمر بتشييد وتشغيل واستغلال مبنى أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (مثلاً الترفيهية) المزعجة للراحة أو المضرة بالصحة، وهي ما تُعرف بالمنشآت المصنفة، فمثل هذه البنايات والمحلات يُشترط لتشييدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي يصبح معه علم رئيس البلدية بانتهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل، إذ من صلاحياته ومن واجباته الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبت من المطابقة ابتداء وبالمال³.

وفي الأخير ما يمكننا قوله في هذا الصدد، هو أن مصلحة رئيس البلدية في هذه الحالة: أي قيامه بعملية المطابقة وجوباً ودون طلبها عندما لا يقوم المستفيد من رخصة البناء بالتصريح بانتهاء الأشغال، هي مصلحة عامة بمفهومها الواسع، ثم الحقوق المتجاوزة والمتقابلة في العقارات التي يجب أخذها في الاعتبار عند منح هذه الشهادة التي تسمح للبلاني باستعمال المبنى فيما حُصص وشُيد له، وليست مصلحة شخصية أو ذاتية للإدارة⁴ بكل تأكيد، بل لأن عليها

¹ - لعويجي عبد الله، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 18.

² - كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 51.

³ - عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 662.

- للمزيد من التفصيل أنظر عزوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، المرجع السابق، ص 177.

- أنظر أيضاً لعويجي عبد الله، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية، المرجع السابق، ص 249.

⁴ - كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، المرجع نفسه، ص 51.

واجباً قانونياً في تحقيق الموازنة بين هذه الحقوق والمصالح والمراكز القانونية، إذ الإدارة طرف وسيط على الدوام بين الأفراد والقانون لضمان حسن فهمه وتطبيقه التطبيق الصحيح.

غير أن هذه الأخيرة قد تيسر عليهم في ممارسة حقوقهم وحرياتهم التي نظمها القانون وأخضعها لترخيص إداري مسبق، أو على العكس من ذلك قد تقف حجر عثرة بينهم وبين هذه الممارسة بسهولة، الأمر الذي سيكون مصدر مثار لمنازعة إدارية بينهم وبين السلطة الإدارية¹، وهو ماسنتطرق له بالتفصيل في الفصل الثاني.

لكن للأسف نلاحظ أن الواقع العملي يثبت لنا عدم قيام رؤساء البلديات بصلاحياتهم المخولة لهم قانوناً وذلك للعمل على مطابقة الأشغال بصفة وجوبية وبطريقة تلقائية مما أثر سلباً على قواعد العمران وشجع المستفيدين من رخصة البناء على عدم احترام مقتضياتها ومقتضيات المخططات والتصاميم المصادق عليها².

2- التحقيق ودراسة ملف طلب شهادة المطابقة:

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة³ وكذا ممثلين عن المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم رخصة البناء⁴.

¹ - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 186.

² - صليح سعد، المرجع السابق، ص 313.

³ - ففي ظل المادة 57 ف4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى كانت تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تضم رئيس البلدية ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وليس ممثل القسم الفرعي للتعمير، حيث كانت تقضي بمايلي: "تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في هذا المرسوم".

- للمزيد من التفصيل أنظر حماني ساجية، المرجع السابق، ص 69.

⁴ - نصت على ذلك المادة 66 ف4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بقولها: "تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها. يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة".

- للمزيد من التفصيل أنظر غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 90.

- أنظر أيضاً بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 128.

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءً على استدعاء من رئيس البلدية¹ لدراسة طلبات المطابقة وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوماً ، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال طبعاً إذا حصل ذلك².

وقبل إجراء المراقبة، يقوم رئيس البلدية بإرسال إشعاراً بالمرور، يخطر فيه المعني بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة، وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل³.

وبعد إجراء المراقبة المطابقة تحرر اللجنة المؤهلة محضراً للجرد تدون فيه جميع الملاحظات وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ويوقع عليه أعضاء اللجنة⁴ في نفس اليوم. وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع عليه من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط⁵.

¹ - في ظل المادة 58 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى كان يتم استدعاء لجنة المطابقة من طرف رئيس البلدية بعد استشارة مديرية التعمير حول المصالح التي يتم استدعاؤها، بينما حالياً في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حمل المشرع مسؤولية ذلك لرئيس البلدية وحده، بالإضافة إلى ذلك قلص الميعاد الذي تجتمع فيه، حيث كان ثلاثة (3) أسابيع فأصبح 15 يوماً فقط، ومنه قضت المادة 58 ف1 بمايلي: "تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 57 أعلاه، بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في أجل (3) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ان حصل ذلك".

- للمزيد من التفصيل أنظر صليعل سعد، المرجع السابق، ص 312.

² - إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 194.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 67 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - العربي وردية، المرجع السابق، ص 101.

⁴ - بلمرايط حنان، المرجع السابق، ص 128.

- للمزيد من التفصيل أنظر حماني ساجية، المرجع السابق، ص 69.

⁵ - نصت على ذلك المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والتي جاء فيها مايلي: "تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 66 أعلاه بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوماً، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، عند الاقتضاء.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المطابقة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم.=

ثانياً: الإجراءات المتزامنة مع إصدار شهادة المطابقة.

ميز المشرع الجزائري بين الجهة التي تقوم بالبت في طلب شهادة المطابقة، والهيئة التي تتولى عملية إصدارها. ومن هذا المنطلق سنقوم بتوضيح كل واحدة منهما على حدى ليتضح الفرق بينهما، وذلك من خلال القيام بدراسة الهيئة المكلفة بالبت في طلب شهادة المطابقة ومظاهر هذا البت (1)، ثم نتحدث عن السلطات المختصة بإصدارها وميعاد إصدارها (2).

1- البت في ملف طلب شهادة المطابقة:

سنوضح في هذا العنوان الهيئة المكلفة بالبت في طلب شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 (أ)، ثم نعالج أنواع القرارات التي تتخذها (ب).

أ- الهيئة الإدارية المكلفة بالبت في ملف طلب شهادة المطابقة:

كانت تنص المادتين 57 ف4 و58 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، على أنه بعد معاينة الأشغال المنجزة من طرف لجنة مراقبة المطابقة يتم تحرير محضر، وبعد ذلك تتم دراسة مضمون هذا المحضر على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها، لتعيد إرساله بدورها مرفقاً باقتراحاتها في الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة¹. وهذا مايعني أن الهيئة التي كانت مكلفة بالبت هي مديرية التعمير والبناء الموجودة على مستوى الولاية²، بالرغم من إيداع الملف لدى مصلحة التعمير بالبلدية؛ وبشارك أحد موظفيها في اللجنة التي تقوم بدراسة الملف إلا أن المشرع لم يعطي لهذا الأخير الحق في البت فيها، وهذا مايعني أن موظفي مديرية التعمير والبناء أكثر خبرة وتخصص في هذا المجال من موظفي مصلحة التعمير بالبلدية.

=في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط".

¹ - حيث نصت على ذلك المادة 59 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى بقولها: "ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر الجرد مرفقاً باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة".

- للمزيد من التفصيل أنظر بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 129.

- أنظر أيضاً حماني ساجية، المرجع السابق، ص 69.

² - عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، المرجع السابق، ص 180.

لكن في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر تدارك المشرع الأمر، حيث جعل مصلحة التعمير بالبلدية هي المكلفة بالبت في طلب شهادة المطابقة، حيث استغنى عن ارسال المحضر إلى مديرية التعمير والبناء؛ فحمل البلدية وحدها مسؤولية ذلك، حيث اعتبر مصلحة التعمير التي يودع لديها الملف هي التي تبت فيه وهذا حسب ماورد في المادة 66 ف4 والمادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفتين الذكر فلجنة مراقبة المطابقة تبدي رأيها حول مدى المطابقة، ثم تقوم مصلحة التعمير بالبلدية بتحرير محضر الجرد ويرسلونه إلى رئيس البلدية من أجل تبليغ المعني بالقرار الذي اتخذته اللجنة.

ب- أنواع القرارات التي تصدرها هيئة البت في ملف طلب شهادة المطابقة:

سنتحدث في هذا العنصر عن القرارات التي تصدرها لجنة مراقبة المطابقة أثناء قيامها بزيارة موقع البناء ومعاينتها لأشغال البناء، والتي تنحصر في ثلاثة أنواع من القرارات ألا وهي: الموافقة، الموافقة بشروط والرفض.

ب-أ قرار الموافقة:

يصدر هذا القرار عندما تبدي اللجنة رأيها بمطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء¹، وهذا ما أكدت عليه المادة 68 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بقولها: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج² منها بهذا المرسوم، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها"³.

ب-ب قرار الموافقة بشروط:

يصدر هذا القرار عندما ترى اللجنة أن الأشغال المنجزة مخالفة لأحكام رخصة البناء، وفي هذه الحالة تمنح السلطة المختصة بتسليم هذه الشهادة للمعني أجل محدد لجعل الأشغال مطابقة لتصاميم رخصة البناء، وبعد انقضاء هذه المدة إما تمنحه شهادة المطابقة وهذا في الحالة التي يقوم فيها بالمطابقة أو ترفض منحها وذلك في الحالة العكسية، وهذا ما أكدت عليه

¹ - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 136.

² - أنظر الملحق رقم 08.

³ - يلاحظ على هذه المادة أنها جاءت أكثر تفصيل من المادة 59 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى والتي كانت تنص على أنه: "تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة".

- للمزيد من التفصيل أنظر عوماري فاطمة الزهراء وغيتاوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 38.

المادة 68 ف2، 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء نصها كالآتي: "إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة.

وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29. يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن اقتضى الأمر، شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحظات القضائية، طبقاً لأحكام المادة 78¹ من القانون رقم 90-29².

ب- ج قرار الرفض:

يصدر هذا القرار عندما يُثبت محضر الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء³، ففي هذه الحالة تحدد للمعني أجل معينة للقيام بمطابقة الأشغال المنجزة وبعد انقضاء هذه المدة إذا لم يتم بمطابقتها، يقوم رئيس البلدية بإصدار

¹ - لقد أخطأ المشرع في رقم هذه المادة لأن المادة التي تنص على الملاحقة القضائية في حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء هي المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المضافة بموجب المادة 13 من القانون رقم 04-05 وليس المادة 78.

² - نصت هذه المادة على نفس المحتوى الذي كانت تنص عليه المادة 59 ف3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، فالفرق بينهما طفيف يتجلى في أنه في السابق كان رئيس البلدية أو الوالي هما اللذان يسلمان شهادة المطابقة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وحالياً أصبح تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس البلدية في جميع الحالات، حيث كانت تنص المادة 59 ف4 على أنه: "...وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك...".

- للمزيد من التفصيل أنظر كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 52.
- أنظر أيضاً لعويجي عبد الله، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 19.

³ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 90.
- للمزيد من التفصيل أنظر بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 130.
- أنظر أيضاً صليلع سعد، المرجع السابق، ص 312.

قرار برفض طلبه ويشرع في الملاحظات القضائية¹ طبقاً لما نصت عليه المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر.

يتبن مما سبق ذكره، مدى حرص المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنظيمية حول ترابط مراحل استصدار شهادة المطابقة واستمراريتها ومدى علاقتها برخصة البناء وقانون البناء وضرورة تطابق أعمال البناء المنجزة مع أحكامهما، تطابقاً يعد شرطاً وافقاً لمنحها وتسليمها. هذا من جانب الباني المرخص له بالبناء، أما من جانب السلطة الإدارية فتعتبر هذه الترتيبات القانونية والآجال ضمانات قانونية للطالب يجب على الإدارة الاستجابة لها، حيث يكون قرار منح الشهادة أو رفضها طبقاً لمفهوم قانون التهيئة والتعمير صريحاً لاضمناً، بسبب طبيعة أعمال المعاينة والرقابة والمحضر الذي يُحرر بشأنها وإبداء الرأي فيه من قبل اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، فهذه كلها أعمال مادية تقنية صادرة عن ذوي الاختصاص القانوني والتخصص التقني، إذ هم مكلفون بذلك قانونياً ومؤهلون له تقنياً وعلمياً لتخصصهم الميداني، إنها ظروف ومعطيات ترجح كفة القرار الإداري الصريح على القرار الضمني²، أي أنه تم النص مؤخراً في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه يجب أن يكون القرار الإداري الصادر في مادة شهادة المطابقة صريحاً سواء كان بالقبول أو بالرفض³ ولا يمكن أن يكون ضمناً كما كان عليه الحال في السابق في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى⁴.

غير أن كل ماسبق ذكره مجرد حبراً على ورق، أي موجوداً من الناحية النظرية فقط أما إذا لاحظنا الناحية العملية نجد عدم فعالية اللجنة المكلفة بالمطابقة، فالأشخاص المعنيين لايسعون إلى إجراء المطابقة، واللجنة لا تقوم بالمهام المخولة لها، لعل ما جعل المشرع يفكر في حل أفضل وهو التعديل الجديد (القانون رقم 04-05، والرسوم التنفيذية رقم 15-19) ليفرض رقابة مشددة على مستوى شهادة المطابقة، ففي حالة التأكد من عدم المطابقة وبعد تحرير

¹ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 169.

² - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً"، المرجع السابق، ص ص 188-189.

³ - أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

⁴ - أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السالف الذكر والملغى.

محضر معاينة المخالفة من طرف العون يرسل إلى الجهة القضائية المختصة، رئيس البلدية والوالي خلال إثنين وسبعين (72) ساعة¹.

2- إصدار شهادة المطابقة.

سنقوم في هذا العنصر بدراسة الهيئات الإدارية المكلفة بإصدار شهادة المطابقة، في إطار القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19(أ)، ثم نتحدث عن ميعاد إصدارها (ب).
أ- السلطات الإدارية المختصة بإصدار شهادة المطابقة:

حسب المادة 75 السالفة الذكر من القانون رقم 90-29، فإنه عند الانتهاء من أشغال البناء يتم إثبات مطابقتها مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم² حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. وهذا ما أكدت عليه أيضاً المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى.

وبناءً على ما ذكر أعلاه نستنتج أن الهيئة المؤهلة بإصدار شهادة المطابقة تتمثل في رئيس البلدية أو الوالي، ولكن ما يأخذ على هذه النصوص هو عدم تطبيق قاعدة توازي الأشكال، بمعنى عدم النص على اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في مجال إصدار شهادة المطابقة، رغم أنه مختص بإصدار رخصة البناء، ومنه الحالات التي يصدر فيها الوزير المكلف بالتعمير رخصة البناء، فهل لاحتياج إلى شهادة المطابقة، على أساس أنها مشاريع وطنية ذات أهمية كبيرة فتكون مدروسة بصفة دقيقة، وبالتالي يعد إصدار رخصة البناء باعتبارها رقابة قبلية كافي، ونستغني عن شهادة المطابقة لأنها رقابة بعدية، بالإضافة إلى الأخذ بعين الاعتبار مسألة عدم تعطيل المشاريع الوطنية ذات المصلحة العمومية؟ أم أنه راجع إلى طبيعة اختصاصه أنه استثنائي؟ أو يعتبر ذلك إغفال من المشرع؟

¹ - حماني ساجية، المرجع السابق، ص 70.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - ما يأخذ على هذه المادة أن المشرع لم يميز بين إصدار شهادة المطابقة وتسليمها، فهناك فرق بين الإصدار والتسليم ففي بعض الأحيان تختلف السلطة التي تقوم بالإصدار عن الهيئة التي تتولى عملية التسليم. ومنه فإن المشرع يقصد في المادة 75 من القانون رقم 90-29 والمادتان 55 و60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى؛ إصدار شهادة المطابقة وليس تسليمها وبما أنه لم يتحدث عن الهيئة التي تتولى عملية التسليم فإنه يفهم منه بأن السلطة التي تقوم بإصدار شهادة المطابقة هي التي تتولى تسليمها.

وللإجابة على هذه التساؤلات فإنه بالرجوع إلى المادة 55¹ من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، يتبين لنا أنه في حالة اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة البناء فإن رئيس البلدية هو المختص في هذه الحالة بإصدار وتسليم شهادة المطابقة. لكن بالرغم من ذلك تبقى هذه النصوص ناقصة وغامضة ويبقى التساؤل مطروح فعلى أي أساس لما يختص رئيس البلدية بإصدار رخصة البناء فيكون هو المختص بإصدار شهادة المطابقة، ولما يختص الوالي بإصدار رخصة البناء فيكون الوالي هو المختص بإصدار شهادة المطابقة، لكن لما يختص الوزير بإصدار رخصة البناء فإن رئيس البلدية هو الذي يختص بإصدار شهادة المطابقة وليس الوزير المكلف بالتعمير؟ فكان يجب على المشرع إما يجعل السلطة التي تصدر رخصة البناء هي التي تصدر أيضاً شهادة المطابقة، أو يوحد الجهة الإدارية التي تتولى عملية إصدار شهادة المطابقة.

وبناءً على ما تقدم فإننا نقترح تعديل المادة 75 من القانون رقم 90-29 والنص صراحة على اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بإصدار شهادة المطابقة، على أساس أن المشاريع المركزية (الوطنية والجهوية) ذات أهمية أكبر من المحلية.

ومنه فإن المشرع لم يعدل المادة 75 المذكورة أعلاه، لكنه قام بإلغاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176؛ وأصدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي وضع فيه حداً للتضارب والغموض الذي كان يتعلق بالسلطة الإدارية المختصة بإصدار شهادة المطابقة، فنص صراحة في المادة 64² منه على أن رئيس البلدية هو المختص بإصدار شهادة المطابقة في جميع الحالات سواء كان هو المختص بإصدار رخصة البناء أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران. وبالتالي فإن هذا الحل الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ألا وهو توحيد السلطة

¹ - نصت المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى على مايلي: "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة للحالات الأخرى".

- للمزيد من التفصيل أنظر حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 59.

² - تنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر، على مايلي: "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران".

الإدارية المكلفة بإصدار شهادة المطابقة والمتمثلة في رئيس البلدية منطقي ومعقول لأن رئيس البلدية منتخب من طرف الشعب فهو الأقرب إلى المواطنين من الوالي والوزير، بالإضافة إلى ذلك هو المختص بتسليم رخصة البناء في جميع الحالات فيصبح أيضاً هو المختص بإصدار وتسليم شهادة المطابقة، زيادة على ذلك فإن ملف شهادة المطابقة يودع لدى البلدية ولجنة مراقبة المطابقة تجتمع بناءً على استدعاء من رئيس البلدية وموظفي البلدية هم أعضاء في هاته اللجنة التي تقوم بالتحقيق، الدراسة والبت في مدى المطابقة.

ب- ميعاد إصدار شهادة المطابقة:

حسب المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى¹، إن أجل إصدار شهادة المطابقة هو ثلاثة أشهر الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، ومنه في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال هذا الميعاد فإنه يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى. وفي هذه الحالة لابد من صدور قرار بشأن الطعن المقدم في مدة شهر الموالي لإيداعه، وإلا اعتبرت شهادة المطابقة ممنوحة، أي تعد شهادة المطابقة مكتسبة بقوة القانون بموجب قرار ضمني بالموافقة.

وفي ذلك نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف بإصدار قرار إلزامها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة، وإلا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها مما يضيف على موقفها هذا عدم المشروعية²، وكجزاء لهذا الموقف السلبي من جانبها في حق المتعاملين معها طالبي خدماتها، عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة المحتملة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قراراً منتجاً لآثاره القانونية كالقرار الصريح أي قراراً ضمنياً بالموافقة.

¹ - نصت المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى على مايلي: "في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، اما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى. يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة".

² - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، المرجع السابق، ص 319.

غير أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالاً آخر ليس في العلاقة بين طالب شهادة المطابقة والسلطة الإدارية وقانون البناء مباشرة، بل بينها والغير الأجنبي عن البناء كالجار الذي قد يضار من منح شهادة مطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، أو طالب شهادة المطابقة في حالة مشابهة، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تنعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسه تغيير جذري من حقوق الجوار والارتفاع والطبيعة والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئة، فالبيئة في آخر المطاف هي الخاسرة في هذا الزخم من الإجراءات الإدارية التي تضيق المسؤولية وتشتت فيما بين ممثلي الدولة والهيئات الحكومية المختصة بمراقبة مطابقة الإنجاز الجديد للقواعد التي حددها القانون¹.

وكخلاصة لما قيل أعلاه، فإن ميعاد إصدار شهادة المطابقة هو ثلاثة أشهر كما يمكن أن يمتد إلى أربعة أشهر في حالة عدم صدور أي قرار يفصل في المطابقة. أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 فحسب المادتين 67 و 68 منه، فإن أجل إصدار شهادة المطابقة هو 23 يوماً الموالية لإيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ومنه في حالة عدم رضا صاحب الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، أو عدم رد السلطة المختصة خلال هذا الميعاد؛ فإنه يمكنه أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة لا بد من صدور قرار بشأن الطعن المودع في مدة خمسة عشر (15) يوماً الموالية لإيداعه. وفي حالة عدم تلقيه إجابة على هذا الطعن خلال هذه المدة فإنه يمكن أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران. وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن².

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 151.

² - هذا طبقاً لما نصت عليه المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء فيها مايلي: "يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرصه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً. يمكن صاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن. =

وبالتالي فإن ميعاد إصدار شهادة المطابقة حالياً هو 23 يوماً كما يمكن أن يمتد إلى شهر و23 يوماً في حالة عدم صدور أي قرار يفصل في المطابقة.

ومنه يتضح لنا مما سبق ذكره، أن المشرع الجزائري خفض ميعاد إصدار القرار المتضمن شهادة المطابقة، فكان يحدد بثلاثة وأربعة أشهر في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، أصبح يحدد بثلاثة وعشرين يوماً في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والغرض من ذلك هو تجنب البيروقراطية والتماطل الإداري الذي عان منه المواطن الجزائري وكان يؤدي به إلى خرق النصوص العمرانية واللجوء إلى عدم مطابقة بنائاتهم وبالتالي تشويه المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية. بالإضافة إلى ذلك كان يعتبر سكوت الإدارة عن الرد بمثابة قبول ضمني لكن حالياً ألزم السلطة الإدارية المختصة بالرد الصريح سواء كان بالقبول أو بالرفض، ولقد أحسن المشرع لما فعل ذلك لأن القبول الضمني قد يعتبر البناء مطابق لكن في حقيقة الأمر هو غير مطابق.

الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة لصدور شهادة المطابقة العادية.

يقصد بالإجراءات بعد صدور شهادة المطابقة، تحديد الجهة الإدارية المختصة بتسليم أو تبليغ القرار المتضمن شهادة المطابقة إلى الشخص المعني به (أولاً)، ثم تحديد الآثار المترتبة على هذا التسليم أو التبليغ (ثانياً).

أولاً: الهيئة الإدارية المختصة بتبليغ قرار شهادة المطابقة.

حسب المادتين 64 و68 السالفتي الذكر من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن الهيئة الإدارية المختصة بتبليغ أو تسليم شهادة المطابقة هي رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات سواء كان هو المختص بتسليم رخصة البناء أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

ثانياً: آثار تبليغ شهادة المطابقة.

يترتب على تسليم شهادة المطابقة عدة آثار وفي مجالات مختلفة نوضحها فيما يلي:

= في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بمصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.
يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".

1- الشهر العقاري والقسمة:

سنتحدث في هذا العنصر عن الشهر العقاري والقسمة لأنه لا يمكن القيام بعملية التقسيم إلا إذا كانت قطعة الأرض مبنية ومتحصل صاحبها على شهادة مطابقة تبين مشروع قسمة العقار في البطاقة العقارية. إذن فالعنصر المشترك بينهما هو المحافظة العقارية لأن مسك البطاقة العقارية والقيام بعملية الشهر العقاري يعتبران من أهم صلاحيات المحافظ العقاري وهذا الأخير يعد من أهم موظفي المحافظة العقارية.

أ- الشهر العقاري:

يجب على المحافظ العقاري التأكد من أن شهادة المطابقة قد سلمت قبل القيام بإشهار أي وثيقة تدل على وجود بنايات منجزة والتي لم تذكر في الوثيقة المشهورة من قبل المحافظة العقارية المتعلقة بنفس العقار.

فعلى المحافظ القيام بهذا التحقيق في التغيير المادي الحاصل على محتويات العقار مقارنة بالعقد المنشئ لأصل الملكية الفوري، حيث يتغير من قطعة أرض صالحة للبناء إلى قطعة أرض ببنائية منجزة¹. ويجب عليه إلزام إحضار شهادة المطابقة تحت طائلة رفض كل طلب تنفيذ عملية إجراء إشهار عقد يتعلق بعقار تم تغيير محتواه المادي بإنجاز بناية، وهذا في غياب إدراج مراجع شهادة المطابقة، في العقد المودع.

غير أن الجهات القضائية المختصة، التي تم اللجوء إليها ضد قرارات رفض تنفيذ إجراءات الشهر العقاري، من هذا النوع، من طرف المحافظين العقاريين.

تعتبر، حسب مفهوم أحكام المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى²، أن شهادة المطابقة هي رخصة السكن أو ترخيص باستعمال، حسب الحالة، وأن هذه الوثيقة ليست ضرورية لتنفيذ إجراءات الشهر العقاري ولا تقيد، في أي حال من الأحوال، حرية التصرف في حق الملكية العقارية، من طرف صاحبه.

¹ - عزاز ساعد، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2013-2014، ص 43.

² - ألغى هذا المرسوم وبطبيعة الحال ألغيت معه المادة 56 وأستبدلت بالمادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

ونتيجة لذلك، أمرت الجهات القضائية، التي فصلت في هذه المسألة، المحافظين العقاريين المعنيين، باستكمال تنفيذ إجراء الإشهار العقاري المطلوب حتى في غياب شهادة المطابقة. وعليه، فإن المحافظين العقاريين غير مطالبين إذ باشتراط إحضار شهادة المطابقة بمناسبة تنفيذ إجراء الشهر العقاري، في مثل قضايا الحال.

غير أنه يجدر لفت الانتباه، بالنظر إلى الأحكام التي تنظم الشهر العقاري، أنه لا يمكن تغيير تعيين محتوى عقار (في حالة بناء)، في وثيقة مودعة للإشهار، إلا بإثبات هذا التغيير كما يقتضيه التشريع والتنظيم المعمول بهما، لاسيما عن طريق ذكر في صلب العقد مراجع رخصة البناء وشهادة تقدم الأشغال المسلمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، أو عند الاقتضاء، تعد من طرف مهندس معماري معتمد، حتى يتسنى للمحافظ العقاري إشهار حقوق عقارية موجودة فعلاً والمشيدة طبقاً للتنظيم المتعلق بإنجاز البناءات.

يبقى، بالطبع، إحضار شهادة المطابقة الخاصة (شرط إنجاز المشروع) بالعمليات التي تخضع لأطر قانونية معينة، واجبة الإحضار لاسيما بالنسبة للعقود الإدارية المتضمنة شرطاً فاسخاً كإكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح ومشاريع الاستثمارات، عقود التصرف الناجمة عن عقود البيع على التصاميم¹.

ب- القسمة:

تعتبر شهادة المطابقة شرط أساسي للحصول على شهادة التقسيم، كونها الوثيقة التي تبين مشروع قسمة العقار في البطاقة العقارية.

2- التوثيق والسجل التجاري:

سنتحدث في هذا العنصر عن التوثيق والسجل التجاري، فالبنسبة للأول فإن مكاتب التوثيق هي التي تشترط الحصول على شهادة المطابقة بمناسبة إجراء مختلف المعاملات الواردة على العقارات (أ)، أما بالنسبة للثاني فإن المديرية العامة للسجل التجاري هي التي اشترطت على كل من يريد ممارسة التجارة يجب أن يكون متحصل على شهادة المطابقة (ب).

أ- التوثيق:

يلعب الموثقون دوراً هاماً في تطبيق القانون رقم 90-29 ويظهر ذلك من خلال النقاط التالية:

¹ - المذكرة رقم 08498 المؤرخة في 24 أوت 2011، الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، والمتعلقة بإشهار عقاري، شهادة المطابقة، ص ص 1-2.

تراقب مكاتب التوثيق، أثناء أدائها لمهامها، أحكام التشريع والتنظيم المتعلق بالتهيئة والتعمير والبناء وتشترط شهادة حسن تنفيذ أشغال التهيئة " شهادة قابلية الاستغلال " في التخصيصات أو التجزئات، شهادات المطابقة للبيانات التامة المشيدة برخصة البناء بمناسبة إجراء مختلف المعاملات الواردة على العقارات.

كما تمارس المكاتب التوثيقية رقابة على المعاملات المنصبة على العقارات الفلاحية فتفرض تلقي العقود الرامية إلى تحويلها كلياً أو جزئياً لعمليات البناء أو الترقية مالم يثبت مالکها إدماجها ضمن المحيط العمراني والحصول على شهادة التعمير بشأنها.

ويشترطون أيضاً ترخيص مسبق لكل تجزئة عقار حضري حسب أحكام القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 مع التحفظ في بعض الحالات على تقييد البيع على الشيوخ كما سمح بها القانون المدني في المادة 714 منه والمادة 74 من قانون التوجيه العقاري¹. كما يشترط الموثقون أيضاً شهادة قابلية الاستغلال، أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها².

وفي الأخير يشترطون رخصة تقسيم لكل عقار مبني يكون موضوع معاملة وفقاً لأحكام القانون رقم 90-29.

ويجب التنويه إلى أن مجرد امتناع الموثقين عن إبرام عقود إيجار، عقود العارية، عقود البيع أو إجراء أي معاملة من دون شهادة المطابقة لا يحل المشكلة مالم يرافق ذلك قيام باقي الجهات الأخرى (البلديات، مصالح التعمير، مصالح المسح وغيرها)، بالعمل المنوط بها ولو طبق ذلك حرفياً لثلثت الحظيرة العقارية والحركة التجارية والاقتصادية.

ب- السجل التجاري:

اشترطت المديرية العامة للسجل التجاري، بموجب مذكرة كانت قد أرسلتها إلى ملحقاتها على مستوى الولايات شهادة المطابقة لكل مالك عقار يرغب في ممارسة التجارة³.

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 45.

² - أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

³ - عزاز ساعد، المرجع نفسه، ص ص 45-46.

3- الترخيص بالسكن والترقية العقارية:

سنتحدث في هذا العنصر عن الترخيص بالسكن والترقية العقارية، حيث جمعت بينهما في عنوان واحد نظراً لوجود صلة وثيقة بينهما تتجلى فيمايلي: شهادة المطابقة تمنح للشخص المتحصل عليها الحق في استعمال البناء طبقاً للغرض الذي أعد من أجله، فإذا كان مخصص للسكن فتسمح له بذلك وإذا كان مخصص لغرض آخر فتعطيه الحق في استقبال الجمهور. زيادة على هذا، فإنه يشترط الحصول على هذه الشهادة حتى في مجال الترقية العقارية حيث يقع على عاتق المرقى العقاري الإلتزام بمطابقة البناية من أجل التأكد من صلاحيتها للسكن.

أ- الترخيص بالسكن:

تعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة للسكن، إذا كان البناء المنجز مسكناً؛ أو تعتبر ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية، للخدمات، للصناعة أو للتجارة. مع وجوب مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة، أو غير الملائمة أو غير الصحية.¹

ب- الترقية العقارية:

ينص القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على أن يخضع نشاط الترقية العقارية إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به، فلا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً²، وتشترط شهادة المطابقة بعد إتمام عملية الإنجاز من أجل التأكد من صلاحيتها للسكن.

¹ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 171.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر.

- أنظر أيضاً المذكرة رقم 01479 المؤرخة في 28 مارس 2000، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بدور المحافظ العقاري، في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، ص 176.

- أنظر أيضاً المذكرة رقم 08498 المؤرخة في 24 أوت 2011، السالفة الذكر، ص 2.

² - أنظر المادة 05 من القانون رقم 11-04، السالف الذكر.

كما أن المشتري بموجب عقد البيع على التصاميم ليس بمالك عادي بالنظر إلى نوعية هذا العقد الذي يعد بمثابة قيد على التصرف فلا يستطيع البيع إلا بعد إتمام عملية إنجاز المبنى وتسليم شهادة المطابقة¹.

لذلك فمن بين الالتزامات الواقعة على عاتق المرقى العقاري أن يقوم بمطابقة البناءات.

4- الرهن والتأمين:

سنتحدث في هذا العنصر عن الرهن والتأمين، فالنسبة للرهن فإنه يتوجب على الشخص الذي يريد أن يحصل على مبلغ من القرض أن تكون لديه شهادة مطابقة يرفقها بالملف (أ)، ونفس الشيء بالنسبة للتأمين فالشخص الذي يرغب في الحصول على التعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء كارثة طبيعية فيجب عليه أن يرفق بملفه شهادة المطابقة (ب).

أ- الرهن:

كل من يرغب في الحصول على قرض مالي بنكي ورهن عقاره كضمان لذلك، وجب عليه إرفاق شهادة المطابقة ضمن ملفه.

ب- التأمين:

تطلب شهادة المطابقة في الملفات الخاصة بالتعويضات عن الكوارث الطبيعية، غير أن هذا قد يفسح المجال لشركات التأمين للتملص من التعويض كون تقرير الخبير الذي تنتدبه لتقدير الأضرار يشير إلى عدم مطابقة البناء محل التأمين لرخصة البناء².

5- دفع الرسوم المستحقة:

إن دفع الرسم العقاري بالنسبة لشهادة المطابقة المنشأة بموجب القانون رقم 90-29، يتم على النحو التالي: الرسم الخاص على عقود التعمير (الرسم العقاري): المؤسس لصالح البلديات والمحدد بموجب المادة 55 من القانون رقم 99-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2000³، المعدلة بالمواد 49 من القانون رقم 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006⁴، 25 من

¹ - زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 271.

² - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 44.

³ - أنظر المادة 55 من القانون رقم 99-11 السالف الذكر.

⁴ - أنظر المادة 49 من القانون رقم 05-16 السالف الذكر.

الأمر رقم 02-08 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008،¹ 75 من القانون رقم 16-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2017 و 77 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

حيث يقع على المرخص له التزام دفع هذا الرسم وذلك وفقاً للكشف الوصفي والتقديري الذي يعده المهندس المعماري لمشروع البناء. وتحدد تعريفة هذا الرسم، حسب المساحة المبنية بالنسبة لل بنايات ذات الاستعمال السكني وال بنايات في إطار الترقية العقارية؛ وحسب القيمة التجارية للبناء الواردة بالتقويم الوصفي والتقديري بالنسبة لل بنايات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي. ونشير هنا إلى أنه يتم دفع هذه التعريفة من طرف صاحب البناء المتممة والمطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة له، لدى مصلحة خاصة بذلك تتواجد على مستوى البلدية التي أودع فيها الملف (خزينة البلدية)؛ وفي المقابل لذلك يسلم له إيصال بالدفع وهو الوثيقة الأخيرة التي يقدمها في ملفه قبل أن تمنح له شهادة المطابقة.

ومنه، لقد حددت المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 تعريفة رسم شهادة المطابقة حيث جعلتها تتراوح ما بين 05 دج/م² إلى 75 دج/م² بالنسبة لل بنايات ذات الاستعمال السكني، وما بين 10 دج/م² إلى 100 دج/م² بالنسبة لل بنايات في إطار الترقية العقارية، وما بين 12.000 دج إلى 40.000 دج بالنسبة لل بنايات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي.²

وتعفى من هذا الرسم:ال بنايات التي تتجزأ الدولة، والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والجمعيات ذات المنفعة العمومية والجمعيات ذات الطابع الإنساني.³ وفي الأخير يمكن القول بأن المشرع الجزائري حاول الحفاظ على نفس النسق الذي اتبعه بخصوص الرسم على تسليم رخصة البناء وذلك بجعل الرسم على شهادة المطابقة متماشياً مع المستجدات والتطورات فلا يمكن تطبيق رسم شهادة المطابقة لسنة 2000 على بناية شيدت في سنة 2018 لأن جميع المعطيات تغيرت.

¹ - أنظر المادة 25 من الأمر رقم 02-08 السالف الذكر.

² - أنظر المادة 77 من القانون رقم 17-11 السالف الذكر.

³ - أنظر المادة 55 من القانون رقم 99-11، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر ظاهر الطيب توفيق، المرجع السابق، ص 109.

المبحث الثاني: الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة الاستثنائية.

شهد المحيط العمراني الجزائري في بداية الآلفينيات انتشار سريع وتوسع كبير للمباني غير القانونية مما أثر بشكل سلبي على النسيج العمراني وانسجامه، إذ فقدت الأحياء والمدن الجزائرية مظهرها الجمالي هذا من ناحية، وفقد الفرد أمنه وسلامته وصحته من ناحية أخرى.

وذلك ما دفع المشرع الجزائري يتدخل من جديد بموجب القانون رقم 08-15 لوضع حد لهذه المخالفات وإيجاد الحلول المناسبة للقضاء على فوضى العمران بعد أن فشل المرسوم رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها في تسوية البنايات غير القانونية. بمقتضى هذا القانون الذي جاء بإجراءات جديدة لتسوية وضعية بعض البنايات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير وكذا البنايات التي لم يكتمل إنجازها كقانون مؤقت مكمل للقانون رقم 90-29، بهدف تسوية أوضاع مباني أصبحت كاملة يستحيل إزالتها نظراً لما ينتج عن ذلك من أضرار ومساس بحقوق مكتسبة، بدلاً من هدم كل مبنى مخالف للقانون، ارتأى المشرع مراعاة مصلحة المواطن وذلك بتسوية وضعية بعض البنايات التي يرى أنها قابلة للتسوية، بغية إدماجها في المحيط العمراني في إطاره القانوني، للقضاء على البنايات غير القانونية من جهة، والتخفيف من حدة أزمة السكن من جهة أخرى، وسعيًا من خلال تطبيقها إلى تحديد شروط الشغل واستغلال¹ البنايات، وكذا ترقية الإطار المبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام².

فمن هذا المنطلق سنقوم بدراسة الشروط الخاصة بشهادة المطابقة الاستثنائية ونطاق تطبيقها في إطار القانون رقم 08-15 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالفي الذكر (المطلب الأول)، ثم نبين إجراءات وأثار عملية المطابقة الاستثنائية في ظل نفس القانون والمرسومين التنفيذيين رقمي 09-154 و 09-155 (المطلب الثاني).

¹ - يعرف الاستغلال حسب المادة الثانية 02 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر، على أنه: "ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية".

² - عزري الزين، مزوزي كاهنة، تسوية وضعية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون رقم 08-15، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 34/35، مارس 2014، ص 294.

المطلب الأول: الشروط الخاصة بشهادة المطابقة الاستثنائية ونطاق تطبيقها.

لقد نص القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات على الشروط الخاصة بطالب وطلب شهادة المطابقة؛ كما حدد نفس القانون مجال تطبيقها.

وبناء على ذلك، سنتطرق إلى الشروط الواجب توافرها في الشخص المعني بطلب شهادة المطابقة الاستثنائية، ونعالج كيفية تشكيل الملف الخاص بها من حيث الوثائق الواجب توفرها فيه (الفرع الأول)، ثم نتحدث عن نطاق تطبيقها (الفرع الثاني)، مبرزين دورهما في تنظيم التهيئة العمرانية على النحو التالي:

الفرع الأول: الشروط الشخصية والموضوعية المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية.

لم يعدد القانون رقم 08-15 الشروط الواجب توافرها من أجل القيام بعملية المطابقة الاستثنائية ولم يرتبها، لكن من استقراء أحكامه يمكن استنتاج نوعين من الشروط هما: شخصية (أولاً)، وموضوعية (ثانياً).

أولاً: الشروط الشخصية المتعلقة بطالب شهادة المطابقة الاستثنائية.

إن الأشخاص الذين يلتزمون بتقديم طلب من أجل تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز في ظل القانون رقم 08-15؛ هم المالك وصاحب المشروع الذي له عقد ملكية أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر كالمركبي العقاري، أو المتدخل المؤهل.

وهذا ما أكدته المادة 23 من القانون رقم 08-15 حيث نصت على مايلي: "يجب على ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنائاتهم، ضمن الشروط والآجال المحددة في هذا القانون". كما نصت على ذلك أيضاً المادة 35 من نفس القانون¹. والمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154².

وبالتالي فحسب هذا القانون فإن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب عقود التعمير المستحدثة هم أنفسهم المذكورين سابقاً في رخصة البناء وشهادة المطابقة، إذ يتجلى الفرق بينهما

¹ - أنظر المادة 35 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

² - أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 02 مايو سنة 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر/ع 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009م.

فقط من حيث المصطلحات لكن يتفقان في المعنى، فالقانون رقم 08-15 استعمل مصطلح صاحب المشروع والمتدخل المؤهل. ومنه فإن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب تحقيق المطابقة هم: المالك، الحائز أو كل من له عقد رسمي، صاحب المشروع والذي يقصد به الهيئة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية وصاحب حق الامتياز، والمتدخل المؤهل والذي يقصد به الوكيل والمستأجر كما تم تفصيله سابقاً في الباب الأول.

وعليه نستنتج مما سبق ذكره، أن المشرع لم يقتصر منح صفة طالب تحقيق المطابقة أو مقدم التصريح على المالك فقط، بل امتدت إلى كل من صاحب المشروع أو كل متدخل مؤهل¹.
ثانياً: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة الاستثنائية.

يقصد بها الشروط المتعلقة بملف المطابقة، والتي نصت عليها المواد من 24 إلى 29 من القانون رقم 08-15، وتطبيقاً لأحكام هذه المواد صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-154؛ والذي طُبق عند صدوره إلى غاية سنة 2012 على جميع أنواع البنايات والدليل على ذلك المادة 2 من القانون رقم 08-15 والتي جاء فيها مايلي: "البناء: كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات. تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة".
ونفس الشيء بالنسبة للتعليمية الوزارية رقم 1000 والتي نصت على أن البنايات المعنية بآلية التسوية هي البنايات الخاصة والعمومية على حد سواء².

لكن في سنة 2012 تبين للحكومة الجزائرية أنه لا يمكن تطبيق أحكام هذا المرسوم على السكنات المتعددة الوجهات والتجهيزات العمومية. فقامت بإصدار تعليمية خاصة بكيفية تحقيق مطابقة التجهيزات العمومية والسكنات المتعددة الوجهات وأعفتهم من الإجراء المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154³، وفي نفس السنة تم إصدار التعليمية الوزارية

¹ - بلرباط حنان، المرجع السابق، ص 140.

² - أنظر التعليمية الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر سنة 2009، الصادرة عن وزير السكن والعمران، والمتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه. ، ص 3.

³ - أنظر التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03/01/2012 الصادرة عن وزارة السكن والعمران، وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية، والمتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، ص 1-2.

المشتركة رقم 04 السالفة الذكر؛ والتي قامت بتبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

ومن هذا المنطلق سنتحدث عن الشروط الموضوعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 (1)، ثم نتطرق إلى الشروط الموضوعية الخاصة بالتجهيزات العمومية والسكنات المتعددة الوجهات والمنصوص عليها في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المشار إليها أعلاه (2).

1- الشروط الموضوعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 09-154:

إذا توفرت الشروط الشخصية المذكورة آنفاً على المعني صاحب البناء موضوع طلب تحقيق المطابقة و/أو إتمام إنجازها أن يقوم بسحب استمارة¹ التصريح بالمطابقة من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية، ويعدده على خمس نسخ²، طبقاً لاستمارة النموذج الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 09-154،³ ويجب أن يتضمن هذا التصريح البيانات التالية:

- بيانات تتعلق بهوية المصرح سواء كان شخص طبيعي أم اعتباري، كذكر الاسم واللقب وتاريخ ومكان الميلاد واسم الأب والأم والعنوان، غير أنه وبخصوص الشخص الاعتباري فإن النموذج أغفل المعلومات المتعلقة بطبيعة الشخص الاعتباري وموطنه والنائب الذي يمثله ويعبر عن إرادته واكتفى بذكر اسم الشركة فقط.

¹ - نشير في هذه النقطة إلى أن التعليمات الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 04، نصت على أنه يجب توفير الاستثمارات الخاصة بالتصريح بمطابقة البناءات و/أو إتمام إنجازها على مستوى مقرات المجالس الشعبية البلدية، ومديريات التعمير والبناء، ومديريات السكن والتجهيزات العمومية ودواوين الترقية والتسيير العقاري وكذا المصالح غير الممركزة. وترفق هذه الاستثمارات حتماً بالوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة بملفات طلب عقود التعمير المؤسسة حديثاً.

² - وهذا طبقاً لما ورد في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السالف الذكر، حيث جاء فيها مايلي: "يجب أن يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية. يعد التصريح في خمس (5) نسخ طبقاً لاستمارة النموذج المرفق بملحق هذا المرسوم". وأيضاً المادة 24 ف1 و 2 من القانون رقم 08-15، والتي نصت على أنه: "تخضع البناءات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً. يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقاً لاستمارة".

³ - أنظر الملحق رقم 09.

- بيانات تتعلق بالبنائية موضوع طلب تحقيق المطابقة و/أو اتمام الانجاز، كتحديد طبيعتها وموقعها ووصف حالتها بدقة من خلال تبيان ما إذا كانت غير متممة مع وجود رخصة البناء أم متممة وغير مطابقة للرخصة أو كانت متممة بدون رخصة البناء أم غير متممة بدون رخصة البناء.
- تحديد طبيعة عقد التعمير المطلوب بحسب حالة البنائية محل تحقيق المطابقة، فإذا كانت البنائية متممة وحائزة على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لها، يطلب المصريح شهادة المطابقة على سبيل التسوية، وإذا كانت غير متممة (مطابقة كانت أم غير مطابقة لرخصة البناء)، يطلب المصريح رخصة اتمام الانجاز، أما إذا كانت البنائية متممة وغير حائزة على رخصة البناء فيطلب المصريح رخصة بناء على سبيل التسوية، وإذا كانت البنائية غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء فيطلب رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية.
- تعهد المصريح بالالتزام والتقيّد بالشروط التي تتطلبها عملية تحقيق المطابقة.
- الرأي المعلن لمصلحة التعمير التابعة للبلدية بخصوص البنائية موضوع طلب التحقيق¹.
- ويجب أن يرفق هذا التصريح بملف² تختلف مكوناته باختلاف الوثيقة المطلوبة، وهذا ما سيتم تفصيله على النحو التالي:

¹ - وهذا طبقاً لما ورد في استمارة نموذج التصريح المرفق بملحق المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر، والمادة 25 ف1 من القانون 08-15 والتي جاء فيها مايلي: "يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرر ما يأتي: - اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع، - طلب تحقيق مطابقة البنائية أو رخصة إتمام الإنجاز، عنوان البنائية وحالة تقدم الأشغال بها، - مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت، - الطبيعة القانونية للعقار، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء، - تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء".

- للمزيد من التفصيل أنظر بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، العدد الحادي عشر، جوان 2014، ص ص 173-174.

- أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 38.

² - والدليل على ذلك المادة 25 ف2 من القانون رقم 08-15، والتي قضت بمايلي: "يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون". كما نصت على ذلك أيضاً المادة 4 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، حيث جاء فيها مايلي: "زيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم 08-15، يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البنايات بملف...".

أولاً: في حالة وجود رخصة البناء: نميز هنا بين حالتين:

1- طلب شهادة المطابقة على سبيل التسوية:

يكون في حالة بنائية متممة لكنها غير مطابقة لرخصة البناء، حيث يجب على المصريح إيداع الملف التالي:

- تصريح بعدم مطابقة الأشغال؛
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلة؛
- مخطط الكتلة للبنائية كما اكتملت بسلم 1/50؛
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50؛
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار؛
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية¹.

2- طلب رخصة اتمام الانجاز:

يكون في حالة بنائية غير متممة لكن تحصل صاحبها على رخصة البناء، وتنقسم هي الأخرى إلى حالتين هما:

2-أ- حالة بنائية غير متممة ومطابقة:

- تصريح بمطابقة الأشغال؛
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة؛
- بيان وصفي للأشغال المزمع انجازها يعده مهندس معماري معتمد؛
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبنائية؛
- أجل اتمام البنائية يقيمه مهندس معماري معتمد.

2-ب- حالة بنائية غير متممة وغير مطابقة:

- تصريح بعدم مطابقة الأشغال؛

=- للمزيد من التفصيل أنظر، مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 183.

¹ - أنظر المادة 04 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 141.

- أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 39.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة؛
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم انجازها؛
- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات؛

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء؛
- أجل اتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد¹.
ثانياً: في حالة عدم وجود رخصة البناء: يقدم المصرح في هذه الحالة إما طلب رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية أو رخصة البناء على سبيل التسوية.

1- طلب رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية:

يكون ذلك في حالة بناء غير متممة ولم يتحصل صاحبها على رخصة البناء. ومنه يجب عليه في هذه الحالة إيداع الملف التالي:
- تصريح بعدم مطابقة الأشغال؛

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي انجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين؛
- أجل اتمام البناء يتم تقديره من مهندس معماري معتمد²؛
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية³.

2- طلب رخصة البناء على سبيل التسوية:

يكون ذلك في حالة بناء متممة ولكن لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، وبالتالي يجب عليه إيداع الملف التالي:
- تصريح بعدم مطابقة الأشغال؛

¹ - أنظر المادة 04 ف 1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عراز ساعد، المرجع السابق، ص 39.

² - يتم اثباته بموجب شهادة تسلم من طرف مهندس معماري معتمد يحدد فيها الآجال المتبقية لإتمام الأشغال نهائياً، أنظر تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 173.

³ - أنظر المادة 04 ف 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 142.

-وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين؛

-بيان وصفي للأشغال التي تم انجازها؛

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية¹.

وتبقى مسألة تقدير الأجل الذي يمنح في رخصة اتمام الانجاز ورخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية من اختصاص مهندس معماري معتمد حسب حجم الأشغال الباقية طبقاً للمادة 29 من القانون رقم 08-15، ولا يمكن بأي حال أن يتجاوز الحدود التالية:

-24 شهراً بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني.

-12 شهراً بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

-24 شهراً بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.

-24 شهراً بالنسبة للبناءات الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي².

ومن جانب آخر تجدر الإشارة إلى أن المادة 36 المذكورة أدناه من القانون رقم 08-15 السالف الذكر، نصت على ملف خاص يتعلق بحالة خاصة، والتي تتمثل في ضرورة أن يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً وثيقة إدارية³ سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء يودع بموجبها المعني بتصريح فقط وبعد التحقيق من الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، ويتم الموافقة على تسوية وضعيته يتقدم بملف للحصول على شهادة المطابقة أو ملف للحصول على رخصة إتمام الانجاز، وهذا حسب وضعية البناء إذا كان متمم أو غير متمم.

¹ - أنظر المادة 04 ف3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 141-142.

² - أنظر المادة 29 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 40.

³ - هذه الوثائق الإدارية تكون في شكل نسخ من شهادات إدارية أو نسخ من محاضر مداولات وغيرها من الوثائق التي لا ترقى إلى رتبة عقد إداري ناقل للملكية مسجل ومشهر، أنظر تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 175.

ونقصد بوثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية "البناء الذاتي"، ويعني هذا الأخير أنه في السابق كانت البلدية تمنح للأشخاص أراضي بيضاء زائد رخصة بناء من أجل بنائها، لكن الملكية تبقى باسم الدولة أي البلدية أو الولاية لمدة 30 سنة أو أكثر، فجاء هذا القانون لتسوية هاته الحالة، وذلك عن طريق إيداع تصريح؛ ثم يتم التحقيق في الطبيعة القانونية للوعاء العقاري فإذا تم التوصل إلى أن هذه الأرض لا تدخل في الأملاك الوطنية العمومية فتسوى وضعيته عن طريق إيداع ملف، وتحول ملكيتها من الجماعة الإقليمية إلى المواطن.

وما يمكن رصده في هذا السياق هو ضرورة توفر ملف كامل من أول مرة، وهذا بحجة غير مقنعة على أساس أن المعني في حالة الموافقة على طلبه يتقاعس في إتمام الوثائق وهذا ما يتم العمل به من الناحية الواقعية، لكن بنظرنا فإن العكس هو الصواب ففي حالة الموافقة على طلبه فإنه يتشجع لإتمام الوثائق وتسوية وضعيته بنايته، وفي حالة رفض التسوية لسبب قانوني فإنه يكون قد تعب في جمع الملف بدون فائدة، بالإضافة إلى الخسائر المادية التي يتطلبها الملف، وعليه نوصي بإعادة النظر في هذه النقطة، أي على الإدارة أن تتقيد في هذه الحالة بحرفية النص القانوني وتطالب المواطنين بالتصريح فقط دون الملف، وبعد دراسة التصريح واتخاذ القرار، فإذا كان بالقبول؛ فعلى الشخص إتمام الوثائق المتبقية، وإذا كان بالرفض فيكون المواطن غير خاسر أي شيء وله الحق في الطعن¹.

ولقد تمت مراجعة محتوى هذه الملفات بموجب تعليمة الوزير الأول رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011، المتضمنة تبسيط الإجراءات والملفات الإدارية لفائدة المواطنين والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 4 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بهدف تحديد تدابير استثنائية خاصة بتطبيق القانون رقم 08-15 منها²:

-التخفيف من محتوى الملف التقني، حيث تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 ، وعليه؛ يمكن الاستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب:

¹ - هذه المعلومات تطبيقية أفدوني بها الموظفين العاملين بمصالح التعمير التابعة لبلدية أدرار، مديرية التعمير على مستوى ولاية أدرار ومصلحة التجهيز بدائرة أدرار.

² - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 40.

*البنائيات الفردية المنجزة بدون رخصة بناء والمبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، باستثناء البنائيات التي تستقبل الجمهور.

*البنائيات الفردية الحاصلة على رخصة البناء، المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.¹

وفي نفس السياق، فإن ملف مطابقة البنائيات بصفة عامة ومختصرة يتضمن ملاً تصريح في خمسة نسخ يرفق معه مخططات الهندسة المعمارية والمدنية وتقارير توضيحية تبين الأشغال المنجزة والمزمع إنجازها وأجل إنجازها، ومدى مواكبة البناية للمعايير التقنية يعده المهندس المعماري والمدني بصورة مشتركة أو كل على حدى، بالإضافة إلى أخذ صور فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية، أضف إلى ذلك مختلف الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء للبنائيات المشيدة برخصة بناء.²

2- الشروط الموضوعية المنصوص عليها في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01:

لقد تم تحديد هذه الشروط بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، المتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية السالفة الذكر، حيث جاء فيها مايلي: "يلزم أصحاب المشاريع والمتعاملون العموميون المعنيون بعملية التسوية، بإيداع طلب تحقيق مطابقة كل تجهيز أو إنجاز سكنات تم إستغلالها قبل تاريخ صدور القانون رقم 08-15، والمنجزة وفق المعايير التقنية والتي خضعت لرقابة وإشراف هيئة الرقابة التقنية (CTC)، وحين لا تتوفر على عقد التعمير طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما. يحدد محتوى ملف طلب عقود التعمير على النحو التالي:

¹ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر سنة 2012، الصادرة عن وزير السكن والعمران، وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، المتعلقة بتبسيط كفايات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، ص 2.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 41.

² - بوشلوش عبد الغني، القانون رقم 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية،-رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق-، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، تصدر عن مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص ص 295-296.

*يتكون ملف الطلب الذي يعد في ثلاث نسخ، من الوثائق المكتوبة والبيانية التالية:
-التصريح بتحقيق المطابقة حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 154-09، السالف الذكر.

- سند التخصيص أو التنازل عن قطعة الأرض،
- تصميم موقع البناية والتصاميم المعمارية للطوابق والواجهات كما هي منجزة،
ترسل نسخة من التصاميم من طرف الوالي إلى المصالح الولائية المكلفة بالري والحماية المدنية على سبيل الإخطار¹.

كما تمت مراجعة محتوى هذه الملفات بموجب التعليم الوزارية المشتركة رقم 4 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بهدف تحديد تدابير استثنائية خاصة بتطبيق القانون رقم 15-08 منها²:

-التخفيف من محتوى الملف التقني، حيث تم تبسيط الملف التقني المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 154-09 السالف الذكر، وعليه؛ يمكن الاستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب:

*البناءات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات (C.T.C)³.

ومما سبق ذكره، يلاحظ وجود فرق بين ملف شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه، وملف طلب عقود التعمير المستحدثة في ظل القانون رقم 15-08 السالف الذكر، ويتمثل هذا التباين خاصة في عدد نسخ التصريح، ففي القانون رقم 90-29 هي نسختين فقط، أما عددها في إطار القانون رقم 15-08 هي خمس نسخ وثلاث نسخ في ظل التعليم الوزارية المشتركة رقم 01، ويفسر زيادة عدد النسخ لزيادة الجهات المعنية بدراسة الملفات، أما بالنسبة للوثائق التي يتكون منها الملف ففي سنة 1990 لم يشترط المشرع تقديم ملف لأن البناء تم مسبقاً برخصة وتم إيداع ملف من أجل الحصول عليها، وبالتالي التصريح كافي لتسليم شهادة المطابقة ولا نحتاج إلى ملف جديد. لكن في سنة 2008 اشترط المشرع تقديم ملف لأن البناء

¹ - أنظر التعليم الوزارية المشتركة رقم 01، والمتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، السالفة الذكر، ص ص 2-4.

² - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 40.

³ - التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السالفة الذكر، ص 2.

مسبقاً كان بدون رخصة، أو برخصة وانتهت مدة صلاحيتها ولم يتم الانتهاء من البناء، وغيرها من الحالات المخالفة لأحكام قانون التعمير، فجاء هذا القانون لتسوية هاته الوضعيات، فأوجب على أصحاب هذه البنايات تقديم ملف ومنحهم مهلة معينة حسب حالة كل بناية لجعل بنياتهم مطابقة للقانون، وبعد إتمامهم لأشغال البناء وانتهاء المهلة الممنوحة لهم، يجب عليهم تقديم تصريح لتسلم لهم شهادة المطابقة النهائية تماثل شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29.

وفي الأخير ما يستنتج مما ذكر أعلاه، أن الفرق بين شهادة المطابقة في ظل القانونين يتمثل في عدد نسخ التصريح فقط، أما الوثائق التي يحتوي عليها الملف فهما متطابقان على أساس أن الوثائق التي استوجبها المشرع في القانون رقم 08-15 من أجل حصولهم على عقود تعميرية لتسوية وضعية بنياتهم وليس من أجل الحصول على شهادة المطابقة.

وتأكيداً لما ذكر أعلاه نصت المادة 53 من القانون رقم 08-15 والتي جاء فيها مايلي: "يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة.

يسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه". كما نصت المادة 60 من نفس القانون على أنه: "يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال. يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية".

الفرع الثاني: نطاق تطبيق عملية المطابقة الاستثنائية.

المقصود بنطاق تطبيق عملية المطابقة الاستثنائية هو تحديد مجال عملية المطابقة الاستثنائية، وذلك بتبيان البنايات القابلة للمطابقة (أولاً)، وتوضيح أن عملية المطابقة تمتد إلى تسوية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير القانوني (ثانياً)، ثم تحديد البنايات التي استثنائها القانون رقم 08-15 من عملية المطابقة (ثالثاً).

أولاً: البنايات القابلة للمطابقة.

طبقاً للمادة 14 من القانون رقم 08-15 فإن تحقيق مطابقة البنايات يشمل جميع البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر القانون رقم 08-15 في الجريدة الرسمية أي قبل تاريخ 2008/08/03، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا

القانون¹، سواء كانت هذه البناءات حائزة على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لها أو غير حائزة عليها أصلاً.

كما تشمل عملية تحقيق مطابقة البناءات، بالإضافة إلى البناءات الخاصة، البناءات العمومية²، حيث أن الكثير من البناءات العمومية كالمدارس، الجامعات مثل جامعة هوارى بومدين للعلوم والتكنولوجيا بباب الزوار، المستشفيات، الفنادق مثل فندق الشراتون لا تملك رخص البناء³، إلى جانب إنجاز الكثير من البرامج العمومية المختلفة التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الوكالة الوطنية لتحسين وترقية السكن "عدل" والوكالات العقارية البلدية والولائية بدون رخصة البناء⁴، حيث تتم عملية إنجاز السكنات مباشرة دون اتباع الخطوات اللازمة⁵، فعلى سبيل المثال أنجزت الوكالة

¹ - أنظر المادة 14 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً التعلية الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 03.

- أنظر أيضاً مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 181.

² - أنظر التعلية الوزارية رقم 1000، المذكورة أعلاه، ص 03.

³ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 18.

⁴ - التعلية الوزارية المشتركة رقم 01، والمتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، السالفة الذكر، ص 2.

⁵ - فالدليل على ذلك التعلية الوزارية المشتركة رقم 05، المؤرخة في 16 مارس 2011، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة السكن والعمران، والمتعلقة بشهادة مطابقة مؤسسات التسلية والترفيه، والتي تنص على مايلي: "لقد عرف دخول حيز التنفيذ القرار المؤرخ في 29 أكتوبر 2005 المحدد لمكونات الملف الإداري والتقني لطلب رخصة استغلال مؤسسات التسلية والترفيه، المنبثق عن المرسوم التنفيذي رقم 05-207 المؤرخ في 4 جوان 2005 المحدد لشروط وكيفية فتح واستغلال مؤسسات التسلية والترفيه، حيز التنفيذ ظهور بعض الصعوبات في مجال إجراء تكوين الملف التنظيمي لطلب رخصة استغلال هذه المؤسسات.

تكمّن هذه الصعوبات أساساً في غياب شهادة مطابقة المحلات التي تمارس فيها نشاطات، محل المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه والتي تم إنجازها بدون رخص بناء من قبل المرقبين التابعين للقطاع العمومي كدواوين الترقية والتسيير العقاري، المؤسسات العمومية للسكن العائلي، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وكذلك وكالة عدل... في إطار إنجاز برامج السكن.

في غياب عقد التعمير السالف الذكر، الذي يعد إحدى الوثائق المكونة لملف طلب رخصة الإستغلال المذكور في المادة 2 من القرار المؤرخ في 29 أكتوبر 2005 المشار إليه في المرجع أعلاه، لا يمكن لأصحاب المحلات السالفة الذكر الراغبون في استغلال مؤسسة التسلية والترفيه تقديم طلبات رخص =

الوطنية لتطوير وتنمية السكن "عدل" 55 ألف مسكن دون رخصة بناء¹.

لهذا لم يكن بإمكان الحكومة أن تفرض على الخواص ما لم تطبقه هي، وحرصاً منها على تسوية البناءات العمومية أصدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 والمتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية السالفة الذكر، حيث طالبت من خلالها الهيئات والمتعاملين العموميين بضرورة تسوية بناياتهم في إطار القانون رقم 15-08 والحرص على إنهاؤها عند نهاية جوان 2012²، لكن للأسف انتهى مفعول القانون رقم 15-08 ولم تتم تسوية العديد من التجهيزات والسكنات، وهذا حسب تصريح الموظفين العاملين بالمصالح التقنية بالبلدية ومصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

وبالتالي، فإن أحكام القانون رقم 15-08 تطبق بأثر رجعي طبقاً للمادة الأولى منه، إذ أنها تتولى إلزامية تسوية البناءات الحائزة على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لها والبناءات غير الحائزة على رخصة البناء سواء كانت متممة أو في طور الإتمام التي أنشأت قبل تاريخ 2008/08/03، وذلك بهدف معالجة الوضع الاستثنائي المتعلق بوضعية النسيج العمراني في الجزائر بهدف ترقيته وضمان انسجام الإطار المبني وتناسقه وترقية مستواه الفني والجمالي.

=استغلال في هذا الإطار، مما يجعلكم في وضعية انسداد التي ترتبت عن عدم احترام بعض الإجراءات التنظيمية المتعلقة بإنجاز البناءات السكنية المذكورة أعلاه.

وبما أن الأمر يتعلق بمحلات أنجزت من قبل هيئات عمومية وفقاً للمعايير التقنية المعمول بها في هذا المجال وتخضع للمراقبة التقنية للهيئة المؤهلة (المراقبة التقنية للبناءات)، وقصد وضع حد لهذه الوضعية التي ما فتئت تعرف تزايداً بتضاعف عدد طلبات الرخص المودعة لدى مصالح الولايات، فقد تم إعفاء طالبي رخص استغلال المؤسسات موضوع هذه التعليمات، بصفة استثنائية، من تقديم شهادة المطابقة في ملف طلب الرخصة المذكور في القرار المؤرخ في 29 أكتوبر 2005 المشار إليه أعلاه، وذلك في انتظار تسوية وضعية البناءات المنجزة بدون وثيقة العمران، وفقاً لأحكام القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات والانتهاؤها منها وكذا نصوصه التطبيقية.

واعتباراً لما يتميز به تطبيق التعليمات الحالية من أهمية في ميدان تسوية الوضعية المذكورة، المطلوب منكم السهر على تطبيق الإجراءات المتعلقة بها مع إبلاغ دائرتنا الوزاريتين بكل الصعوبات المعترضة في هذا الميدان من أجل إسداء التوجيهات الضرورية".

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 19.

² - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2012/01/03 والمتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، السالفة الذكر، ص 1 و4.

وعليه، يتعين على صاحب البناية المعنية بتحقيق المطابقة أن يثبت، عند تقديم طلبه، أن البناية أنشأت قبل تاريخ 2008/08/03، كأن يرفق طلبه بمحضر المخالفة لإثبات التاريخ، طلب رخصة البناء المرفوضة... إلخ¹.

وبالتالي، فإن البنايات التي شرع في إنجازها أو تلك التي انتهت بها الأشغال بعد تاريخ 2008/08/03، بدون رخصة بناء أو ليست مطابقة لها، فتخضع لأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-205.

وهنا يجب التنويه إلى صعوبة إثبات تاريخ إتمام أو بداية تشييد البناية الأمر الذي قد يفسح المجال أمام التحايل³.

لكن المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن⁴، تعطي للجنة الدائرة إمكانية طلب أي خبرة تراها ضرورية في إطار دراسة ملفات تحقيق المطابقة.

كذلك، المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق⁵ تنص على تزويد أعوان الفرق، في إطار تأدية مهامهم، بالوسائل التقنية المناسبة التي تسمح لهم بالتحري عن البنايات موضوع تحقيق المطابقة.

فنتطبيق فحوى هذه المواد سيجنب ما قد يحصل من تصريحات كاذبة عن بنايات قد شيدت بعد تاريخ 2008/08/03 وبصفة غير قانونية مع تعمد مخالفة تشريع وتنظيم التهيئة

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 19.

² - أنظر التعليمية الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 3.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً منصر نصر الدين وذيايية نعيمة، إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 178.

³ - بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 134.

⁴ - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 2 مايو سنة 2009، المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، ج.ر/ع 27، المؤرخة في 6 مايو سنة 2009م.

⁵ - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 2 مايو سنة 2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج.ر/ع 27، المؤرخة في 6 مايو سنة 2009م.

والتعمير¹، بالإضافة إلى ذلك يوجد برنامج يسمى قوغل آر يستطيعون بموجبه معرفة أن البناية قديمة أو جديدة؛ لكن للأسف لاحظت في الواقع العملي أن الإدارات المكلفة بدراسة ملفات المطابقة والتحقيق فيها لا يستندون على هذا البرنامج وذلك بحجة أن استعمالهم له سيؤدي إلى عدم تسوية العديد من البنايات وهم يريدون تسوية وضعية بعض البنايات التي أنجزت بعد نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، وللأسف إن هذا القانون نص على شيء وتطبيقه كان شيء آخر في معظم الأحيان ويرجع السبب في ذلك إلى عدة اعتبارات مثلاً توجد بنايتين تم إنجازهما بعد نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية فواحدة تتم تسويتها والأخرى لم تسوى؟!، وبالتالي فإن الإشكال في التطبيق وليس في القانون، فالقانون موجود لكن تطبيقه السيئ هو الذي يؤدي إلى عدم حل الإشكال أي ارتفاع حجم البنايات غير المطابقة للقانون، فالإشكال في المواطنين والإدارة القائمة على التسوية وليس في القانون فهناك العديد من المواطنين قاموا بتشييد بناياتهم بعد سنة 2008 وتمت تسوية وضعية بناياتهم وخاصة في الجنوب فكان يحتوي على مساحات شاسعة وغير مبنية فاستغلوا المواطنين الفرصة في ظل هذا القانون فقاموا بتوسعة منازلهم وتمت تسويتها، بالرغم من أن هذا القانون لم ينص على التوسعة؛ أي تم تطبيق هذا القانون فيما لم ينص عليه.

وقد حددت المادة 02 من القانون رقم 08-15 السالفة الذكر، البنايات التي يشملها تحقيق المطابقة كمايلي: كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. سواء كانت بنايات فردية أو بنايات إدارية وعمومية تامة أو غير تامة شريطة أن تصنف في واحدة من الوضعيات التالية:²
أ- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: ففي هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام الانجاز لسبب من

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 20.

² - لعور بدرة، المرجع السابق، ص 132.

الأسباب، ونظراً لتجاوز المدة المحددة في هذه الرخصة أصبحت عديمة المفعول، وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد رخصة البناء لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير والبناء¹.

ب- **البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:** ففي هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الانجاز غير أن مواصفات الانجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني، أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء أو مخالفة لأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة.

ج- **البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:** ففي هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الانجاز بدون رخصة، وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء.

د- **البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:**² كذلك في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير³.

ما يلاحظ على ذلك، أنه يدخل ضمن تحقيق مطابقة البنائات النوع الأول والثاني، على أساس أنه يستهدف مطابقة الأشغال المنجزة أو التي هي في طور الانجاز لأحكام رخصة البناء، ويدخل في إطار تسوية البنائات غير المشروعة النوع الثالث والرابع، لأن البنائات أنجزت أصلاً

¹ - حرز الله كريم، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنائات وإنجازها، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، تصدر عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس، المدية، المجلد 4، العدد 1، 09 جوان 2018، ص 235.

² - أنظر المادة 15 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.
- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عزري الزين، مزوزي كاهنة، تسوية وضعية البنائات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون رقم 08-15، المرجع السابق، ص 295.
- أنظر أيضاً دوار جميلة، البنائات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، تصدر عن مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجربي، سبتمبر 2013، ص 307.

³ - جروني فايزة، التدابير المتبعة لتسوية البنائات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المجلد 09، العدد 03، ديسمبر 2018، ص 746.

دون رخصة بناء، وقد رأينا سابقاً أن المشرع قد اعتبر رخصة البناء إجراء إلزامي قبل تشييد بنايات جديدة أو إجراء تعديلات تخص المباني القائمة، بل وذهب إلى أبعد من ذلك في القانون رقم 04-05 في مادته 76 مكرر 04 إلى إمكانية هدم البناء بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة ثمانية (08) أيام، ثم يأتي وينص في القانون رقم 08-15 على إمكانية تسوية بنايات شيدت دون رخصة بناء هذا ما يثير التساؤل التالي: هل حقيقة أن تسوية وضعية البناية سوف يعطيها الطابع القانوني الحقيقي ويجعل البناء ملائماً لحياة الفرد وإعطائها القيمة الجمالية؟¹

ومنه ما يمكن قوله في هذا الصدد أن القانون رقم 08-15 قد استحدث، عقود تعمیر جديدة سميت بوثائق تحقيق المطابقة، وذلك من أجل تحقيق الأهداف المرجوة منه، وتماشياً مع حالة كل بناية سواء منتهية الأشغال أو تلك التي لم تنتهي بها الأشغال بعد. فقسم البنايات إلى أربعة حالات حيث تم ربطها بعنصر أساسي ألا وهو رخصة البناء²؛ كما أكد على كون البناية مشيدة برخصة بناء أو بدونها مع ربط هذا الأخير بحالة البناية فكانت التصنيفات التالية³:

¹ - بلمرايط حنان، المرجع السابق، ص 135.

² - وماتجدر الإشارة له هنا أن مجال تحقيق مطابقة البنايات هو نفسه مجال تطبيق إتمام أشغال الواجهات، والدليل على ذلك مانصت عليه التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 والمتعلقة بكيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، السالفة الذكر؛ حيث جاء فيها مايلي: "يخص إتمام أشغال الواجهات، في مفهوم هذه التعليمات كل من:

* البنايات غير المتممة والحاصلة على رخصة بناء ومنتهية الصلاحية؛

* البنايات المزودة برخصة بناء والتي هي غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء الممنوحة؛

* البنايات المتممة أو غير المتممة المعنية بأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي لم يحصل المالك عن رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الأشغال".

³ - أما بالنسبة لتصنيف البنايات المعنية بإتمام أشغال الواجهات، فلقد صنفها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 والمتعلقة بتحديد كفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام إلى ثلاث أصناف، حيث يتم تحديد كل صنف حسب الأشغال المزمعة وضبط كفاءات وتدابير للحصول على شهادة إتمام الواجهات:

* أشغال تشطيب وطلاء الواجهات: (تلييس، طلاء، وأشغال الخشبية...)

* أشغال تشطيب الواجهات: أشغال البناء وتشطيب الواجهات.

* أشغال الإنهاء أو/و تجميل لحين استئناف العمل الهيكلي للبناية (الهيكلة، البلاط...).

1- البنايات المشيدة برخصة بناء تتضمن مايلي:

- البنايات المتممة، ولو كانت غير مطابقة لرخصة البناء، تسلم لصاحبها شهادة المطابقة.
- البنايات غير المتممة (مطابقة كانت أم غير مطابقة لرخصة البناء)، تسلم لصاحبها رخصة اتمام الانجاز.

2- البنايات المشيدة بدون رخصة بناء تتضمن مايلي:

- البنايات المتممة، تسلم لصاحبها رخصة البناء على سبيل التسوية.
 - البنايات غير المتممة، تسلم لصاحبها رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية¹.
- وعليه، ونظراً للظرف التاريخي والقانوني الذي تم فيه تشييد هذه البنايات، فإنه يجب الأخذ في الحسبان عند مطابقتها و / أو إتمام إنجازها مايلي:

أ- **الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:** ويتعلق الأمر بملكية العقار؛ أي ضرورة توفر سند الملكية لدى صاحب البناية وهو شرط أساسي لتحصل المعني على الرخصة أو الشهادة المطلوبة. بالإضافة إلى ذلك يقصد به الطبيعة القانونية للأرض المقام عليها البناء؛ هل هي أرض تابعة للأموال الوطنية أو أرض تعود ملكيتها للخواص، وتبعاً لهذا التمييز يتم تحديد نوعية الأراضي التي تقبل البنايات المشيدة فوقها للتسوية².

ب- **احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:** بمعنى أن يكون مشروع البناية يتطابق مع المعايير المعمول بها في أدوات التعمير والبناء، حيث تشترط عملية تحقيق المطابقة أن يتطابق البناء غير القانوني المراد تسويته مع قواعد البناء والتعمير المحددة في أدوات التعمير (مخطط شغل الأراضي، المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية) باعتبارها آليات تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع وتعيين الأراضي العمرانية وتحقيق التوازنات بين مختلف النشاطات الاجتماعية والاقتصادية ذات

¹ - بوشلوش عبد الغني، القانون رقم 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية،-رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق-، المرجع السابق، ص 294.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً التعليمات الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 4.

- أنظر أيضاً المواد 19، 20، 21 و 22 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد الحادي عشر، جوان 2014، ص 168.

المنفعة العامة المتعلقة بالعمران (صناعة، فلاحه، سكن) والبنائات المرصودة للاحتياجات الآنية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن كما تحدد أيضاً شروط التهيئة والبناء لمواجهة الأخطار الطبيعية.

وفي حالة غياب أدوات التعمير يجب أن يتطابق البناء المراد تسويته مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء.

وفي هذا الصدد نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات على أن: "تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع الأحكام العامة للتهيئة والتعمير"، كما نصت المادة 18 من القانون رقم 08-15 على أن: "تحقيق مطابقة البنايات واتمام انجازها، يتم حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار: ... - احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء...". وبالتالي، يجب أن يتضمن الملف التقني الخبرة الخاصة بالأجزاء المنجزة ودراسات الهندسة المدنية بالنسبة للأجزاء التي سيتم انجازها، ويتعين على لجنة الدائرة المكلفة بدراسة طلب المطابقة والبت فيه مراقبة مدى مطابقة البناء المراد تسويته مع قواعد البناء والتعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وفي حالة مخالفته تصدر قراراً برفض المطابقة¹.

غير أن المذكرة رقم 1000 استنتجت حالات عدم احترام معامل شغل الأراضي ومعامل المساحة المبنية ومعامل إقامة البناية والفتحات، فلا تكون هذه الحالات سبباً لرفض طلب تحقيق المطابقة، ولكن يمكن رفعها في شكل تحفظات في المقرر الواجب تسليمه².

والواضح أن المشرع من خلال اشتراطه مطابقة البناء لقواعد التعمير يهدف إلى القضاء على البنايات الفوضوية التي تمس بالوجه العام للمحيط وتؤدي إلى تشويهه.

بالإضافة إلى ذلك يجب أن يتوفر مشروع البناية على شروط البناء والوسائل المستعملة فيه.

ج- **تخصيصها أو استعمالها:** لاسيما في ما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي أن لا يتنافى النشاط مع موقع البناية. أي يراعى في عملية تسوية البنايات الهدف من البناء،

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص ص 37-38.

² - التعليمات الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 8.

فإذا كان البناء مخصصاً للسكن فتسوى وضعيته، أما إذا كان الهدف من البناء هو ممارسة نشاط ما وكان هذا النشاط ينطوي على إزعاج فيتعين الفصل في هذه الحالة بين العمل والبنائية، فتسوى وضعيته الأرض والبناء، أما النشاط فلا يرخص به حتى يتم التأكد من تغييره أو تعديله وجعله مطابقاً للنصوص القانونية المعمول بها. ومن ثمة تلغى كل رخصة سلمت مسبقاً لممارسة هذا النشاط¹.

د- موقع تواجد البناء وربطه بشبكات التهئية:² وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء، الغاز، الماء، شبكات الصرف الصحي، الطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية... إلخ³. وفي هذه الحالة يجب التمييز بين البناء المتواجد بمكان يتوافر على التهئية والمشيد بمكان لا تتوافر فيه، فالبنائيات المشيدة فوق مكان هيئت مرافقه لا بد أن يتوافر على العناصر التقنية الضرورية للحياة لأجل تسويته. فيجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية للتهئية، بالإضافة إلى فرض رسوم وحقوق أخرى من قبل مصالح أملاك الدولة⁴.

أما البنائيات التي شيدت على مكان لم تهيأ مرافقه فتترتب على عاتق الباني مهمة التكفل بأشغال التهئية ويتحمل جميع المصاريف، وتمنح له مدة 12 شهراً لمباشرة الأشغال. فإذا اجتمعت في الحي عشر بنايات أو أكثر، يتم إحداث جمعية بقرار من الوالي وتعتبر هذه الجمعية بمثابة الجهاز التنفيذي الذي يطبق عمليات تهيئة المرافق⁵.

وبناءً على ماسبق ذكره، يمكننا القول بأنه يجب تسوية وضعية الأوعية العقارية المقامة عليها البناية قبل تسوية وضعية البناية، وهذا ماسيتم توضيحه في العنوان الموالي .

ثانياً: امتداد عملية المطابقة إلى تسوية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير القانوني .

سبق وأن وضعنا في الفصل التمهيدي عندما تطرقنا إلى التمييز بين شهادة المطابقة والمفاهيم المشابهة لها إلى أن قواعد تحقيق مطابقة البنائيات تتميز بالمعالجة الشاملة لإشكالية البناء غير القانوني، فهي -فضلاً عن تسوية البناء غير المطابق أو غير المتمم- تمتد لتشمل

¹ - بحماوي الشريف، المرجع السابق، ص 171.

² - أنظر التعلية الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 2.

³ - بحماوي الشريف، المرجع نفسه، ص 168.

⁴ - جرور آسيا، المرجع السابق، ص 86.

⁵ - بحماوي الشريف، المرجع نفسه، ص 171.

تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية والذي يعد جزءاً لا يتجزأ منها لا يمكن إغفاله، طالما أن عملية تسوية البنايات غير المطابقة وغير المتممة تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها تطبيقاً لمبدأ " حق البناء مرتبط بالملكية" الذي كرسته المادة 50 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر¹.

ومنه إذا كان صاحب البناية موضوع طلب تحقيق المطابقة حائز على سند يسمح له بحق البناء² تقتصر التسوية على البناية غير القانونية ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد قبول لجنة الدائرة طلب تحقيق المطابقة، بإعداد إما رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة اتمام الانجاز أو شهادة تحقيق المطابقة طبقاً للمادة 35 من القانون رقم 08-15 التي نصت على أنه: " عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 21.

² - السندات التي تسمح بحق البناء هي: سندات إثبات الملكية وهي:

- العقد العرفي الثابت التاريخ قبل 1971/01/01؛ تاريخ سريان قانون التوثيق الملغى.
- العقد الرسمي المنصب على إثبات ملكية عقارية والمحرر من طرف الموثق باعتباره ضابط عمومي، وقد يكون عقد البيع، عقد مبادلة، عقد هبة، وصية، وقف؛
- عقد الشهرة: وهو محرر رسمي يعده موثق ويتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد، وذلك حسب ما جاء في المرسوم رقم 83-352 المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية والذي ألغي بموجب المادة 19 من القانون رقم 07-02 المذكور أدناه والمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 والمتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية؛
- سند إثبات الملكية عن طريق تحقيق عقاري لإثبات التقادم المكسب طبقاً للقانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري؛
- العقد الإداري المحرر من طرف مدير أملاك الدولة؛
- الحكم القضائي الذي يتضمن حقوق عقارية كحكم رسو المزاد، حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري، حكم تثبيت صحة العقد العرفي، الحكم القاضي بقسمة المال الشائع، الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب...إلخ.

ويشترط أن تكون هذه السندات مشهورة.

بالإضافة إلى سندات إثبات الملكية المذكورة أعلاه يمكن طلب رخصة البناء من طرف الحائز على شهادة الحيازة، صاحب حق الامتياز، صاحب شهادة الترقيم العقاري المؤقت، وهذا على خلاف المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي ربطت حق البناء بملكية الأرض، أنظر عزاز ساعد، نفس المرجع، ص 21.

الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة لاتمام انجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة وفقاً لأحكام المواد 20 و 21 و 22 أعلاه¹.

أما إذا كان صاحب البناية محل تحقيق المطابقة لا يملك أي سند يثبت وضعية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير القانوني، فإن عملية التسوية تقتضي ابتداء تسوية الوضعية العقارية وتمكين صاحب البناء غير القانوني من سند يثبت ملكيته للوعاء العقاري، لهذا نص القانون رقم 08-15 على إمكانية تسوية الأوعية العقارية المشيد عليها البنايات غير القانونية التابعة للأمولاك الوطنية العامة والخاصة وفق للشروط التي تم تفصيلها أعلاه وإجراءات سيتم تفصيلها أدناه، دون أن يتطرق إلى الأوعية العقارية للبنايات غير القانونية المشيدة على الأراضي الوقفية أو التابعة للملكية الخاصة².

1- تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الوطنية العامة:

عرفت المادة 17 من دستور الجزائر لسنة 1996³ الملكية العامة على أنها: " الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية ، وتشمل باطن الأرض ، والمناجم ، والمقالع ، والموارد الطبيعية للطاقة، والثروات المعدنية الطبيعية والحية، في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية، والمياه، والغابات.

¹ - يعاب على هذه المادة أنها تحتوي على عدم التطابق بين رخص التسوية التي نصت عليها والمواد التي أحالت عليها، حيث نصت فقط على ثلاث رخص ألا وهي: رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة اتمام الانجاز وشهادة المطابقة ولم تتحدث عن رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية، لكن المواد التي أحالت عليها ألا وهي 20 تنص على شهادة المطابقة، 21 تنص على رخصة بناء على سبيل التسوية، 22 تنص على رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية. فنلاحظ من ذلك أنه حسب الرخص فهي لم تتحدث عن رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية التي نصت عليها المادة 22، بينما حسب المواد المشار إليها فنجد أنها لم تتحدث عن رخصة اتمام الانجاز والتي نصت عليها المادة 19. فحسب رأيي فإنه من أجل وضع حد لهذا التناقض فكان يجب على المشرع أن ينص على جميع رخص التسوية ويحيل على المواد 19، 20، 21، و 22 أي يضيف المادة 19.

² - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 22.

³ - المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 26 رجب عام 1417هـ، الموافق 7 ديسمبر سنة 1996، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996م، ج.ر/ع 76، المؤرخة في 8 ديسمبر سنة 1996م، المعدل والمتمم.

كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي، والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاكاً أخرى محددة في القانون¹.

كما نصت المادة 18 منه على أن: "الأملاك الوطنية يحددها القانون.

وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، والولاية، والبلدية.

يتم تسيير الأملاك الوطنية طبقاً للقانون².

وتطبيقاً لهاتين المادتين تنص المادة 02 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم³ على أنه: "عملاً بالمادتين 17 و 18 من الدستور، تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية⁴.

كما تنص المادة 03 من نفس القانون على مايلي: "عملاً بالمادة 12 من هذا القانون،

تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

¹ - وهو نفس المحتوى الذي تنص عليه المادة 18 من القانون رقم 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437هـ، الموافق 6 مارس سنة 2016، المتضمن التعديل الدستوري، ج.ر/ع 14، المؤرخة في 7 مارس سنة 2016م.

² - وهو نفس المحتوى الذي تنص عليه المادة 20 من القانون رقم 16-01، المتضمن التعديل الدستوري، السالف الذكر.

³ - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق أول ديسمبر سنة 1990م، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر/ع 52، المؤرخة في 2 ديسمبر سنة 1990م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ، الموافق 20 يوليو سنة 2008م، ج.ر/ع 44، المؤرخة في 3 غشت سنة 2008م.

⁴ - تم تعديل المادة 02 من القانون رقم 90-30 بموجب المادة 02 من القانون رقم 08-14 المذكور أعلاه.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة¹.

وبالرجوع إلى المادة 12 من نفس القانون، نجد أنها تنص على مايلي: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص بهذا المرفق، وكذا الأملاك التي تعتبر من قبيل الملكية العمومية بمفهوم المادة 17 من الدستور. لا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص أو موضوع حقوق تمليلية"².

باستقراء مجموع هذه النصوص، يمكننا القول أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً محدداً وشاملاً للأملاك الوطنية العمومية، وإنما أعطى مفهوماً لها باعتماد معيارين هما:

- **المعيار الأول:** وهو معيار تقليدي، استند فيه المشرع إلى المبادئ التي تحكم الأملاك الوطنية العمومية، مثلما نص عليه في المادة 12 من القانون رقم 90-30 والمادة 25 من القانون رقم 90-25 وهذه المبادئ هي:

¹ - تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 03 من القانون رقم 08-14 المذكور أعلاه، بالإضافة إلى ذلك إن المادة 25 من القانون رقم 90-25 تنص على نفس المحتوى الذي جاءت به هاتاه المادة، أي المادة 03 من القانون رقم 90-30 المعدلة والمتممة، تنص على ما يلي: "تتكون الأملاك العمومية من الأملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها، أما الأملاك الوطنية الأخرى فتكون الأملاك الخاصة".

² - تم تعديل المادة 12 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، السالف الذكر، بموجب المادة 6 من القانون رقم 08-14 المعدل والمتمم له، والتي جاء فيها مايلي: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق. تدخل أيضاً ضمن الأملاك الوطنية العمومية، الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون".

أ- مبدأ الاستعمال الجماهيري العام المباشر والمجاني أو تخصيص المال العام للمنفعة العامة: نصت عليه المادتين 03 و 12 من قانون الأملاك الوطنية، ويقصد به تلك الأملاك التي يستعملها الجمهور مباشرة دون المرور على المرافق العامة وبصفة مجانية، مثل الطرقات والحدائق العمومية، شواطئ البحار، الساحات العمومية... إلخ¹.

ب- مبدأ الاستعمال عن طريق المرافق العامة:

نصت عليه المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 688 من القانون المدني²، هذا النوع من الأملاك عكس الأولى لا يستعملها الجمهور مباشرة وإنما بواسطة المرافق العامة، ويشترط أن تكون هذه الأملاك ضرورية لسير المرافق ومخصصة له، مثل المستشفيات والعيادات العمومية، المدارس ومعاهد التكوين والجامعات، الموانئ، النقل بالسكك الحديدية... إلخ³.

ج- مبدأ عدم القابلية للتملك الخاص والاكتساب عن طريق التقادم والحجز⁴:

نصت عليه المواد 03 ف1 و 04 ف1 و 12 ف2 من قانون الأملاك الوطنية، والمادة 689 من القانون المدني⁵.

- المعيار الثاني: وهو معيار التعداد، أو ما يطلق عليه: "الأملاك الوطنية بحكم الدستور" وهي تلك الأملاك المنصوص عليها بموجب المادة 17 من الدستور، وهي تتضمن مجموعة من

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص ص 23-24.

- للمزيد من التفصيل أنظر زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 104.

² - تنص المادة 688 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، السالف الذكر، على مايلي: "تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية".

³ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 104.

⁴ - عزاز ساعد، المرجع نفسه، ص 24.

⁵ - تنص المادة 689 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، على مايلي: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط إدارتها، وعند الاقتضاء شروط عدم التصرف فيها".

الثروات الطبيعية وبعض النشاطات الاقتصادية الحيوية، وكذا بعض الأملاك المذكورة على سبيل المثال في المادتين 15 و16 من قانون الأملاك الوطنية¹.

من خلال استقراء مجموع النصوص التي سبق ذكرها يمكن القول أن الأملاك الوطنية العمومية هي: "تلك الأموال والحقوق العقارية والمنقولة المحددة بموجب القانون أو تلك التي تملكها الدولة وجماعاتها الإقليمية، والتي يستعملها الجميع إما مباشرة أو بواسطة المرافق العامة وبصفة جماعية ومجانية، وهي بهذه الصفة لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة إما بحكم طبيعتها أو الغرض المخصصة من أجله".

وقد خص قانون الأملاك الوطنية العامة بحماية خاصة من أجل المحافظة عليها، فبالإضافة إلى عدم جواز التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها، فإنه يمنع المساس بها ولا يجوز للأفراد شغلها إلا بموجب رخصة إدارية مسبقة (رخصة الطريق، عقد الامتياز)² طبقاً للمادة 164³ من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المعدل والمتمم والمتعلق بشروط وكيفية استعمال الأملاك الوطنية التابعة للدولة⁴، حيث نصت المادة 123 من القانون رقم 90-30 على أن: "يعاين الأعوان المؤهلون قانوناً أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الإقليمية، ويلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند، ويحصلون على التعويضات المطابقة والأتاوى والعائدات السالفة الذكر بغض النظر عن

¹ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص 105-106.

² - بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي، المرجع السابق، ص 116.

³ - تنص المادة 164 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المعدل والمتمم، المذكور أدناه، على مايلي: "تتمثل رخصة الطريق في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العامة المخصصة لاستعمال الجميع شغلاً خاصاً مع إقامة مشتملات على أرضيتها، وتسلم لفائدة مستعمل معين، كما تنجر عنها أشغال تغيير أساس الأملاك المشغولة.

تسلم رخصة الطريق أو ترفض تسليمها، السلطة المكلفة بتسيير الأملاك العامة، ويسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بقرار إذا كان تسيير مرفق الأملاك العامة المعني لا تتولاه سلطة إدارية أخرى".

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412هـ، الموافق 23 نوفمبر سنة 1991م، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، ج.ر/ع 60، المؤرخة في 24 نوفمبر سنة 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 24 جمادى الثانية عام 1414هـ، الموافق 8 ديسمبر سنة 1993م، ج.ر/ع 82، المؤرخة في 12 ديسمبر سنة 1993م.

المتابعات الجزائية، وتدفع المبالغ المحصلة، على هذا النحو التي لا يمكن أن تؤدي إلى تسوية شغل بدون سند حسب الحالة، إما للخزينة العمومية وإما لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية¹.

ورغم هذه الحماية إلا أن القانون رقم 08-15 نص على إمكانية تسوية الوعاء العقاري التابع للأموال الوطنية العامة المشيدة عليه البناءات غير القانونية في حال إلغاء تصنيفه، فنصت المادة 37 منه على أنه: "لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأموال الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة بالمادتين 16 و 36 أعلاه".

فالأصل أن الأملاك الوطنية العامة غير قابلة للتصرف ومن ثمة غير قابلة للتنازل عنها في إطار تحقيق المطابقة، وترجع الحكمة من إخراج الأموال العامة من دائرة التعامل في المحافظة على الطابع العام لهذه الأموال وحمايتها من اعتداء الإدارة المالكة أو المسيرة لها من أي تصرف، إلا أنه استثناء إذا فقد المال العام صفة العمومية التي اكتسبها من طبيعته ووظيفته والتي أضفت عليه الحماية من التصرف، يمكن إلغاء تصنيفه من الأملاك الوطنية² طبقاً للمادة 72 من القانون رقم 90-30 التي تقضي بمايلي: "إذا فقد ملك من الأملاك الوطنية طبيعته ووظيفته اللتين تبرران إدراجه في هذا الصنف أو ذلك من الأملاك الوطنية، وجب إلغاء تصنيفه طبقاً لأحكام المادة 31 أعلاه".

والإلغاء التصنيف معناه قيام الإدارة (عمل إداري) بإخراج ملك من مجال الأملاك الوطنية العامة التابع لجماعة إقليمية إلى مجالها الخاص وهو الأملاك الوطنية الخاصة، ويترتب عليه إمكانية التصرف فيه بعد انتقاله إلى مجال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التصرفات الناقلة للملكية كالبيع أو المبادلة أو التنازل عنه في إطار المعاملة بالمثل مع الدول الأجنبية أو عن طريق التصرفات غير الناقلة للملكية كالتخصيص، التأجير والامتياز³.

ولم يوضح القانون رقم 08-15 الإجراءات والاختصاص في طلب إعادة تصنيف الأراضي التابعة للأموال الوطنية العمومية المشيد عليها البناء غير القانوني ولم يصدر أي نص

¹ - المادة 123 من القانون رقم 90-30 معدلة بموجب المادة 36 من القانون رقم 08-14 السالف الذكر.

² - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 25.

³ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 343.

تنظيمي له يبين هذه الإجراءات¹، بالإضافة إلى ذلك فإن المذكرة رقم 1000 المتعلقة بكيفية تطبيق أحكام القانون رقم 08-15 لم تحدد هي الأخرى هذه الإجراءات، واكتفت بالإشارة إلى أن لجنة الدائرة تتولى الاتصال بإدارة أملاك الدولة للشروع في إعادة التصنيف²، والحال أن إلغاء التصنيف يأذن به الوزير المكلف بالمالية أو الوالي كل فيما يخصه بعد استشارة المصلحة التقنية وهي المديرية الفرعية للأملاك العمومية، وقد يرتب سلبات تتجم عن بطء عملية إعادة التصنيف وما قد ينجر عنها من أخطاء ارتكبت في ظل القوانين السابقة³.

أما عن شروط وإجراءات تسوية وضعية الوعاء العقاري والبنائية في هذه الحالة فإننا نستنتجها من المادتين 37 المذكورة أعلاه و 38 ف1، 2 و3⁴ المذكورة أدناه من القانون رقم 08-15 السالف الذكر، وهي:

- أن تكون البناية مشيدة على الأملاك الوطنية العمومية وبدون رخصة بناء.
- أن يتم إلغاء تصنيف الأملاك الوطنية العمومية.

¹ - بوشري مريم، بن دوحه عيسى، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإنجازها، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد الخامس، جوان 2015، ص95.

² - أنظر التعلية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 6.

³ - على سبيل المثال استدعي العديد من المواطنين الذين استفادوا من تدابير تسوية وضعية بناياتهم الفوضوية في ظل المرسوم 85-212 من قبل مديرية أملاك الدولة ليدفعوا ثمن القطع الأرضية التي يشغلونها وكان ردهم باستظهار الدفتر العقاري حيث شملتهم عملية المسح، وهذا ما قد يولد إشكالا آخرًا يتعلق بمصير العقارات المبنية فوق الأراضي الخاصة للدولة التي شملتها عملية المسح، المتحصل أصحابها على دفاتر عقارية والذين قد ترفع ضدهم إدارة أملاك الدولة دعوى إلغاء هذا الدفتر في أية لحظة وبالتالي تكون فوتت عليهم فرصة الاستفادة من تدابير التسوية التي جاء بها القانون رقم 08-15، أنظر عزاز ساعد، المرجع السابق، ص ص 25-26.

⁴ - تنص المادة 38 ف1، 2 و3 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، على مايلي: "في إطار أحكام المادة 37 أعلاه، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض في مفهوم المادة 18 أعلاه.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأملاك الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار، حسب الحالة:

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة، يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني...."

- أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقاً لما سطرته أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

تقوم لجنة الدائرة بتكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض. وبناءً على نتائج التحقيق، تقوم لجنة الدائرة بإخطار الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد سند الملكية وشهره بالمحافظة العقارية وتسليمه للمستفيد، ويبقى لهذا الأخير، بعد استفادته من التسوية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وماتجدر الإشارة له هنا، فإنه حسب التعليم رقم 1000 يخضع المستفيد من التسوية في هذه الحالة إلى الدفع المسبق لثمن قطعة الأرض وفقاً للشروط التالية:

- يتم البيع بالتراضي، لسعر يقدر ويحدد من طرف مصالح أملاك الدولة،
- يتم تحديد الوعاء، طبقاً للتعريف المنصوص عليه في المادة 2 من القانون رقم 08-15، وباقتراح من المهندس المعماري، من طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح الأملاك الوطنية،

- تُمنح للطالب الذي تمت تسوية وضعيته، مهلة ستة (6) أشهر لإدراج طلب رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية¹.

وفي نفس السياق، نصت التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 السالفة الذكر، على أنه: "عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للأملاك العمومية، يسبق التسوية، إعادة تصنيف قطعة الأرض المعنية وتحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة، طبقاً للتشريع المعمول به. يتم إعداد رخصة البناء و/أو رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، الخاصة بها، إثر تسليم عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة"².

2- تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الوطنية الخاصة:

من خلال المادة 03 من القانون رقم 90-30 يمكن تعريف الأملاك الوطنية الخاصة بأنها الأملاك غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية أي تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية ومالية.

¹ - أنظر التعليم الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 7.

² - أنظر التعليم الوزارية المشتركة رقم 04، السالفة الذكر، ص 7.

وتتميز عن الأملاك الوطنية العامة، في أن هذه الأخيرة غير قابلة للتملك الخاص، عكس الأملاك الوطنية الخاصة التي يمكن أن تتصرف فيها الهيئة المالكة بأي شكل من أشكال التصرفات، كما أن الأملاك الوطنية العمومية لا تؤدي وظيفة امتلاكية، بل أنها تهدف إلى تحقيق مهمة من مهام المرفق العمومي المخصصة له (منفعة عامة)، أما الأملاك الوطنية الخاصة فعموماً تؤدي وظيفة امتلاكية، وقد نصت المواد 17، 18، 19 و 20 من القانون رقم 90-30 على أنواع الأملاك الوطنية الخاصة.

كما نص القانون رقم 08-15 على إمكانية تسوية الوعاء العقاري التابع للأملاك الوطنية الخاصة المشيدة عليه البناءات غير القانونية، وحدد إجراءات هذه التسوية، وميز بين حالتين هما:

نص على الحالة الأولى في المادة 36 منه وتتعلق بالبنية المشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وكان صاحبها يحوز وثيقة إدارية (سند غير مشهر) سلمت له من طرف جماعة إقليمية ويتعلق الأمر هنا بالأراضي الصالحة للبناء التي تم التنازل عنها بموجب الأمر رقم 74-26 المتعلق بالاحتياطات العقارية، التي لم تسو بموجب إجراءات وأحكام تسوية الأراضي الناتجة عن تطبيق الاحتياطات العقارية¹ حيث نصت المادة 36 من القانون رقم 08-15 على أنه: "عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة إذا ما شيدت البنية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار. على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البناءات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار المادة 38 أدناه".

واستناداً للمادة 36 أعلاه فإن تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني يقتضي توفر الشروط التالية:

- أن يكون صاحب البنية حائز على رخصة البناء وسند إداري يبرر التنازل له عن الأرض.

¹ - بوشربي مريم، بن دوحه عيسى، المرجع السابق، ص 95.

- أن تشيد البناية في إطار تجزئة¹، والتجزئة عرفت المادة 02 من القانون رقم 15-08 على أنها: "القسم من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"².

- أن تكون الأرض المشيد عليها البناء قابلة للبناء وفقاً لما سطرته أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير³.

تتولى في هذه الحالة لجنة الدائرة تكليف مديرية أملاك الدولة بإجراء تحقيق عقاري لتحديد الجهة المالكة،⁴ وبحث إمكانية التنازل عن الوعاء على ضوء قانون الأملاك الوطنية والقانون رقم 15-08،⁵ يختلف عن التحقيق العقاري المنصوص عليه في القانون رقم 02-07

¹ - التعليمات الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 8.

- للمزيد من التفصيل أنظر عزاز ساعد المرجع السابق، ص 27.

² - يعاب على هذه المادة أن المشرع استعمل مصطلح في غير محله ألا وهو القسم، فالقسم أو التقسيم يتعلق بالأراضي المبنية، بينما التجزئة تتعلق بالأراضي الفضاء أي غير المبنية.

³ - بوشري مريم، بن دوحه عيسى، المرجع السابق، ص 95.

⁴ - والدليل على ذلك المذكرة رقم 3476، المؤرخة في 2013/04/08، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإتمام إنجازها، نصت على أنه من بين المهام المنوطة بمديرية أملاك الدولة؛ إجراء تحقيق قانوني على قطع الأراضي التي لا تحوز على سندات ملكية، حيث جاء فيها مايلي: "لقد نصت المادة 36 و 38 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 على تكليف إدارة أملاك الدولة في إطار هذا الإجراء القيام بالتحقيقات القانونية على القطع الأراضي محل طلب تسوية.

في هذا الإطار، يجدر التوضيح أنه يتعين على العون المكلف بالتحقيق جمع المعلومات المرتبطة بالوضعية المادية للقطعة الأرضية (المساحة، الجزء المبنى واللواحق، الحدود...) والمعلومات المرتبطة بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية (أصل ملكيتها، وجهتها، طابعها " ملك خاص أو عام تابع للدولة أو الولاية أو البلدية"، موقعها بالنسبة للمحيط العمراني).

عندما تكون مساحة القطعة الأرضية معتبرة بالنسبة لمساحة البناية فإنه يتعين القيام بتحديد مساحة القطعة بالتنسيق مع مصالح التعمير آخذين بعين الاعتبار قواعد التعمير المطبقة محليا وشكل القطعة وشبكة الطرق... إلخ وهذا تجنباً لخلق مساحات أو جيوب لا يمكن لها أن تشكل قطع أراضي قابلة للبناء وفي كل الحالات يتعين على اللجنة ذات السيادة البت بكل حزم على هذا الجانب وفق المعطيات التي تحوزها في ما يخص هذه الوضعية".

⁵ - بوشري مريم، بن دوحه عيسى، المرجع نفسه، ص 89.

السالف الذكر، الذي ينصب على التحقيق في الحيازة لإثبات التقادم المكسب في الأراضي غير الممسوحة¹.

وبناء على نتائج التحقيق، تقوم لجنة الدائرة طبقاً للمادة 38 من القانون رقم 15-08 بإخطار الوالي الذي يأمر مديرية أملاك الدولة بإعداد سند الملكية وشهره بالمحافظة العقارية وتسليمه للمستفيد²، ويبقى لهذا الأخير، بعد استفادته من التسوية، أن يتقدم بطلب شهادة المطابقة أو رخصة اتمام الانجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

أما الحالة الثانية فنصت عليها المادة 40 من القانون رقم 15-08 وتتعلق بالبنائية غير القانونية المشيدة على أرض تابعة للأمالك الوطنية الخاصة دون أي سند قانوني للملكية⁴، ومنه فإن هذه الحالة تعد خرق ومخالفة ومساس بالملكية الوطنية إلا أن المادة 40 المذكورة أدناه، أجازت تسويتها؛ ومع أن التنازل بالتراضي للأراضي التابعة للملكية الوطنية الخاصة جائز طبقاً لنص المادة 26 ف1 و2 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتم السالف الذكر⁵، إلا أنه مقيد بضرورة تبرير العملية التي تحقق فائدة للجماعة الوطنية.

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 27.

² - لكن التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 السالفة الذكر، ص 7، تنص على أن الوالي يأمر الوكالة العقارية الولائية بتسليم عقد الملكية لفائدة الحاصلين على العقود الإدارية، وهذا مايفهم منه أن مديرية أملاك الدولة هي التي تتولى إعداد عقد الملكية لكن تسليمه للشخص المعني يكون من طرف الوكالة العقارية الولائية. كما نصت هذه التعليمات أيضاً على أنه في حالة تحويل للتنازل قد تم للغير، تعد التسوية لفائدة المستفيد الأخير، الذي يطالب بملكية قطعة الأرض والبناء، عند تقديم الأدلة التي تثبت هذا التحويل. في حالة ما إذا كانت قطعة الأرض المخصصة من طرف البلدية يجب أن تكون موضوع تحويل لصاحبها من قبل إدارة الأملاك الوطنية، يجب هذه الأخيرة القيام بهذه العملية في أفضل الآجال.

- للمزيد من التفصيل أنظر ميزاني عائشة، القانون رقم 15-08 كآلية للتنظيف العقاري والتسيير المجالي صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمارت)، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 243.

³ - أنظر المادة 36 ف3 و4 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - عزاز ساعد، المرجع نفسه، ص 27.

⁵ - تنص المادة 26 ف1 و2 من القانون رقم 14-08 السالف الذكر، على مايلي: "تعدل وتتم المادة 89 من القانون رقم 90-30 المذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي: المادة 89: يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزداد العلني، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى."

وقد عرف المشرع الفرنسي هذا النوع (العمليات ذات فائدة للجماعة الوطنية) على أنها عمليات مهمة متعلقة بتنفيذ أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم التي تتجاوز نطاق المنفعة العامة، وقد سبق لمجلس الدولة الفرنسي أن وضع قائمة لها¹.

ومنه لقد نصت المادة 40 من القانون رقم 08-15 على أنه: "إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمالك الدولة".

وتباشر لجنة الدائرة في هذه الحالة الاتصال بالجهة المالكة (البلدية، الولاية، الدولة)، من أجل التنازل عن مساحة الأرض المبنية، ثم توجه الموافقة على تسوية الوعاء العقاري² إلى إدارة أمالك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل بالتراضي³.

= ويمكن، بصفة استثنائية مبررة قانوناً، التنازل أو التأجير بالتراضي على أساس القيمة التجارية أو الإيجارية الحقيقية للأمالك المعنية لأجل عمليات تحقق فائدة أكيدة للجماعة الوطنية".

¹ - بوشري مريم، بن دوحه عيسى، المرجع السابق، ص 96.

² - أنظر الملحق رقم 10.

³ - مزيان محمد أمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد الثاني، جانفي 2014، ص ص 13-14.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 40 ف4 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر.

- أنظر أيضاً المذكرة رقم 3476، والمتعلقة بمجال تدخل إدارة أمالك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السالفة الذكر، والتي جاء فيها مايلي: "إعداد (تسوية) سندات الملكية للأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والتي تحصلت الملفات الخاصة بها على رأي بالموافقة من طرف لجنة الدائرة، يجدر التوضيح أن الجهاز القانوني المتعلق بمطابقة البناءات وإنهائها يخص كل الحالات التي يمكن مواجهتها، سواء كان المعني بالأمر حائز أو غير حائز على ترخيص بشغل الأرضية المعنية.

إن المواقف المتباينة المتبعة من دائرة إلى أخرى والمتمثلة في عدم تسوية إلا الذين بحوزتهم وثائق منح أو العكس ليست صائبة، بإعتبار أن التسوية يجب أن تشمل جميع البناءات شريطة فقط إحترام الشروط المطلوبة في هذا المجال.

من جهة أخرى، طرح السؤال لمعرفة ما إذا كانت عملية تسوية الوعاء العقاري سيما عندما يكون تابع للأمالك الخاصة للدولة مرتبط بإصدار مقرر خاصة تتعلق بالقطعة الأرضية أو الإكتفاء بمقررة تسوية للبناءات فقط. =

وفي هذه الحالة فإن المستفيد من التسوية ملزم بدفع ثمن قطعة الأرض مسبقاً بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأموال الدولة. والجدير بالذكر، أن هذه النقطة - تقييم ثمن قطعة الأرض من طرف مديرية أملاك الدولة حسب القيمة التجارية للملك المتنازل عنه - أدت إلى إصدار العديد من المذكرات والتعليمات من أجل توضيح كيفية تطبيقها، لأن هناك بعض المواطنين أودعوا ملفاتهم من أجل تسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية، وتمت دراسة هذه الملفات، إلا أنه عند تحويلها لمديرية أملاك الدولة لم تقم هذه الأخيرة بالتسوية مدعية بأنها لا تعرف كيف تحدد قيمة هذه الأوعية العقارية، ومنه فإن أهم هذه المذكرات والتعليمات نجد المذكرة رقم 4132 المتعلقة بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والتي نصت على أنه: "ضمن عريضتكم الواردة إلى الإدارة المركزية أبلغني مجموعة من أصحاب محلات تجارية متواجدة على مستوى ولاية الطارف أن ملفات تسوية وضعية البناءات التي قاموا بتشييدها قد تم دراسته في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المشار إليه أعلاه وتم تحويل ملفاتهم إلى مصالحكم بتاريخ 07 فيفري 2010، من أجل تسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية المشيدة عليها هاته المحلات.

= في هذا الصدد، يجدر التوضيح على أن هذا الجهاز القانوني (لجنة الدائرة) جاء لتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وبالنتيجة فإن كل تسوية للبناءات تجسد عن طريق مقرر يعد ويمضى من طرف رئيس اللجنة لأجل تسليمه على الأقل للمواطن المعني.

من أجل تسوية القطعة الأرضية عندما تكون تابعة للأموال الخاصة للدولة، فإن نفس المقررة المتعلقة بتسوية البناءات يجب، عملاً بصرامة المبادئ، أن تحدد كذلك تسوية الوعاء العقاري.

غير أنه ومن أجل تخفيف الإجراءات وعدم تأخير عملية التسوية، فإن مصالح أملاك الدولة يمكن لها الإكتفاء بمحضر الاجتماع الممضي من طرف رئيس لجنة الدائرة الذي يقر تسوية البناءات. ويبقى معلوماً أنه لأجل إعداد عقد التنازل، فإن مقررة لجنة الدائرة المتعلقة بتسوية البناءات ضرورية، كما تجدر الإشارة على أن نسخة من المقررة المسلمة للمواطن تكفي شريطة التأكد من مطابقتها (بالنسبة لمحضر اجتماع لجنة الدائرة... إلخ) وأنه ليس من الضروري في كل مرة المطالبة بمقررة خاصة بالقطعة الأرضية.

ويجدر التوضيح أنه طبقاً لأحكام المادة 40 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر، فإن إعداد عقود التنازل على سبيل التسوية تتم من طرف مصالحكم بصفتها موثق (محرر العقد) كذلك بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للولاية والبلدية.

ومن أجل توحيد العقود الإدارية المعدة في هذا الإطار، تجدون طيه عقد نموذجي تم إعداده من طرف الإدارة المركزية لهذا الغرض".

في هذا الصدد، أشار العارضون أن مصالحهم أعلمتهم بأن سبب عدم التكفل بملفاتهم راجع إلى عدم الفصل في كيفية تحديد قيمة هذه الأوعية العقارية. في هذا الشأن، يبدو من المفيد لفت إنتباهكم إلى أنه يتعين تحديد قيمة هاته الأوعية العقارية حسب الحالتين الأتيتين:

1- المعني بالأمر استفاد من الأرضية في إطار الإحتياجات العقارية البلدية:

في هذه الحالة، يتعين تذكركم بأنه تطبيقاً للمادة 86 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري فإن التعليمتين الوزارتين المشتركتين رقم 1 و رقم 2 المؤرختان على التوالي في 02 جانفي 1993 و 31 جويلية 1994 قد نصتا على أن تسوية وضعية الأوعية العقارية الممنوحة قبل تاريخ صدور هذا القانون يجب أن تتم في إطار الإحتياجات العقارية البلدية شريطة أن يكون المعنيون بالأمر حائزون على وثائق تثبت منح هذه الأوعية العقارية قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990 (عقد إداري يتضمن سعر الأرضية، مداولة البلدية، قرار تخصيص الأرضية، محضر إختيار الأرضية...).

في هذا الصدد، يتعين القيام بتسوية مثل هذه الحالات على أساس أسعار التنازل المعمول بها في إطار الإحتياجات العقارية البلدية (الجدول المنصوص عليه ضمن المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 07 جانفي 1986) شريطة التأكد فقط وعلى أساس وثيقة أن عملية منح الوعاء العقاري تم قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990.

2- المعني بالأمر لم يستفد من الأرضية في إطار الإحتياجات العقارية البلدية:

في هذه الحالة أي أن الإستفادة جاءت بعد تاريخ 18 نوفمبر 1990، فإنه يتعين على مصالحكم إتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل تسوية وضعيته عن طريق تنازل يتم تجسيده على أساس القيمة التجارية للأرضية المعنية.

وفي كل الأحوال يتعين على مصالحكم تقييم الأوعية العقارية المعنية على أساس أنها أراضي صالحة للبناء وشاغرة وبالتالي فإنه يتعين عدم تطبيق أي تخفيض مقابل الإزدحام. في نفس السياق، ألفت إنتباهكم إلى أنه يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية، بمفهوم المادة 3 من هذا القانون.

في هذا الشأن، يستلزم تحديد المساحة الواجب تسويتها بكل موضوعية آخذين بعين الإعتبار قواعد التعمير والبناء المعمول بها في الحي المعني حيث يتعين إجتناّب الوضعيات الغير منطقية كحذف من الوعاء العقاري مساحة قد تشكل جيوب عقارية أو مساحات محصورة لايمكن فيما بعد بناؤها أو القيام بتسوية مساحات هامة كانت موضوع إستيلاء.

في الأخير، وعملاً بأحكام المادة 10 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، فإنه يمكن أن تكون عملية تسديد القيمة

التجارية للأراضي المعنية بعملية التسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 السالف الذكر، محل جدول دفع بالتقسيط بطلب من الراغب في ذلك وبدون فوائد ولمدة أقصاها عشر (10) سنوات.

كما نصت نفس المادة على أنه يجب أن تحتوي عقود التنازل أو الدفاتر العقارية التي تعدها وتسلمها مصالح أملاك الدولة والمحافظة العقارية في هذا الإطار على شرط عدم قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المعنية ضماناً لإرجاع المبالغ المتبقية المستحقة لفائدة الدولة حتى إتمام تسديدها كلياً¹.

ما تجدر الإشارة له هنا، أن هذه المذكرة تقابل المادتين 37 و 40 من القانون رقم 08-15، زيادة على ذلك لقد ورد خطأ في هذه المذكرة بخصوص رقم المادة التي نصت على الدفع بالتقسيط لمدة 10 سنوات بدون فائدة هي المادة 20 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 16 شعبان عام 1432هـ، الموافق 18 يوليو سنة 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر/ع 40، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2011م، وليست المادة 10، كما تتفق من حيث كيفية تسديد قيمة الأرض مع التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 والمتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، ص 03.

بالإضافة إلى ذلك، إن المذكرة رقم 11070، المتعلقة بالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، والمتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، نصت على أن مصالح أملاك الدولة هي المكلفة بتسوية الأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كما نصت أيضاً على أن الحالتين المسطرتين ضمن النقطة 3-1 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 تم توضيحهما بموجب المذكرة رقم 4132 والتي تم ذكر ماجاء فيها أعلاه.

وعليه فإن هاتين الحالتين المسطرتين ضمن النقطة 3-1 من التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 السالفة الذكر، يتمثلان فيما يلي: "الحالة 1: تجرى تسوية الوعاء العقاري المشغول عن طريق تسديد قيمة مالية في فترة عشر سنوات (10) بدون فائدة ويمنح تخفيض للبناءات التي تستفيد من تخفيض في السعر، طبقاً للتنظيم المعمول به.

يأخذ بعين الاعتبار تقييم كلفة التنازل عن القطع الأرضية من أجل تسويتها، موقعها، حالة الشبكات وطبيعة البناء المنجزة.

¹ - المذكرة رقم 4132 المؤرخة في 18/04/2012 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ص ص 3-4.

يسهل هذا الإجراء تسديد كلفة القطعة الأرضية عند إنقضاء الآجال وتسليم سند الملكية الخاص بها عقب إعداد مقرر التسوية.

عندما تكون قطعة الأرض قد خصصت لفائدة المواطن قبل صدور القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، يحدد سعر التنازل من خلال تطبيق المعدلات المحددة بموجب المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 7 جانفي 1986، المحدد لكيفيات تحديد أسعار الإقضاء والتنازل من طرف البلديات على قطع الأرض التابعة لإحتياجاتها العقارية. يجب على مصالح الأملاك التابعة للولاية القيام عند الضرورة بتحديد حدود القطع الأرضية التي بها بنايات منجزة.

تشمل تركيبة قطعة الأرض المتنازل عنها على أرضية البناية، وإحتمالا مدخل وفضاء محيط ضروري لإستغلالها، لما تكون قطعة الأرض المشغولة بها سياج يستحوذ على مساحة عقارية هامة، يمكن لهذه الأخيرة أن تكون موضوع تقليص. يجب أن تحدد المساحة النهائية لقطعة الأرض المتنازل عنها بصفة مشتركة من طرف المديرين المكلفين بالتعمير وبالأمالك الوطنية.

الحالة 2: عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للأملاك العمومية، يسبق التسوية، إعادة تصنيف قطعة الأرض المعنية وتحويلها إلى الأملاك الخاصة للدولة، طبقاً للتشريع المعمول به.

يتم إعداد رخصة البناء و/أو رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، الخاصة بها، إثر تسليم عقد الملكية من طرف مصالح أملاك الدولة¹.

وفي نفس السياق نصت المذكرة رقم 3476، والمتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، السالفة الذكر، على مايلي: "في إطار عملية مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، يشرفني لفت إنتباهكم إلى الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 سيما تلك المتعلقة بالمهام المنوطة بإدارة أملاك الدولة.

لقد نصت المادة 40 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر، على أن البناية المنجزة أو في طريق الإنجاز المشيدة على قطع أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية مخالفة للإجراءات التشريعية والتنظيمية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

¹-المذكرة رقم 11070، المؤرخة في 2012/11/06، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، والمتضمنة تبسيط كيفية تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ص 7.

تتم عملية التنازل على أساس القيمة التجارية للعقار المتنازل عنه المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة.

توجه موافقة التسوية إلى إدارة أملاك الدولة قصد إعداد عقد التنازل.

في هذا الإطار، يجدر التوضيح أنه في إطار هذه العملية هناك أربعة (04) مهام أساسية منوطة إلى إدارة أملاك الدولة تتمثل في:

- المشاركة في أشغال لجنة الدائرة؛

- إجراء تحقيق قانوني على قطع الأراضي التي لاتحوز على سندات ملكية؛

- تحديد القيمة التجارية لقطع الأراضي المحتمل تسويتها؛

- إعداد (تسوية) سندات الملكية على الأوعية العقارية بالنسبة للملفات التي تحصلت على رأي بالموافقة من طرف لجنة الدائرة.

وما يهمنا من هذه المهام هنا القيمة التجارية للأراضي المحتمل تسويتها وكيفية تسديدها، حيث نصت المادة 40 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر، على أن التنازل عن القطعة الأرضية محل عملية التسوية في هذا الإطار تتم بسعر القيمة التجارية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة.

بذلك لما تكون القطعة الأرضية موضوع التسوية تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية فإن سعر التنازل يجب تحديده من طرف مصالح أملاك الدولة طبقاً لأحكام المادة 40 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

في هذا الصدد، يجدر التوضيح على أنه ثمة عدد مهم من المواطنين إستفادوا من قطع أراضي في إطار الإحتياطات العقارية البلدية يمكن لهم الإستفادة من تسوية بناياتهم في هذا الإطار.

وهو نفس الوضع بالنسبة للمواطنين الذين يشغلون عقارات تابعة للدولة (أملاك شاغرة) الذين لم تتم تسوية وضعية شغلهم في الوقت المناسب من طرف مصالح أملاك الدولة، والذين قاموا بتهديم البنايات القديمة التي تعود إلى الحقبة الاستعمارية وشيدوا بنايات جديدة بدون ترخيص على هذه المواقع، أو قاموا بتهيئة بنايات جديدة مع محافظتهم على البنايات القديمة.

في هذا الشأن، يتعين أثناء التحقيقات المنجزة من طرف مصالح سبما تطبيقاً لتدابير المواد 36 38 من القانون رقم 08-15، التأكد من ما إذا كان المعني قد إستفاد بالقطعة الأرضية في إطار الإحتياطات العقارية البلدية، أو يحوز على هذا العقار المبني (ملك شاغر

سابقاً) قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990، في هذا الإطار يتعين على مصالح أملاك الدولة تحديد القيمة التجارية لهذه القطعة الأرضية حسب الكيفية الآتية¹:

- حسب القيمة التجارية، بدون تخفيض من أجل الإزدحام، لما يتعلق الأمر بشغل بعد تاريخ 18 نوفمبر 1990.

- حسب جدول الأسعار المعمول به في إطار الإحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليه بالمرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 07 جانفي 1986، مع زيادة 50% عندما يكون المعني حائز على وثيقة تثبت منح هذه القطعة الأرضية لفائدته في إطار الإحتياطات العقارية البلدية أو وثيقة تثبت عملية المنح لفائدته قبل تاريخ صدور الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية؛

- على أساس جدول الأسعار المنصوص عليه بالمرسوم رقم 86-02 السالف الذكر، مع زيادة 50 % لما تثبت أن المعني يشغل قبل صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، عقاراً كان مبنياً في الأصل والذي كان على مصالح أملاك الدولة تسويته آنذاك في الوقت المناسب².

في هذا السياق، قد بلغ إلى علم الإدارة المركزية أن بعض حالات التسوية لاتخص مجمل القطعة الأرضية، وإنما على جزء فقط يكون محل تعدي أو منح إضافي، بإعتبار أن المعني بالأمر يحوز على عقد ملكية على القطعة الأرضية الأساسية.

في هذه الحالة وبما أن الأمر يتعلق بتسوية جزئية يمكن أن تشمل على مساحات صغيرة و/أو ذات طبيعة قانونية خاصة (محصورة، تصفيف، ذات شكل جد ممتد...)، ولتقييمها يجب التمييز بين حالتين، الحالة الأولى عندما تكون القطعة الأرضية الإضافية قابلة للتسوية في إطار الإحتياطات العقارية البلدية أو كانت في الأصل عقاراً مبنياً عبارة عن ملك شاغر، فإنه يتعين تطبيق الأسعار المحددة بالمرسوم رقم 86-02 الذي يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها مع زيادة 50%.

أما بخصوص الحالة الثانية عندما تكون القطعة الأرضية غير قابلة للتسوية في إطار الإحتياطات العقارية البلدية أو على أنها ملك شاغر في السابق، فإنه يتعين التكفل بتسويتها على أساس القيمة التجارية المحددة وفق السوق الحرة، أخذين بعين الاعتبار هذه الوضعية الخاصة

¹ - حرز الله كريم، المرجع السابق، ص ص 237-238.

² - مزواغي ميلود، تسوية وضعية البنايات المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة في ظل القانون رقم 08-15، مقال منشور بمجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، أكتوبر 2016، ص ص 417-418.

بتطبيق تقنيات التقييم المحددة¹ بالتعليمية رقم 1005 المؤرخة في 03 فيفري 2011، المتعلقة بتحديد القيمة التجارية للأراضي محل التسوية في إطار المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005² المتممة بالمذكرة رقم 2948 المؤرخة في 25 مارس 2013³.

في الأخير ومن باب الإنصاف، فإن القيمة التجارية الواجب تحديدها من طرف مصالحكم هي تلك المعينة عند تاريخ إيداع الملف من طرف طالب التسوية مثبت بوصل الإيداع على مستوى مصالح البلدية المختصة إقليمياً.

بالإضافة إلى ذلك ومن أجل تخفيف الأعباء المالية إتجاه المواطن وبما أن السوق العقاري في بلدنا يشهد تقلبات متكررة إضافة إلى كونه يتميز في الكثير من الأحيان بوضعية غير منسجمة، فإنه يتعين الأخذ بالسعر الوحدوي الأقل الملاحظ على مستوى البلدية في شوكة الأسعار المعمول بها آنذاك وهذا على غرار ما تم الأخذ به بالنسبة للأراضي الممنوحة عن طريق الإمتياز في إطار الإستثمار.

في كل الحالات ولما يكون سعر التنازل قد تم تسديده بكامله فإنه لايمكن إعادة النظر في السعر وبالتالي يتعين إستبعاد كل إجراء استرجاع المبلغ.

أما عن تسوية الأوعية العقارية التي استعملت في إنجاز مشاريع استثمارية، فإنه طبقاً للتشريع المعمول به سيما الأمر رقم 08-04 المؤرخ في الفاتح سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، فإن تسوية الأوعية العقارية التي استعملت لإنجاز مشاريع إستثمارية تكون على أساس منح إمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل.

ويبقى معلوماً أنه في حالة ما إذا كان للمستثمر المعني حائز مسبقاً على حق إمتياز يمنح له الحق في تحويل الإمتياز إلى تنازل طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما عند تاريخ منح الإمتياز، فإن هذا الأخير يمكن له الإستفادة مباشرة من تنازل عن مجمل الوعاء العقاري (القطعة الممنوح له عليها حق إمتياز+المساحة الزائدة) وذلك على أساس رأي مسبق بالموافقة من طرف لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) مع الإشارة إلى أن التنازل عن المساحة الزائدة يكون على أساس القيمة التجارية الملاحظة عند تاريخ إيداع

¹ - حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 239.

² - المذكرة رقم 1005، المؤرخة في 03 فيفري 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، والمتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات.

³ - المذكرة رقم 2948، المؤرخة في 25 مارس 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، والمتعلقة بتقييم الأراضي التابعة للدولة.

الملف في إطار القانون رقم 08-15 وبالسعر الأقل المدون في شوكة الأسعار وليس على أساس السعر الملاحظ عند تاريخ منح الإمتياز حتى وإن تم إنجاز المشروع في الآجال المحددة¹.

كما نصت نفس التعليمات على حالة خاصة متعلقة بتسوية الأراضي المستعملة لإنجاز برامج ترقية عقارية، حيث جاء فيها مايلي: "ألفت إنتباهكم إلى ضرورة وضع حيز التنفيذ للتعليمات التي تضمنتها المذكرة رقم 682 المؤرخة في 29 ديسمبر 2011 الصادرة عن السيد رئيس الحكومة المتعلقة بالأراضي التي تم إنجاز على سطحها عمليات ترقية عقارية غير مسواة. في كل الأحوال وإلا في حالة عدم موافقة اللجنة على التسوية سيما على أساس رأي ممثل أملاك الدولة وخاصة إذا كان الجزء موضوع طلب التسوية غير مبني ويمكن إنقاظه ليشكل قطعة أرض قابلة للبناء، فإنه يتعين إتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل إسترجاع هذه القطعة الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

يجدر التذكير كذلك بأنه يجب أن يتضمن سعر التنازل عن الأوعية العقارية الممنوحة لإنجاز عمليات ترقية عقارية ذات طابع إجتماعي، التخفيضات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

أما عن كيفية تسديد هذه القيمة فلقد نصت بأن المادة 20 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 نصت على أن تسديد القيمة التجارية للقطع الأراضي القابلة للتسوية في إطار المادة 40 من القانون رقم 08-15، يمكن أن يكون بناء على طلب المعني بالأمر، محل تسديد بالتقسيط بدون فائدة لمدة أقصاها عشر (10) سنوات.

عندما يكون التسديد بالتقسيط فإنه يتعين العمل طبقاً للتعليمات الواردة ضمن التعليمات رقم 1703 المؤرخة في 22 فيفري 2012 المتعلقة بالتسديد بالتقسيط للأسعار المتعلقة بفارق المساحة الملاحظة أثناء عمليات مسح الأراضي العام وذلك بإدراج بند ضمن العقد الإداري يقضي بعدم قابلية التنازل عن العقار المعني إلى غاية التسديد الكلي للمبلغ المستحق للخزينة العمومية.

أما فيما يتعلق بالمستفيدين من التسوية عن طريق التنازل على أساس أسعار الإحتياجات العقارية البلدية المضاف إليها 50% فإن هؤلاء ليسوا معنيين بهذا التحفيز المالي كون أن الأمر يتعلق بأسعار إدارية².

¹ - المذكرة رقم 3476، والمتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السالفة الذكر، ص ص 6-9.

² - المذكرة رقم 3476، والمتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المذكورة أعلاه، ص 11.

كما نصت أيضاً المذكرة رقم 3190، المؤرخة في: 2014/03/27، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، على إجراءات الهدف منها حث مصالح أملاك الدولة على طريقة جديدة لتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها، حيث جاء فيها مايلي: "بموجب مذكرتي المشار إليها بالمرجع الأول، أعطيت لكم توضيحات بخصوص شروط وكيفيات تحديد قيمة القطع الأرضية التابعة للبناءات موضوع التسوية في إطار القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

في هذا الصدد، وقياساً على الأراضي القابلة للتسوية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، لقد طلب منكم تطبيق، بهدف الإنصاف، جدول الاحتياطات العقارية البلدية (المرسوم رقم 86-02 المؤرخ في 07 جانفي 1986) عندما يتعلق الأمر بالأوعية العقارية الممنوحة قبل 18 نوفمبر 1990 تاريخ صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

فيما يخص القطع الأرضية الممنوحة أو المحازة بعد تاريخ 18 نوفمبر 1990، لقد طلب منكم الأخذ بالقيمة التجارية المستخرجة من السوق العقارية وكأراضي جرداء، وبالتالي دون تطبيق التخفيض من أجل الازدحام.

في هذا المنوال، يتعين التذكير أن طبقاً لمذكرتي المشار إليها في المرجع الثالث، فإن القيمة التجارية يجب أن تستمد من السعر الوحدوي المنخفض في السوق العقاري الملاحظ على مستوى البلدية الواقع فيها العقار والملاحظ ليس وقت التقويم بل عند إيداع ملف التسوية من طرف المواطن (وصل الإيداع كإثبات).

بالرغم من كل هذه التدابير المحفزة، إلا أن العملية تبقى دائماً تواجه عائق مستوى سعر التسوية الذي يعتبر جد معتبر والذي من شأنه عرقلة إرادة السلطات العمومية في تطهير هذه الوضعية.

بالفعل، الكثير من المواطنين الذين تحصلت ملفاتهم على الرأي بالقبول من طرف لجان الدائرة امتنعوا من مواصلة تسوية القطع الأرضية المعنية بمجرد تبليغ سعر التنازل الذي يتجاوز القدرات المالية للمعنيين بالرغم من الدفع بالنقسيط الممنوح لمدة عشر (10) سنوات.

إن دراسة هذه الإشكالية بين أن عدم تطبيق تخفيض مقابل الازدحام المحدد في المذكرة رقم 4132 المشار إليها أعلاه وكذا عدم الأخذ بعين الاعتبار لتاريخ منح القطعة الأرضية قد ساهم كثيراً في رفع أسعار التنازل.

هذا، وباعتبار أن الأمر يتعلق بأوعية عقارية مبنية أو في طور البناء ولا يمكن استرجاعها من طرف الدولة لأن القانون ينص على إلزامية تسويتها، بدى من الملائم تطبيق

- تخفيض مقابل الازدحام مع تحديد هذه النسبة بـ 30% وليس 40% كما هو متداول في التقويم الكلاسيكي وهذا بسبب أن وضعية الازدحام تعد ناتجة عن فعل المستفيد من التسوية. وعليه، ويهدف التوافق يتعين العمل على تحديد سعر التنازل طبقاً للمنهجية والكيفيات التطبيقية الموضحة في المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 03 فيفري 2011 والمشار إليها في المرجع الأول (قطع أرضية محصورة، قابلة للبناء، غير قابلة للبناء، قطع أرضية غير محصورة قابلة للبناء، غير قابلة للبناء...) والأخذ، إضافة إلى ذلك بنسب التخفيض التالية:
- 30% تخفيض عندما تكون مساحة الأرض المبنية أو التي سيتم انجازها تساوي أو تتجاوز 40% من المساحة الإجمالية للوعاء العقاري.
 - 20% تخفيض عندما تكون مساحة الأرض المبنية أو التي سيتم انجازها تقل على 40% من المساحة الإجمالية للأرضية.
- علاوة على التخفيض مقابل الازدحام، يتعين الأخذ كذلك بالتخفيض على شغل الأرضية الغير قابلة للاسترجاع والذي يكون نسبته محدد إنصافاً بـ 10%¹.
- كما تضمنت هذه التعليمات مثال عن ذلك، يتمثل فيمايلي: نفترض أن القطعة الأرضية ذات مساحة 120م² والسعر المنخفض على مستوى البلدية، الملاحظ عند إيداع الملف بعد الأخذ بعين الاعتبار لخصائصه كما هو موضح في المذكرة رقم 1005 المؤرخة في 03 فيفري 2011 السالفة الذكر، هو 50.000 دج/م²، فإن السعر الإجمالي والنهائي للتنازل يجب أن يحدد كالتالي:
- 50.000 دج × 120م² = 6.000.000 دج.
 - تخفيض مقابل الازدحام (نسبة تعادل أو تتجاوز 40% من المساحة الإجمالية للأرضية): 30%. أي قيمة 6.000.000 دج × 30% = 1.800.000 دج.
 - تخفيض مقابل الشغل (10%): 6.000.000 دج × 10% = 600.000 دج.
 - المبلغ الإجمالي للتخفيضات: 1.800.000 دج + 600.000 دج = 2.400.000 دج.
 - السعر النهائي للتنازل: 6.000.000 دج - 2.400.000 دج = 3.600.000 دج.
- أرجو منكم العمل بالترتيبات اللازمة بهدف التطبيق الحالي للتعليمات السالفة وحسب المنهجية التالية:

¹ - المذكرة رقم 3190، المؤرخة في: 2014/03/27، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ص ص 1-2.

1-عدم الدفع: إعادة التقويم حالا على أساس المعطيات المبينة في الأعلى وتبلغ مبالغ التسوية مع إعلام المواطنين حالة بحالة بإمكانية الدفع بالتقسيط لمدة عشر (10) سنوات وبدون فوائد طبقاً لأحكام المادة 20 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

2- الدفع الجزئي:

عندما يكون المواطن قد اختار الدفع بالتقسيط وبالتالي يكون قد دفع مبلغ الحصة الأولية واحتمالاً جزء من التقسيط، يتعين التقويم كما تم تبيانه في الأعلى، وتحديد المبلغ الجديد وتبليغه للمواطن مرفوقاً بجدول التقسيط التعديلي المعد تبعاً لذلك.

في حالة ما كانت العقود معدة وبهدف تخفيف الإجراءات ومخطط تكفل مصالحكم، لايتعين إعادة العقود ويتعين فقط الاعتماد على جدول الدفع بالتقسيط الجديد باعتبار أن عند إعداد شهادة رفع اليد بعد دفع سعر التنازل كلية، فإن شهادة رفع اليد هذه يجب أن تتضمن المبلغ الأصلي كما تم تبيانه في العقد والمبلغ المصحح وفقاً للمنهجية الجديدة، مع الإشارة إلى كل التقسيطات المستحقة والمسددة.

ويبقى معلوماً أن كل دفع بالتسبيق من طرف المواطن يجب قبوله بدون أي شرط.

أخيراً، مهما كانت الوضعية، فإنه لا يسترد أي مبلغ مدفوع¹.

بالإضافة إلى ذلك، يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة

المبنية²، وتحدد المساحة من طرف مختص في مسح الأراضي معتمد بالتشاور مع مصالح

¹ - بوشري مريم وبن دوحه عيسى، المرجع السابق، ص ص 89-93.

² - والدليل على ذلك المذكرة رقم 3476، السالفة الذكر، والتي نصت على مايلي: "المساحات الواجب التنازل عنها (المشار إليها في عقد التنازل): يجب أن تتناسب مساحة القطعة الأرضية المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية (المادة 02 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر).

عندما تكون مساحة القطعة الأرضية محل طلب التسوية معتبرة ويمكن أن تكون قابلة للتخفيض مما يسمح بخلق قطعة أرضية قابلة للبناء تتماشى مع قواعد التعمير المطبقة في المنطقة فإن التحديد والقوام النهائي للقطعة الأرضية محل طلب التسوية يتم بالتنسيق مع مصالح التعمير".

وكخلاصة لما قيل عن دور مديرية أملاك الدولة في مجال تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الوطنية الخاصة، يتجلى فيمايلي: أنها تعد خبيراً للدولة لأنها تقوم بعملية التحقيق العقاري التي تعتبر أهم عملية قبل القيام بأية تسوية، بالإضافة إلى ذلك، فهي خبير للدولة لأن تنازل الدولة عن عقاراتها من أجل إنجاز مختلف المشاريع (الاستثمار، التخصيص، التطهير، الخصوصية...) يقوم على أساس تحديد القيمة التجارية لهذه العقارات ومن غير المنطقي أن يتم تحديد سعر التنازل لدى مؤسسات خاصة (مكاتب خبراء، محافظو البيع بالمزاد العلني...) وإنما تعتبر إدارة أملاك الدولة -كقاعدة عامة- هي خبير للدولة حيث تتوفر مصالحها على مكاتب مكلفة بالتقييم والخبرة بل أكثر من ذلك في كثير من الحالات تلجأ=

الأمالك الوطنية وباقتراح من المهندس المعماري¹.

وفي الأخير يجب على المستفيد من التسوية إيداع طلب رخصة البناء أو رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية في أجل ستة (6) أشهر من تاريخ تحرير العقد، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 87 من القانون رقم 08-15²، وهذا كله يتعلق بتسوية الوعاء العقاري للبناءات غير القانونية التابعة للخواص والمشيدة فوق الأملاك الوطنية الخاصة. وما تجدر الإشارة له هنا، إلى أنه بالرغم من صدور القانون رقم 08-15، والعديد من التعليمات بهدف تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءات المشيدة بصفة غير قانونية، إلا أن هذا المشكل ليزال مطروح على أرض الواقع، وما يؤكد ذلك هو التعليمات الوزارية رقم 182، المؤرخة في 06 مارس 2019، والمتعلقة بتسوية عقود الملكية العقارية، والتي نصت على أنه: "في إطار مسعى دائرتنا الوزارية الذي يهدف إلى الاستجابة لانشغالات المواطنين والتكفل بها بالشكل الأمثل، تلقت مصالحنا عدد كبير من الشكاوى تتعلق بعدم تسوية عقود ملكية المواطنين الذين استفادوا من قطع أرضية صالحة للبناء، سكنات بمختلف الصيغ، أراضي موجهة للاستثمار (سواء في مناطق النشاطات أو المناطق الصناعية).

إضافة لذلك، وبالموازاة مع تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وضبط قواعد التسيير الحضري والريفي الرامية إلى التحكم في استعمال المجال العقاري، بادرت دائرتنا الوزارية بالتفكير في ادماج الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين في هذا المسعى، غير أنه تم

=المؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة إلى إدارة أملاك الدولة بهدف تقييم ذمتها المالية ولعل أكبر عملية في هذا الشأن هي تكليف هذه الإدارة بتقييم ذمة المؤسسات العمومية المحلية غير المستقلة في إطار عمليتي الحل والتصفية.

كما تعتبر موثقاً للدولة لأنها تقوم بإعداد عقد التنازل بالنسبة للأوعية العقارية التابعة للملكية الوطنية الخاصة سواء للدولة أو الولاية أو البلدية، ثم تقوم بتسجيله لدى مصالح الضرائب وأخيراً تتولى إشهاره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً؛ كما تتحصل على مقابل مالي نظير تحريرها للعقد يسمى مصاريف العقد، أنظر بن محمد محمد، دور إدارة أملاك الدولة في الترقية العقارية، مقال منشور بشبكة الأنترنت، ص 3 و 5.

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 28.

- للمزيد من التفصيل أنظر التعليمات الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 7.

² - أنظر المادة 40 ف5 و6 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً التعليمات الوزارية رقم 1000، المذكورة أعلاه، ص 7.

- أنظر أيضاً التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، السالفة الذكر، ص 7.

الوقوف على وجود العديد من الوضعيات العقارية العالقة وغير المسواة مما ترتب عليها منازعات وآثار جانبية أخرى لسبب أو لآخر.

في هذا الصدد، يستوجب تحقيق المسعى الرامي إلى إعادة توجيه نشاط الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين نحو التكفل بمهام التهيئة العمرانية، التطهير العاجل وتسوية كل عقود الملكية (مواطنين أو مستثمرين) المرتبطة بهذه الوكالات سواء في إطار التجزئات العقارية الموجهة للسكن، السكن بمختلف صيغه أو مناطق النشاط، وهذا بغية مرافقة هذه المؤسسات في المسعى المنشود.

وعليه، يشرفني أن أطلب منكم تنصيب خلية تنسيق ومتابعة عمليات التطهير والتسوية على مستوى الولاية تتكفل بإحصاء ودراسة ومعالجة كل الوضعيات العقارية العالقة، ومساعدة البلديات المعنية والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين من أجل تسوية عقود الملكية للمواطنين المستفيدين من عقارات، حيث تشكل هذه الخلية التي يترأسها المفتش العام من: رؤساء الدوائر، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير مسح الأراضي، مدير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالوضعيات العقارية العالقة وكل قطاع يمكن أن يكون له علاقة بالوضعيات العقارية العالقة.

كما أذكركم بأن الدولة قد وضعت الأطر التشريعية والتنظيمية التي صدرت لتسوية هذه الملفات، سواء خلال المرحلة الانتقالية قبل تحويل تسيير الاحتياطات العقارية للجماعات المحلية إلى الوكالات الولائية، من خلال التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في الفاتح يناير سنة 1993 المتعلقة بإعداد عقود الملكية لفائدة المواطنين المستفيدين من قطع أرضية صالحة للبناء، أو في إطار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، على سبيل المثال لا الحصر.

في الأخير، أؤكد على ضرورة إعطاء هذه العملية عناية بالغة ووضعها كهدف ينبغي تحقيقه في أقرب الآجال من أجل الوصول إلى تسوية نهائية لكل عقود الملكية العالقة، مع تحديد رزنامة زمنية لتنفيذها وموافاتها، وفق الجدول المرفق، بالوضعيات التي تتطلب تسويتها تدخل السلطات العمومية المركزية.¹

¹ - التعليمات الوزارية رقم 182، المؤرخة في 06 مارس 2019، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، والمتعلقة بتسوية عقود الملكية العقارية، ص ص 1-2.

زيادة على ذلك، نشير إلى أنه قبل صدور القانون رقم 08-15، كانت المادة 48 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005¹، تنص على كيفية تسوية ملكية البناء غير الشرعي المشيد على أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة دون سند للملكية، والتي جاء فيها مايلي: "في حالة تشييد البنايات برخصة أو بدون رخصة على أرض ذات أصل تابع لأمالك خاصة للدولة منحها السلطة المؤهلة طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لايتوفر على سند قانوني للملكية، أن يثبت أثناء عملية المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أمالك الدولة، تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات والبنايات.

وفي حالة عدم تبرير الدفع كلياً أو جزئياً يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لايمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية والتي تواصل مصالح أمالك الدولة تحصيله طبقاً للتشريع المعمول به".

ملاحظة: هذه المادة تجمع بين المادتين 36 و 40 من القانون رقم 08-15، السالف الذكر. وعليه فإنه حسب التطبيق العملي لنص هذه المادة أي المادة 48، فهو يتم عن طريق التحقيق الميداني الذي تقوم به فرق مسح الأراضي مع المالك الظاهر الذي لايتوفر على سندات قانونية للملكية والتي لم يتم المشرع بحصرها إذ تتمثل أساساً حسب ما هو موجود عملياً في العقود الإدارية والمداولات المعدة خاصة من طرف البلديات، وكذا قرارات التخصيص، ففي حالة ما إذا استظهر المالك الظاهر إبراء لزمته بدفعه لثمن العقار كلية بواسطة وثيقة رفع اليد يستفيد من ترقيم نهائي تطبيقاً لنص المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم ويتسلم على إثر ذلك الدفتر العقاري على مجمل العقار أي الأرضية والبنائية.

وفي حالة عدم تبرير الدفع كلياً أو جزئياً فإن ترقيم العقار يبقى مؤقتاً إلى حين دفع الثمن الكلي للعقار، إلا أنه تجدر الإشارة هنا إلى وجوب التطرق لنقطة مهمة تتمثل في ضرورة الإشارة ضمن الوثائق المودعة لدى المحافظ العقاري أن الإجراء يتعلق بتطبيق نص المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005، وهذا لأجل إعلام المحافظ العقاري بالإشارة ضمن

¹ - القانون رقم 04-21 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425هـ، الموافق 29 ديسمبر سنة 2004م المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر/ع 85، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 2004م

الوثائق المودعة في الخانة المخصصة لكيفيات التملك إلى السند الإداري غير المشهر الذي على أساسه تم تسجيل العقار باسم المعني.

كما لا يمكن تطبيق هذه المادة إلا أثناء مرور فرقة المسح، فوجود المالك أو من يمثله ضروري أثناء وجود فرقة المسح في الميدان، فلا يمكن تطبيق هذه المادة في حالة تسجيل الملكية وقيدها باسم الدولة مؤقتاً في السجل العقاري، كون أن عملية التسوية تخضع للإجراءات التي تضمنتها التعليمات رقم 2421 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول¹ التي تشترط سند قانوني مشهر للتسوية².

أما عن إجراءات تسوية الوعاء العقاري للتجهيزات والسكنات غير القانونية المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية على الأملاك الوطنية الخاصة أو على أرض تابعة للوكالة العقارية، فلقد نصت عليها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في: 2012/01/03؛ حيث جاء فيها مايلي: "عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، يتعين على المدير الولائي للأملاك الوطنية تسليم المتعامل العمومي المعني، حسب الحالة، إما سند التنازل أو سند الإمتياز الخاص بقطعة الأرض، وتحضير قرار التخصيص الذي سيأخذه الوالي على سبيل التسوية، طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. ويتم الإقرار لهذا التخصيص بموجب قرار من وزير المالية لما يتعلق الأمر بدائرة وزارية أو مصلحة عمومية ذات طابع وطني.

أما عندما تكون البناية قد أنجزت على قطعة أرض تابعة للوكالة العقارية، يجب على هذه الأخيرة تحت سلطة الوالي، تحويل الملكية إلى المتعامل العمومي.

ومهما يكن من أمر، فإن إمكانية تسوية الوعاء العقاري تتم مقابل دفع قيمة تجارية على مدى عشرة (10) سنوات بدون فوائد ويطبق عند الإقتضاء تخفيض على العمليات المستفيدة من التقليل في السعر طبقاً للتنظيم الساري المفعول³.

¹ - التعليمات رقم 2421، المؤرخة في 03 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

² - لعديدي خيرة وعمور محمد، إجراءات التسوية الإدارية والقانونية لملكية القطعة الأرضية محل بناء غير شرعي، مقال منشور في مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية، أدرار، العدد 38، سبتمبر 2016، ص ص 121-122.

³ - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1 والمتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، السالفة الذكر، ص 3.

3- تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الوقفية:

لقد تم تعريف الأملاك الوقفية وتحديد أنواعها في الفرع الثالث من المطلب الأول من المبحث الأول من الفصل التمهيدي، ومنه فإن ما يهمنا هنا هو تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الوقفية، ولمعرفة ذلك لابد من الإشارة إلى أن الملكية العقارية الوقفية تتميز بخصائص إسقاط الملكية عن العين الموقوفة، والتأبيد والتصديق كما أن الوقف يتمتع بالشخصية المعنوية طبقاً للمادة 49 السالفة الذكر من القانون المدني والمادة 05 من القانون رقم 91-10¹، ويترتب على هذه الخصائص عدة آثار أهمها عدم جواز اكتساب الأملاك الوقفية بالتقادم المكسب وعدم جواز التصرف فيها ومن باب أولى عدم جواز تسوية الأملاك العقارية الوقفية المشيدة عليها البنايات غير القانونية، ومصير هذه الأخيرة أنها تلحق بالوقف مهما كان حجمها وشكلها ودون أي تعويض. كما تنص على ذلك المادة 25 من القانون رقم 91-10 كل تغيير يحدث، بناء كان أو غرسا، يلحق بالعين الموقوفة ويبقى الوقف قائماً شرعا مهما كان نوع ذلك التغيير".

ولهذه الاعتبارات لم يتطرق القانون رقم 08-15 إلى الأوعية العقارية للبنايات غير القانونية المشيدة على الأراضي الوقفية²، بينما التعلية الوزارية رقم 1000 نصت على أن البنايات المقامة على أراضي تابعة للأوقاف، فهي تُسَيَّر حسب الأحكام التشريعية الخاصة بها³.

4- تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الخاصة:

حق الملكية العقارية الخاصة مضمون ومحمي دستورياً، وحدد مفهومها وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد من 27 إلى 30 من القانون رقم 90-25 التي أحالت على أحكام

¹ - تنص المادة 05 من القانون رقم 91-10 السالف الذكر، على مايلي: "الوقف ليس ملكاً للأشخاص

الطبيعيين ولا الاعتباريين، ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها".

² - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 29.

³ - أنظر التعلية الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 7.

- للمزيد من التفصيل أنظر:

- CHEBLI Nora et BENMICHIA Nawal, La mise en conformité des constructions et leur achèvement: La loi 08/15, une loi inappliquée ou une loi inapplicable ?, Article Publié dans Revue de L'urbanisme et Construction, Université Iben khaldoune, Tairte, Numéro 03, Septembre 2017, P 387.

القانون المدني، ويترتب على هذا أنه لا يجوز الاعتداء عليها ولا يجوز نزاعها إلا للمنفعة العمومية طبقاً للقانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية¹.

وعلى غرار الأوعية العقارية للبناءات غير القانونية المشيدة على الأراضي الوقفية، وبخلاف ماجاء في المرسوم رقم 85-212، لم ينص القانون رقم 08-15 على تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة غير القانونية المشيدة على الأملاك الخاصة للغير²، والتي تم التعامل فيها خرقاً للقانون، رغم أن هذه السكنات تشكل النسبة الكبرى من أوعية البناء غير الشرعي³.

وعدم الإشارة لهذا الصنف من الأملاك في هذا القانون، قد يعود للاعتقاد بأن الأدوات القانونية التي وفرها الأمر رقم 85-01، تم تفعيلها بحيث أدت فعلاً إلى تسوية كل الملفات الخاصة بالسكنات المشيدة قبل صدور الأمر، كما أنها أدت فعلاً إلى منع إنشاء السكن الفوضوي أو غير القانوني بعد 1985.

إلا أن الواقع يشير بكل وضوح، إلى أن تسوية السكنات المشيدة قبل صدور النص التشريعي لم تسو إلى اليوم باستثناء القليل منها، كما أن هذه الأدوات لم تتمكن من منع انتشار الظاهرة إلى يومنا هذا باستثناء نسبة قليلة.

¹ - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ، الموافق 27 أبريل سنة 1991م، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر/ع 21، المؤرخة في 8 مايو سنة 1991م، المعدل والمتمم بموجب المادة 65 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 17 ي القعدة عام 1425هـ، الموافق 29 ديسمبر سنة 2004م، المتضمن قانون المالية لسنة 2005م، ج.ر/ع 85، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 2004م.

² - بينما التعليمات الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 7، نصت على أنه يجب على أصحاب البناءات التي أقيمت على أراضي خاضعة للقانون الخاص، أن يقدموا عقد الملكية كما ينص عليه التنظيم الساري المفعول، أما التعليمات رقم 04، السالفة الذكر، ص 7، فلقد نصت على أنه يجب على صاحب البناءة المشيدة على قطعة أرض دون سند ملكية، إما طلب تسليم شهادة الحيازة أو طلب إعداد عقد شهرة، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، (ملاحظة: عقد الشهرة تم إلغاؤه).

³ - بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقاً للقانون رقم 08-15، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، والمنظم من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول: وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، والمنشورة في مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص 483.

وبالتالي، يجب الرجوع إلى أحكام القانون المدني، وعليه يمكن لحائز البناية غير القانونية أن يستفيد من واقعتي التقادم المكسب أو الالتصاق كأسباب لكسب الملكية متى وجدت دعوى قضائية أثناء سريان القانون رقم 08-15¹.

أ- طبقاً للمادة 827 من القانون المدني التي تنص على أنه: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكاً له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع". يمكن لحائز البناء غير القانوني أن يتمسك بملكية الأرض على أساس التقادم المكسب متى توفر ركني الحيازة وشروطها:

الركن المادي للحيازة ويقصد به السيطرة المادية والاستحواذ الفعلي على العقار محل الحيازة، بحيث يصبح الشخص متمتعاً بسلطة مباشرة الأعمال المادية على غرار الأعمال التي يقوم بها المالك عادة على ملكه.

أما الركن المعنوي فيقصد به نية التملك، أي أن يظهر الحائز أمام الملاء بمظهر صاحب الحق. وتتمثل شروط الحيازة في: - الاستمرار أي عدم التقطع لمدة خمسة عشر سنة بالنسبة للحائز بدون سند وعشرة سنوات بالنسبة للحائز بسند. - العلنية وعدم الخفاء أي ممارستها على مرأى الناس. - الهدوء أي غير متنازع فيها.

وقد يتمسك الحائز بالتقادم المكسب بموجب إحدى الوسيلتين: الأولى عن طريق دعوى قضائية في حالة وجود شخص ينازع الحائز في حيازته². والثانية عن طريق إجراء تحقيق عقاري لإثبات التقادم المكسب طبقاً للقانون رقم 07-02 السالف الذكر.

ب- يمكن لحائز البناء غير القانوني أن يكتسب ملكية الأرض عن طريق الالتصاق الصناعي وذلك بموجب حكم قضائي، والالتصاق الصناعي هو ما ينتج من عمل الإنسان وهذا ما يتجسد في إقامة بنايات أو غراس على أرض مملوكة للغير، فيتملك صاحب الأرض ما أقيم فوقها إعمالاً لقواعد الالتصاق فالأصل أن يتملك ما فوقها في كل الحالات باعتبار أن الأرض هي

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 30.

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 38.

الأصل وما يقام فوقها يعتبر فرعاً لها ولو كان أكبر منه قيمة، إلا إذا كانت هناك أوضاع اقتضتها الحالة المالية للمالك¹.

ونص المشرع الجزائري على الالتصاق الصناعي بالعقار في المواد من 782 إلى 790 من القانون المدني، فنصت المادة 785 منه على أنه: "إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة، وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل، أو مبلغاً يساوي مازاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، هذا مالم يطلب صاحب المنشآت نزعها. غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الأهمية وكان تسديدها مرهقاً لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تمليك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل".

ويشترط لاكتساب ملكية وعاء البناية غير القانونية في هذه الحالة شرطين هما:

- حسن نية القائم بالبناء، وهو معيار شخصي مفترض.
- أن يطلب المالك تمليك هذه الأرض إلى حائز البناء بسبب ارتفاع قيمة التعويض الملزم له، فليس له أن يطلب الإزالة بل يخير بين تأدية قيمة مواد البناء وأجرة العمل أو مازاد في قيمة الأرض بسبب البناء، فإذا أرهقه هذا التعويض جاز له أن يطلب تمليك الأرض إلى حائز البناية غير القانوني².

ثالثاً: البنائات غير القابلة للمطابقة.

سنتحدث في هذا العنصر عن البنائات غير القابلة للمطابقة، ثم نبين النتائج المترتبة على عدم مطابقتها على النحو التالي:

لقد استثنى القانون رقم 08-15 بعض البنائات من عملية تحقيق المطابقة بالنظر إلى تواجدها في مناطق خاصة ومحمية وغير قابلة للتعمير، وهي مناطق معينة كان قد وضعها المشرع تحت وصاية إحدى الوزارات، ويمنع فيها البناء ولا تمنح رخصة البناء إلا استثناء بشرط الحصول على ترخيص خاص من إحدى الجهات المعنية قانوناً قبل الموافقة على منح الرخصة العادية³، وهي:

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص ص 30-31.

² - بن دوحة عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي، المرجع السابق، ص 120.

³ - عزاز ساعد، المرجع نفسه، ص 32.

البنائيات التي نصت عليها المادة 16¹ وهي:

البنائيات المشيدة فوق قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها²، وأهم هذه الارتفاقات الإدارية، ارتفاق توصيل المياه الصالحة للشرب وتصريف المياه القذرة، فضلاً عن الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني، فالارتفاقات الإدارية مقررة لحماية الملكية الإدارية، وقد تكون سلبية تمنع الملاك المجاورين من ممارسة أحد الحقوق على عقاراتهم كارتفاق الابتعاد أو المنع من البناء، أو إيجابية كفرض إزالة الأسوار والمنشآت في مساحة محيطة بالأماكن العسكرية أو بالمطارات مثلاً، وهي مرتبطة بالنظام العام لأنها تهدف إلى تحقيق النفع العام وعليه فالإدارة والأفراد ملزمين بالخضوع لأحكامها³.

البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والثقافية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها⁴. كما أضافت التعليم رقم 1000 مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة، بما في ذلك الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.

وأضافت أيضاً ذات التعليم، البنائيات المقامة في المواقع المصنفة غير القابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة

¹ - كما نصت على ذلك أيضاً التعليم الوزاري المشتركة رقم 02 والمتعلقة بتحديد كيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنائيات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، والتي تضمنت نفس المحتوى الذي جاءت به المادة 16 من القانون رقم 08-15، حيث جاء فيها مايلي: "كل بناية منوه عنها في إطار أحكام المادة 16 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المشار إليه أعلاه، لا تُعنى بأحكام هذه التعليم، كما أنه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة".

² - شايعة بديعة، رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 119.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 181.

³ - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 101.

⁴ - أنظر المادة 16 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عزري الزين، مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 295.

- أنظر أيضاً بحماوي الشريف، المرجع السابق، ص 172.

في المناطق المعرضة للفيضان أو انزلاق التربة¹.

البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي² باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير³، كما تضيف المادة 39 من القانون رقم 08-15 أنه لا يمكن تحقيق المطابقة في أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة⁴.

البنائات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنائات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.

البنائات التي تشكل عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها⁵، مثلاً خط الطريق السيار، أحواض سفوح السدود، مواقع التفتيش على المحروقات، مواقع توسع الموانئ والمطارات.

وفي مجمل هذه الحالات، يجب على لجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة الحصول على آراء المصالح والمؤسسات المعنية حسب الحالة⁶.

¹ - منصر نصر الدين وذيايبية نعيمة، المرجع السابق، ص 180.

² - يقصد بالأراضي ذات الطابع الغابي حسب المادة 10 من القانون رقم 84-12 السالف الذكر، بأنها: "جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر وأنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة، والتي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 8، 9 من هذا القانون. وكذا جميع الأراضي التي لأسباب بيئية واقتصادية، يتركز استعمالها الأفضل على إقامة غابة بها".

كما نصت المادة 31 من نفس القانون على أنه: "يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقاً للتنظيم الجاري به العمل".

³ - أنظر التعليمات الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 3.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 16 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- أنظر أيضاً مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 181.

⁴ - لعور بدرة، المرجع السابق، ص 133.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 39 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁵ - سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البنائات طبقاً لقانون 08-15: من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 200.

⁶ - أنظر التعليمات الوزارية رقم 1000، المذكورة أعلاه، ص 4.

كما تم استثناء أيضاً من عملية تحقيق المطابقة البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها، وذلك حسب ما ورد في المادة 13 من القانون رقم 08-15.¹ كما استثنى هذا القانون أيضاً البناءات المنجزة بعد صدوره.²

كما تجدر الإشارة أن البناءات المعفاة من المطابقة أيضاً هي البناءات المشيدة على أملاك وطنية عمومية³، البناء على أرض الغير؛ أي الأشخاص الخواص.

ويترتب على ماسبق أن البناءات المذكورة في المواد 13، 16، 37 و 39 تصبح موضوع هدم حسب المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين، وتقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف.⁴

ويتم الهدم في هذه الحالات دون اللجوء إلى القضاء، وحتى إذا رفعت دعوى إدارية لإلغاء قرار الهدم فإنها لا تؤثر على سير عملية الهدم ولا توقف قرار الهدم الذي يصدر عن رئيس البلدية أو الوالي حسب الحالة وفقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4.⁵

من الناحية الإجرائية يكون على العون المؤهل قانوناً الذي عاين المخالفة أن يحرر محضراً عن المخالفة، ثم يرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتنعيم المختصين إقليمياً في أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام من تاريخ المخالفة.⁶

=- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 16 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- أنظر أيضاً دوار جميلة، المرجع السابق، ص 307.

¹ - أنظر المادة 13 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 والمتعلقة بكيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و / أو الإتمام، ص 02، والتي أعت أيضاً البناءات العسكرية من الحصول على شهادة اتمام الواجهات وليس شهادة المطابقة، حيث جاء فيها مايلي: "لاتخضع البناءات العسكرية المنجزة من طرف أو لحساب وزارة الدفاع الوطني، فيما يخص شروط انجازها أو تهيئتها واستغلالها، لأحكام هذه التعليمات".

² - بوشلوش عبد الغني، القانون 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، المرجع السابق، ص 295.

³ - أنظر المادة 37 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

⁴ - أنظر المادتين 17 و 39 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

⁵ - أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁶ - أنظر المادتين 65 و 66 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

وفضلاً عن المتابعة الجزائية في هذا الصدد، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل (08) ثمانية أيام من يوم استلام محضر إثبات المخالفة، وإذا حدث وأن تقاعس رئيس البلدية في إصدار قرار الهدم في الآجال المحددة له قانوناً، فإن الوالي المختص يحل محله بعد انقضاء مهلة الثمانية أيام السابق ذكرها، ويكون للوالي عندها أن يصدر قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثون (30) يوماً.

أما بخصوص تنفيذ عملية الهدم فإنها من حيث المبدأ تتم بوسائل البلدية، وإذا كانت وسائلها غير كافية فإنها تتم بواسطة الوسائل المسخرة من الوالي بناءً على طلب رئيس البلدية، وقد نصت المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 والمادة 73 من القانون رقم 08-15 على أن تكاليف الهدم يتحملها المخالف في كل الأحوال وتكون على نفقته، وبهذا يكون لرئيس البلدية أن يحصل تلك المبالغ المترتبة عن عملية الهدم بكل الطرق القانونية المتاحة¹.

ومنه ففي حالة رفض لجنة الدائرة طلب تحقيق مطابقة البناء تأسيساً على حالة من الحالات المذكورة يتعين على رئيس البلدية إصدار قرار الهدم وتبليغه إلى المعني ثم تنفيذه، لكن الملاحظ في الواقع العملي أن رؤساء المجالس الشعبية البلدية يرفضون إصدار قرارات الهدم والقيام بتنفيذها لاعتبارات انتخابية، فهم يرون أن قرار من هذا النوع مخالف للالتزامات الانتخابية².

ونشد الانتباه إلى أنه بمقارنة القانون رقم 08-15 مع القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 لاسيما المواد من 63 إلى 69 منه المتعلقة بشهادة المطابقة، لا نجد إلا الحالة الكلاسيكية العادية المتمثلة في مطابقة الأشغال المنجزة والتامة لرخصة البناء والتصاميم وإذا حدث أن رفضت الإدارة منح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من عملية البناء فلها أن تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة عن طريق شرطة العمران أو ترفع دعوى أمام الجهات القضائية لإلزام المخالف للقيام بعملية المطابقة أو طلب الهدم إذا كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن معه الإصلاح³، بينما لا نجد الحالات الأخرى إلا في

¹ - أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمادة 73 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

² - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 35.

³ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 103.

القانون رقم 08-15 وذلك لأنه قانون استثنائي يهدف إلى معالجة الوضع الاستثنائي المتعلق بوضعية النسيج العمراني في الجزائر بهدف ترقيته وضمان انسجام الإطار المبني وتناسقه وترقية مستواه الفني والجمالي¹.

وبعد التطرق للشروط الواجب توفرها للتسوية يبقى أن نتحدث عن الإجراءات الواجب إتباعها للتسوية وكذا آثارها، وهو ماستنتاوله في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: إجراءات وأثار عملية المطابقة الاستثنائية.

يقصد بإجراءات تحقيق المطابقة مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي، والتي يمكن للمخالف عن طريقها أن يستفيد من شهادة المطابقة الاستثنائية² (الفرع الأول)، أما عن أثار تحقيق المطابقة فيقصد بها النتيجة التي يتم التوصل إليها بعد القيام بهذه الإجراءات، وهذه الأخيرة إما تكون سلبية؛ أي يتم رفض طلب الشخص المعني وبالتالي عدم تسليمه شهادة المطابقة وحينئذ يفتح باب المنازعات والتي سنتطرق لها في الفصل الثاني، وإما تكون إيجابية؛ أي يتم قبول طلبه وتسليمه شهادة المطابقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بالمطابقة الاستثنائية.

يقصد بها جميع التدابير المتبعة في عملية تحقيق المطابقة بدءاً من إيداع التصريح بالمطابقة والملف المرفق به إلى دراسته والبت فيه ثم تسليم الشهادة أو الرخصة، وبالتالي تتضح إجراءات عملية مطابقة البناءات من خلال تبيان المراحل التي يمر بها الملف منذ إيداعه أمام المصالح التقنية للبلدية مروراً بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء وبلجنة الدائرة إلى غاية تسليم الشهادة أو الرخصة -حسب الحالة- من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وذلك مع مراعاة الآجال المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 وفقاً للنقاط الأساسية التالية: إيداع الملف أمام المصالح التقنية للبلدية التي يقع بها العقار (أولاً)، تحويل الملف أمام مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (ثانياً)، تحويل الملف أمام لجنة الدائرة (ثالثاً)، تحويل الملف من لجنة الدائرة إلى المصالح التقنية للبلدية (رابعاً)، وذلك طبقاً لما نص عليه القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه، والتعليم الوزارية رقم 1000 السالفة الذكر، وفي نفس الوقت نبين المراحل التي يمر بها ملف المطابقة في ظل التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 والمتعلقة بتسليم

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 35.

² - بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 483

عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، السالفة الذكر، والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 والمتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، السالفة الذكر.

أولاً: إيداع الملف أمام المصلحة التقنية للبلدية التي يقع بها البناء غير القانوني:

ما تجدر الإشارة له هنا، أنه عندما صدر القانون رقم 08-15 السالف الذكر، كانت جميع الملفات سواء الخاصة ببناءات الأشخاص الخواص (بناءات فردية سكنية أو مستقبلية للجمهور) ، أو الخاصة بالتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية، تودع بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناء؛ لكن في سنة 2012 تم تغيير هذه الفكرة بموجب التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 السالفة الذكر، حيث أصبحت الملفات الخاصة بالبناءات الفردية السكنية أو المستقبلية للجمهور تودع بالبلدية، أما الملفات الخاصة بالتجهيزات العمومية والسكنات المتعددة الوجهات تودع مباشرة لدى مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية مقابل وصل التسليم¹، وفي نفس السنة صدرت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 تنص على أن جميع الملفات تودع لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية²، باستثناء السكنات المتعددة الوجهات والبناءات العمومية المستقبلية للجمهور " التجهيزات العمومية"؛ فإنها تطبق عليها التعليمية رقم 1 أي تودع في مديرية التعمير والبناء.

لكن ما هو معمول به على أرض الواقع أن جميع الملفات المتعلقة بجميع أنواع البناءات يتم إيداعها لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية، وذلك من أجل معرفة عدد الملفات المودعة ثم تقوم هذه الأخيرة بإرسال إلى المصالح الجبائية كشفاً تبين فيه جميع قرارات التعمير الفردية الصادرة خلال السنة، وذلك من أجل تحصيل الرسم العقاري، أي على أساس مالي، وما يؤكد ذلك المادة 20 من الأمر رقم 15-01، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015³؛ والتي جاء فيها مايلي: {تؤسس مادتان 262 مكرر و 262 مكرر 1 في قسم جديد

¹ - أنظر التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01، السالفة الذكر، ص 03.

² - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04، السالفة الذكر، ص 02.

³ - الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 7 شوال عام 1436هـ، الموافق 23 يوليو سنة 2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر.ع 40، المؤرخة في 23 يوليو سنة 2015م.

"القسم الخامس: التعاون بين المصالح الجبائية ومصالح البلديات" ضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، تحرران كما يأتي:

المادة 262 مكرر: قبل أول فبراير من كل سنة، يجب على مصالح البلديات المكلفة بالعمران أن ترسل إلى المصالح الجبائية المختصة إقليمياً كشفاً تبين فيه تراخيص البناء (الجديدة أو المعدلة) الصادرة خلال السنة الماضية.

يجب على مصالح البلديات أن ترسل تلقائياً أو بناء على طلب من المصالح الجبائية، أي معلومة أو وثيقة لازمة لإعداد القوائم الضريبية، فيما يخص الرسم العقاري.

المادة 262 مكرر 1: إن تقديم مستخرج من جدول الضرائب مصفى، صادراً عن أمين خزينة البلدية ضروري، لاسيما للحصول على تراخيص العقارات وكذا بالنسبة لعقود تتضمن مطابقة المباني}.

وبناءً على ماسبق ذكره، فإنه حسب القانون رقم 08-15، عندما ينتهي المصرح من إعداد الملف يقوم بإيداع التصريح مرفقاً حسب الحالة، بأحد الملفات المذكورة أعلاه، لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي¹ ويسلم للمعني بالأمر وصل استلام يحتوي على تاريخ الإيداع وهوية المصرح²، حيث أن تاريخ الإيداع مهم جداً، لأنه بموجبيه يتم حساب المدة الممتدة من تاريخ إيداع الملف إلى غاية اتخاذ القرار، أي المدة التي يجب فيها الفصل في ملف مطابقة البناءات.

أما في حالة إيداع التصريح خاص ببنائية غير متممة أو غير مطابقة لرخصة البناء³ فإنه يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ - بحماوي الشريف، المرجع السابق، ص 173.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 24 ف1 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً إقنولي أولد رايح صافية، قانون العمران، المرجع السابق، ص 188.

³ - نجد أن المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المذكورة أدناه نصت فقط على البنائية غير المتممة، بينما المادة 24 ف3 من القانون رقم 08-15 نصت على البنائية غير المتممة والبنائية غير مطابقة، حيث جاء في هذه الأخيرة مايلي: "في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البنائية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة".

بذلك، ويسلم له هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال¹ من أجل تحقيق المطابقة²، وفي هذه الحالة يجب على المصرح إرفاق الملف بهذه الشهادة أي وثيقة التعهد والالتزام بتوقف الأشغال؛ حيث يمنع عليه استئناف الأشغال إلى غاية الحصول على قرار التعمير المطلوب³، وذلك من أجل عدم عرقلة التحقيقات الإدارية والتقنية وإتمام إجراءات المطابقة بين ما هو مدون في الوثائق وما هو قائم في ورشة الأشغال⁴.

ثم يدون هذا التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي، يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً⁵.

وبعد ذلك، يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير القيام بزيارة ميدانية للبنية محل التصريح خلال الثمانية (8) أيام التي تلي إيداع التصريح، قصد معاينة حالة عدم مطابقة البناءات على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصرح⁶، ويترتب على معاينة عدم المطابقة

¹ - أنظر الملحق رقم 11.

² - وذلك طبقاً لما ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، والتي نصت على مايلي: "عند إيداع التصريح بمطابقة البنية الذي يخص بناية غير متممة، يجب أن يعلم المصرح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج الملحق بهذا المرسوم".

- للمزيد من التفصيل أنظر بالجيلالي خالد وبالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقاً لأحكام القانون رقم 08-15، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص ص 261-262.

- أنظر أيضاً بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص 485.

³ - أنظر المادة 24 ف4 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً أبرباش زهرة، المرجع السابق، ص 90.

⁴ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص 173.

⁵ - أنظر المادة 26 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المذكور أعلاه.

- أنظر أيضاً مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 183.

⁶ - أنظر المادة 27 ف1 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 08 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المذكور أعلاه.

- أنظر أيضاً غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 106.

في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة¹ وفق النموذج الملحق بالمرسوم². وكذلك يتؤكدون من توقف الأشغال في حالة البناءات غير المتممة، وإذا لم توقف الأشغال فوراً، فإنه يجب على الأعوان غلق الورشة³.

وبعد ذلك يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربعة (04) نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية، خلال الخمسة عشر (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع التصريح، وذلك من أجل دراسته⁴. هذا حسب ماورد في القانون رقم 08-15، والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01.

أما فيما يخص التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 السالفة الذكر فإنها تفرق بين حالتين هما:

أ- البناءات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي وأيضاً البناءات ذات خصوصيات⁵: ترسل الملفات المتعلقة بها والمودعة والمسجلة لدى مصالح التعمير للبلدية، مباشرة للدراسة إلى مديرية التعمير والبناء للولاية⁶، ومنه فإن هذه الحالة تتفق مع ما جاء في القانون رقم 08-15 والتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01.

-
- ¹ - أنظر المادة 27 ف2 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، السالف الذكر.
 - للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 8 ف2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السالف الذكر.
 - أنظر أيضاً إقلاوي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 188.
 - ² - أنظر الملحق رقم 12.
 - ³ - أنظر المادة 24 ف5 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.
 - للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 08 ف4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المذكور أعلاه.
 - أنظر أيضاً بلرباط حنان، المرجع السابق، ص 144.
 - ⁴ - أنظر المادة 28 ف1 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.
 - للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المذكور أعلاه.
 - أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 50.
 - أنظر أيضاً مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 186.
 - أنظر أيضاً كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجاً"، المرجع السابق، ص 194.
 - ⁵ - يقصد بالبناءات التي تحمل خصوصيات مايلي: " - البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وبصفة عامة البناءات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور.
 - البناءات الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي"، أنظر التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04، السالفة الذكر، ص 3.
 - ⁶ - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04، المذكورة أعلاه، ص ص 2-3.

فحسب هذه التعليمات فإن الملفات في هذه الحالة لا تمر على لجنة الدائرة، لكن من باب احترام السلم الإداري، فإن رئيس البلدية يعمل تحت إشراف رئيس الدائرة، وبالتالي فجميع الملفات تمر على رئيس الدائرة، وذلك من أجل احترام السلم الإداري، وأيضاً ليكون رئيس الدائرة على علم بجميع ملفات المطابقة وليس من أجل دراستها.

ب- البناءات التي يعد تسليم عقود التعمير¹ الخاصة بها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: تدرس الملفات المتعلقة بها من طرف المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية وترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة دون المرور بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التي ترسل لها نسخة من الملف للاعلام فقط.

لكن ما تجدر الإشارة له هنا، أن هذه التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، تحتوي على التناقض فيما يخص الهيئة المكلفة بدراسة الملفات التي يختص رئيس البلدية بإصدار رخص البناء الخاصة بها، ويتمثل هذا التناقض فيما يلي: فحسب الصفحة 3 منها أي حسب ما هو مذكور أعلاه فإنه مصالح التعمير التابعة للبلدية هي التي تقوم بدراسة الملفات، بينما في الصفحة الموالية من نفس التعليمات يفهم منها أن لجنة الدائرة هي التي تقوم بدراسة الملفات في هذه الحالة، حيث جاء فيها ما يلي: "...ترسل أربعة (4) نسخ، مرفقة بمحضر التحقيق الميداني، في الخمسة عشرة (15)² يوماً التي تلي، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو للجنة الدائرة، طبقاً للنقطة 2.1 أعلاه، يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية".

وحسب رأيي فإنه في هذه الحالة تتولى مصالح التعمير التابعة للبلدية استلام الملفات، ثم يقومون أعوان البلدية بزيارة البناية ويحررون محضر معاينة، ثم يبدون رأيهم، ثم بعد ذلك يرسل رئيس البلدية أربع نسخ من كل ملف مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية، إلى لجنة الدائرة؛ خلال 15 يوم التي تلي إيداع الملفات، ثم بعد ذلك تواصل لجنة الدائرة دراسة الملفات حيث تطلب من المصالح المعنية إبداء رأيها في الملفات.

¹ - فالمقصود هنا الإصدار وليس التسليم، بالإضافة إلى ذلك فالمصطلح الصحيح هو قرارات التعمير الفردية؛ أو سندات التعمير أو وثائق التعمير وليس عقود التعمير.

² - هذا ما يدل على أن لجنة الدائرة هي التي تقوم بدراسة الملفات وليست مصالح التعمير التابعة للبلدية، لأن مهلة 15 يوم غير كافية للدراسة.

زيادة على ذلك، إن التعليم الوزارية المشتركة رقم 04، أضافت حالة أخرى لم ينص عليها القانون رقم 08-15¹ ألا وهي: **البنائات السكنية الفردية المنجزة في إطار التعاونيات العقارية**، حيث جاء فيها مايلي: "من أجل تبسيط إجراء تحقيق مطابقة البنائات السكنية الفردية المنجزة على وحدة عقارية غير مجزئة في إطار التعاونيات العقارية الحاصلة على رخصة بناء جماعية، يتبع الإجراء التالي:

في المرحلة الأولى:

- إيداع طلب رخصة تجزئة، من طرف أعضاء التعاونية لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية.
- زيارة الموقع من طرف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير لغرض تحرير محضر يظهر مطابقة مساحة التجزئة وكذا عدد القطع المبنية بالنظر للعدد الذي تحمله المخططات.
- ترسل نسخة من الملف، للإعلام لمصالح التعمير التابعة للولاية.

في المرحلة الثانية:

تودع طلبات تحقيق مطابقة البنائات بعد تسليم رخصة التجزئة على سبيل التسوية من طرف مصالح البلدية بصفة فردية من طرف أعضاء التعاونية من أجل دراستها² في إطار أحكام هذه التعليم³.

ثانياً: الدراسة والتحقيق في طلب المطابقة.

في هذه المرحلة يتم تحويل الملف أمام مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء،⁴ أو أمام لجنة الدائرة¹.

¹ - الأصل في التعليم أنها لا تأتي بإجراءات جديدة وإنما دورها يتمثل في تفسير الإجراءات أو النقاط الغامضة في القانون فقط، لكن هذه التعليم جاءت بإجراء جديد وكأنها قانون جديد صدر ليعدل القانون السابق فأضاف له إجراء جديد.

² - هذه الملفات لجنة الدائرة هي المكلفة بدراستها والبت فيها.

³ - التعليم الوزارية المشتركة رقم 04، السالفة الذكر، ص ص 3-4.

⁴ - نصت التعليم الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 12، على أن تنفيذ أحكام القانون رقم 08-15 يتطلب تنظيماً محكماً على مستوى مصالح مديرية التعمير والبناء.

لذا يجب تنصيب خلية مختصة على مستوى المدير تسند لها المهام التالية:

إعلام الجمهور حول هذه الآلية، استقبال وتسجيل الملفات الخاصة بطلب المطابقة مرسلة من طرف البلدية، تنظيم تحضير ملفات الطلب والتحقيقات الخاصة بالنقد الميداني، طلب وجمع آراء المصالح والهيئات المعنية، تحرير آراء مديرية التعمير والبناء، إرسال الملفات للجان الدوائر، متابعة القرارات المسلمة من=

1- الجهة المكلفة بالدراسة:

إن جميع الملفات تتم دراستها من طرف مصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وهذا حسب ماورد في القانون رقم 08-15، والتعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 السالفة الذكر، والتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المذكورة أعلاه، باستثناء حالة واحدة نصت عليها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 ألا وهي؛ ملفات البناء التي يعد إصدار رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص رئيس البلدية، ويقصد بها ملفات البناء السكنية الفردية فقط، تتم دراسة الملفات المتعلقة بها من طرف لجنة الدائرة.

وبناءً على ذلك، فإنه بالنسبة لمصالح التعمير التابعة للولاية فبعد إطلاعها على نسخة من الملف، وأثناء قيامها بعملها تستشير المصالح التالية:

- المصالح المكلفة بالأموال الوطنية.
 - مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البناءات المخصصة للسكن، والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها ما يتعلق بمحاربة الحريق.
 - مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به.
 - مصالح الفلاحة حسب المادة 49 من القانون رقم 90-29.²
- وترسل هذه المصالح آراءها خلال أجل خمس عشرة (15) يوم من تاريخ إخطارها، كما تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب³؛ ويجب أن يتضمن جوابها ملفاً

=طرف لجان الدوائر، متابعة إعداد العقود المتعلقة بالموضوع، الصادرة عن السلطات المختصة، السهر على التنفيذ الميداني للتدابير الخاصة بمطابقة وإتمام إنجاز البناءات في الآجال المحددة.

¹ - أنظر الملحق رقم 13.

² - أنظر المادة 28 ف2 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السالف الذكر.

- أنظر أيضاً بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 144.

³ - حسب رأيي يتم إلزام المصالح المستشارة بإبداء رأيها بالموافقة أو الرفض بدل من اعتبار عدم ردها قبول، لأن القبول تترتب عليه آثار سلبية؛ فممكن البناءة تكون من ضمن البناءات التي لايمكن تحقيق مطابقتها، وتتم الموافقة على الملف وبعد ذلك يتم اكتشاف أنه لايمكن مطابقتها فممكن يكون مآلها الهدم، فيصبح هناك نزاع بين صاحب الملف والإدارة التي وافقت على ملفه.=

يلحق بطلب الرأي¹.

لكن ما يلاحظ، أن المشرع من خلال المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المذكور أعلاه، ألزم هذه المصالح بإصدار رأي بالموافقة لما نصت على "...أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها..." وإذا كان كذلك، فما الفائدة إذن من الاستشارة؟ ألا يمكن أن يكون لها رأي مخالف؟ لذلك كان من الأحسن حذف عبارة " موافقتها" والإبقاء فقط على عبارة " رأيها" كافية كما جاء في نص المادة 28 من القانون رقم 08-15².

وفي تقديرنا أن استشارة المصالح المذكورة أعلاه إلزامي وذلك للتأكد من أن البناية محل تحقيق المطابقة لا تدخل ضمن البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة طبقاً للمادتين 13 و 16 من القانون رقم 08-15 وسكوتها وامتناعها عن الرد في الأجل المحدد يعتبر بمثابة رفض للطلب، وليس قبول لأن القبول يكلف الشخص المعني خسائر مادية كبيرة فيما بعد إذا تم هدم البناء، وتم اللجوء إلى النزاع القضائي فهذا الأخير يكلفه خسائر مادية بالإضافة إلى إجراءاته الطويلة، أما إذا رفض طلبه فعل الأقل يكون لديه الحق في الطعن الإداري أمام لجنة الولاية والطعن القضائي أمام المحكمة الإدارية، وعلى الأقل أيضاً إذا كان يريد فتح محل مثلاً فيه فلا يخسر المبالغ المالية لشراء المواد التي يريد مزاولة النشاط التجاري بها، ولا يكسب زبائن ثم يخسرهم بسبب غلق المحل أو هدمه.

والسؤال المطروح هنا هل رأي المصالح التي تمت استشارتها ملزم للجنة الدائرة؟ أي هل أن تحفظ إحدى المصالح على البناية محل تحقيق المطابقة يترتب تلقائياً رفض الطلب؟ يستشف من استقراء المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 أن تحفظ إحدى المصالح لا يقيد بالضرورة لجنة الدائرة ويحملها على رفض الطلب تلقائياً، ففي حالة وجود تحفظ

=- للمزيد من التفصيل أنظر بالجيلالي خالد وبالجيلالي محمد، المرجع السابق، ص 262.

¹ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 107.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 28 ف2 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- أنظر أيضاً المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السالف الذكر.

- أنظر أيضاً مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 186.

² - بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 145.

يمكن للجنة الدائرة أن تطلب ملفاً إضافياً من المصرح أو تعطي موافقة مبدئية بشروط كما يمكن لها أن ترفض الطلب لسبب معلل¹.

ولما تنتهي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير من عملها تُكوّن ملف لكل طلب ورد إليها من المصالح التقنية للبلدية يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصرح؛
 - محضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية؛
 - الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها؛
 - رأي مديرية التعمير والبناء.
- ويجب أن يدون كل ملف، يفهرس ويمنح له رقم ترتيب في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء² ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر من تاريخ إخطارها³.

وهذا حسب ماورد في القانون رقم 08-15 لأنه حسب هذا الأخير كانت جميع الملفات تدرس من طرف مديرية التعمير والبناء ويتم البت فيها من طرف لجنة الدائرة، أما حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 فإنه تتم دراسة الملف من طرف مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية ثم تقوم هذه الأخيرة بإيداعه لدى اللجنة المنشأة لدى الوالي من أجل البت فيه، أما حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 فإن ملفات البناء التي يعد إصدار رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي وملفات البناءات المستقبلية للجمهور تدرس من طرف مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية ويتم البت فيها من طرف لجنة مديرية التعمير والبناء للولاية، أما ملفات البناءات السكنية الفردية فإنها لا تمر على مديرية التعمير والبناء وإنما تتم دراستها والبت

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 51.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 30 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السالف الذكر.

- أنظر أيضاً بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 145.

³ - أنظر المادة 31 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 13 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المذكور أعلاه.

- أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع نفسه، ص 51.

فيها من طرف لجنة الدائرة، حيث تقوم هذه الأخيرة بجميع إجراءات الدراسة التي تقوم بها مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية والمذكورة أعلاه، ومن بين هذه الإجراءات تستشير المصالح المذكورة أعلاه من أجل إبداء رأيها في الملفات بالموافقة أو بالرفض.

2- مضمون الدراسة:

تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير¹.

كما يؤخذ بعين الاعتبار، الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق، والحجم والمظهر العام للبناية أو البنايات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن نظراً لقواعد التعمير، وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني، وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما تراعي الدراسة، احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية، وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي².

ثالثاً: البت في طلب المطابقة .

في هذه المرحلة يتم تحويل الملف أمام لجنة الدائرة أو أمام اللجنة المنشأة لدى الوالي أو أمام لجنة مديرية التعمير والبناء للولاية.

يتم البت في ملفات طلب تحقيق المطابقة على مستوى ثلاث لجان وهي لجنة الدائرة، اللجنة المنشأة لدى الوالي ولجنة مديرية التعمير والبناء للولاية، ويتم ذلك على النحو التالي: في

¹ - حسب رأيي، أنه لا يمكن للجنة الدائرة أن تقوم لوحدها بدراسة ملفات البنايات التي يعد إصدار رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص رئيس البلدية أي البنايات السكنية الفردية ، لأن الدائرة ليس لديها مخططات؛ وإنما المخططات موجودة لدى مصالح التعمير بالبلدية، وهذا ما يعني أنه في هذه الحالة ليست لجنة الدائرة لوحدها هي المكلفة بدراسة هاته الملفات، وإنما تتم دراستها بالإشتراك بين مصالح التعمير التابعة للبلدية ولجنة الدائرة.

² - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، السالف الذكر .

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 145.

- أنظر أيضاً بوشريط حسناء، المرجع السابق، ص ص 485-486.

ظل القانون رقم 08-15، كانت جميع الملفات يتم البت فيها من طرف لجنة الدائرة. أما في إطار التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 فلقد أستاذت منها ملفات البناءات المتعددة الجهات والتجهيزات العمومية فأصبح يتم البت فيها من طرف لجنة تنشأ لدى الوالي. أما في ظل التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 فلقد فرقت بين ثلاث حالات وهي: ملفات البناءات السكنية الفردية يتم البت فيها من طرف لجنة الدائرة، ملفات البناءات التي يعد إصدار رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي والبناءات المستقبلية للجمهور تبت فيها لجنة مديرية التعمير والبناء للولاية، وملفات السكنات المتعددة الجهات والتجهيزات العمومية فيتم البت فيها من طرف اللجنة المنشأة لدى الوالي، وهذا ماسيتم توضيحه على الشكل التالي:

1 - لجنة الدائرة:

تشكل لجنة الدائرة حالياً حجر الزاوية في تحديد مآل ملف مطابقة البناءات السكنية الفردية، لذلك نتناول تنظيمها واختصاصاتها (أ)، ثم القرارات التي تصدرها حسب الحالة (ب).

أ- تنظيم لجنة الدائرة واختصاصاتها:

تطبيقاً لأحكام المادة 32 من القانون رقم 08-15 نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 على أنه تكلف لجنة الدائرة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وتتكون من: رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً؛ رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء؛ مفتش الأملاك الوطنية²؛ المحافظ العقاري المختص إقليمياً؛ رئيس القسم الفرعي للفلاحة؛ رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية؛ رئيس القسم الفرعي للري؛ ممثل مديرية البيئة للولاية؛ ممثل مديرية السياحة للولاية؛ ممثل مديرية الثقافة للولاية؛ ممثل الحماية المدنية؛ رئيس مصلحة

¹ - تنص المادة 32 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر، على مايلي: "تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، بمفهوم أحكام هذا القانون.

تحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم".

² - والدليل على أن مديرية أملاك الدولة عضو ضروري وفعال في لجنة الدائرة، المذكرة رقم 11070، السالفة الذكر، والتي نصت على مايلي: "يقع على إدارة أملاك الدولة بصفتها عضو في لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها المحددتين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر، وذلك من خلال إثبات حضورها بصفة دائمة وبفعالية في أشغال هاتين اللجنتين عن طريق مدهما بكل المعلومات الضرورية التي من شأنها السماح لهاتين اللجنتين من الفصل في الملفات المعروضة بكل دراية".

التعمير للبلدية المعنية؛ ممثل مؤسسة سونلغاز¹. كما تحدد القائمة الإسمية لهؤلاء الأعضاء بقرار من الوالي².

ويمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة باستطاعتها مساعدتها في مهامها³ ولها، أثناء دراستها الملفات، أن تطلب⁴ أي خبرة تراها ضرورية في هذا المجال، ولهذا الغرض تلتزم مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بتقديم الخبرات المطلوبة في الآجال المحددة من لجنة الدائرة⁵.

بالإضافة إلى ذلك، إن رأي المصالح المعنية (المصالح الفلاحية، مديرية الموارد المائية، مديرية التعمير...) فيما يخص عملية تسوية الأوعية العقارية، يجب أن يقدم خلال إجتماع لجنة الدائرة المعنية وفي غير ذلك يتم تأجيل دراسة الملفات المعنية، حيث ليس ثمة أي داعي لطلب رأي أعضاء اللجنة خارج الاجتماع⁶.

أما عن مهام مصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في لجنة الدائرة، فإنه طبقاً لأحكام المذكرة رقم 3476 المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السالفة الذكر، تتمثل المهام الأساسية لمصالح أملاك الدولة والحفظ العقاري في المشاركة في أشغال لجنة الدائرة تطبيقاً لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 المحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات

¹ - أنظر المادة 02 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بحماوي الشريف، المرجع السابق، ص 178.

² - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 137.

³ - أنظر المادة 02 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 33 ف3 من القانون رقم 15-08، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- أنظر أيضاً بن دوحى عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي، المرجع السابق، ص 52.

⁴ - لكن المادة 33 ف2 من القانون رقم 15-08، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه، جاءت بصيغة الأمر، حيث نصت على مايلي: "لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها"، فهذه المادة مكنت لجنة الدائرة بأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، فالتعقيب هنا؛ لماذا استعمل المشرع عبارة الأمر الذي يعني الإلزام، فهل للجنة الدائرة سلطة رئاسية على هذه المصالح، فكان من الأحسن استعمال عبارة "تطلب" بدلاً من عبارة "تأمر".

⁵ - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 52.

⁶ - المذكرة رقم 11070، السالفة الذكر، ص 02.

سيرهما، فتمثيل مديريتي أملاك الدولة والحفظ العقاري يجب أن يكون من طرف رؤساء المفتشيات والمحافظين العقاريين المختصين إقليمياً.

في هذا الصدد، يجب على ممثلي أملاك الدولة والحفظ العقاري المساهمة في أشغال هذه اللجنة بمدّها بكل المعلومات المتعلقة بالوضعية القانونية للقطعة الأرضية محل طلب التسوية للسماح للجنة بدراسة الملف عن كل دراية.

بالفعل لقد لوحظ أنه في عدة حالات تقوم اللجنة بالموافقة على تسوية البناءات ولكن بتحفّظ على تسوية الوعاء العقاري غير أن تسوية هذا الوعاء لا تتم وهذا ما يؤدي إلى وضعيات تجعل المواطن حائز على مقررة تتضمن الموافقة على تسوية البناءات لا يمكنه فيما بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري المشيد عليه هذه البناءات.

في هذا المنوال، يطرح السؤال لمعرفة ما الفائدة من تمكين المواطن من مثل هذه المقررة التي تبقى غير قابلة للتطبيق إنطلاقاً من أن مصالح البلدية لا يمكن لها تسليم رخصة البناء و/أو شهادة المطابقة في غياب سند ملكية الأرضية.

ولهذا السبب، في حالة غياب المعلومات (التحقيق القانوني غير منجز أو يتطلب تحقيق قانوني معمق) فإنه يتعين على ممثل أملاك الدولة و/أو ممثل الحفظ العقاري طلب تأجيل دراسة الملف المعني إلى غاية الحصول على كافة المعلومات المتعلقة بهذه القطعة الأرضية. في هذا الإطار، يجب أن لا تتعدى عملية جمع المعلومات الإضافية من طرف الممثل المعني مدة 15 يوماً ابتداءً من تاريخ تأجيل دراسة الملف المعني.

وبمجرد جمع هذه المعلومات، يتعين على الممثل المعني إخطار أمانة اللجنة عبر بريد الرسمي بهذه الحالة قصد إعادة برمجة دراسة الملفات المعنية.

يتعين على ممثلي أملاك الدولة والحفظ العقاري في حالة عدم تمكنهم من إتخاذ قرار، إعلام مديري أملاك الدولة والحفظ العقاري بالصعوبات التي واجهتهم بخصوص هذه الملفات بحيث يتعين على هاذين الأخيرين الفصل بطريقة رسمية حول الطبيعة القانونية للأراضي المعنية وإعلام رئيس لجنة الدائرة.

ستمكن هذه المنهجية من تقليص آجال التكفل بهذه العملية وكذا تجنب وضعيات تمت ملاحظتها سابقاً تتمثل في التأخير في القيام بالتحقيقات القانونية بعد دراسة و/أو إتخاذ القرار من طرف لجنة الدائرة.

بهذا تقوم اللجنة بالنطق في آن واحد على تسوية وضعية البناءات والأرضية سيما لما يتعلق الأمر بقطعة أرض تابعة للدولة، الشيء الذي سيسمح للمواطن من الحصول على جميع العقود ووثائق التسوية في أحسن الآجال.

من أجل تصفية الملفات السابقة أي حالات الطلبات التي حضت بالموافقة من أجل تسوية البناءات " بتحفظ حول التحقيق القانوني لتسوية الوعاء العقاري" فإنه يتعين على مصالحكم إتخاذ الإجراءات اللازمة، فوراً وفي أجل لا يمكن أن يتجاوز 30 ماي 2013، قصد إتمام التحقيق القانوني ومن ثمة:

- تسوية (التنازل) الأوعية العقارية المعنية لفائدة المواطنين وفي أحسن الآجال إذا لم يكن هناك أي مانع وهذا من أجل تمكينهم من التسوية النهائية (رخصة بناء، شهادة مطابقة) للبناءات التي قاموا ببنائها؛

- أو إعلام لجنة الدائرة وكذا المواطن بإستحالة تسوية الوعاء العقاري مع ذكر الأسباب التي حالت دون ذلك¹.

وفي الأخير ماتجدر الإشارة له هنا، أن أهم دور لمديرتي أملاك الدولة والحفظ العقاري هو إعداد سندات الملكية وإشهارها للأوعية العقارية بالنسبة للملفات التي حصلت على رأي بالموافقة من طرف لجنة الدائرة، إذ أنه إثر إتمام عملية التسوية فإن ذلك يكرس بعقد إداري يحرر من طرف مصالح أملاك الدولة ويقدم للإشهار لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وجاء ضمن التعليم رقم 3476 المذكورة أعلاه نموذج للعقد الإداري.

أما عن المصلحة المكلفة بملفات المطابقة على مستوى الدائرة، -لجنة الدائرة-، فإنها تتمثل في أمانة تقنية، تكلف ب: استلام إيداع ملفات طلب تحقيق مطابقة البناءات وتسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعاً لتاريخ وصولها، تحضير اجتماعات لجنة الدائرة وإرسال الاستدعاءات إلى أعضاء لجنة الدائرة المرفقة بجدول الأعمال، تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى، تبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها، عند الاقتضاء، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، إعداد التقارير الفصلية عن النشاط².

وتجتمع هذه اللجنة بمقر الدائرة مرة كل شهر في دورة عادية وكلما دعت الحاجة في دورات غير عادية³، كما يتعين عليها أن تثبت في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة

¹ - المذكرة رقم 3476 المتعلقة بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السالفة الذكر، ص ص 1-2.

- للمزيد من التفصيل أنظر بوشري مريم، بن دوحه عيسى، المرجع السابق، ص ص 86-88.

² - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 137.

- أنظر أيضاً الملحق رقم 14.

³ - أنظر المادة 05 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المذكور أعلاه.

بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح، والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها، وذلك في ظرف ثلاثة (03) أشهر من تاريخ إخطارها¹ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي².

ويستدعى أعضائها باستدعاء مرفق بجدول أعمال اللجنة ثمانية (08) أيام قبل تاريخ انعقاد الاجتماع³ الذي لا يصح إلا بحضور ثلثي (3/2) الأعضاء وإذا لم يكتمل النصاب، يحدد اجتماع جديد في أجل آخر لا يتجاوز الثمانية (08) أيام الموالية⁴. وعند نهاية الاجتماع تدون مداولات لجنة الدائرة في محضر موقع من جميع الأعضاء الحاضرين⁵.

=- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة الأولى من النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة.

- أنظر أيضاً بحماوي الشريف، المرجع السابق، ص 178.

¹ - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 33 ف 1 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- أنظر أيضاً التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، السالفة الذكر، ص 05.

- أنظر أيضاً قوراري مجدوب، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي - دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015، ص 162.

² - ماتجدر الإشارة له هنا، أن هناك تناقض بين المادة 33 ف 1 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه، والمادة 13 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر؛ فيفهم من المادة 33 أن رئيس البلدية هو الذي يودع الملفات لدى لجنة الدائرة، أما المادة 13 ف2 فتتص صراحة على أن مديرية التعمير والبناء هي التي تودع الملفات لدى لجنة الدائرة، وحسب رأيي فإن المادة 13 ف2 هي الصحيحة أي مديرية التعمير والبناء هي التي تودع الملفات لدى لجنة الدائرة وما يؤكد ذلك أن التعليمات الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 10 نصت على أن مصالح مديرية التعمير والبناء تقوم بإرسال الملفات للجان الدوائر.

³ - أنظر المادة 05 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 53.

⁴ - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بن دوح عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي، المرجع السابق، ص ص 129-130.

⁵ - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص ص 137-138.

- أنظر أيضاً التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، المذكورة أعلاه، 05.

كما تسير اجتماعاتها بنظام داخلي يحدد بقرار من الوزير المكلف بالتعمير¹.

ب- القرارات الصادرة عن لجنة الدائرة:

تفصل لجنة الدائرة في نهاية أعمالها، بإصدار قرارات² تتخذ بأغلبية الأصوات، بناء على الآراء المعللة التي يتضمنها الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير. في حالة عدم تحفظ مصالح التعمير والهيئات التي تستشيرها، توافق اللجنة على تحقيق مطابقة البناء موضوع الطلب وتصدر بهذا الشأن قراراً يتضمن قبول لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء³ يرسل إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً⁴.

أما في حالة وجود تحفظات من إحدى المصالح التي تمت استشارتها، تقوم لجنة الدائرة إما بطلب ملف إضافي وإما بتبليغ المصالح عن موافقتها المبدئية شرط قيامه برفع التحفظات وتصدر في هذا الشأن قراراً يتضمن الموافقة المبدئية المقيدة بشروط وذلك لوجود سبب معلل⁵.

¹ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، السالف الذكر، والتي نصت على مايلي: "تسير اجتماعات لجنة الدائرة بنظام داخلي يحدد بقرار من الوزير المكلف بالتعمير"، وتطبيقاً لأحكام هاته المادة صدر القرار المؤرخ في أول شعبان عام 1430هـ، الموافق 23 يوليو سنة 2009، المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناء، ج.ر.ع 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بلمرباط حنان، المرجع السابق، ص 138

² - ذلك طبقاً لما ورد في المادة 41 من القانون رقم 08-15 والتي تنص على مايلي: "تفصل لجنة الدائرة، في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض".

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 53.

³ - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً التعلية الوزارية رقم 1000، السالفة الذكر، ص 11.

- أنظر أيضاً المادة 03 من النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة، السالف الذكر.

- أنظر أيضاً بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي، المرجع السابق، ص 130.

⁴ - وهذا طبقاً لما ورد في المادة 42 من القانون رقم 08-15 والتي نصت على مايلي: "ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً".

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بحماوي الشريف، المرجع السابق، ص 180.

⁵ - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادتين 04 و 05 من النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة.

- أنظر بلمرباط حنان، المرجع نفسه، ص 138.

أما في حالة رفض طلب تحقيق المطابقة لعدم استيفاء الشروط المحددة في القانون رقم 15-08، فإنها تصدر في هذا الصدد قراراً يتضمن رفض تحقيق المطابقة¹.

2- اللجنة المنشأة لدى الوالي:

فحسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01، السالفة الذكر، ص 03؛ فإنه يتم البت في ملفات السكنات المتعددة الجهات والتجهيزات العمومية من طرف لجنة تنشأ لدى الوالي، حيث جاء فيها مايلي: "تتم دراسة² ملف الطلب من طرف لجنة تنشأ لدى الوالي ومشكلة من مديري مصالح الولاية المكلفة بالتعمير والأماك الوطنية والتنظيم وكذا مسؤولي المصالح التقنية المؤهلة".

كما نصت نفس التعليمات، ص 04، على مايلي: "يعد تسليم³ عقود التعمير (رخصة البناء ورخصة التجزئة و/ أو شهادة المطابقة) من مسؤولية الوالي ويجب أن يتم في الخمسة عشر (15) يوماً التي تلي إيداع الملف الكامل لكل طلب خاص بها".

3 - لجنة مديرية التعمير والبناء للولاية:

لقد تمت الإشارة أعلاه، أنه في ظل التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 أصبحت ملفات البناء التي يعد إصدار رخصة البناء الخاصة بها من اختصاص الوزير أو الوالي أو البلديات المستقبلية للجمهور، يتم البت فيها من طرف لجنة مديرية التعمير والبناء للولاية⁴؛ والتي تتكون من ممثلي المصالح التالية: التعمير، الأماك الوطنية، الفلاحة، الثقافة، السياحة، الطاقة والمناجم، الري والحماية المدنية.

يمكن للجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها⁵.

¹ - أنظر المادة 09 مطة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 53.

² - كما سبق ذكره أن هذه التعليمات تحتوي على عدم الدقة في المصطلحات فالمقصود هنا البت وليس الدراسة، فهذا النوع من الملفات تتم دراستها من طرف مصالح مديرية التعمير والبناء للولاية، أما البت فيها فيكون من طرف اللجنة المنشأة لدى الوالي.

³ - نفس ما قبل أعلاه، هذه التعليمات تحتوي على عدم دقة المصطلحات، فالمقصود هنا الإصدار وليس التسليم، فهذا النوع من الملفات يصدر الوالي قرارات التعمير الفردية الخاصة بها، أما تسليمها فيكون من طرف رئيس البلدية؛ لأن هذا الأخير هو المختص بتسليم قرارات التعمير الفردية في جميع الحالات.

⁴ - تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 381.

⁵ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، السالفة الذكر، ص ص 4-5.

رابعاً: تبليغ القرارات الصادرة عن لجان البت إلى المعنيين بالأمر.

في هذه المرحلة يتم تحويل الملف من لجنة الدائرة، أو اللجنة المنشأة لدى الوالي، أو لجنة مديرية التعمير والبناء للولاية إلى المصالح التقنية للبلدية. وبعد تحويل الملف من لجان البت إلى المصالح التقنية للبلدية مشفوعاً بقراراتهم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قراراته للمعني بالأمر بناءً على قرارات لجان البت ، وذلك حسب الحالات التالية:

1- حالة الموافقة على الطلب:

في هذه الحالة يقوم رئيس البلدية بتسليم الشخص المعني إما رخصة البناء على سبيل التسوية إذا كانت البناية متممة ولم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، أو رخصة إتمام الانجاز إذا كان البناية غير متممة سواء كانت برخصة بناء أو بدون رخصة بناء، أو شهادة المطابقة إذا كانت البناية متممة وبرخصة بناء لكنها غير مطابقة لأحكامها¹.

وتأكيداً لذلك نصت المادة 43 من القانون رقم 15-08 على أنه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم² هذه الوثيقة من اختصاصها".

وماتجدر الإشارة له هنا، أنه يشترط لاستئناف الأشغال وإتمام إنجاز البناية غير المتممة، إيداع طلب فتح الورشة من طرف المالك أو صاحب المشروع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.

وفي حالة قبول الطلب، تسلم له رخصة فتح الورشة، في أجل ثمانية (08) أيام، وتجسد

¹ - بحماوي الشريف، المرجع السابق، ص 180.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 188-189.

² - مصطلح تسليم هنا في غير محله فكان على المشرع أن يقول إصدار وليس تسليم؛ لأنه يلاحظ على القانون رقم 15-08 أنه لم يحدد أي سلطة أخرى، بالإضافة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي تسند لها مهمة تسليم وثائق تحقيق المطابقة، وبناءً على ذلك فإن إصدار هذه الوثائق قد يكون من طرف رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، بينما تسليمها يكون في جميع الحالات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الورشة هاته عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز¹، ويجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الانجاز في أجل ثلاثة (03) أشهر، ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز²، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، خلال هذه المدة المحددة في هذه الرخصة، القيام شخصياً أو عن طريق أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير، بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الانجاز وتجسيدها³.

ويتعين على المالك أو صاحب المشروع المحافظة على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند انجاز البناية، وكذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى⁴.

2- حالة الموافقة على الطلب المقيدة بشروط:

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي، في أجل أسبوع من إخطار لجنة الدائرة له، الشروط المسبقة للمعني بالأمر لتسليم قرار⁵ تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجان البت في أجل يحدده هو⁶، وبعد نفاذ هذا الأجل يقوم أحد موظفي قسم البناء

¹ - أنظر المادة 56 من القانون رقم 15-08، المعدل والمتمم السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً أبرياش زهرة، المرجع السابق، ص 92.

² - أنظر المادة 57 من القانون رقم 15-08، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً دوار جميلة، المرجع السابق، ص 310.

³ - أنظر المادة 58 من القانون رقم 15-08، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً"، المرجع السابق، ص 193.

⁴ - أنظر المادة 59 من القانون رقم 15-08، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 143.

⁵ - يعاب على المادة 44 من القانون رقم 15-08 أن المشرع استعمل فيها مصطلح عقد تحقيق المطابقة لكن في الحقيقة هو قرار تحقيق المطابقة وليس عقد.

⁶ - وهذا طبقاً لما ورد في المادة 44 ف1 من القانون رقم 15-08 والتي نصت على مايلي: "في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له".

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 189.

والتعمير بالزيارة الميدانية لورشة مكان تواجد البناية، والتأكد من مطابقة الأشغال طبقاً لما جاء في تحفظات لجان البت وتحرير محضر لهذا الغرض وإفادة به لجان البت، ثم تقوم هذه الأخيرة بإعادة استصدار قرار الموافقة وترسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لغرض تسليم وثيقة تحقيق المطابقة للمعني¹، وبعد ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمها له ويعلم لجان البت بذلك².

أما في حالة عدم رفع هذه التحفظات، فنتساءل عن الإجراء الذي يجب أن يتخذ؟ والذي لم ينص عليه المشرع³.

3- حالة رفض منح شهادة المطابقة:

ترسل لجان البت القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر، وعلى هذا الأخير تبليغ المصريح في أجل 15 يوم من تاريخ استلامه القرار⁴. ويمكن للمعني، إذا ما رأى أن القرار المتخذ مجحف في حقه، أن يطعن أمام لجنة الطعن الولائية⁵ وفي حالة رفض طعنه له أن يلجأ إلى القضاء⁶.

¹ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 110.

² - وهذا طبقاً لما ورد في المادة 44 ف2 من القانون رقم 15-08 والتي تنص على مايلي: "وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك".

- للمزيد من التفصيل أنظر عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 55.

³ - بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 150.

⁴ - وذلك طبقاً لما ورد في المادة 45 من القانون رقم 15-08، والتي تنص على مايلي: "في حالة الرفض، وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعلن، في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد استلامه".

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 06 من النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة.

- أنظر أيضاً إقاولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 190.

- أنظر أيضاً مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 190.

⁵ - وذلك طبقاً لما ورد في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09، والتي تنص على مايلي: "يحدد أجل الطعن المفتوح لهذا الشأن لمدة ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة".

- للمزيد من التفصيل أنظر بجاوي الشريف، المرجع السابق، ص 180.

⁶ - عزاز ساعد، المرجع نفسه، ص 55.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن عملية المطابقة الاستثنائية.

يترتب على بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة، إما قبول الطلب ومن ثمة تسليم سند التعمير (أولاً)، وإما تبدي موافقتها المبدئية المقيدة بشروط (ثانياً)، كما يمكنها أن ترفض طلب تحقيق المطابقة¹ (ثالثاً).

أولاً: تسليم سندات المطابقة في حالة قبول الطلب.

يقصد بسندات تحقيق المطابقة سندات التعمير التي استحدثها القانون رقم 15-08 وتسمى وثائق تحقيق المطابقة وهي عبارة عن وثائق إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويترتب على تسليمها تسوية البناء غير القانوني²، وتتمثل هذه السندات في:

1- شهادة المطابقة الاستثنائية³:

نصت المادة 20 من القانون رقم 15-08 على أنه: "يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة".

ومنه فإذا كانت البناية محل تحقيق المطابقة متممة وحائزة على رخصة البناء لكنها لم تحترم القيود والالتزامات المحددة فيها وخالفت المخططات البيانية التي سمحت بالحصول عليها، فنتيجة ذلك هي عدم تسليم شهادة المطابقة لصاحبها طبقاً للمادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

غير أنه في ظل قانون المطابقة تسلم لصاحب هذه البناية، في حالة قبول طلبه، شهادة المطابقة، ويترتب على تسليمها الآثار التالية:

أ- يدفع المرخص له تعريف الرسم المحددة بموجب المادة 36 من القانون رقم 09-09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010⁴ والتي تحتسب حسب قيمة البناية التي صرح بها أثناء إيداعه لملف رخصة البناء وفي مقابل ذلك يسلم له إيصال بالدفع وهو الوثيقة الأخيرة التي يقدمها في ملفه قبل أن تمنح له شهادة المطابقة، وتقسّم البنايات إلى نوعين:

¹ - أنظر المادة 41 من القانون رقم 15-08، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 57.

³ - أنظر الملحق رقم 15.

⁴ - القانون رقم 09-09 المؤرخ في 13 محرم عام 1431هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج.ر/ع78، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2009م.

البنائيات ذات الاستعمال السكني أو الاستعمال المزدوج ، والتي تتراوح تعريفاتها ما بين 1.000 دج إلى 12.000 دج .

البنائيات ذات الاستعمال التجاري والصناعي، والتي تتراوح تعريفاتها ما بين 6.000 دج إلى 20.000 دج¹.

وتعفى من هذا الرسم:

البنائيات التي تتجزأ الدولة، والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والجمعيات ذات المنفعة العمومية والجمعيات ذات الطابع الإنساني.²

ب- تسوية وضعية البناء غير المطابق، أي معالجة المخالفات العمرانية والانتقال من وصف البناية بأنها غير قانونية إلى الوصف القانوني.

ج- الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية، طبقاً للمادة 61 من القانون رقم 08-15، والمادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19³.

د - التوثيق:

يلعب الموثقون دوراً هاماً في تطبيق القانون رقم 08-15 ويظهر ذلك من خلال النقاط التالية: قام الوزير الأول السابق السيد عبد المالك سلال بإصدار التعليمات رقم 219⁴ ، المتعلقة بتأهيل المدن وترقيتها في إطار القانون رقم 08-15 السالف الذكر، وهذا في إطار برنامج الحكومة للتخلص من الصورة السلبية والفوضوية التي أصبح يعاني منها مجال السكن في الجزائر؛ ويتجلى ذلك في وضع آليات وتدابير تكميلية للمنظومة المعمول بها.

ومنه نصت هذه التعليمات⁵ على مايلي: "لقد سجل مخطط عمل الحكومة تأهيل المدن وترقيتها كعملية ذات أولوية بغرض تحسين نوعية وإطار معيشة المواطن، من خلال عمليات إعادة التأهيل والتجديد الحضري وكذا تحسين نوعية الهندسة المعمارية للإنجازات العمومية الجديدة وترقية إطار مبني يتميز بطابع جمالي وتهيئة متناسقة.

¹ - أنظر المادة 36 من القانون رقم 09-09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 55 من القانون رقم 99-11، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، السالف الذكر.

³ - أنظر المادتين 61 من القانون رقم 08-15 والمادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفي الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 57.

⁴ - التعليمات الوزارية رقم 219، المؤرخة في 07/09/2014، الصادرة عن الوزير الأول، والمتعلقة بإتمام البنائيات.

⁵ - أنظر الملحق رقم 06 المتضمن نص هذه التعليمات باللغة الفرنسية.

غير أن الجهود المبذولة لهذا الغرض من قبل السلطات العمومية لا يمكن أن تحقق الأهداف المرجوة إذا أغفل المسعى المنتهج البناءات غير المكتملة المقامة في إطار البناء الذاتي والتي لا تزال تشوه مجمل النسيج الحضري لمدننا مما جعلها تعكس صورة بائسة للتجمعات السكانية. وإنه لفي هذا الإطار أيضاً، كانت الحكومة قد وضعت منذ سنة 2008، منظومة قانونية لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث منح أجل مدته خمس (05) سنوات¹، قبل أن يتم تمديده بثلاث (03) سنوات إضافية² من أجل السماح بتسوية وإتمام إنجاز هذا النوع من البناءات.

¹ - وهذا طبقاً لما نصت عليه المادة 94 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، السالف الذكر، والتي تنص على مايلي: "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية. غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 8 و 10 و 11 و 12 و 54 و 61 و 68 و 93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول".

وهذا ما تم تطبيقه فعلاً والدليل على ذلك التعليمات الوزارية رقم 251 المؤرخة في 2013/07/23، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمديرية العامة للهندسة المعمارية والتعمير؛ المدير العام للتعمير والهندسة المعمارية، والمتعلقة بالقانون رقم 15-08 الموافق 20 جويلية والمحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمنشور في الجريدة الرسمية ف 03 أوت 2008.

-Instruction N°251, délivrance du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, A/S loi 08-15 du 20 juillet fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, publiée au journal officiel le 03 aout 2008, dit : « Faisant suite aux nombreuses sollicitations concernant l'expiration des effets de loi citée en objet, j'ai l'honneur de vous préciser que la date limite de dépôt des dossiers est fixée pour le 02 aout 2013 conformément à l'article 94 de la dite loi. Rappel de l'article 94. Les mesures de mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement toiles qi 'éditées par les dispositions de la présente loi, prennent fin dans le délai de cinq (5) ans à compter de la date de sa publication au journal officiel ».

² - حيث تم ذلك بموجب المادة 79 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 27 صفر عام 1435هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2013م، المتضمن قانون المالية لسنة 2014م، ج.ر/ع 68، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2013م، والتي عدلت المادة 94 من القانون رقم 15-08 المذكورة أعلاه، والتي حررت كما يأتي: "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها، كما نصت عليه أحكام المادة 94 (الفقرة الأولى)، من القانون رقم 15-08، في أجل ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ 3 غشت سنة 2013".

أما بالنسبة للتجهيزات العمومية والسكنات المتعددة الواجهات التي نصت عليها التعليمات رقم 01 المذكورة أعلاه، فلقد تم تمديد آجال مطابقة البناءات الخاصة بها بموجب التعليمات الوزارية رقم 141، المؤرخة في 12 فيفري 2015، الصادرة عن وزير السكن، العمران والمدينة، والتي جاء فيها مايلي:

" objet : prolongation des délais de mise on conformité des constructions.

Réf : instruction interministérielle n° 01 du 03 janvier 2012, reletive à la délivrance des actes d'urbanisme pour les équipements et les logements réalisés par les administrations et les organismes publics.

Après le prolongation des délais fixés par l'article 94 de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement au 02 aout 2016, je porte à votre=

ومع ذلك، فقد لوحظ أنه رغم بعض النتائج المرضية إلى حد ما، والمسجلة بموجب تنفيذ القانون رقم 15-08، الذي سمح بإتمام إنجاز ومطابقة عدد من البنايات، لازلنا نسجل حظيرة عقارية هامة غير مكتملة¹.

وبهذا الصدد، فقد قررت الحكومة التخلص من هذه الصورة السلبية والفوضوية التي تطبع السكن الفردي غير المكتمل، من خلال وضع آلية وتدابير تكميلية للمنظومة المعمول بها، ترمي إلى تحفيز المواطنين على إتمام بناياتهم ولاسيما واجهاتها.

وفي هذا السياق، يجب أن تستهدف هذه الآليات في المقام الأول، البنايات التي تظل واجهاتها غير مكتملة والتي تحتضن أنشطة تجارية يمارسها المالك بنفسه، أو عن طريق التأجير، وذلك من خلال تطبيق التدابير الآتية:

1- يتعين أن يكون إعداد كل إيجار جديد للبناءة و/أو سجل تجاري مشروطاً باستظهار شهادة المطابقة وتقديم شهادة تسلمها المصالح المختصة لوزارة العمران تثبت إتمام إنجاز أشغال التهيئة الخارجية.

=connaissance que les termes de l'instruction interministérielle n° 01 du 03 janvier 2012, relative à la délivrance des actes d'urbanisme pour les équipements et les logements réalisés pour les administrations et les organismes publics, sont reconduits, de droit, en vertu des dispositions de l'article 79 de la loi n° 13-08 du 30 décembre 2013 portant loi de finances pour 2014.

A ce titre, les délais prescrits dans l'instruction interministérielle sus citée sont prorogés concomitamment avec l'expiration du délai prescrit par la loi."

¹ - والدليل على ذلك التعليم الوزارية رقم 959، المؤرخة في 2012/10/02، الصادرة عن وزير السكن والعمران، والمتعلقة بتطبيق القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، والتي جاء فيها مايلي: "أمام التأخر المتراكم في تطبيق القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة المباني من أجل إتمام إنجازها، التي من المفروض أنه يسمح بتسوية وضعية الممتلكات العقارية للآلاف من المتعاملين العموميين والخواص بصفة جماعية أو فردية، ونظراً للإحصائيات التي تم القيام بها بخصوص متابعة تنفيذ القانون المذكور، يبدو لي، وذلك بالتشاور مع السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية، أنه من الضروري اتخاذ الإجراءات التالية:

*يتعين على السيدة والسادة الولاة تجنيد كل الوسائل القانونية والتنظيمية من أجل الإسراع في تطبيق هذا القانون وتسوية كل المعنيين من خلال إنشاء لجنة مختصة تتكفل بمتابعة تنفيذ القانون المعني؛

*يوضع السيدات والسادة مديري السكن والتجهيزات العمومية ومديري التعمير والبناء تحت وصايتكم من أجل السير الحسن لهذه اللجنة لبلوغ النتائج المرجوة.

هذا، وأطلب منكم أيها السيدة والسادة الولاة التفضل بإبلاغنا، السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية وأنا شخصياً، بنتائج مختلف مراحل تقدم هذه العملية".

2- ومنح أجل سنة واحدة، في حالة تجديد الإيجار أو السجل التجاري، على أن يتم بعد انقضاء هذا الأجل، تطبيق التدابير الجبائية القسرية على مداخل الإيجار¹.

وللقيام بذلك، يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة:

* باتخاذ الترتيبات لإدخال كل التعديلات القانونية الضرورية؛

* تعيين السلطة المحلية المختصة لتسليم هذه الشهادة؛

* وتنفيذ الترتيبات العملية ومخطط اتصال من أجل تعميم هذا الإجراء الذي يجب ألا يحمل صبغة بيروقراطية.

ويكلف السيد وزير العدل، حافظ الأختام، من جانبه، بالعمل، بالاتصال مع السيد وزير المالية، على اتخاذ كل الترتيبات الضرورية لجعل هذه الترتيبات ذات صبغة تنفيذية على مستوى الموثقين.

وفيما يخص التدابير الجبائية التي يتعين اتخاذها لفرض ضريبة على الدخل الإيجاري بالنسبة للمالكين العصاة، يكلف السيد وزير المالية بإدخال التعديلات الضرورية في إطار مشروع قانون المالية القادم، بما يجعل هذه الترتيبات عملياتية مباشرة مع مطلع سنة 2016. كما يجب هذه التعديلات أن تتكفل بإصلاح الجبائية على الأملاك، ولاسيما الجوانب المرتبطة بهذه الإشكالية.

وفيما يتعلق بالبنائيات الفردية غير المكتملة والتي ليس لها محلات موجهة للإيجار، يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة بإقامة فوج عمل مشكل من ممثلي وزارات السكن، والعدل، والمالية، والداخلية والجماعات المحلية، حيث يجب أن يقترح على الحكومة في غضون شهر واحد، التدابير التحفيزية التي تسمح باتمام إنجاز الأشغال الخارجية لهذه الفئة من البنائيات. أما بخصوص البنائيات التابعة لأملاك الدولة والجماعات المحلية، فإن السادة أعضاء الحكومة مدعوون إلى الإيعاز لمصالحهم لحملها على القيام في أقرب الآجال وفي إطار الميزانية الممنوحة لها، بإتمام الأشغال الخارجية للبنائيات قيد الانتظار بالإضافة إلى تنظيف الواجهات التي تتطلب هذا النوع من الأشغال².

¹ - نصت على ذلك أيضاً التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02، والمحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنائيات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، السالفة الذكر، ص 04.

² - التعليمات الوزارية رقم 219، والمتعلقة بإتمام البنائيات، السالفة الذكر، ص ص 1-2.

وفي نفس السياق، أصدر والي ولاية أدرار تعليمة مؤرخة في 09 جانفي 2012 ، تتعلق بالمحيط العمراني والتي جاء فيها مايلي: " لقد لاحظنا في الآونة الأخيرة عدم إتمام تهيئة الواجهات للمباني وصبغ بعض منها بلون مغاير للون الأحمر¹ المميز للمنطقة مما أثر سلباً على المحيط والنمط العمراني للمدن.

وعلى هذا الأساس يشرفني أن أطلب منكم اتخاذ إجراءات فورية قصد تفعيل نشاطات فرق المراقبة للبلديات مع ضرورة إلزامية تسطير وتنفيذ برنامج عملي يمس زيارة كل الأحياء قصد متابعة إتمام تهيئة الواجهات للبنىات ومدى مطابقتها للشروط والتنظيمات المذكورة في القانون رقم 08-15.

أولي أهمية بالغة للانطلاق الفوري في كل هذه التعليمات وموافاتي بالصعوبات التي قد تواجهونها"².

بالإضافة إلى ذلك، اشترطت المديرية العامة للأماكن الوطنية وعدة مديريات للحفظ العقاري شهادة المطابقة للبنىات في طور الإنجاز، بمعنى منع التصرف قبل اتمام الإنجاز والحصول على شهادة المطابقة، بيد أن هذا المنع أدى إلى نتائج عكسية، حيث يعمد المتعاملون إلى بيع بنايات في طور الانجاز في الواقع والاكتفاء بالتصريح بأن العقار غير مبني³.

وعلى هذا الأساس تم إصدار التعليمة الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016 السالفة الذكر، والتي تهدف إلى تحديد تدابير معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام وفقاً لما جاء في مضمون تعليمة الوزير الأول رقم 219 المذكورة أعلاه، وبالتالي قامت بإعفاء المواطنين من استحضار شهادة المطابقة عند التصرف

¹ - والدليل على ذلك ما تضمنته المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 14-27، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، السالف الذكر، والتي تنص على مايلي: "يوصى باستعمال اللون المتراوح ما بين الفاتح ولون الطين الأحمر في هذه المناطق. كما يوصى بتفضيل اللون الطبيعي للمواد التقليدية المستعملة محلياً كطلاء خارجي".

² - التعليمة رقم 30، المؤرخة في 09/01/2012، الصادرة عن والي ولاية أدرار، والمتعلقة بالمحيط العمراني.

³ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص ص 44-45.

في البنايات المعنية بتحقيق المطابقة، حيث أصبحت تشترط استظهار فقط شهادة اتمام أشغال الغلاف الخارجي عند اعداد أو تجديد عقد إيجار و/أو سجل تجاري¹.

وبعد انتهاء مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها "03 أوت 2016" أصدر الوزير الأول -السابق- التعليمية رقم 445 يبين فيها أن هذا القانون أصبح غير ساري المفعول، وفي المقابل لذلك يوجد عدد كبير من المواطنين الذين لم يقوموا بتسوية وضعية بناياتهم وبالتالي فإن اشتراط شهادة المطابقة المسبقة، يؤدي إلى تجميد الإيجارات وتجديد عقود الإيجار، الأمر الذي يدفع قانوناً إلى وقف النشاطات الممارسة في هذه المحلات، ويعيق إطلاق نشاطات جديدة، وبالتالي، حرمان العائلات التي تعيش من إيجار محل أو بناية من مداخيلها. وبالنظر إلى هذه الوضعية فقد تقرر تعليق تطبيق أحكام القانون رقم 08-15، وذلك إلى غاية إشعار آخر. وفي المقابل لذلك مددت هذه التعليمية العمل بأحكام التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المذكورة أعلاه.

بالإضافة إلى ذلك، نصت على أنه يكلف السيد وزير العدل حافظ الأختام بتبليغ **الموثقين** بما حددناه في مجال تطبيق القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها. فقد تم تعليق تطبيقه وحملهم على عدم المطالبة بشهادة المطابقة كشرط مسبق لإعداد عقود الإيجار².

وتطبيقاً لأحكام هذه التعليمية أصدر وزير السكن والعمران والمدينة السابق، تعليمية رقم 957 يبين فيها كيفية تطبيق أحكام التعليمية رقم 445 قصد تسهيل عمليات الإيجار أو تجديد عقود الإيجار المتعلقة بالبنايات المعنية بتحقيق المطابقة.

في هذا الإطار، يمكن تحرير لدى **الموثقين** عمليات إيجار المحلات والسكنات لمختلف أصناف البنايات التالية:

1- البنايات المشيدة فوق أراضي حائزة على عقود الملكية والتي تم إيداع الملفات الخاصة بها في إطار القانون رقم 08-15.

¹ - التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02، المتعلقة بكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، السالفة الذكر، ص 1 و 4.

² - التعليمية الوزارية رقم 445، المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، الصادرة عن الوزير الأول، والمتعلقة بتطبيق القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات غير المنتهية، ص 01.

2- البنايات التي تم ايداع الملفات الخاصة بها في اطار القانون رقم 08-15 والتي غلافها الخارجي مكتمل والمثبتة بشهادة مسلمة من قبل أعوان مؤهلين تابعين لمصالح الدولة للتعمير والجماعات المحلية وكذا محضرين قضائيين المعيّنين من طرف المواطنين المعيّنين بالتسوية.

3- إن البنايات الحائزة على عقد الملكية أو دفتر عقاري والذي يحدد بدقة مواصفات الملكية، غير معيّنين بعملية المطابقة.

تبقى هذه التدابير انتقالية إلى غاية اتمام دراسة الملفات المودعة لدى اللجان المختصة في اطار أحكام القانون رقم 08-15¹.

ثم في جوان 2017 صدرت المذكرة الوزارية رقم 406، تفعل تطبيق التعلّيم الوزارية المشتركة رقم 02 المحددة لكيفيات معالجة أشغال استكمال الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/ أو الاستكمال²؛ والتي جاء فيها مايلي: "تترجم إرادة الدولة في وضع حد لمظاهر عدم استكمال البنايات الموجودة على المحاور الرئيسية، على مداخل المدن أو التجمعات السكنية والفضاءات العمومية المصنفة كمواقع ذات أولوية وترقية إطار مبني جمالي ومهياً بصفة منسجمة، من خلال وضع تشريع وتنظيم يركز على تدابير وميكانيزمات المعالجة لاستكمال أشغال الغلاف الخارجي للبنية الشيء الذي يصبو في الوقت نفسه، إلى الصالح العام والخاص لأصحاب البنايات.

بالفعل، تم تبني تدابير تحفيزية وتسهيلات بموجب التعلّيم الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016 المحددة لكيفيات معالجة أشغال استكمال الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الاستكمال، لبلوغ هدف تحسين صورة مدننا وتعزيز فكرة أن جمال الإطار المبني من المصلحة العامة، وفي هذا الصدد، هو من الاجباري الحفاظ عليها وترقيتها.

بناءً على هذا القانون أو هذا المفهوم، فإن شروط إنجاز، تهيئة واستغلال البنايات يجب أن تستجيب لهذه المواصفة التي تصبح أكثر من إجبارية ولا مفر منها.

¹ - التعلّيم الوزارية رقم 957، المؤرخة في 10/12/2016، الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة، والمتعلقة باتمام البنايات، ص 01.

² - المذكرة الوزارية رقم 406، المؤرخة في 13/06/2017، الصادرة عن وزير السكن، العمران والمدينة، والمتضمنة تفعيل تطبيق التعلّيم الوزارية المشتركة رقم 2 المؤرخة في 21 فيفري 2016 المحددة لكيفيات معالجة أشغال استكمال الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و/أو الاستكمال.

يجدر بالذكر أن أول نتائج لتطبيق هذه التعليمات الوزارية المشتركة لوحظ على مستوى بعض البلديات مما ساهم في استرجاع المدينة وإقليمها الصورة والحق الذي يعودان لها. بالفعل، تبعاً لانطلاق عملية تنفيذ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المذكورة أعلاه، في بداية شهر ماي 2016، تبين أن هناك تغيير في سلوكيات أصحاب البناءات وانضمام من طرف المواطنين الذين تقربوا من الجماعات المحلية على المستوى المحلي للاستعلام وطلب " شهادة الاستكمال المذكورة".

هذا الاهتمام من طرف المواطنين كان مؤطراً بجدية من طرف السلطات على المستوى المحلي، لاسيما ببرمجة الخرجات الميدانية لكل طلب ادراج من المواطنين أو أصحاب البناءات الغير المستكملة الواقعة أولاً على المحور الهيكلي.

تبقى الاجابة على الشكاوى أو المطالب المعبر عنها فرديا من طرف أصحاب البناءات الراغبين في مباشرة استكمال أشغال الغلاف الخارجي للبناءة والانتفاع بالامتيازات والتسهيلات التي تمنحها شهادة استكمال الواجهة في انتظار مطابقتها أمراً في غاية الأهمية، حتى ولو أن الهدف المحدد في بداية انطلاق عملية تنفيذ التعليمات الوزارية المشتركة رقم 2 المذكورة أعلاه، يتمثل في معاينة البناءات الواقعة على طول المواقع المصنفة ذات أولوية.

على هذا النحو، تطبيقاً لتعليمات السيد الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 6 نوفمبر 2016 المذكورة أعلاه، والرامية إلى تسهيل عمليات استئجار وتجديد عقود الإيجار للبناءات المعنية بعملية المطابقة، فإنه قد تم اعتماد تجديد، مؤقت. تحرير لدى الموثق عمليات ايجار للمحلات والسكنات لمختلف أصناف البناءات:

1- المشيدة فوق أراض حائزة على عقود الملكية والتي تم إيداع الملفات الخاصة بها في إطار القانون 08-15،

2- والتي غلافها الخارجي مكتمل والمثبتة بشهادة مسلمة من قبل أعوان الدولة للتعمير والجماعات المحلية وكذا محضرين قضائيين معينين من طرف المواطنين المعنيين بالتسوية،
3- والحائزة على عقد الملكية أو الدفتر العقاري والذي يحدد بدقة مواصفات الملكية، غير معينين بعملية المطابقة.

في حين، فإن أصحاب البناءات التي لم تشهد اتمام غلافها الخارجي ولا تمتلك شهادة مطابقة أو إذا اقتضى الأمر شهادة اتمام الواجهات مسلمة من طرف مصالح الدولة المكلفة

بالتمجير، على الرغم من المعاينة الميدانية التي قامت بها هذه الأخيرة، يتعرضون للعقوبات المنصوص عليها بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 2 المذكورة سالفاً.

علاوة على ذلك، جدير بالذكر أن المصالح المكلفة بالسجل التجاري، ملزمة بفرض شهادة المطابقة أو إذا اقتضى الأمر شهادة استكمال أشغال الواجهات لكل إعداد سجل تجاري أو تجديده.

كما يتعين على الفرق المتعددة الكفاءات المشكلة لهذا الغرض مضاعفة الجهود والتصرف وفقاً للأولويات المحددة من طرف الجماعات المحلية وذلك حسب التشكيلة الإقليمية لكل بلدية وحظيرة البنايات التي تم احصاءها.

يجب أن يكون تدخل كل عضو مطابقاً لأحكام التعليمية الوزارية المشتركة رقم 2 المشار إليها أعلاه، مع السهر بالخصوص على احترام البرمجة والتنسيق للخرجات الميدانية. نذكر أيضاً، أن السلطات على المستوى المحلي، مدعوة إلى توفير ووضع الوسائل البشرية والمادية، لاسيما تعيين الأعوان المؤهلين التي تتطلبهم هذه التعليمية¹.

نستنتج مما سبق ذكره، أن هذه التعليمات جاءت بأحكام صارمة في البداية، حيث كانت تشترط شهادة المطابقة وشهادة إتمام الغلاف الخارجي قصد إعداد وتجديد عقود إيجار المحلات والسكنات وإعداد أو تجديد السجل التجاري، ثم تراجعت عن هذه الشروط؛ فأصبحت تشترط فقط شهادة إتمام أشغال الغلاف الخارجي من أجل إعداد أو تجديد عقود الإيجار أو سجل تجاري.

ثم في أكتوبر 2017 تم تمديد العمل بأحكام القانون رقم 08-15، بموجب التعليمية الوزارية رقم 541²، والتي جاء فيها مايلي:

Objet : A/S prorogation des dispositions de la loi 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Suite aux difficultés rencontrées par différents walis et élus quant aux interprétations faites de l'instruction n° 445 du 6 Novembre 2016, notamment de la fin des délais de mise en œuvre des dispositions de la loi n°08-15 du 20 Juillet 2008, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, dont les

¹ - المذكرة الوزارية رقم 406، السالفة الذكر، ص ص 1-2.

² - التعليمية الوزارية رقم 541، المؤرخة في 09 أكتوبر 2017، الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، والمتعلقة بتمديد العمل بأحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

délais ont expiré le 02 Aout 2016, non prorogés par la loi de finances pour 2017, j'ai l'honneur de vous informer, que Monsieur le premier Ministre, par instruction n°112 du 24 Septembre 2017, adressée au Ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, marque son accord quant à la demande sollicitée relative à la prorogation des dispositions de la loi n°08-15 du 20 Juillet 2008, su-citée, de trois (03) années à partir du 02 Aout 2016, date d'expiration des délais de la loi, soit jusqu'au 02 Aout 2019¹."

ومنه بما أنه تم تمديد العمل بأحكام القانون رقم 08-15، فإنه منطقياً تم توقيف العمل بالتعليمات المتعلقة باستكمال الغلاف الخارجي المذكورة أعلاه، وبالتالي ففي ظل هذا التمديد أصبحت شهادة اتمام الغلاف الخارجي غير كافية للقيام باعداد أو تجديد عقود ايجار المحلات والسكنات واعداد أو تجديد سجل تجاري، وإنما أصبح يشترط للقيام بذلك الحصول على شهادة المطابقة .

هـ - الترخيص باستعمال واستغلال البناية حسب الوجهة المخصصة لها لأن المادة 10 من القانون رقم 08-15 جعلت من شهادة المطابقة الشرط المسبق لكل شغل أو استغلال للبناية، وهو نفس الأثر الناتج عن تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية طبقاً للمادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمادة 39 من القانون رقم 11-04².

غير أن الملاحظ في الواقع أن أغلبية البنايات التي تدخل في نطاق تحقيق المطابقة هي في حالة استغلال فعلي، وفي هذا الصدد جاء في الفقرة الأولى من عرض أسباب القانون رقم 08-15 أنه: "انطلاقاً من المعاينة التي تقيد أن عدداً كبيراً من البنايات، على مستوى جميع التجمعات الحضرية والأرياف في التراب الوطني بقيت منذ مدة طويلة بدون إنهاء الأشغال بها، رغم استغلالها من أجل السكن و/أو من أجل ممارسة نشاطات تجارية أو خدمائية".

يطرح السؤال هنا بخصوص البنايات القديمة التي كانت موضوع شغل واستغلال قبل صدور القانون رقم 08-15³، فكيف تطبق أحكام المادتين 08 و 10⁴ منه والتي تمنع الشغل والاستغلال قبل الحصول على شهادة المطابقة؟ وهل تطبق أحكام المادتين بشأن هذا النوع من البنايات منذ صدور القانون؟ أم بعد انتهاء الآجال المخصصة لإنجاز تحقيق المطابقة؟

¹ - التعليمات الوزارية رقم 541، السالفة الذكر، ص 01.

² - أنظر المادتين 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر والمادة 39 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر.

³ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 58.

⁴ - أنظر المادتين 8 و 10 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

نرى أن المبادئ العامة وضرورة الحفاظ على النظام العام العمراني والتهيئة العمرانية تقتضي عدم تطبيق هذا النص القانوني بخصوص حالات الشغل والاستغلال التي تم الشروع فيها قبل صدور هذا القانون ونصوصه التطبيقية.

2- رخصة اتمام الإنجاز:

نصت المادة 19 من القانون رقم 15-08 على أنه: "عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز"¹.

إذا كانت البناية محل تحقيق المطابقة غير متممة وحائزة على رخصة البناء لكن الأجل الممنوح في رخصة البناء انتهى دون إتمامها، تسلم لصاحبها رخصة إتمام الإنجاز². عرفت المادة 02 من القانون رقم 15-08 في فقرتها الأخيرة رخصة إتمام الإنجاز بأنها وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

فهو قرار إداري يتضمن الترخيص بإتمام إنجاز البناية غير المتممة ضمن الأجل المحدد في رخصة البناء ويترتب على تسليمها الآثار التالية:

أ- يدفع المرخص له تعريف الرسم المحددة بموجب المادة 36 من القانون رقم 09-09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، والتي تحتسب حسب قيمة البناية التي صرح بها أثناء إيداعه لملف رخصة البناء وفي مقابل ذلك يسلم له إيصال بالدفع وهو الوثيقة الأخيرة التي يقدمها في ملفه قبل أن تمنح له رخصة إتمام الإنجاز، وتقسم البنايات إلى الأنواع التالية:

- البنايات ذات الاستعمال السكني أو الحرفي أو الفلاحي، والتي تتراوح تعريفاتها ما بين 1.875 دج إلى 50.000 دج.

- البنايات ذات الاستعمال المزدوج السكني، والتجاري والخدمات، والتي تتراوح تعريفاتها ما بين 2.000 دج إلى 60.000 دج.

¹ - أنظر الملحق رقم 16.

² - بن شعبان علي، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد الخامس، ديسمبر 2017، ص ص 27-28.

- البنايات ذات الاستعمال الصناعي والتي تتراوح تعريفاتها ما بين 50.000 دج إلى 150.000 دج.¹

وتعفى من هذا الرسم:

البنايات التي تتجزأ الدولة، والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والجمعيات ذات المنفعة العمومية والجمعيات ذات الطابع الإنساني.²

ب- الترخيص بأشغال البناء من أجل إتمام إنجاز البناية غير المتممة، ويتضمن هذا الترخيص التزامات تتعلق بمدة إتمام الإنجاز التي يقرها المهندس المعماري المعتمد بحسب حجم الأشغال الباقية ضمن الحدود القصوى المذكورة في المادة 29 من القانون رقم 08-15، كما يتضمن التزامات تتعلق بمضمون أشغال البناء.³

ج- استئناف أشغال اتمام الإنجاز في حدود الالتزامات المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، وذلك بتقديم طلب بفتح الورشة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وفي حالة قبوله للطلب، يسلم هذا الأخير لصاحب الرخصة رخصة فتح الورشة خلال ثمانية (08) أيام.

ويجب على المستفيد من رخصة فتح الورشة أن يقوم بوضع سياج الحماية ولافتة مرئية تدل على أشغال إتمام الإنجاز، وينطلق في هذه الأشغال خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز، كما يتعين عليه المحافظة على النظافة الدائمة للورشة وبسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند انتهاء الأشغال، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم شخصياً أو عن طريق أعوانه المؤهلين خلال المدة المحددة في رخصة اتمام الانجاز بالمراقبة لمعاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها.⁴

د- الربط المؤقت بشبكات الانتفاع العمومية خلال المدة المحددة في الرخصة طبقاً للمادة 54 من القانون رقم 08-15.⁵

¹ - أنظر المادة 36 من القانون رقم 09-09 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 55 من القانون رقم 99-11، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، السالف الذكر.

³ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 58.

⁴ - أنظر المواد من 56 إلى 59 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً دوار جميلة، المرجع السابق، ص 310-311.

⁵ - أنظر المادة 54 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً أبرباش زهرة، المرجع السابق، ص 92.

هـ - الاستفادة من القروض والإعانات:

ما يعاب على القانون رقم 08-15 أنه لم يتضمن النص على إمكانية حصول المستفيدين من رخصة اتمام الانجاز أو رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية من قروض بنكية لتسهيل عملية اتمام انجاز بنائاتهم فليس من العدل أن نلزم عديمي الدخل أو ذوي الدخل الضعيف على اتمام إنجاز بنائاتهم في آجال قصيرة لا تتجاوز 24 شهراً بالنسبة للبنائيات المخصصة للاستعمال السكني و 12 شهراً بالنسبة للبنائيات المخصصة للاستعمال التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدماتي¹.

غير أن هذا لا يمنع المستفيد من رخصة اتمام الانجاز، إذا كان موظفاً، أن يستفيد من قرض من طرف الخزينة العمومية طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-166 المحدد لكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من أجل إقتناء أو بناء أو توسيع المسكن والقرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 المحدد لكيفيات وشروط منح قروض للموظفين للحصول على بناء أو توسعة مسكن وهو ما أكدته التعليمات رقم 4 المتضمنة تبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البنائيات واطمام انجازها التي أعطت إمكانية تمويل أشغال اتمام الانجاز عن طريق القرض المخفض الفائدة للتوسعة لغرض اتمام انجاز المسكن².

كما يمكنه أن يستفيد أيضاً من إعانة ترميم أو توسيع مسكن من الصندوق الوطني للسكن طبقاً للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 1994/10/14 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر³.

و- الحصول على شهادة المطابقة بعد اتمام الانجاز، إذ ألزمت المادتين 53 و 60 من القانون رقم 08-15 المستفيد من رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية أو من رخصة اتمام الانجاز بإيداع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة اتمام انجاز البناية⁴.

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 59.

² - أنظر التعليمات الوزارية المشتركة رقم 4 السالفة الذكر، ص 9.

³ - عزاز ساعد، المرجع نفسه، ص ص 59-60.

⁴ - أنظر المادتين 53 و 60 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر. =

تسلم شهادة المطابقة وفقاً لنفس الإجراءات المقررة لتسليمها في الحالة العادية المنصوص عليها في المادتين 56 و 75 من القانون رقم 90-29 والمواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ويترتب على الحصول عليها الآثار التي سبق بيانها وهي: تسوية وضعية البناء غير القانوني، الربط بالطرق والشبكات، الترخيص باستعمال واستغلال البناية إذا كانت غير مستغلة¹.

3- رخصة اتمام الانجاز في إطار التسوية:

إذا كانت البناية محل تحقيق المطابقة غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء من قبل، تسلم لصاحبها رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية² طبقاً للمادة 22 من القانون رقم 08-15 التي نصت على أنه: "يمكن أن يستفيد من رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل".

تتشابه رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية- من حيث طبيعتها- مع رخصة اتمام الانجاز فكلاهما قرار إداري يتضمن الترخيص بأشغال البناء من أجل اتمام انجاز البناية³ غير المتممة، كما يترتب على تسليمها نفس الآثار المترتبة على تسليم رخصة اتمام الانجاز، من دفع تعريفية الرسم واستئناف أشغال اتمام الانجاز وفقاً للشروط والمواعيد المحددة في الرخصة وإمكانية الحصول على قرض أو إعانة، وكذا الربط المؤقت بشبكات الانتفاع العمومية والحصول على شهادة المطابقة بعد اتمام الانجاز ، وتختلف معها فقط في أنها تسلم لصاحب البناية الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل، بينما تسلم رخصة اتمام الانجاز لصاحب البناية الحائزة على رخصة البناء لكن تعذر اتمامها ضمن الأجل المحدد في رخصة البناء⁴.

=- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً دوار جميلة، المرجع السابق، ص 311.

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 60.

² - أنظر الملحق رقم 17.

³ - عرفت المادة 2 من القانون رقم 08-15 اتمام إنجاز البناية على أنه الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

⁴ - أنظر المواد من 53 إلى 60 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع نفسه، ص 60.

4- رخصة البناء في إطار التسوية:

إذا كانت البناية محل تحقيق المطابقة متممة وغير حائزة على رخصة البناء من قبل، وقبلت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها، فتسلم لصاحبها رخصة البناء على سبيل التسوية¹ طبقاً للمادة 21 من القانون رقم 08-15 التي جاء فيها مايلي: "يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء".

ويترتب على تسليمها - فضلاً عن تسوية وضعيتها - دفع تعريفية الرسم² والربط المؤقت بشبكات الانتفاع العمومية خلال المدة المحددة في الرخصة إلى حين إيداع طلب شهادة المطابقة وفقاً للإجراءات العادية تحت طائلة سحب الرخصة³.

ومما سبق بيانه، نلاحظ أن تراخيص التعمير المستحدثة بموجب القانون رقم 08-15 تتخذ طبيعة القرار الإداري، إذ تسلم هذه الأخيرة من طرف جهة إدارية مختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً تطبيقاً لنص المادة 43 ف1 من ذات القانون التي جاء فيها: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لصاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة".

كما تهدف إلى إرساء دعامة محورية لمبادئ النظام العام العمراني وترقيته من خلال اللجوء إلى تضمين هذه النصوص حلولاً وسطية لمعالجة وضعية البنايات المنجزة خارج الإطار القانوني على غرار البنايات غير المتممة منذ سنوات طويلة، والبنايات غير المطابقة لرخصة البناء، البنايات التي انتهى أجلها القانوني المحدد في رخصة بناءها قبل إتمام الأشغال بها والبنايات غير التامة التي لم يتحصل أصحابها على رخصة بناء، وهي وضعيات ملموسة في البيئة العمرانية الجزائرية.

¹ - أنظر الملحق رقم 18.

² - هي نفسها التعريفية الخاصة برخصة اتمام الانجاز ورخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية، وللتوضيح أكثر أنظر المادة 36 من القانون رقم 09-09 ، السالف الذكر.

³ - أنظر المادتين 53 و 54 من القانون رقم 08-15 ، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي، المرجع السابق، ص 131.

وهي في نهاية المطاف تلعب دوراً جوهرياً في الموازنة بين المصلحة العامة العمرانية التي تقتضي الحفاظ على الأمن والبيئة وإيلاء الاهتمام بالمظهر الجمالي للمدن من أجل ترقية إطار مبني مهياً بانسجام، وبين ممارسة حق الملكية بكل مظاهره القانونية¹.

ثانياً: الموافقة المقيدة بشروط.

سبق وأن وضعنا أن لجنة الدائرة ملزمة باستشارة بعض الهيئات قبل البت في طلب تحقيق المطابقة وتصدر قرارها بناء على الآراء المعللة لهذه الهيئات ومصالح التعمير التي يتضمنها الملف المقدم².

ففي حالة تحفظ مصالح التعمير أو إحدى الهيئات التي تستشيرها اللجنة بسبب وجود تجاوزات تتعلق مثلاً: بعدم احترام معامل شغل الأراضي ومعامل المساحة المبنية ومعامل إقامة البناية والفتحات...إلخ.

تصدر قراراً يتضمن الموافقة المبدئية المقيدة بشروط³ وتبلغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، ليقوم هذا الأخير، وفي أجل أسبوع من تاريخ إخطاره من طرف لجنة الدائرة، بتبليغه للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده هو، وذلك طبقاً للمادة 44 من القانون رقم 08-15⁴ والمادة 4 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران والمحدد للنظام الداخلي لسير اجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات التي تنص على أنه: "في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة و/أو اتمام الانجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، الذي يبلغ بدوره المصرح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية".

وعندما يقوم المصرح برفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم له وثيقة تحقيق المطابقة ويعلم لجنة الدائرة بذلك، وفي حالة امتناعه عن رفعها لا يستفيد من وثيقة تحقيق المطابقة⁵.

¹ - دوار جميلة، المرجع السابق، ص 311.

² - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 61.

³ - أنظر التعلية الوزارية رقم 1000 السالفة الذكر، ص 8.

⁴ - أنظر المادة 44 ف1 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁵ - أنظر المادة 44 ف2 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع نفسه، ص 61.

وفي هذا الإطار نصت أيضاً المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 على أنه في حالة وجود تحفظ يمكن للجنة الدائرة إما أن تطلب ملفاً إضافياً من المصروح أو تعطي موافقة مبدئية بشروط أو ترفض الطلب لسبب معلل¹.

ثالثاً: رفض طلب المطابقة.

قد يتبين للجنة الدائرة عند البت في طلب تحقيق المطابقة أن البناية محل تحقيق المطابقة لم تستوف الشروط المحددة في القانون رقم 15-08، كأن يتبين لها أنها مشيدة بعد تاريخ نشر القانون رقم 15-08 في الجريدة الرسمية الموافق لـ 2008/08/03، وبالتالي فهي غير مشمولة بعملية تحقيق المطابقة، أو تكون مستثناة من تحقيق المطابقة طبقاً للمادتين 13 و 16 من القانون رقم 15-08 لتواجدها في منطقة خاصة أو محمية أو غير قابلة للتعمير²، فإنها تصدر قراراً يتضمن رفض تحقيق المطابقة وترسله إلى رئيس البلدية في أجل شهر، وعلى هذا الأخير تبليغ المصروح في أجل 15 يوم من تاريخ استلامه القرار³، ويمكن للمعني، إذا ما رأى أن القرار المتخذ مجحف في حقه، أن يطعن أمام لجنة الطعن الولايتية وفي حالة رفض طعنه له أن يلجأ إلى القضاء.

وبالتالي، فإن مصير البنايات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها هو الهدم طبقاً لما نصت عليه المادتين 17 و 39 من القانون رقم 15-08 والمادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-04، التي تنص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى هدم البنايات غير الشرعية بدون رخصة بناء بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين، وتتم إجراءات الهدم بحسب الحالة كما يلي:

- بالنسبة للبنايات المشيدة على الأراضي المخصصة للارتفاقات والأراضي غير القابلة للتعمير أو البنايات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو المشيدة على المناطق المحمية و/أو البنايات التي تشوه المنظر الحضري كما وردت بالمادة 16 من القانون رقم 15-08، ففي هذه الحالة يقوم

¹ - أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 السالف الذكر.

² - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 62.

³ - وهذا ما نصت عليه أيضاً المادة 6 من القرار الوزاري المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة السالف الذكر، والتي جاء فيها مايلي: "عندما ترفض اللجنة طلب تحقيق المطابقة و / أو إتمام الإنجاز يبلغ على شكل مقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، الذي يعلم بدوره المصروح".

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 45 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدمها بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين، طبقاً للمادة 17 من القانون رقم 15-08.

- بالنسبة للبنىات المشيدة على الأراضى التابعة للأملك الوطنى العمومىة أو الخاصة غير القابلة لتسوية الوضعىة العقارىة، يقوم رئيس المجلس الشعبى البلدى بهدمها مباشرة كما نصت على ذلك المادة 38 من القانون رقم 15-08¹.

- بالنسبة للبنىات المشيدة على أرض تابعة لمستثمرة فلاحىة عمومىة أو خاصة، فى هذه الحالة تقوم لجنة الدائرة بإعداد صاحب البناء لإعادة الأمكنة إلى حالتها ضمن أجل تحدده وفى حالة عدم امتثاله تخطر رئيس المجلس الشعبى البلدى بالهدم على ضوء المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم وذلك طبقاً للمادة 39 من القانون رقم 15-08².

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 62.

² - الجريدة الرسمية لمدولات المجلس الشعبى الوطنى، العدد 66، المؤرخة فى 2008/05/19، المتضمنة مناقشة مشروع القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، ص 76.

خلاصة الفصل الأول:

نستنتج مما سبق ذكره، أنه بالرغم من اختلاف الشروط والاجراءات المتعلقة بشهادة المطابقة العادية المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، عن الشروط والاجراءات المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم؛ إلا أن النتيجة واحدة وهي الحصول على شهادة تثبت أن الأشغال المنجزة مطابقة للأحكام المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

ومنه يرجع سبب الإختلاف بينهما في الشروط والاجراءات إلى أنه في الحالة الأولى البناء قانوني من البداية إلى النهاية، فقبل البدء فيه تم الحصول على رخصة البناء التي تمنح الحق للمستفيد منها الشروع في البناء؛ والذي شيد وفقاً لأحكام هذه الرخصة؛ وبعد الانتهاء منه تم إثبات أنه مطابق لأحكام هذه الرخصة بموجب شهادة المطابقة.

أما الحالة الثانية فإنها تنقسم إلى جزئين هما:

1- البناء كان في البداية قانوني بموجب رخصة البناء، لكن النهاية كانت غير قانونية؛ بمعنى الشخص الذي قام بأعمال البناء تحصل على رخصة البناء لكن أثناء إنجازها خالف أحكام هذه الرخصة.

2- إن البناء غير قانوني من البداية إلى النهاية، بمعنى الشخص شرع في إنجازها بدون رخصة؛ ويرجع السبب في ذلك لعدة أمور وهي: إما هذا الشخص الذي شرع في إنجاز البناء أو أنجزه بدون رخصة بناء قدم طلب من أجل الحصول عليها لكن تم رفض طلبه أو انتهت آجال الرد والإدارة لم ترد عنه أو أنه لم يطلبها أصلاً. وبالتالي هذه الأمور كلها هي التي جعلت هؤلاء الأشخاص يصلون إلى حد إتمام إنجاز هذه البناءات.

وبناءً على ذلك، يمكننا القول بأن المواطن والإدارة هما اللذان ساهما في إنتشار هذه البناءات غير القانونية، فعدم قيامهما بواجبتهما المفروضة عليهما بموجب قوانين التعمير والبناء أدى إلى خلق هذه الظاهرة والتي جعلت المشرع يفكر في إيجاد حل لها وتسويتها فأصدر القانون رقم 08-15 الذي تضمن شروط وإجراءات أطول وأعقد من الشروط والاجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والمتعلقة بشهادة المطابقة، ويرجع سبب هذا الطول والتعقيد إلى

كون البناء غير قانوني، وبالتالي لابد من توفر مجموعة من الشروط والاجراءات لكي يصبح قانوني.

وماتجدر الإشارة له هنا، أن القانون رقم 15-08 جاء من أجل تسوية وضعية البنايات غير القانونية وجعلها قانونية، لكنه لايسوي وضعية كل البنايات المخالفة لأحكام القانون؛ وإنما حدد شروط وإجراءات معينة؛ ونص على أن البنايات التي تتوفر فيها هذه الشروط والاجراءات تتم تسويتها بدل من هدمها، والتي لا تتوفر فيها هذه الشروط والاجراءات فمآلها الهدم، وهذا مايعني أن احترام هذه الشروط والاجراءات المنصوص عليها في القانونين رقمي 29-90 و15-08 يؤدي إلى تسوية وضعية العديد من البنايات، وبالتالي يتم تحسين المحيط العمراني. وعليه يمكننا القول، أن شهادة المطابقة سواء في إطار القانون رقم 29-90 أو القانون رقم 15-08 تمنح لصاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء، ويمكن الفرق بينهما فقط في الحالة الأولى تكون البناية مطابقة لأحكام رخصة البناء، وفي الحالة الثانية تكون غير مطابقة لها.

وفي الأخير نخلص إلى أن القانونين رقمي 29-90 و15-08 تضمننا مجموعة من الشروط والاجراءات الادارية تضمن إقامة نسيج عمراني منظم ضمن إطار قانوني يحقق مظهر جمالي للإطار المبني، لكن هذه الشروط والإجراءات لوحدها غير كافية لتنظيم التهيئة العمرانية، بل يجب زيادة على ذلك؛ وجود رقابة صارمة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة وهذا ماستحدث عنه في الفصل الموالي.

الفصل الثاني: الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادتي المطابقة والمنازعات الناجمة عنها.

إن المراقبة المستمرة لعمليات البناء والتي يقوم بها الأعوان المختصين بالرقابة على المخالفات في مجال التهيئة والتعمير والوقوف على مختلف المخالفات العمرانية، لا تكفي لضمان احترام هذه الأشغال للرخص الممنوحة من طرف الإدارة، لذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للقانون رقم 90-29 المعدل والمتمم؛ متابعة هذه الأشغال شخصياً وحتى بعد الانتهاء منها، وذلك لضمان مطابقتها للشروط التنظيمية والتقنية التي تتضمنها الرخص المعنية بها.

ونشير هنا إلى أن هاته الرقابة تتجم عنها عدة منازعات بين الإدارة والأفراد وبين الخواص فيما بينهم، ويتقاسم الاختصاص في هذه المنازعات القضاء العادي (الجزائي-العقاري) والقضاء الإداري حسب طبيعة النزاع وأطرافه (المبحث الأول).

ورغم هذا، فإن الوضع العمراني السيء والانتشار الفطري للبناء غير القانوني، أثبت عدم قيام هؤلاء الأعوان ورؤساء المجالس الشعبية البلدية بالرقابة على أحسن وجه وحسب ما هو منصوص عليه في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير خاصة القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم هذا من ناحية، وعدم صدور أحكام قضائية ردعية هذا من ناحية أخرى؛ مما أدى إلى فشل هذا القانون في تنظيم التهيئة العمرانية، أي أنه لم يقضي على مشكل البناءات غير القانونية؛ وهذا ما دفع بالمشروع للبحث عن السبل والوسائل الملائمة والكفيلة وتطبيقها لمعالجة هذه الظاهرة، فكان رد فعله إصدار القانون رقم 08-15 كقانون مكمل للقانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، بغية حل هذا المشكل عن طريق تسوية وضعية هذه البناءات¹ بموجب تسليم لأصحابها شهادة مطابقة على سبيل التسوية للبناءات التي يمكن تسويتها بدل من إتباع إجراء الهدم الذي كان منصوص عليه في القانون رقم 90-29 والآثار السلبية الناجمة عنه.

وهذا مايدل على أن عملية التسوية لها أثر كبير على المواطن وعائلته لما تعطيه من شعور بالارتياح من جهة، وتجعله من جهة أخرى يدرج ضمن قائمة الخاضعين لدفع الرسوم العقارية ومختلف الرسوم المرتبطة بها، خاصة بالنسبة للبناءات المتواجدة بالأماكن التي استفادت من برامج التهيئة العمرانية. بالإضافة إلى ذلك، إنها تخفف من عدد المواطنين الذين يتقدمون

¹ - بلمرابط حنان، المرجع السابق، ص 126.

بطلبات الاستفادة من برامج السكن المختلفة التي تنجزها الدولة، إذ تسمح بإدراجهم ضمن الملف الوطني للسكن وبالتالي مراقبة طلباتهم¹.

لكن ماتجدر الإشارة له هنا، أن هذا القانون جاء من أجل تسوية وضعية البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل سنة 2008 إلا أن بعض المواطنين استغلوا الفرصة حيث قاموا بتشييد بنايات فوق أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة بعد سنة 2008 وأرادوا أن يسووا وضعيتهم في ظل هذا القانون ومنهم من تمت تسوية وضعيته وذلك ما أدى إلى نهب كبير للأملاك الخاصة للدولة ، والبعض الآخر منهم من قام بتوسعة مسكنه وهذه الوضعيات لم ينص عليها هذا القانون مما أدى إلى خلق مشكل آخر، فبدل من تسوية وضعية البنايات التي كانت مشيدة قبل صدور هذا القانون فأصبح على المشرع البحث عن حل لهذه البنايات التي شيدت بعد صدوره وهذا مايدل على عدم قيام الإدارة بدورها الرقابي على أحسن وجه.

زيادة على ذلك، هناك العديد من البنايات التي لم تتم تسويتها بالرغم من أن أصحابها قاموا بإيداع ملفات التسوية إلا أن هذه الأخيرة بقيت عالقة ويرجع السبب في ذلك إلى تعسف الإدارة في بعض الأحيان والذي أدى إلى خلق عدة نزاعات منها مايدخل في اختصاص الإدارة "طعن إداري"، ومنها مايدخل في اختصاص القضاء " طعن قضائي" (المبحث الثاني).

¹ - التعليم الوزارية رقم 270، المؤرخة في 06 ماي 2018، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، المتعلقة بتنفيذ عملية معالجة الملفات المودعة في اطار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، ص ص 1-2.

المبحث الأول: الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة العادية والمنازعات الناجمة عنها

وضع المشرع الجزائري الضوابط والمقاييس وأحكام الرقابة على أشغال البناء وذلك عن طريق النصوص القانونية الخاصة برخص وشهادات التعمير، ومن بين هذه الشهادات نجد شهادة المطابقة؛ والتي تتم الرقابة على الأشغال المتعلقة بها عند الانتهاء من البناء وتسمى بالرقابة البعدية؛ يقوم بها مجموعة من الموظفين التابعين للهيئات المعنية بهاته الرقابة وعلى رأسهم: رئيس البلدية والموظفين المكلفين بالتعمير على مستوى البلدية وأيضاً ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة (المطلب الأول)، ويترتب على هذه الرقابة إما قبول الطلب في الحالة التي تكون فيها الأشغال المنجزة مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة؛ وبالتالي يتم تسليم شهادة المطابقة للشخص المعني بها. وإما يتم رفض الطلب إما صراحة إذا كانت الأشغال المنجزة مخالفة لأحكام رخصة البناء المسلمة للمستفيد منها أو ضمناً في حالة سكوت السلطة المختصة عن الرد، وهذا الرفض سواء كان صريح أو ضمني يؤدي إلى نشوب نزاع بين الشخص المعني والسلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة، وفي هذه الحالة منح القانون للشخص طالب شهادة المطابقة الحق في الدفاع عن نفسه عن طريق تقديم طعن إداري أمام لجنة الطعن الولائية وفي حالة سكوت هذه الأخيرة عن الرد فإنه يمكنه تقديم طعن ثاني أمام لجنة الطعن الوزارية وفي حالة عدم إقتناعه بالرد يمكنه تقديم طعن قضائي أمام الجهات القضائية المختصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة العادية.

لا تتوقف مهمة رئيس البلدية عند تسليم رخص أشغال البناء مثلاً (تجزئة، بناء) وفق التشريع والتنظيم المعمول بهما، وإنما تمتد إلى السهر على احترام مقاييس العمران وفقاً للرخص المسلمة. وذلك من خلال المراقبة والمتابعة لهذه الأشغال حتى بعد الانتهاء منها، وحسب الإجراءات التي يحددها القانون، ضماناً لتنفيذ الأشغال بصورة مطابقة للتصاميم والمخططات (الفرع الأول)، بالإضافة إلى هذا، إن رئيس البلدية له مهام أخرى تتعلق بالمراقبة على أشغال البناء عند الانتهاء منها لا يتولاها لوحده وإنما يقوم بها بالإشتراك مع مجموعة من الموظفين يمثلون المصالح المعنية؛ والتي تتم في شكل لجنة تسمى لجنة مراقبة المطابقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور رئيس البلدية في الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة.

يتمثل دور رئيس البلدية في الرقابة على أشغال البناء عند الانتهاء منها، في تلقي التصريح بانتهاء الأشغال، وفي حالة عدم قيام المعني بالتصريح طواعية فإن رئيس البلدية يقوم بالمطابقة وجوباً، ثم يستدعي لجنة مراقبة المطابقة من أجل الخروج إلى مكان تواجد البناء ومعاينته. بالإضافة إلى ذلك، يعلم المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، وهذا ما سنتطرق له في النقاط التالية:

أولاً: تلقي التصريح بنهاية الأشغال.

يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح الذي يودعه المستفيد من رخصة البناء، والمتضمن انتهاء الأشغال المصرح بها. بما يفتح المجال أمام المعني، لطلب شهادة المطابقة للأشغال، المنجزة وفقاً للرخصة المتحصل عليها. إلا أن ما يمكن ملاحظته في هذا الإطار أنه نادراً ما يقوم المستفيد من رخصة البناء بالتصريح بنهاية الأشغال نظراً لغياب الآليات التي تفرض عليه ذلك،¹ وأيضاً لأنه يقوم بالأشغال بشكل مخالف لأحكام الرخصة المسلمة له؛ وبالتالي فهو يعلم مسبقاً أن طلبه سيكون مآله الرفض، والإجراء الذي يتخذه رئيس البلدية ضده في هذه الحالة هو إجراء عملية المطابقة وجوباً².

ثانياً: استدعاء لجنة مراقبة المطابقة.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يقوم باستدعاء لجنة مراقبة المطابقة وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوماً، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال³.

ثالثاً: إخطار المستفيد بتاريخ إجراء المراقبة.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور للمستفيد من رخصة البناء، يخطر فيه بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل⁴.

¹ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 154.

² - أنظر المادة 66 ف3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

³ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 116.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 67 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه.

⁴ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع نفسه، ص 116.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 67 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه.

الفرع الثاني: دور لجنة مراقبة المطابقة في الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة العادية.

يتمثل دور لجنة مراقبة المطابقة¹ في الرقابة على أشغال البناء عند الانتهاء منها، حيث تقوم بمعاينتها وإبداء رأيها فيها في شكل محضر وبناءً على هذا المحضر يقوم رئيس البلدية باعتباره عضواً في هذه اللجنة بتسليم أو رفض تسليم شهادة المطابقة وهذا ما سنتعرض له في النقاط الآتية:

أولاً: القيام بمراقبة المطابقة وإعداد محضر الجرد.

تقوم لجنة مراقبة المطابقة بإعداد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، ويبين فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم. وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع عليه من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط². ثم يقوم ممثل البلدية بإرسال نسخة من محضر اللجنة إلى رئيس البلدية، وذلك في نفس اليوم الذي تتم فيه عملية المراقبة.

ثانياً: تسليم شهادة المطابقة.

إذا تبين لرئيس المجلس الشعبي البلدي من محضر الجرد الذي أعدته لجنة مراقبة المطابقة أن الأشغال التي تم الانتهاء منها مطابقة للتصاميم المصادق عليها، ومطابقة أيضاً لأحكام رخصة البناء؛ فيقوم بتسليم شهادة المطابقة للشخص المعني بها، وذلك في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ خروج لجنة مراقبة المطابقة³.

¹ - تضم لجنة مراقبة المطابقة ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، أنظر المادة 66 ف4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه.

² - أنظر المادة 67 ف3، 4 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه.

³ - أنظر المادة 68 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر بن عمارة محمد ودريسي ميلود، التلوث البصري في المحيط الحضري، " مظهر تشوه واجهات المباني"، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 249.

ثالثاً: رفض تسليم شهادة المطابقة.

إذا تبين لرئيس البلدية من محضر الجرد الذي أعدته لجنة مراقبة المطابقة عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، يعلم الشخص المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، ويطلب منه أن يجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة. ويحدد له أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة. وبعد إنقضاء هذا الأجل، يسلم رئيس البلدية إن إقتضى الأمر، شهادة المطابقة أو يرفضها عند الإقتضاء، ويشرع في الملاحظات القضائية¹.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة العادية.

تثير شهادة المطابقة منازعات قد تكون نتيجة رفض تسليمها سواء كان رفض سلبي "سكوت" أو رفض إيجابي "صريح"، كما قد تكون نتيجة المخالفات التي يرتكبها الباني أثناء عملية البناء. ومنه إن هذه المنازعات تنقسم إلى نوعين هما: إدارية تختص بها الإدارة (الفرع الأول)، وقضائية يختص بها القضاء² (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات الإدارية.

سنحدث هنا عن طبيعة الطعن الإداري المتعلق بشهادة المطابقة والمنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر (أولاً)، ثم نوضح إجراءاته (ثانياً).

أولاً: طبيعة الطعن الإداري المكرس في المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

لقد تم تكريس الطعن الإداري في حالة رفض منح شهادة المطابقة أو السكوت عن الرد بموجب المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، والتي تنص على أنه: "يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً. يمكن صاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

¹ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، المرجع السابق، ص 116.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 68 ف2 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

² - أنظر المادة 69 ف5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن¹.

يستخلص من هذه المادة أن الطعن المتعلق بشهادة المطابقة جوازي، والدليل على جوازيته هو إستعماله في هذه المادة لمصطلح يمكن، وأنه إجراء من إجراءات الطعن المكرسة قانوناً وليس كشرط من شروط قبول دعوى الإلغاء. فالهدف منه هنا هو حماية طالب شهادة المطابقة من الممارسات البيروقراطية، وبالتالي فقد تحول من شرط لقبول دعوى الإلغاء إلى حماية المتضرر من تعسف الإدارة.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه بإجراء مقارنة بين المادتين 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، نستنتج بأنهما يتفقان من حيث اعتبار الطعن السلمي في كلاهما جوازي، إلا أنهما يختلفان من حيث أنه في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى كان الطعن السلمي يقدم إلى المسؤول الأعلى -الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير- وفي حالة عدم الرد يعتبر السكوت بمثابة قبول ضمني². بينما حالياً في إطار المرسوم

¹ - هذا النوع من الطعن نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، بقولها: "في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، ويمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى.

يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة".

² - ومن التطبيقات القضائية على هذه الحالة نجد قرار مجلس الدولة رقم 118097، المؤرخ في: 15/06/2017، غ.م، أورده حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص147، والذي جاء فيه مايلي: (حيث يذكر مجلس الدولة بوجوب تسليم شهادة المطابقة إثر انتهاء أشغال البناء قد أكدته المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في: 28/05/1991، المتعلق بشهادات ورخص التعمير والبناء الذي كان ساري المفعول على وقائع القضية عند رفع الدعوى الحالية أمام محكمة الدرجة الأولى يوم 06/04/2015 وهو ما أكدته المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المتعلق ب عقود التعمير والبناء الذي حل محل المرسوم التنفيذي الأول المذكور أعلاه.=

التنفيذي رقم 15-19 يقدم الطعن السلمي إلى هيئة وليس شخص والتمثلة في الولاية والوزارة المكلفة بالعمران؛ زيادة على ذلك إن هذا المرسوم ألغى مسألة السكوت يعتبر قبول ضمني، وألزم الهيئة المودع لديها الطعن بالرد الصريح على صاحب الطعن بالقبول أو الرفض المبرر؛ وهذا يعتبر شيء إيجابي لأن القبول الضمني الذي كان معمول به في السابق يثير عدة إشكالات من بينها ممكن البناء غير مطابق وتمنح للمعني شهادة مطابقة بقوة القانون، ثم يسقط جزء من ذلك البناء على شخص ما، فينجم عنه نزاع بينهما وبالتالي تصبح الإجراءات الواجب إتباعها من أجل الحصول على شهادة المطابقة لأمعنى لها.

ثانياً: إجراءات الطعن الإداري الخاص بشهادة المطابقة.

لقد تم النص على إجراءات الطعن السلمي المتعلق بشهادة المطابقة بموجب المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر والملغى، ثم في سنة 2013 جاءت التعليمات الوزارية رقم 85 السالفة الذكر لتفعل هذه الإجراءات وتحمي الأشخاص، من الممارسات البيروقراطية التي من الممكن أن تعيق عملية تسليم شهادة المطابقة في الآجال المحددة¹؛ ثم أعيد تنظيم إجراءات هذا الطعن بموجب المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة

= حيث ثبت من ملف القضية أن المدعي المستأنف عليه ب ج كان قد تقدم بطلب شهادة المطابقة للبناء الذي أنجزه وفقاً لرخصة البناء رقم 2010/355 المؤرخة في: 2010/10/27 وقد انتقلت لجنة تقنية يوم 2013/12/30 وأكدت مطابقة ذلك البناء لتلك الرخصة.

حيث بعدما تقدم المعني أمام البلدية بطلب شهادة المطابقة لرخصة البناء يوم 2013/12/30 ولم ترد البلدية على طلبه، تقدم بتظلم إداري سلمي أمام والي ولاية سيدي بلعباس في 2014/03/10 بلغ إلى مصالحه يوم 2014/03/12 ولم يرد والي المذكور على تظلمه خلال أجل شهر من ذلك ورفع المعني دعواه الحالية بإلزام البلدية بتسليمه شهادة المطابقة عملاً بنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المشار إليه أعلاه.

حيث أن المادة 60 من المرسوم التنفيذي المذكور رقم 91-176 والذي كان ساري المفعول على وقائع الدعوى الحالية كانت تنص صراحة على أنه: "يتعين على السلطة التي يرفع إليها الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة".

... حيث أن القضية لا تحتاج إلى إجراء خبرة مثلما طلبته محافظة الدولة بصفة احتياطية لأن لجنة تقنية مختصة خرجت إلى عين المكان وعاينت تطابق البناء مع الرخصة المتعلقة به ولم يتم الطعن في محضر اللجنة بالطرق القانونية.

حيث أصاب قضاة أول درجة عندما قضوا على بلدية سيدي بلعباس ممثلة في رئيسها بتسوية وضعية المستأنف عليه وذلك بمنحه شهادة المطابقة الخاصة بالأشغال المنجزة وفقاً لرخصة البناء رقم 355/2010، (...).

¹ - التعليمات الوزارية رقم 13-85، السالفة الذكر، ص 01.

الذكر، وتطبيقاً لأحكام المادة 93 من هذا الأخير - المرسوم التنفيذي رقم 15-19- صدر قرار وزاري مشترك يحدد كيفية معالجة هذا الطعن والذي تم الحديث عنه في الباب الأول.

وبناءً على ذلك، فإننا يمكننا القول بأن المرسوم التنفيذي رقم 91-176 تم إلغاؤه وبالتالي فلا داعي للحديث عن الإجراءات التي كان منصوص عليها في ظله، أما الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والقرار الوزاري المشترك فهي نفسها التي تم الحديث عنها فيما يخص رخصة البناء في الباب الأول وبالتالي فلا داعي لإعادتها. ومنه فتبقى لدينا إجراءات وحيدة نتحدث عنها هنا والتي تختلف فيها عما تم الحديث عنه فيما يخص رخصة البناء ألا وهي الإجراءات التي نصت عليها التعليمات الوزارية رقم 85 وهي:

1- إجراءات الطعن السلمي الموجه ضد القرار المتخذ من طرف رئيس البلدية:

نصت التعليمات الوزارية رقم 13-85 السالفة الذكر، على أن المعني بالأمر يمكنه أن يطعن¹ في القرار المتضمن رفض منح شهادة المطابقة-السكوت يعتبر رفضاً- أمام مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية وذلك مقابل وصل استلام. وفي هذه الحالة، تسلم شهادة المطابقة أو رفضها مع التبرير من طرف الوالي في مدة خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ إيداع الطعن. وإذا لم يتلق الطاعن إجابة من طرف الوالي، في الأجل المشار إليه أعلاه، يمكنه إيداع طعن سلمي ثاني لدى المفتشية العامة للتعمير والبناء، بمقر وزارة السكن والعمران، وفي هذه الحالة يأمر وزير السكن والعمران والمدينة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بمنح الطاعن شهادة المطابقة، أو إبلاغه بالرفض المبرر، في مدة 15 يوماً من تاريخ إيداع الطعن.²

نستنتج مما سبق ذكره، بأن هذه التعليمات تتطابق مع ماورد في المادة 69 من المرسوم

التنفيذي رقم 15-19.

2- إجراءات الطعن السلمي الموجه ضد قرار الوالي والوزير المكلف بالتعمير:

بالعودة إلى مضمون التعليمات الوزارية رقم 85 لا يوجد مايفيد بصفة صريحة على إمكانية

¹ - جاءت التعليمات الوزارية رقم 13-85 السالفة الذكر، بعبارة إيداع ملف الطعن؛ مما يعني أنه على الطاعن أن يرفق بطعنه كل الملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة، وهذا أمر إيجابي خاصة أنه في حالة سكوت الإدارة وعدم ردها عن الطلب يفيد الرفض وأن السكوت لا يظهر سبب الرفض، وإرفاق الملف بالطعن يمكن من دراسته من جديد، أنظر ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 514.

² - أنظر أيضاً التعليمات الوزارية رقم 13-85، المذكورة أعلاه، ص ص 6-7.

الطعن الإداري في القرار السلبي الذي يمكن أن يتخذه الوالي أو وزير السكن والعمران عند ثبوت اختصاصهما في تسليم شهادة المطابقة. ولم تنص هذه التعليمات صراحة على أن المقصود من الطعن هو الطعن في القرار المتخذ من طرف رئيس البلدية فقط ، لكن يفهم ذلك من قراءتها لأنه لا يمكن الطعن في القرار أمام نفس الجهة المختصة بإصداره أو أمام هيئة أقل درجة من التي أصدرته أي قرار الرفض الصادر من الوالي أو من الوزير المكلف بالعمران لا يمكن الطعن فيه أمام مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية، ، لكن في سنة 2015 صدر القرار الوزاري المشترك السالف الذكر، ووضح ذلك حيث نص صراحة على الطعن في قرار رئيس البلدية، الوالي والوزير المكلف بالعمران، كما حدد اللجان المختصة بالفصل في هذه الطعون ألا وهما: اللجنة الولائية تختص بالفصل في الطعن ضد قرار رئيس البلدية، واللجنة الوزارية تختص بالفصل في الطعن ضد قرار الوالي والوزير المكلف بالعمران، كما تختص أيضاً بالفصل في الطعن في قرارات اللجنة الولائية¹.

الفرع الثاني: المنازعات القضائية.

تأخذ منازعات شهادة المطابقة طابع المنازعات العادية أي يختص بها القضاء العادي (أولاً)، وأخرى إدارية يختص بها القضاء الإداري (ثانياً).

أولاً: منازعات القضاء العادي.

يتوزع الاختصاص في المنازعات الخاصة بشهادة المطابقة بين كل من القاضي العقاري (1)، والقاضي الجزائي (2).

1- المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري:

يختص القاضي العقاري في مجال شهادة المطابقة بالفصل في نوعين من الدعاوى هما: دعوى الخروج من حالة الشيوخ (أ)، ودعوى تسليم السكنات التساهمية "الترقوية المدعمة" (ب).

أ- دعوى الخروج من حالة الشيوخ:

تعتبر بعض الجهات القضائية شهادة المطابقة قيد على رفع دعوى الخروج من الشيوخ في العقارات المبنية، وهو قيد لم ينص عليه المشرع كما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا - القسم الخامس- في القرار رقم 0999750 الصادر بتاريخ 2016/06/16: (دعوى الخروج من الشيوخ - عقار مبني- شهادة المطابقة - لاتعد قيда على رفع الدعوى.

¹ - أنظر القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، السالف الذكر.

حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه، بدعوى أنه قدم إلى قضاة الموضوع وثائق تثبت امتلاكه مع المطعون عليهم عقارا على الشيوع، ويتمسك أمامهم بطلب الخروج من حالة الشيوع طبقاً لأحكام المادة 722 ومايليها من القانون المدني مع العلم أن العقار محل طلب القسمة شيد بناء على رخصة بناء مؤرخة في 1984/05/20 قبل سريان القانون رقم 90-29. وحيث أن قضاة الموضوع انتهوا إلى التصريح بعدم قبول دعوى القسمة قبل أن يحصلوا على شهادة المطابقة، يعد ذلك مخالفة للقانون مما يعرضه للنقض.

وحيث أن مايعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في محله، ذلك أن طلب الخروج من حالة الشيوع - واستناداً إلى أحكام المادة 722 من القانون المدني ومايليها- لايتطلب القانون أن يحصل الشخص على شهادة المطابقة، فتلك شهادة إدارية لاتقيد القاضي من الحكم في طلب الخروج من حالة الشيوع.

وحيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى اعتبار شهادة المطابقة التي تصدرها السلطات الإدارية قيداً على رفع الدعوى، وهو القيد الذي لم ينص عليه القانون يعد ذلك مخالفة لأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض¹.

ب- دعوى تسليم السكنات التساهمية " السكنات الترقية المدعمة " :

يطرح في هذا الشأن التساؤل التالي: هل تعد شهادة المطابقة قيد على تسليم السكنات التساهمية المنجزة في إطار قانون الترقية العقارية ؟

مايلاحظ من خلال الممارسة العملية أن الكثير من عقود بيع السكنات التي تبرم في إطار قانون الترقية العقارية (المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري والذي حل محله القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17-02-2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية) يتأخر المرقون العقاريون في تسليمها إلى أصحابها رغم حلول آجال التسليم بل ووصول نسبة الأشغال حتى إلى 100 % لكن لاتسلم إلى مقتنيها بحجة انعدام شهادة المطابقة، فيلجأ المشتري إلى القضاء مطالباً المرقى العقاري بأن يسلم الشقة محل عقد البيع على التناصم ؟

¹ - حمدي باشا عمر، منازلات التعمير، المرجع السابق، ص ص 136-137.

في بداية الأمر كان موقف الغرفة العقارية للمحكمة العليا صارماً بأنه لا يجوز للقاضي أن يأمر بتسليم السكنات محل النزاع الواردة في عقود البيع على التصاميم مالم يتحصل المرقى على شهادة المطابقة وهو ما أشارت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا.

القسم الأول في القرار رقم 0920989 المؤرخ في 12-11-2015 "غير منشور" () وحيث وبالرجوع إلى القرار المطعون فيه يستفاد وأن طرفي العقد يربطهما عقد بيع على التصاميم الذي صدر في شأنه القرار محل الطعن الذي أسس على المادة 361 من القانون المدني التي تلزم البائع بأن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يتمتع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً واعتبر القرار محل الطعن أن طلب المستأنفة الرامي إلى تسليمها الشيء المبيع بعد تنفيذ التزاماتها التعاقدية جاءت مؤسسة قانوناً ويتعين الاستجابة إليها ومن ثم ألغى الحكم المستأنف وقضى من جديد بأن تسلم الشقة محل النزاع وتعويض قدره 8080.000 دج.

ولكن وحيث أن المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري تنص على أنه لا تتم حيازة بناية أو جزء من بناية من المشتري إلا بعد تسليم شهادة المطابقة... غير أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة.

وحيث أن المادة 03 من عقد البيع على التصاميم المبرم بين طرفي النزاع نصت على أنه يلتزم البائع بتسليم الملك المبيع في أجل أقصاه 18 شهراً أي خلال الفصل الثلاثي الأول لسنة 2010 وفي حالة عدم وفائه بالتزامه هذا له مهلة إعفاء قدرها خمسة (05 أشهر) يترتب على كل تأخير أن يدفع البائع للمشتري مبالغ عقابية عن التأخير تحسب بنسبة 0.001 % من الثمن التقديري عن كل التأخير لكل ثلاثي دون أن يتعدى المبلغ الأقصى 3% من الثمن التقديري. وحيث كان على قضاة المجلس لمعالجة النزاع المطروح الأخذ بعين الاعتبار المادة 14 من المرسوم التشريعي 93-03 وكذا المادة 03 من عقد البيع على التصاميم التي رتبت جزاءات عقابية على البائع وكل ذلك إعمالاً للمادة 106 من القانون المدني)¹.

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 0920989، المؤرخ في: 2015/11/12، غ.م، أورده حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص ص 138-139.

لكن ونظراً للبعد الاجتماعي ومراعاة لقواعد العدل والإنصاف واستغلال بعض المرقين العقاريين لهذه الشهادة لابتزاز المقتنين فعدلت الغرفة العقارية للمحكمة العليا عن موقفها الأول وسمحت للقاضي أن يأمر المرقى العقاري بأن يسلم السكن للمشتري، مبررة موقفها بأن شهادة المطابقة هي التزام يقع على عاتق المرقى العقاري لأنه من غير العدل أن يتحمل المستفيد من السكن مسؤولية تأخر المرقى في الحصول على شهادة المطابقة وهو ماذهب إليه القرار رقم 1007917 المؤرخ في: 2016-10-13 (الغرفة العقارية- القسم الثاني) " غير منشور " : (حيث وإن أشارت المادة 14 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 على عدم جواز حيازة ملكية البناية أو جزء منها من المشتري إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 إلا أن ذلك يقع على عاتق مؤسسة الانجاز دون المشتري، ومنه فالوجه غير سديد ويتعين رفضه)¹.

لكن يجب الإشارة إلى أن المشتري لايجوز له الدخول إلى السكن محل عقد البيع على التصاميم إلا بأمر من القضاء وهو ما ذهبت إليه الغرفة العقارية بالمحكمة العليا -القسم الخامس- في القرار رقم 1037973 المؤرخ في 2017-02-09 " غير منشور " : (حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه بدعوى أن قضاة الموضوع حكموا بطرده من السكن المتنازع عليه استناداً إلى عدم حصوله على شهادة المطابقة، في حين أن الطاعن من المستفيدين من السكنات التساهمية والقانون لم يقر مسألة الطرد في حالة عدم الحصول على شهادة المطابقة.

وحيث أن مايعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في غير محله، ذلك أن قضاة الموضوع انتهوا إلى طرد الطاعن من السكن المتنازع عليه استناداً إلى أنه لم يتم تسلمه بطريقة قانونية وإنما قام باقتحامه ودخوله فيه بنفسه.

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 1007917، المؤرخ في: 2016/10/13، غ.م أورده حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 139.

وحيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى الحكم بطرد الطاعن من المسكن المتنازع عليه الذي دخل إليه بتلك الطريقة لم يخالفوا القانون، مما يتعين معه التصريح برفض هذا الوجه¹.

وتجدر الملاحظة أنه في حالة وفاة المشتري في حالة البيع على التصاميم قبل تسليم شهادة المطابقة، فإن الشهادة التوثيقية (شهادة نقل الملكية بعد الوفاة) التي تحرر من قبل الموثق يجب أن لا تحتوي على بند عدم القابلية للتنازل لمدة 05 سنوات (المؤسس بموجب المادة 57 المعدلة من قانون المالية 2008) كون أن هذا القيد يعد التزام شخصي ينقضي بمجرد وفاة المشتري. فضلاً على أن هذا القيد لا يمنع الورثة من التصرف في العقار لفائدة الغير².

2- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي:

في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى وكيل الجمهورية³، ثم يقوم هذا الأخير بدراسته ويتصرف في الدعوى العمومية عن طريق الإستدعاء المباشر، وهو الإجراء الغالب في المخالفات المتعلقة بالمطابقة باعتبارها تصنف من الجنح البسيطة، وأيضاً على أساس أن هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة المخالفات مادية والمحاضر التي تحتويها أغلبها لها نماذج محددة قانوناً وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها⁴. وبناء على ذلك، فإنه يتم استدعاء المخالفين مباشرة أمام قسم الجنح.

وفي هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية " قسم الجنح بالمحكمة" التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية ، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده. أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الجزائي الصادر في الآجال المحددة، يقوم رئيس البلدية أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁵.

¹ - قرار المحكمة العليا رقم 1037973، المؤرخ في: 2017/02/09، غ.م أورده حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص ص 139-140.

² - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، نفس المرجع ، ص 140.

³ - أنظر المادة 76 مكرر 5 ف1 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

⁴ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، المرجع السابق، ص 198.

⁵ - أنظر المادة 76 مكرر 5 ف2 و3 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والسالف الذكر.

وهذا المقتضى يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات، إذ يجعل حكم محكمة الجنح قابلاً للتنفيذ ولو أنه ابتدائياً، فهو ينفذ حتى في حالة استئنائه وهذا في الشق المتعلق منه بمطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء، ذلك أن المحكمة الجزائية عندما تقضي بالهدم الكلي أو الجزئي، فإنها تحدد للمخالف أجلاً للقيام بذلك، فإن امتنع بعد انقضاء الأجل الممنوح له، فإن القانون سمح لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ ذلك الحكم تلقائياً، وفي هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين، وعلى قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الأولى، فالحكم أعلاه ينفذ حتى ولو رفع استئناف ضده.

وهذا الخروج عن القواعد العامة ليس له ما يبرره، خاصة وأنه لإثبات مدى مطابقة البناية للرخصة المسلمة، قد يكون من اللزوم اللجوء إلى خبرة فنية، وهذا ما يفسر اختيار الحكومة لزمن تمرير هذا القانون على البرلمان، وهذا في موسم العطلة الصيفية أين كون اغلب النواب غائبون. مع الإشارة بأن القاضي في المواد الجزائية ليس لديه التأهيل الكافي في مسائل البناء والتعمير التي تحتاج إلى تخصص في المادة¹، التي تثار بشأنها منازعات كثيرة يصعب على القضاة استيعابها لعدم تدريس هذه المادة وعدم تحكمهم في توزيع الاختصاص والالتزامات التي تنشأ بعد المصادقة على أدوات التعمير في بلدية ما².

ومن أمثلة المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة والتي يختص القضاء الجزائي بالفصل فيها قرار مجلس الدولة-الغرفة الثالثة- رقم 050169، المؤرخ في: 2014/02/25، غير منشور: (حيث بعد الاطلاع على أوراق ملف القضية يتضح أنه لئن كان القانون يخول لرئيس البلدية إصدار قراراً بهدم البناء، فإن ذلك لا يكون سوى في الحالة التي يقيم فيها الشخص المخالف بأشغال بناء بدون رخصة وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة والتعمير الصادر بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14.

حيث أن وضعية المدعي -المستأنف عليه- تتعلق بأشغال بناء خلافاً للرخصة المسلمة له من المدعي عليه -المستأنف عليه- تتعلق بأشغال بناء خلافاً للرخصة المسلمة له من المدعي عليه -المستأنف- في 2003/05/17 تحت رقم 33 وبالتالي فإن الجهة المكلفة

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص ص 152-153.

² - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 21.

بتحقيق مطابقة البناء أو هدم الأجزاء الزائدة عن رخصة البناء هي جهة القضاء الجزائي التي يحيل إليها وكيل الجمهورية محضر معاينة المخالفة تطبيقاً لنص المادة 76 مكرر 5 من القانون المذكور أعلاه.

حيث أن - المستأنف - رئيس بلدية سيدي أحمد بإقدامه على إصدار قرار يتضمن هدم أشغال البناء الزائدة عما ورد في رخصة البناء، فإنه تجاوز الصلاحيات المخولة له قانوناً وتدخل في عمل الجهة القضائية المختصة، مما يجعل قراره بالهدم عرضة للإبطال.

حيث أصاب قضاة أول درجة عندما قضوا بإلغاء القرار الإداري الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي سيدي أحمد المتضمن هدم أشغال البناء، لذا يتعين تأييد قرارهم (المستأنف)¹.

ثانياً: منازعات القضاء الإداري.

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تكون محل دعوتين قضائيتين وهما: دعوى الإلغاء ودعوى التعويض²، فالمنازعات التي تثيرها شهادة المطابقة بين طالبيها

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 050169، المؤرخ في: 2014/02/25، غ. م أورده حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص ص 142-143.

² - ومن التطبيقات القضائية على ذلك، نجد قرار مجلس الدولة رقم 7547، الصادر بتاريخ: 2002/06/24، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، سنة 2002، ص 135، والذي جاء فيه مايلي: "الموضوع: بناء وتعمير - شهادة المطابقة - الجهة القضائية المختصة.

المبدأ: دعوى إلزام وزير السكن بمنح المدعي شهادة مطابقة - ترفع مباشرة أمام مجلس الدولة (لا) - خرق المادة 280 من ق.إ.م (نعم).

وعليه من حيث الشكل: في شأن الدفع الأول والمتعلق بعدم قبول الطعن شكلاً عملاً بالمادة 280 من ق.إ.م: حيث أن المدعى عليه في هذا الطعن أي والي ولاية تلمسان يشير إلى عدم قبول هذا الطعن نظراً للمادة 280 من ق.إ.م لكن هذه المادة ترجع إلى المادة 274 من ق.إ.م التي تنص بأن مجلس الدولة ينظر ابتدائياً ونهائياً في الطعون بالبطلان في القرارات التنظيمية أو القرارات الفردية المركزية والطعون الخاصة بتفسير هذه القرارات والطعون الخاصة بمدى مشروعية الإجراءات التي تكون المنازعة فيها من اختصاص مجلس الدولة. حيث أنه وفي قضية الحال فهذه الدعوى لم تتعلق لابطلان في قرار ما ولا بمدى مشروعية إحدى الإجراءات التي تكون المنازعة فيها من اختصاص مجلس الدولة.

حيث أن هذه الدعوى تنص على إلزام وزير السكن بمنح للمدعي شهادة مطابقة خاصة بمحطة بنزين وبالتالي فهذه الدعوى المقدمة في هذا الشكل أي في شكل طعن مباشر أمام مجلس الدولة هي دعوى غير مقبولة شكلاً وينبغي إذن عدم قبولها شكلاً.=

والسلطة الإدارية تكون في حالة رفض تسليمها. ومنه فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية كدرجة أولى في التقاضي بالنسبة للطعون ضد القرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، وأمام مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة في التقاضي بالنسبة للقرارات الصادرة عن الوزير المكلف بالعمران¹.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية التي رفضت تسليمها (رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران)، وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون تسبب هنا يكون له إمكانية لرفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته، وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى كون القانون افترض حسن نية الإدارة في مجال العمران².

كما قد تثار المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة عندما يراد شهر عقد بيع بناية غير مكتملة وتحصل صاحبها على رخصة البناء لكنه لم يتحصل على شهادة مطابقة (1) أو يراد شهر عقد بيع بناية مكتملة في إطار الترقية العقارية وتحصل المرقى العقاري على رخصة البناء لكنه لم يتحصل على شهادة المطابقة (2)، وهذا ماسيتم توضيحه على النحو التالي:

1- شهادة المطابقة لاتعد قيداً على بيع البنايات غير المكتملة (في طور الانجاز):

كانت بعض المحافظات العقارية تشترط وقبل شهر العقد التوثيقي بالبيع المتضمن التصرف في بناية غير مكتملة شهادة المطابقة تحت طائلة رفض الإيداع³.

= حيث أنه وعملاً بالمادتين 270 و 285 من ق.إ.م وكذلك المادة 40 من القانون العضوي لتأسيس مجلس الدولة فالمصاريف على عاتق المخالف.

لهذه الأسباب: يقضي مجلس الدولة علناً حضورياً ونهائياً. في الشكل: عدم قبول الطعن شكلاً.

¹ - ناتوري سمير، المرجع السابق، ص 502.

- للمزيد من التفصيل أنظر زردوم صورية، المرجع السابق، ص 393.

- أنظر أيضاً بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 5.

² - عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية، المرجع السابق، ص 644.

- للمزيد من التفصيل أنظر منصوري نورة، المرجع السابق، ص 73.

³ - المذكرة رقم 1479 المؤرخة في: 28 مارس 2000، والمتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض

الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، السالفة الذكر، ص 3.

لكن مجلس الدولة رأى غير ذلك، مبرراً موقفه بأن قانون العمران لا يمنع بيع البناءات غير المكتملة وهو ما أكدته في القرار رقم 19270 المؤرخ في: 2005/11/29 غير منشور : (حيث أن المستأنف يتمسك بأن رفض المحافظ العقاري شهر عقد البيع غير مبرر ومخالف للمادة 54 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في: 1991/05/25).

حيث أن المدعى عليه يتمسك بأنه على العكس فإن رفضه مبرر لعدم تقديم شهادة مطابقة التي تنص عليها المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 كشرط واجب.

حيث أنه يستخلص من المستندات المودعة للنقاش بأن النزاع متعلق بشهر عقد بيع يخص قطعة أرض تبلغ مساحتها 350 م² شيد عليها بناء بنسبة 43 % حسب رخصة البناء المسلمة له بتاريخ: 1993/03/09.

حيث أن شرط تقديم شهادة المطابقة مثلما تنص عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ليس ضروري إلا من أجل شغل المسكن متى انتهت أشغال التهيئة الخاصة بالسكن وأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن.

وأن المادة 54 من المرسوم المذكور لاتمنع بيع البناءات غير المكتملة وإنما يشترط تسليم شهادة مطابقة أي رخصة سكن تثبت بأن أشغال المسكن انتهت.

وأنه من ثم فإن المحافظ العقاري للبيرة وباشرطه شهادة مطابقة لتسجيل عقد البيع يكون قد أساء تطبيق نص المادة 54 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في: 1991/05/28¹.

2- شهادة المطابقة قيد على عقود البيع التي تتم في إطار الترقية العقارية:

فالبنسبة للسكنات التي تباع في إطار الترقية العقارية، يكون فيها الموثق ملزم وقبل تحرير عقد البيع بالتأكد من أن المرقى العقاري تحصل على شهادة مطابقة، وهو ماذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 066512 المؤرخ في: 2012/02/23، غير منشور: (حيث يتجلى من أوراق الملف أن المستأنف عليه استقاد بقطعة أرض ذات مساحة إجمالية 25620 متر مربع في إطار مشروع ترقية عقارية من أجل انجاز وبناء حي سكني. حيث أن المستأنف عليه تحصل على رخصة بناء.

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 19270، المؤرخ في: 2005/11/29، غ.م، أورده حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص ص 143-144.

حيث بعد انتهاء الأشغال شرع في اكتتاب مع الراغبين في الشراء من بينهم المستأنف عليه الثاني وتقدم الطرفين أمام الموثق لإبرام عقد بيع الشقة وهو العقد المحرر في 24 و 26 ماي 2009 المسجل بتاريخ: 2009/06/01.

حيث أن الموثق سعى لإشهار عقد البيع إلا أن المحافظ العقاري بسطيف بتاريخ: 2009/06/06 أصدر قراراً يتضمن رفض إيداع العقد بسبب نقص شهادة المطابقة. حيث رفع المستأنف عليه دعوى الحال ملتصاً فيها بإلغاء قرار المحافظ المتضمن رفض الإيداع.

حيث أن الغرفة الإدارية أصدرت القرار محل الاستئناف القاضي بإلغاء القرار الصادر عن المحافظ العقاري بتاريخ 2009/06/06 رقم 09/1928 المتضمن عدم الإيداع على اعتبار أن المدعي تحصل على شهادة انتهاء الأشغال 100% مسلمة من طرف مديرية البناء والتعمير بتاريخ: 2008/03/02 مع أن المدعي تحصل على جدول وصفي مشهر بتاريخ: 2009/02/04 مما يفيد أن المحافظ العقاري تأكد بأن التقسيم الذي قام به الموثق سليم...

حيث أن قضاة الغرفة الإدارية قد خالفوا المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي تنص أنه على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

حيث أن انتهاء الأشغال لا يستلزم تطابقها مع أحكام رخصة البناء. حيث أن ماتوصل إليه القرار المستأنف مخالف للمادة 10 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في: 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

حيث أن المادة 10 من القانون المذكور تنص على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

حيث لا يمكن إشهار عقد البيع المبرم بين المرقى العقاري المستأنف عليه وع.ش و ش.م لعدم إرفاق شهادة المطابقة المنصوص عليها بقانون التهيئة والتعمير.

حيث أن القانون والتنظيم المتعلقين بالتهيئة والتعمير أوجبا تقديم شهادة المطابقة حتى يتم حيازة ملكية بناية أو جزء منها من المشتري.

حيث يستخلص مما سبق بيانه أن ما قضى به من طرف قضاة المجلس مخالف للقانون
لذا يتعين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس)¹.

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 066512، المؤرخ في: 2012/02/23، غ.م، أورده حمدي باشا عمر، منازعات
التعمير، المرجع السابق، ص ص 145-146.

المبحث الثاني: الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية والمنازعات الناجمة عنها.

لقد قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بهدف الموازنة بين مصلحتي الفرد والمجتمع لترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي مهياً بانسجام، لأن المخالفات المرتكبة في مجال البناء والعمران بصفة عامة، وفي مجال المطابقة بصفة خاصة لها آثار سلبية على الفرد في أمنه وسلامته وصحته، وعلى المجتمع عند تشويه المظهر الجمالي وظهور النسيج العمراني بشكل غير منسجم.¹

ونشير هنا، إلى أنه بالرغم من المدة الزمنية الطويلة التي مرت على صدور قانون التسوية، منذ سنة 2008، إلا أن الإحصائيات تفيد بوجود العديد من البناءات لم تتم تسويتها بعد، منها ما تقدم أصحابها بإيداع ملفات التسوية إلا أن هذه الأخيرة بقيت عالقة.

في هذا الإطار، توضح هذه الوضعية بأن المواطنين المعنيين بالتسوية لم يجدوا الموافقة والتسهيلات اللازمة، تماشياً وروح القانون والهدف المنتظر منه وكذا التعليمات الصادرة بخصوص هذا الموضوع.

ومنه، فالدولة مازالت تبذل مجهودات معتبرة من أجل الوصول إلى حل للبناءات غير المكتملة التي أصبحت تشكل عبئاً على المواطن والدولة في آن واحد²، إلا أن الإدارة هي التي لم تقم بالمهام المنوطة بها في هذا المجال على أحسن وجه؛ خاصة فيما يتعلق بدورها الرقابي، مما أدى إلى خلق عدة نزاعات تتعلق بعملية التسوية، وبالتالي عدم تحقيق الغاية التي تم إصدار هذا القانون من أجلها.

وبناء على ماسبق بيانه، سنتطرق للرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية (المطلب الأول)، ثم نتحدث عن المنازعات الناجمة عنها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية.

يقوم بالرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية مجموعة من الأشخاص يتمثلون في رئيس البلدية والأعوان المختصين بالمعاينة والرقابة على المخالفات في مجال التهيئة والتعمير، حيث يتولون مراقبة الأشغال المتعلقة بهذه الشهادة (الفرع الأول)، كما تتم مراقبة جميع

¹ - عزري الزين، مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 293.

² - التعليمات الوزارية رقم 270، المؤرخة في 06 ماي 2018، المتعلقة بتنفيذ عملية معالجة الملفات المودعة في إطار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السالفة الذكر، ص 1.

القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال التعمير بما فيها شهادة المطابقة الاستثنائية والقرارات القضائية النهائية الصادرة في حالة نشوب نزاع بشأنها بموجب مجموعة من الآليات تتمثل في البطاقة الوطنية والبطاقات الفرعية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الرقابة الإدارية على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية.

يتمثل الأعوان المختصين بالرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية في مجموعة من الموظفين المكلفين بالتعمير والتابعين للبلدية ولمديرية التعمير والبناء في الولاية. ومنه فإن الأعوان التابعين للبلدية يعملون تحت سلطة رئيس البلدية، وهذا الأخير ألزمه القانون رقم 15-08 بأن يقوم بهاته المراقبة إما شخصياً أو عن طريق هؤلاء الأعوان.

وبناء على ذلك، سنتحدث عن دور رئيس البلدية في هاته الرقابة (أولاً)، ثم نتطرق إلى دور أعوان فرق المتابعة والتحقيق في هاته الرقابة (ثانياً)، بالإضافة إلى ذلك نوضح سلطة رئيس البلدية على هؤلاء الأعوان في كل عنصر من هاته العناصر على النحو التالي. أولاً: دور رئيس البلدية في الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية.

يظهر دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة البعدية على أشغال العمران في إطار القانون رقم 15-08 من خلال الإجراءات التالية:

1- الأعمال التحضيرية لهذه الرقابة:

يقوم رئيس البلدية في إطار الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية بمجموعة من الأعمال والتي سنوردها على النحو التالي:

أ- اعداد ومسك سجلات خاصة بمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات:

أناط المشرع الجزائري بكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليمياً إختصاص مسك سجلات متابعة الأشغال ومعاينة المخالفات، الذي يجسد فيه ماتم من إجراءات المراقبة والمعاينة مما يضمن الشفافية¹.

¹ - قرأتي ياسمين، المرجع السابق، ص 126.

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 64 من القانون رقم 15-08 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156

- ب- إعداد رزمة الزيارات المقررة للأعوان المكلفين بالتعمير على مستوى مصالح التعمير البلدية¹.
- ج- إرسال نسخة من الرزمة السابقة الخاصة بأعوان البلدية إلى الوالي وإلى مدير التعمير والبناء للولاية المختصين إقليمياً².

2- زيارة البنايات محل قرار رخصة إتمام الانجاز:

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي، خلال المدة المحددة في مضمون القرار المتعلق برخصة إتمام الأشغال، بزيارة البنايات محل رخصة إتمام الانجاز، شخصياً أو عن طريق الأعوان المؤهلين لذلك³.

3- إصدار القرار المتضمن شهادة المطابقة الاستثنائية:

لكي يتم التوصل إلى إصدار القرار المتضمن شهادة المطابقة الاستثنائية لابد من التمييز بين نوعين من البنايات وهما بنايات متممة برخصة بناء أو بدونها، وبنايات غير متممة برخصة بناء أو بدونها؛ فالنسبة للنوع الأول فإذا كان أصحابها متحصلين على رخصة البناء وتم قبول طلبهم يمنح لهم رئيس البلدية مباشرة شهادة المطابقة الاستثنائية والتي تمكنهم من الربط الدائم بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية⁴؛ أما إذا كانوا غير متحصلين على رخصة البناء وتم قبول طلبهم فيمنح لهم رئيس البلدية فقط رخصة البناء على سبيل التسوية ويطلب منهم خلال الأجل

¹ - حيث نصت على ذلك المادة 63 من القانون رقم 08-15 والتي جاء فيها مايلي: "تتم المراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 أعلاه، وفق رزمة الزيارات التي تعد من طرف: - رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية،

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

- للمزيد من التفصيل أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 السالف الذكر.

² - نصت على ذلك المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المذكور أعلاه، والتي جاء فيها مايلي: "تتم المراقبة التي تقوم بها الفرق وفق رزمة زيارات التي يعدها: - رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية باقتراح من رؤساء الفرق.

يجب أن ترسل نسخة من هذه الرزمة إلى الوالي وإلى مدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً.

- مدير التعمير والبناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالحه.

ترسل نسخة من هذه الرزمة إلى الوزير المكلف بالتعمير وإلى الوالي المعني".

³ - أنظر المادة 58 من القانون رقم 08-15، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه.

⁴ - يقصد بشبكات الانتفاع العمومية: شبكات التزويد بالماء الشروب، قنوات صرف المياه، تجهيزات الكهرباء، الغاز والاتصالات... إلخ، ديش سورية، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 203.

المحددة في هذه الرخصة إيداع طلب شهادة المطابقة الاستثنائية؛ وبعد إيداعه تسلم لهم هذه الشهادة والتي تمكنهم من الربط الدائم بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية، وفي حالة عدم إيداعه تسحب منهم رخصة البناء على سبيل التسوية. أما بالنسبة للنوع الثاني من البناءات فإذا كان أصحابها متحصلين على رخصة البناء وتم قبول طلبهم فإن رئيس البلدية يسلم لهم رخصة إتمام الانجاز، أما إذا كانوا غير متحصلين على رخصة البناء وتم قبول طلبهم فإن رئيس البلدية يسلم لهم رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية وفي كلتا الحالتين يطلب منهم إتمام أشغال البناء.

وفي حالة قيامهم بالأشغال الملزمين بها وفقاً لأحكام الرخصة، فإن القانون يمنحهم الحق في الحصول على شهادة المطابقة الاستثنائية. لذلك يلزمهم القانون أن يودعوا خلال ثلاثة (03) أشهر من نهاية التاريخ المحدد في الرخصة طلب شهادة المطابقة المتعلق بالأشغال المرخص بها لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

بعد إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة الاستثنائية. فإن المعني يحق له الربط الدائم بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية وفي الحالة العكسية أي عدم إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه الشهادة فإن عملية الربط بالشبكات تكون غير قانونية وهو مايعني وقوع المعني تحت طائلة المسؤولية القانونية¹.

وفي الأخير ماتجدر الإشارة له، أن رئيس البلدية يختص في مجال التسوية بإصدار أربع قرارات للتسوية ألا وهي شهادة المطابقة الاستثنائية، رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الانجاز ورخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية، لكن هاته القرارات الثلاثة الأخيرة يلزم القانون المتحصلين عليها إيداع طلب شهادة المطابقة الاستثنائية في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة لهم. وهذا مايعني أن جميع الأشخاص المتحصلين على رخص التسوية ملزمين خلال الأجل المحدد في الرخصة المسلمة لهم بإيداع طلب شهادة المطابقة الاستثنائية والتي هي موضوع دراستنا؛ وفي الحالة العكسية أي في حالة إنتهاء الآجال المحددة في الرخصة ولم يتم إيداع طلب شهادة المطابقة الاستثنائية فإنه يتم سحب منهم هاته الرخص ، ويترتب على ذلك عدم تسليمهم شهادة المطابقة الاستثنائية.

¹ - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص ص 192-193.

ثانياً: دور فرق المتابعة والتحقيق في الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية نصت المادة 62 من القانون رقم 15-08 على أنه بالإضافة إلى الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم، يؤهل أعوان مكلفين بالمتابعة، التحري ومعاينة المخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 15-08.

كما نصت المادة 68 من القانون رقم 15-08¹ على تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها. علاوة على المراسيم التنفيذية الخاصة بهذه الفئة من الموظفين لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 343-09 السالفي الذكر، والمرسوم التنفيذي رقم 156-09 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق² في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية³ وورشات البناء وسيرها السالف الذكر، والذي حدد تشكيلة هذه الفرق (1) مهامها وصلاحياتها (2).

1- تشكيلة فرق المتابعة والتحقيق:

تتشكل فرق المتابعة والتحقيق من ثلاثة (03) إلى أربعة (04) أعوان، حسب إقليم البلدية وحظيرة السكنات. ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الزيارات الميدانية وتنسيقها⁴.

¹ - تنص المادة 68 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، السالف الذكر على مايلي: "تتشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون".

² - يقصد بفرق المتابعة والتحقيق في مفهوم القانون رقم 15-08، هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 156-09 السالف الذكر.

³ - المجموعة السكنية هي مجموعة من السكنات والبنائات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية، أنظر المادة الثانية من القانون رقم 15-08.

⁴ - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 156-09، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 183.

أما العون فيعين من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية: مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق (في البناء)، التقنيين السامين (في البناء)، المتصرفين الإداريين¹.

وذلك من قائمة اسمية، حسب الحالة، عن طريق: قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء أو قرار من الوالي المختص إقليمياً باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني².

2- مهام فرق المتابعة والتحقيق وصلاحياتها:

نص المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها على مجموعة من المهام والصلاحيات يجب على فرق المتابعة والتحقيق القيام بها، والتي سنوردها كمايلي:

أ- مهام فرق المتابعة والتحقيق والتي تتمثل في:

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتأكد منها، حيث يجب على أعوان الفرق أثناء تأدية مهامهم أن يكونوا مرفقين بالتصريح كما أعده المصريح. وبهذه الصفة، يجب عليهم مطالبة المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع بكل الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بالبنائية، التي يرونها مفيدة. وفيما يخص الفرق التابعة لمديرية التعمير والبناء، فيجب أن يكونوا مرفقين بالتصريح المذكور أعلاه وبالرأي المعلل للفرق التابعة للمصالح المكلفة بالبلدية³،

- البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 ومعاينتها،

- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات،

- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات،

- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات⁴.

¹ - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المذكور أعلاه.

³ - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المذكور أعلاه.

⁴ - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المذكور أعلاه.

ب- صلاحيات فرق المتابعة والتحقيق:

تسهيلاً لمهامها فهي تتمتع بالصلاحيات التالية:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات، وتتم هذه الزيارة نهاراً فقط وأثناء أيام الراحة والعطل وذلك، في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويمكن أن يعلن عنها أو تنفذ بشكل فجائي¹.

- القيام بالفحوصات والتحقيقات،

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،

- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة².

وفي حالة عرقلة مهامهم يمكنهم أن يستعينوا بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/ أو غلق الورشات³. بالإضافة إلى ذلك إن الدولة والجماعات الإقليمية يسخرون لهم جميع الوسائل لتسهيل عملهم والحفاظ على كرامتهم⁴. ففي إطار أدائهم لمهامهم يزودون بتكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء، والوالي بالنسبة للموظفين التابعين للبلدية. ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهامهم، ويسحب عند التوقف المؤقت أو الدائم عن الوظيفة ويرد عند استئناف الخدمة⁵. وإن الهدف منه هو ضمان موضوعية المراقبة بمواجهة الشخص الخاضع لها بما تم التصريح به⁶.

ونشير إلى أن المحاضر المحررة من طرف الأعوان المكلفين بتحقيق المطابقة لها نفس حجية محاضر مخالفات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29، فهي تتمتع بالقوة الثبوتية وتبقى صحيحة إلى غاية إثبات العكس، أي أنها صحيحة إلى حين قيام دليل ينفي محتواها طبقاً للمادة 66⁷ من القانون رقم 08-15، ويترتب

¹ - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 62 من القانون رقم 08-15، والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

³ - أنظر المادة 67 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

⁴ - أنظر المادة 69 من القانون رقم 08-15، والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

⁵ - أنظر المادة 70 من القانون رقم 08-15، والمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

⁶ - قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 125.

⁷ - تنص المادة 66 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه على مايلي: "يوقع المحضر من

طرف العون المكلف بالمعاينة ومركب المخالفة."

على هذا أن سلطان القاضي في تقديرها محدود جداً، وأمام غياب الدليل على عدم الصحة يصير القاضي ملزماً بها¹.

الفرع الثاني: آليات الرقابة على القرارات المتعلقة بالتعمير والمنازعات الناجمة عنها.

يقصد بهذه الآليات البطاقة الوطنية الخاصة بتنفيذ القرارات المتعلقة بالتعمير والمنازعات الناجمة عنها، والتي استحدثت بموجب المادة 93 من القانون رقم 08-15، كوسيلة لتعزيز عملية المراقبة والمتابعة، حيث نصت على أنه: "تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير، بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة تطبيقاً لأحكام القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، وأحكام هذا القانون، وكذا المخالفات المتعلقة بها".

نستنتج من هذه المادة أن هذه البطاقة ليست خاصة بشهادة المطابقة فقط وإنما تتعلق بجميع الرخص والشهادات والمخالفات المتعلقة بالتعمير، وبالتالي فهي ليست خاصة بالباب الثاني فقط وإنما تشمل الباب الأول والثاني لكن لم نتحدث عنها في الباب الأول وفضلت الحديث عنها هنا، وذلك لتفادي التكرار؛ وأيضاً لأنه تبين لي أن شهادة المطابقة هي آخر وثيقة يتحصل عليها المعني فمّن الأحسن الحديث عنها في الأخير بدل من البداية. بالإضافة إلى ذلك، حدد المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها² كيفية مسك هذه البطاقة، كما نص هذا الأخير في المادة 10 منه على البطاقات الفرعية التي تعتبر جزء من البطاقة الوطنية.

وبناءً على ماسبق بيانه، سنتحدث عن البطاقة الوطنية (أولاً)، ثم نتطرق للبطاقات الفرعية (ثانياً).

أولاً: البطاقة الوطنية الخاصة بالقرارات المتعلقة بالتعمير والمنازعات الناجمة عنها.

سنتطرق في هذا العنصر إلى تعريف البطاقة الوطنية (1)، ثم نستنبط كيفية مسكها (2).

= في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحاً إلى أن يثبت العكس".

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 49.

² - المرسوم التنفيذي رقم 09-276، المؤرخ في 9 رمضان عام 1430هـ، الموافق 30 غشت سنة 2009م، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها، ج.ر/ع50، المؤرخة في 2 سبتمبر سنة 2009م.

1- تعريف البطاقة الوطنية:

عرفت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها ، البطاقة الوطنية بأنها: "آلية لتوثيق عقود¹ التعمير التي تسلمها السلطات المختصة والقرارات الادارية والقضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول في مجال متابعة تنفيذ العقود والقرارات المذكورة أعلاه"².

2- كفايات مسك البطاقة الوطنية:

أ- توضع البطاقة الوطنية لدى الوزير المكلف بالتعمير³، وتتولى المفتشية العامة للتعمير تحت مسؤولية الوزير المكلف بالتعمير مسكها⁴. ومنه يتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاية، ارسال عقود التعمير التي تم تسليمها، إلى الوزير المكلف بالتعمير في اجل شهر يسري ابتداء من تاريخ تسليمها للمعني بالأمر، ليتم تدوينها بالبطاقة الوطنية، كما أنه يمكنهم ارفاق ارسالهم بكل المعلومات والاستعلامات التي يرونها ضرورية أو اساسية لتسجل على هامش البطاقة الوطنية⁵. كما تسجل كذلك عقود التعمير التي يسلمها الوزير المكلف بالتعمير مباشرة على مستوى الوزارة بالبطاقة الوطنية⁶. ويتعين على الجهة القضائية المختصة التي اصدرت احكاما وقرارات نهائية في مجال مخالفات التعمير، ارسال نسخاً لتلك الأحكام والقرارات إلى الوزير المكلف بالتعمير، وذلك في أجل شهر يسري ابتداءً من تاريخ النطق بها، كما انه يمكنها

¹ - حسب رأي مصطلح عقود التعمير غير سليم، فالمصطلح الصحيح هو سندات أو وثائق التعمير.

² - أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، السالف الذكر.

³ - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المذكور أعلاه.

⁴ - نصت على ذلك المادة 4 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، حيث جاء فيها مايلي: "تكلف المفتشية العامة للتعمير، في إطار صلاحيتها كما هي محددة في المرسوم التنفيذي رقم 08-388 السالف الذكر، تحت مسؤولية الوزير المكلف بالتعمير، بمسك البطاقة الوطنية".

⁵ - نصت على ذلك المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-2076، حيث جاء فيها مايلي: "يتعين على رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاية إرسال عقود التعمير التي سلموها إلى الوزير المكلف بالتعمير، من أجل تدوينها في البطاقة الوطنية، في أجل شهر ابتداء من تاريخ تسليمها. بإمكانهم إرفاق إرسالهم بكل المعلومات والاستعلامات التي يرونها ضرورية أو أساسية لتسجل على هامش البطاقة الوطنية".

⁶ - نصت على ذلك المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، والتي جاء فيها مايلي: "تسجل كذلك عقود التعمير التي يسلمها الوزير المكلف بالبطاقة الوطنية بنفس الشكل الذي نصت عليه المادة 7 أعلاه".

هي الأخرى إرفاق إرسالها بكل المعلومات والاستعلامات التي تراها ضرورية أو أساسية لتسجل على هامش البطاقة الوطنية¹.

نستنتج من هذه المواد أن الوزير المكلف بالتعمير يتمتع بسلطة قيد سندات التعمير وقرارات الهدم الصادرة عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية وعند الاقتضاء عن الولاية وكذلك الأحكام والقرارات القضائية النهائية المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير في البطاقة الوطنية لعقود التعمير ، لكي يصبح الجاني معروفاً لدى الإدارة. وهذه السلطة المخولة للوزير لم يجعلها المشرع جوازية وإنما ألزمه بممارستها وذلك باتخاذ الاجراءات اللازمة لذلك مما يؤكد غايتها الردعية ضماناً لفعالية ميكانيزمات الرقابة البعيدة².

¹ - نصت على ذلك المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 السالف الذكر، والتي جاء فيها مايلي: " يتعين على المحاكم المختصة التي أصدرت قرارات التعمير التي أصبحت نهائية، أن ترسل نسخا من القرارات إلى الوزير المكلف بالتعمير في أجل شهر ابتداء من تاريخ النطق بها. وبإمكانهم إرفاق إرسالهم بكل المعلومات أو الاستعلامات التي تراها ضرورية أو أساسية تسجل على هامش البطاقة الوطنية".

لقد جاءت صياغة هذه المادة معيبة بحيث أنها نصت على الزام " المحاكم المختصة التي أصدرت قرارات التعمير " فمن حيث استعمالها عبارة " قرارات التعمير " فإن هاته الأخيرة لاتصدر عن أية جهة قضائية لأنها من اختصاص الإدارة المحض، وبالرجوع إلى نص المادة باللغة الفرنسية الذي جاء كالآتي:

« les juridictions compétantes ayant rendu des décision en matiere d'urbanisme ».

مما يجعلنا نستنتج أنه سقطت سهوا عبارة "في مجال" من النص باللغة العربية وكان من المفروض أن تكون الصياغة كالآتي: " قرارات في مجال التعمير " أو " قرارات في ميدان التعمير ". أما من حيث استعمالها مصطلح " المحاكم " فإن هاته الأخيرة لاتصدر قرارات وإنما أحكاماً، وقد يوحي ظاهر النص أن التزام الإرسال يقع على المحاكم دون المجالس، وإن محل الإرسال يشمل كل من الاحكام والقرارات القضائية فالمحكمة تقوم بالاستئنافات على مستوى المجلس ويتولى المجلس إرسال إليها القرارات الصادرة عنه لتقوم المحكمة بدورها بإرسالها إلى الوزير المكلف بالتعمير، لكن يبدو لي ليس هذا المقصود من هذا النص وإنما فقط ترجمته إلى اللغة العربية كانت غير سليمة، فالمقصود هنا ليس المحاكم وإنما الجهات القضائية ككل " المحاكم والمحاسل القضائية " أي المحاكم لما تصدر أحكام نهائية غير قابلة للاستئناف أو أحكام غير نهائية أي قابلة للاستئناف لكن انقضى أجل الاستئناف ولم يتم استئنافها ففي هذه الحالة تصبح نهائية فتقوم بإرسال نسخ منها إلى الوزير المكلف بالتعمير، ولما تصدر أحكام غير نهائية ويتم استئنافها فإن المجلس هو الذي يقوم بإرسال نسخ من القرارات التي أصبحت نهائية إلى الوزير المكلف بالتعمير، والدليل على ذلك نص المادة باللغة الفرنسية لما نرجع له نجده لم ينص على المحاكم وإنما على الجهات القضائية ككل. ولوجوب التقيد بالنص الرسمي نقترح تعديل المادة 9 باعادة صياغتها كالآتي: " يتعين على الجهات القضائية المختصة التي أصدرت أحكاما أو قرارات في مجال التعمير... "، أنظر قرأتي ياسمين، المرجع السابق، ص 188.

² - قرأتي ياسمين، المرجع السابق، ص 178.

ب- تتولى المفتشية الجهوية للتعمير والبناء تحت مسؤولية المفتشية العامة للتعمير والبناء مسك البطاقة الوطنية المتعلقة بالاقليم الخاضع لاختصاصها¹؛ والتي تسمى بالبطاقة الجهوية، وذلك بتسجيل العقود والقرارات والاحكام حسب نظام تسلسلي وبجدولتها في البطاقة المناسبة²، مع تقييد على هامشها المعلومات والاستعلامات التي تم ارفاقها مع الارسال.

ثانياً: البطاقات الفرعية الخاصة بالقرارات المتعلقة بالتعمير والمنازعات الناجمة عنها.

تشمل البطاقة الوطنية لعقود البناء والتعمير والمخالفات المتعلقة بها ثلاث بطاقات فرعية³، ألا وهي : البطاقة الفرعية لعقود التعمير، البطاقة الفرعية للقرارات الإدارية الصادرة طبقاً للتشريع المعمول به والبطاقة الفرعية لقرارات العدالة النهائية. ومنه سنتحدث عن هذه البطاقات على النحو التالي:

1- البطاقة الفرعية لعقود التعمير: التي يدون فيها مختلف عقود التعمير المحددة بالمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276⁴.

¹ - نصت على ذلك المادة 4 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 السالف الذكر، حيث جاء فيها مايلي: "تكلف المفتشيات الجهوية للتعمير والبناء على المستوى الجهوي وتحت مسؤولية المفتشية العامة للتعمير والبناء، بمسك البطاقة الوطنية والمتعلقة بالاقليم الخاضع لاختصاصها".

² - نصت على ذلك المادة 10 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، والتي جاء فيها مايلي: "تسجل العقود والقرارات حسب نظام تسلسلي وتجدول في البطاقة المناسبة".

³ - نصت عليهم المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المذكور أعلاه، الا أنها اكتفت بتعدادهم فقط مع الاشارة إلى أنه سيتم اصدار قرار من الوزير المكلف بالتعمير يتولى تحديد خصوصيات هذه البطاقات، حيث جاء فيها مايلي: "تسجل العقود والقرارات حسب نظام تسلسلي وتجدول في البطاقة المناسبة. وفي هذا الصدد، تنشأ ضمن البطاقة الوطنية ثلاث (3) بطاقات فرعية هي: - البطاقة الفرعية لعقود التعمير،

- البطاقة الفرعية للقرارات الإدارية الصادرة طبقاً للتشريع المعمول به، عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية، وعند الاقتضاء، عن الولاية،

- البطاقة الفرعية لقرارات العدالة النهائية.

تحدد خصوصيات البطاقات الفرعية بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير".

⁴ - تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، المذكور أعلاه، على مايلي: "تحتوي البطاقة الوطنية المعطيات الآتية: 1- عقود التعمير، ويقصد بها، في مفهوم هذا المرسوم، ما يأتي: شهادة التعمير، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، رخصة البناء ورخصة البناء على سبيل التسوية (يبين ما إذا كان العقد سلم على شكل حصص)، رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية، شهادة المطابقة (يبين ما إذا كان العقد سلم على شكل حصص)، =

2- البطاقة الفرعية للقرارات الادارية الصادرة عن رؤساء البلديات وعند الاقتضاء عن الولاية:

وتشمل هذه البطاقة القرارات الادارية الصادرة طبقاً للمادة 6 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276¹ وتتمثل هذه القرارات في: قرارات الهدم للبنائيات التي شيدت بدون رخصة كجزء لعدم شرعيتها، وفي مجمل القرارات التي تصدر تنفيذاً لاشغال الهدم؛ وهذا عملاً بأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والسالف الذكر.

3- البطاقة الفرعية لقرارات العدالة النهائية:

وتتضمن هذه البطاقة جميع الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير² التي من بينها جنحتي البناء بدون رخصة والمخالف لأحكام الرخصة. وماتجر الإشارة له هنا كخاتمة لهذا الفرع، أن كل المعلومات والاستعلامات التي تحتويها هذه البطاقات -الوطنية والفرعية- تعتبر سرية³، إلا أنه يمكن للسلطات المختصة الإطلاع عليها، لاسيما رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاية⁴.

ويكمن الهدف من وضع هذه البطاقات في تمكين المصالح المعنية بالمفتشية العامة للتعمير والبناء من انجاز دراسة احصائية، حيث ان انجاز هذه الدراسة اجباري وذلك بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المذكور أعلاه⁵، وذلك من أجل القيام بالمتابعة

= 2- تاريخ التسليم والسلطة التي قامت بتسليمه،

3- هوية المستفيد وعنوانه،

4- مدة صلاحية العقد،

5- عقد التعديل، عند الاقتضاء، والأجل الخاص به".

¹ - تنص المادة 6 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، السالف الذكر، على مايلي: "تسجل كذلك في البطاقية الوطنية القرارات الإدارية المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29".

² - تنص المادة 6 ف2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، على مايلي: "وكذا تلك الصادرة عن المحاكم المختصة المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير كما حددت في التشريع المعمول به".

³ - نصت على ذلك المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، حيث جاء فيها مايلي: "المعلومات والاستعلامات التي تحتويها البطاقية الوطنية سرية".

⁴ - وهذا طبقاً لما ورد في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276، والتي تنص على مايلي: "يمكن السلطات المختصة الاطلاع على البطاقية الوطنية، لاسيما منهم الولاية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية".

⁵ - تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المذكور أعلاه على مايلي: "يجب أن تكون المعلومات والاستعلامات التي تحتويها العقود والقرارات المذكورة أعلاه، موضوع دراسة إحصائية من طرف المصالح=

الصارمة ميدانياً لتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان التعمير في المستقبل¹. كما نصت المادة 13 من نفس المرسوم على إلزامية اعداد حصيلة سنوية لوضعية هذا التطبيق كما هو مبين من استغلال البطاقة الوطنية ونشرها وإرسالها إلى جميع السلطات المختصة².

وحسب رأيي فإن الفائدة من إنشاء هذه البطاقات سواء الوطنية أو الفرعية هو لمعرفة الأشخاص المستفيدين من السكنات أو القطع الأرضية، فلما يطالب شخص من الأشخاص المدونة أسمائهم في البطاقة الوطنية أو البطاقات الفرعية بسكن أو قطعة أرض فيتم رفض طلبه، على أساس أنه مستفيد من قبل من سكن أو قطعة أرض؛ والدليل على إستفادته هو المخالفة التي ارتكبها في مجال التعمير والتي بموجبها دون إسمه في البطاقات.

وفي الأخير ماتجدر الإشارة له، أن المقصود بالرقابة في هذا المطلب هو الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية والتي يقوم بها رؤساء المجالس الشعبية البلدية والأعوان المختصين بالمعاينة والرقابة على المخالفات المتعلقة بالتعمير. كما يقصد بها أيضاً الرقابة على جميع القرارات الإدارية الفردية المتعلقة بالتعمير في حد ذاتها بما فيها شهادة المطابقة الاستثنائية، وأيضاً الرقابة على القرارات القضائية النهائية الناجمة عن المنازعات التي نشأت بموجب المخالفات المرتكبة في مجال التعمير بصفة عامة والمطابقة بصفة خاصة، حيث تتم المراقبة على هاته القرارات الادارية الفردية والقرارات القضائية النهائية الصادرة في ميدان التعمير بموجب آليات تسمى البطاقة الوطنية والبطاقات الفرعية.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية.

قد يترتب على دراسة طلب رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الانجاز أو رخصة البناء على سبيل التسوية، أو شهادة المطابقة الاستثنائية من طرف لجنة الدائرة رفض الطلب، إذا ما تبين أن البناية محل تحقيق المطابقة لاتدخل في نطاق تحقيق المطابقة طبقاً للمواد 01، 13 و 16 من القانون رقم 08-15، ففي هذه الحالة تصدر قرار

= المعنية التابعة للمفتشية العامة للتعمير والبناء من أجل متابعة صارمة ميدانياً لتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان التعمير في المستقبل".

¹ - وذلك طبقاً لما ورد في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 السالف الذكر.

² - تنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 المذكور أعلاه على والتي جاء فيها مايلي: "يجب إعداد حصيلة سنوية لوضعية تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال التعمير كما هو مبين من استغلال البطاقة الوطنية ونشرها وإرسالها إلى جميع السلطات المختصة".

يتضمن رفض تحقيق المطابقة وترسله إلى رئيس البلدية في أجل شهر، وعلى هذا الأخير تبليغ المصريح في أجل 15 يوم من تاريخ استلامه القرار¹، ويمكن للمصريح إذا ما رأى أن القرار المتخذ مجحف في حقه، أن يقدم طعناً أمام لجنة الطعن الولائية (الفرع الأول)، وفي حالة رفض طعنه له أن يلجأ إلى القضاء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها الإدارة.

منح المشرع الجزائري في القانون رقم 08-15 الحق للمصريح في الاحتجاج على قرار رفض تحقيق المطابقة الصادر عن لجنة الدائرة، وذلك باللجوء أولاً إلى لجنة الطعن الولائية² في مرحلة أولى قبل اللجوء إلى القضاء. وعليه فإن لجنة الطعن هي ثاني عنصر مهم بعد لجنة الدائرة في تحديد مصير ملف طلب وثائق تحقيق المطابقة³، لذا نتعرض إلى لجنة الطعن من حيث تشكيلتها وتنظيمها (أولاً)، ثم إجراءات الطعن أمامها (ثانياً)، وأخيراً القرارات التي تصدرها (ثالثاً).
أولاً: تشكيل لجنة الطعن الولائية.

نظراً للأهمية القصوى للجنة الطعن الولائية فقد خصها المشرع الجزائري بمرسوم تنفيذي يشرح تشكيلتها وتنظيمها ونوعية القرارات التي تتخذها، حيث حددت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر، تشكيلتها على النحو التالي: الوالي رئيساً، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، منتخبين من طرف زملائهما، مدير التعمير والبناء، مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة، مدير الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

كما يمكنها أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها⁴.

أما بالنسبة لإجتماعاتها فإنها تعقد في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها حسب

¹ - أنظر المادة 45 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

² - تم النص على إنشاء لجنة الطعن الولائية بموجب المادة 47 من القانون رقم 08-15 بقولها: "تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي المختص إقليمياً".

³ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 65.

⁴ - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر.

الحاجة¹، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل²، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات³. وتسجل مداولاتها في محاضر يوقعها أعضاؤها وتدون في سجل يرقمه ويؤشر عليه الرئيس ويوقعه⁴.

وتجدر الإشارة إلى أن لهذه اللجنة أمانة تقنية تكلف بما يأتي: استلام ملفات الطعون، تسجيل طلبات الطعن حسب تاريخ وصولها، تحضير اجتماعات اللجنة، إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء لجنة الطعن، تحرير محاضر الاجتماعات، تبليغ القرارات إلى أصحاب الطعون وإعداد التقارير الفصلية عن النشاط⁵.

ومنه نستنتج بأن مهام هذه اللجنة تشبه إلى حد بعيد مهام الأمانة التقنية للجنة الدائرة.

ثانياً: إجراءات الطعن.

يحدد أجل الطعن المفتوح بثلاثين (30) يوماً يسري ابتداء من تاريخ استلام قرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة⁶، يودع المعني بالأمر خلالها، الطعن مرفقاً بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن ويسلم له وصل استلام بذلك⁷. ثم تقوم لجنة الطعن بدراسة الطعون وتبادر بكل تدقيق قد يكون مفيداً لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وبعد انتهائها من ذلك فإنها ترسل المعلومات والوثائق المقدمة والقرارات التي تم اتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوماً من استلامها الطعن، مع إرسال نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني بالأمر مقابل وصل استلام، وعلى أساس قرار لجنة الطعن، تبت لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة؛ وتبلغ المعني⁸.

¹ - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر.

² - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المذكور أعلاه.

³ - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المذكور أعلاه.

⁴ - أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المذكور أعلاه.

⁵ - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المذكور أعلاه.

⁶ - أنظر المادة 46 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المذكور أعلاه.

⁷ - أنظر المادتين 46 و 48 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

⁸ - أنظر المواد 49، 50 و 51 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المذكور أعلاه.

لكن ماتجدر الإشارة له هنا، أنه واقعياً لا يتم إرسال القرارات المتخذة من طرف لجنة الطعن إلى لجنة الدائرة، فالمعمول به هو عندما تصدر لجنة الطعن قراراتها تبلغ بها المعني مباشرة.

ثالثاً: القرارات التي تصدرها لجنة الطعن.

يعتبر القرار الذي تصدره لجنة الطعن سواء كان بالقبول أو الرفض، بالغ الأهمية حيث أنه يشكل الأساس الذي تفصل بموجبه لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني بالأمر بذلك.

1- قبول الطعن:

تدرس لجنة الطعن الولاية الملف المعروض أمامها من حيث استيفائه الشروط الشكلية المتمثلة في احترام آجال الطعن أي ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تبليغ قرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة، أما من حيث الموضوع فحسب المادة 49 ف2 من القانون رقم 15-08 بإمكان لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة وتضيف المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09 بأنها تبادر بكل تدقيق يعدل من قرار لجنة الدائرة وإذا تبين لها بأن هذه الأخيرة قد أجمعت في حق طالب تحقيق المطابقة، فإنها تصدر قرار بقبول الطعن.

ترسل بعد ذلك لجنة الطعن قرارها المتخذ إلى لجنة الدائرة في أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ استلامها الطعن حتى تثبت نهائياً في طلب تحقيق المطابقة، كما ترسل نسخة منه إلى المعني بالأمر مقابل وصل استلام¹.

2- رفض الطعن:

يرفض الطعن من اللجنة الولائية نظراً لاعتبارات شكلية كأن يقع خارج أجل ثلاثين (30) يوماً من استلام قرار لجنة الدائرة، أو لاعتبارات موضوعية بعدما تحقق في الملف المطروح أمامها وفق الصلاحيات المخولة لها قانوناً.

تصدر بعد ذلك اللجنة قراراً برفض الطعن وعندها لا يبقى للطاعن إلا اللجوء إلى القضاء مع احترام الآجال المحددة في ذلك²، كما سيتم تفصيله في الفرع الثاني.

¹ - أنظر المادتين 46 و 49 من القانون رقم 15-08 والمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 155-09.

² - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 67.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء.

إن رخص التسوية التي تم الحديث عنها في هذا الباب هي عبارة عن قرارات إدارية وإن رفض منح هذه الرخص يفتح باب المنازعات الإدارية التي يختص القاضي الإداري بالفصل فيها (أولاً)، بالإضافة إلى ذلك إن المخالفات المتعلقة بإتمام الانجاز وتحقيق المطابقة تفتح باب المنازعات الجزائية التي يختص القاضي الجزائي بالفصل فيها (ثانياً).

أولاً: اختصاص القضاء الإداري.

باعتبار أن لجنة الدائرة هي الهيئة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة طبقاً للمادة 32 من القانون رقم 15-08، وينتهي عملها بإصدار قرار إداري قد يكون قرار برفض طلب تحقيق المطابقة وهو القرار الذي يكون محلاً للمنازعة بدعوى الإلغاء طبقاً للمادة 819 من ق.إ.م.إ، وطالما أن لجنة الدائرة يرأسها رئيس الدائرة كمساعد للوالي وتحت سلطته وأن الدائرة لا تتمتع بالشخصية المعنوية فإن دعوى الإلغاء ترفع ضد الوالي¹.

وفي هذا الصدد نصت المادة 52 من القانون رقم 15-08 على الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية².

موازاة لذلك نصت المادة 800 من ق.إ.م.إ على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في النزاعات التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً مع الأخذ بعين الاعتبار الاستثناء الذي جاءت به المادة 802 من نفس القانون.

وفضلاً عن الطعن بالإلغاء ضد القرار الصادر عن لجنة الدائرة بدعوى الإلغاء (1)، يمكن رفع دعوى التعويض أمام القاضي الإداري تأسيساً على مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية وتصرفاتها القانونية والحكم عليها بالتعويض لجبر مختلف الأضرار (2).

1- دعوى الإلغاء:

تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى التي يرفعها ذوو الصفة والمصلحة إلى جهة قضائية

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 68.

² - أنظر المادة 52 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

إدارية لإبطال قرار إداري غير قانوني ومحو آثاره ماضياً ومستقبلاً.¹

ويشترط لقبولها - فضلاً عن الشروط العامة لأي دعوى قضائية - توفر شروط شكلية (أ)، وأخرى موضوعية (ب)، كما يترتب عن إلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة مجموعة من الآثار (ج).

أ- الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء:

إذا تأكد القاضي المعروضة أمامه دعوى الإلغاء من توفر الشروط العامة والمتمثلة في الصفة والمصلحة، ينتقل إلى فحص الشروط الشكلية والمتمثلة في: شرط القرار الإداري محل الطعن، شرط التظلم الإداري، شرط الميعاد، شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي، شرط الاختصاص بنوعيه الإقليمي والنوعي.

أ-أ شرط القرار الإداري محل الطعن:

طبقاً للمادة 819 من ق.إ.م.إ يجب أن يرفق بعريضة دعوى الإلغاء، وتحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه²، وعليه فالقرار محل دعوى الإلغاء هو القرار الصادر عن لجنة الدائرة المتضمن رفض طلب تحقيق المطابقة.

أ-ب شرط التظلم الإداري المسبق:

الأصل أن التظلم الإداري اختياري طبقاً للمادة 830 من ق.إ.م.إ إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك، واستناداً على هذا جعلت المادة 46 من القانون رقم 08-15 في بداية الأمر التظلم عن طريق الطعن في قرار رفض لجنة الدائرة أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية اختياري، ثم تراجعت عن ذلك المادة 52 منه السالفة الذكر، وقيدت ممارسة دعوى الإلغاء بفصل لجنة الطعن في التظلم المرفوع خلال ثلاثين (30) يوماً من ممارسته³.

¹ - بوحميده عطاالله، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم عمل واختصاص، دار هومه، الجزائر، ب.ط، سنة 2011، ص146.

² - أنظر المادة 819 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

³ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 73.

أ- ج شرط الميعاد:

الأصل أن ميعاد رفع الدعوى هو أربعة (04) أشهر من تاريخ تبليغ القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي¹، إلا أن المادة 52 من القانون رقم 15-08 جعلت ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار رفض طلب تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية شهر ابتداء من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن المتضمن رفض الطعن.

أ- د شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي:

يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية وجوبي، طبقاً لما نصت عليه المادة 826 من ق.إ.م.إ، وفي مقابل ذلك يعفى أشخاص القانون العام من هذا الشرط طبقاً للمادة 827 من نفس القانون².

أ- ه شرط الاختصاص الإقليمي:

ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها الهيئة المحلية المختصة بالبت في طلب تحقيق المطابقة للعقار المبني³.

أ- و شرط الاختصاص النوعي:

يعود الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية وذلك طبقاً لما ورد في المادة 52 من القانون رقم 15-08.⁴

ب- الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء:

تتمثل الشروط الموضوعية الخاصة بدعوى الإلغاء في عيب عدم الاختصاص، الشكل والإجراءات، السبب، مخالفة القانون.

ب- أ عيب عدم الاختصاص:

طبقاً للمادة 32 من القانون رقم 15-08 فإن لجنة الدائرة المختصة إقليمياً هي المختصة في البت في طلب تحقيق المطابقة، وطبقاً للمادة 47 من نفس القانون فإن لجنة الطعن الولائية هي المختصة بالبت في الطعن أو التظلم المرفوع ضد قرارات لجنة الدائرة. ومنه

¹ - أنظر المادة 829 من القانون رقم 09-08 المتضمن ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

² - أنظر المادتين 826 و 827 من القانون رقم 09-08 المتضمن ق.إ.م.إ، المذكور أعلاه.

³ - أنظر المادة 37 من القانون رقم 09-08 المتضمن ق.إ.م.إ، المذكور أعلاه.

⁴ - أنظر المادة 52 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

فلا يجوز لجهة إدارية أخرى كالببلدية أو مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية أو إحدى المصالح التي يتم استشارتها أن تثبت في طلب تحقيق المطابقة أو تثبت في الطعن¹.

ب-ب عيب الشكل والإجراءات:

إن عدم احترام الشكليات أو البيانات الواجبة قانوناً أو عدم احترام الخطوات والمراحل أو العمليات التي تمر بها عملية تحقيق المطابقة يشكل عيب الشكل والإجراءات المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 09-155، كعدم قيام مصالح التعمير بالببلدية بمعاينة البناية وتحرير محضر بذلك، أو عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة وكذا الحال بالنسبة لمديرية التعمير والبناء، أو عدم احترام لجنة الدائرة آجال البت في الطلب أو عدم احترام شكلية صحة مداوالات وقرارات لجنة الدائرة والطعن، أو عدم توقيع الأعضاء الحاضرين.

ب-ج عيب السبب:

يعني عيب السبب انعدام الحالة الواقعية والقانونية، أو الخطأ في تقديرها من طرف لجنة الدائرة عند إصدار قرار رفض تحقيق المطابقة، كأن تتوهم هذه الأخيرة أن البناية موضوع طلب تحقيق المطابقة غير مشمولة بعملية تحقيق المطابقة لكونها مشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير المحددة بالمادة 16 من القانون رقم 08-15 أو على الأراضي التابعة للأملاك الغابية. كما أن عيب انعدام السبب في قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تسليم وثائق تحقيق المطابقة يتحقق إذا ما توافرت الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لاتخاذها، لكن لجنة الدائرة أساءت فهم وتفسير هذه الشروط.

ب-د عيب مخالفة القانون:

يتحقق عيب مخالفة القانون في مجال تحقيق مطابقة البنايات في حالة خروج القرار الإداري للجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة عن أحكام القانون رقم 08-15 والمراسيم التنفيذية المتعلقة به، وقد يتخذ عيب مخالفة القانون صورة الخطأ في تفسير القانون والخطأ في تطبيقه أو صورة المخالفة الصريحة لأحكامه.

¹ - أنظر المادتين 32 و 47 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

ج- آثار إلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة:

يقتصر دور القاضي في دعوى الإلغاء على فحص مشروعية القرار الإداري وإلغائه متى لاحظ مخالفته للقانون دون أن يحكم بتعديله أو استبداله، لأن رقابة القضاء على القرارات الإدارية هي رقابة مشروعية تتعلق بالقانون وحمايته وليس رقابة ملائمة¹.

إذا ثبت للمحكمة وجود عيب من العيوب المذكورة سابقاً قضت بإلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض طلب تحقيق المطابقة، ويترتب على هذا، أنه من حق المصريح تجديد طلبه أمام لجنة الدائرة، فإذا رفضت مرة أخرى بدون سبب يمكن له رفع دعوى القضاء الكامل، يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم وثيقة تحقيق المطابقة مرفقة بالقرار القضائي الذي قضى بإلغاء قرار الرفض وقرار رفض التسليم غير المشروع، كما يمكنه أن يطلب التعويض بإثبات خطأ الإدارة عن التأخير في استغلال البناية أو التأخير في تسويتها لكون شهادة المطابقة بمثابة رخصة بالاستغلال أو رخصة لتسوية البناية².

2- دعوى التعويض:

تعتبر دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل ويقصد بها الحكم على الإدارة بالتعويض لجبر مختلف الأضرار الحاصلة بالمدعي من جراء أعمالها المادية أو تصرفاتها القانونية³.

وتتشترك دعوى التعويض مع دعوى الإلغاء في الشروط العامة، أما الشرط الموضوعي الوحيد فيتمثل في ضرورة وجود خطأ من جانب الإدارة يربط مسؤوليتها ويستوجب تعويض الأضرار الناتجة عنه للغير⁴.

والحق الذي تؤسس عليه هذه الدعوى يجب أن يكون قائماً أي أنه لم يسقط بالتقادم لأن هذه الدعوى تتقادم وتسقط بمدة تقادم وسقوط الحقوق⁵.

ويمكن تصور بعض دعاوى التعويض الناتجة عن عملية تحقيق المطابقة كمايلي:

¹ - عزاز ساعد، المرجع السابق، ص ص 76 - 77.

² - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 154.

³ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 90.

⁴ - عزاز ساعد، المرجع نفسه، ص 77.

⁵ - شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 121.

- دعوى التعويض لجبر الضرر الناتج عن سوء فهم وتفسير وتكييف لجنة الدائرة هذه الشروط المحددة بالقانون رقم 08-15.

- كما يمكنه رفع دعوى التعويض في حالة تنفيذ الإدارة لقرار الهدم مباشرة دون معاينة الأعوان المؤهلين حسب المادة 17 من القانون رقم 08-15 تطبيقاً للمادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 وإن كان اللجوء إلى الجهات القضائية لايوقف تنفيذ قرار الهدم¹.
ثانياً: اختصاص القضاء الجزائي.

سننظر في هذا العنصر إلى تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة أو من قبل الطرف المتضرر (1)، كما سنتحدث عن الجرائم الناجمة عن مخالفة أحكام القانون رقم 08-15 والمتعلقة برخص التسوية والجزاءات المقررة لها (2).

1- إجراءات المتابعة أمام القضاء الجزائي:

ماتجدر الإشارة له هنا، أن الإجراءات الواجب إتباعها أمام القضاء الجزائي في مجال المخالفات المتعلقة بالمطابقة الاستثنائية - رخص التسوية - هي نفسها الإجراءات المتعلقة برخصة البناء السابق ذكرها والتي تتجلى في تحريك ومباشرة الدعوى العمومية، وذلك إستناداً إلى أحكام المادة الأولى من قانون الاجراءات الجزائية السالفة الذكر.

ومنه، فطبقاً لنص هذه المادة فإن أول مرحلة قضائية يتم من خلالها قمع الجريمة بصفة عامة، والجرائم الخاصة برخص التسوية بصفة خاصة للإنتهاء بتطبيق العقوبة هي تحريك ومباشرة الدعوى العمومية.

فتحريكها يقصد به إتخاذ أول إجراء من إجراءات السير فيها ويتم إما من طرف النيابة العامة أو من الطرف المضروب، وهذا طبقاً لما ورد في المادة الأولى من قانون الاجراءات الجزائية. أما بالنسبة لمباشرتها فتتولها النيابة العامة حيث أن هذه الأخيرة هي التي تقوم بجميع الاجراءات التي تلي تحريك أو رفع الدعوى إلى حين صدور حكم نهائي ويات فيها. وذلك على أساس أن النيابة العامة تختص أصلاً بالمتابعة والاثام، حيث تقوم بدور الإدعاء العام أصالة عن الجماعة².

¹ - عازار ساعد، المرجع السابق، ص 78.

² - للمزيد من التفصيل حول هذه الاجراءات أنظر الفرع الثاني من المطلب الثاني من المبحث الأول من الفصل الثاني من الباب الأول من هذه الرسالة، ص ص 287 - 295.

- 2- طبيعة وتكييف الجرائم المتعلقة بإتمام الانجاز وتحقيق المطابقة والجزاءات المقررة لها:
- بالرجوع إلى نصوص المواد من 80 إلى 92 من القانون رقم 08-15 تبين لنا أن هناك مخالفات تتعلق بتحقيق المطابقة، ومخالفات متعلقة بإتمام الانجاز، وتتمثل في:
- أ- عدم إتمام أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز: عقوبتها الغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)¹.
- ب- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد: عقوبتها غرامة تتراوح من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)².
- ج- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها بموجب شهادة مطابقة: عقوبتها غرامة تتراوح ما بين عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كما يمكن للجهة القضائية الأمر بإخلاء الأماكن فوراً، وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الحكم عليه بعقوبة الحبس تتراوح ما بين ستة أشهر (6) إلى اثنا عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة³.
- د- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة: عقوبتها غرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج)، ويمكن الأمر بهدم البناية في حالة عدم امتثال صاحبها ويتحمل مصاريف الهدم⁴.
- هـ- الإدلاء بتصريح كاذب متعلق بإتمام إنجاز الأشغال: أحالت المادة 84 من القانون رقم 08-15 على قانون العقوبات وبالرجوع إلى هذا الأخير فنجد عقوبتها منصوص عليها بالمادة

¹ - المادة 80 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر موهوبي نور الهدى، معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات والجزاءات المترتبة عنها، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017، ص 84.

² - المادة 81 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 122.

³ - المادة 82 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر قارة تركي إلهام، المرجع نفسه، ص 120.

⁴ - المادة 83 من القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً موهوبي نور الهدى، المرجع نفسه، ص 85.

223 منه، وهي الحبس من ثلاثة أشهر (03) إلى ثلاث سنوات وغرامة تتراوح بين عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)¹.

و- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها: عقوبتها الغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) وتضاعف في حالة العود².

ز- عدم الإيقاف الفوري للأشغال: عقوبتها غرامة تتراوح ما بين خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) مع غلق الورشة³.

ح- عدم إيداع طلب إتمام الانجاز أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد: عقوبتها غرامة تتراوح ما بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)⁴.

ط- الربط النهائي للبناء غير القانونية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على شهادة المطابقة: عقوبتها الغرامة ما بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، ويمكن تطبيق نفس العقوبة على المقاول المنجز للأشغال أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، وقد تضاعف الغرامة في حالة العود. وقد تأمر الجهة القضائية المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقته⁵.

ك- فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز: عقوبتها الغرامة ما بين خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف (10.000 دج)، وتضاعف في حالة العود⁶.

¹ - المادة 84 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم ، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً المادة 223 من قانون العقوبات.

- أنظر أيضاً عزاز ساعد، المرجع السابق، ص 84

² - المادة 85 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم ، المذكور أعلاه.

- للمزيد من التفصيل أنظر أيضاً موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص 86.

³ - المادة 86 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

⁴ - المادة 87 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

⁵ - المادة 88 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

⁶ - المادة 89 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

ل- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز: عقوبتها الغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)¹.

م- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل القانوني: عقوبتها الغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، وتضاعف في حالة العود².

ومنه نستنتج مما سبق ذكره، أن طبيعة الجرائم المتعلقة بإتمام الانجاز وتحقيق المطابقة تتراوح ما بين المخالفات والجنح.

¹ - المادة 90 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

- للمزيد من التفصيل أنظر موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص 84.

² - المادة 92 من القانون رقم 15-08 المعدل والمتمم، المذكور أعلاه.

خلاصة الفصل الثاني:

إن النصوص التشريعية والتنظيمية الجزائرية، الصادرة في مجال البناء والتعمير بصفة عامة والمطابقة بصفة خاصة وأهمها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 والمتعلق بالتهيئة والتعمير؛ والقانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمراسيم التنفيذية التي تحمل الأرقام التالية: 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم، و 09-156 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها و 09-276 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، اهتمت بتنظيم الرقابة البعدية على تنفيذ أشغال البناء؛ والتي تعتبر وسيلة إدارية وقانونية، منحها المشرع الجزائري لرئيس البلدية باعتباره سلطة ضبط إداري؛ كما يعد أبرز هيئة لها صلة كبيرة بالمواطنين، ويساعده للقيام بذلك مجموعة من الموظفين، وهذا كله بهدف تطبيق القانون بشكل سليم والذي يترتب عنه التقليل من نسبة البناءات غير القانونية، وتنظيم المحيط العمراني هذا من ناحية.

كما تم تكليف الوالي والوزير المكلف بالعمران بالرقابة في حالة رفض منح شهادة المطابقة العادية أو شهادة المطابقة الاستثنائية -رخص التسوية-، وأيضاً في حالة الإمتناع عن الرد. بالإضافة إلى ذلك، تم وضع آليات للرقابة حتى على عقود التعمير التي تم تسليمها للأشخاص المعنيين بها والمنصوص عليها في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-276 ويهمنها منها هنا فقط: رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية وشهادتي المطابقة العادية والاستثنائية، وأيضاً على القرار القضائي الفاصل في النزاع المتعلق بهاته العقود؛ والمتمثلة في البطاقة الوطنية والبطاقات الفرعية، وهذا مايعتبر حماية للمواطن من تعسف الإدارة من ناحية أخرى.

زيادة على ذلك، تم منح للقضاء أيضاً دور أساسي في مجال هاته الرقابة البعدية يتمثل في قمع المخالفات المتعلقة بالمطابقة من خلال توقيع الجزاء على المخالفين في حالة ثبوت المخالفة؛ وهذا مايقوم به القضاء الجزائري. أما القضاء العقاري فإنه يفصل في دعوى الخروج من حالة الشيوخ والتي تعتبر بعض الجهات القضائية شهادة المطابقة قيد على رفع هذه الدعوى في

العقارات المبنية، كما يتولى أيضاً الفصل في دعوى تأخر المرقى العقاري في تسليم السكن التساهمي المنجز في إطار الترقية العقارية إلى المقتني رغم حلول آجال التسليم وإتمام إنجاز أشغال البناء لكن لا يُسلم المسكن إلى المشتري بحجة إنعدام شهادة المطابقة. أما القضاء الإداري فإنه يتولى عملية الرقابة على مشروعية القرارات الصادرة عن الإدارة.

وعليه، فإن القضاء يتدخل من أجل التوفيق بين هيئات الضبط الإداري لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، والأفراد باعتبار القضاء حامياً للحقوق، هذا من جهة، إلى جانب كونه الجهة القضائية المكلفة بزجر جرائم البناء والتعمير من جهة أخرى.

ومما سبق بيانه، يمكننا القول بأن القيام بهاته الرقابة على أحسن وجه وكما نص عليه القانون يؤدي إلى التقليل من نسبة المخالفات العمرانية، وبالتالي نصل إلى عمران منظم يعطي مظهر جميل للمدينة الجزائرية. لكن للأسف بالرغم من المجهودات التي بذلتها الدولة من أجل الوصول إلى حل لهاته البنايات غير المكتملة وغير المطابقة والتي أصبحت تشوه المظهر الخارجي للعمران الجزائري، إلا أن الواقع العملي يثبت وجود عدة بنايات لم تتم تسويتها، وهذا مايدل على عدم تطبيق القوانين والتعليمات الصادرة بخصوص هذا الموضوع بشكل جيد مما أدى إلى عدم بلوغ الهدف المنتظر منها والدليل على ذلك التعليمات الوزارية رقم 270 والتي صدرت في: 06 ماي 2018 بخصوص تفعيل عملية معالجة الملفات المودعة في إطار القانون رقم 08-15 السالفة الذكر، والتي نصت على وجوب اتخاذ كافة الاجراءات من أجل اعادة تفعيل نشاطات لجان الدوائر ولجان الطعن ومختلف المصالح الادارية التي لها دور في هذا الموضوع، بما فيها القيام بعمليات تحسيس للمواطنين بمشاركة المجالس الشعبية المحلية، بهدف الاسراع في تسوية الملفات العالقة طبقاً للآجال القانونية المحددة.

خلاصة الباب الثاني:

إن شهادة المطابقة لا يتم تسليمها إلا إذا كانت البناية متممة. وبالتالي تعتبر هذه الشهادة المنصوص عليها في ظل القانونين رقمي 90-29 و 08-15 وسيلة إثبات للتغيير الواقع على القطعة الأرضية في إطار أشغال العمران، كما تعد أيضاً وسيلة إثبات أن أشغال البناء المنجزة مطابقة للأحكام المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالتهيئة العمرانية.

ومن هذا المنطلق يمكننا القول بأنها ترخيص من السلطة الإدارية يسمح إما بشغل واستغلال البناية أو تسويتها بعد إتمام إنجازها، بحيث يصبح للمستفيد منها الحق في ربط البناية بشكل نهائي بالطرق وشبكات الكهرباء وقنوات الغاز الطبيعي والماء الشروب ومياه الصرف الصحي، كما تمنحه حق التصرف في البناية بالتأجير أو البيع وغيرها من التصرفات القانونية التي يمكنه القيام بها، وتمنحه شعور بالارتياح لأنها تحميه من الآثار السلبية التي تنجم عن البنايات غير المطابقة للأحكام القانونية. أما فائدتها بالنسبة للدولة فإنها تجبر المستفيدين منها على دفع الرسم العقاري، كما تؤدي إلى التقليل من عدد الطلبات على مختلف أنواع السكن.

فمن هنا يتبين لنا بأن هذه الشهادة لها أهمية وفائدة كبيرة بالنسبة للمواطنين والدولة على حد سواء. وبناء على ذلك، يتعين على كل شخص إنتهى من عملية البناء أن يطالب بها، ولكي يتحصل عليها لابد عليه من إحترام مجموعة من الشروط المنصوص عليها في قوانين التعمير والبناء؛ كما يجب عليه إتباع مجموعة من الإجراءات، وهذه الأخيرة ليست مفروضة على المواطن فقط، وإنما حتى السلطة الإدارية المختصة بتسليمها فهي ملزمة بإحترامها فمثلاً يجب عليها إحترام الآجال القانونية التي يتم فيها تسليمها، وأن ترد بشكل صريح على الشخص المعني سواء كان بالقبول أو الرفض. بالإضافة إلى ذلك، يجب عليها أن تقوم برقابة تنفيذ أشغال البناء قبل تسليمها فإذا وجدت مطابقة لما نص عليه القانون فتسلمها له؛ وإذا تبين لها أنها غير مطابقة لما نص عليه القانون فترفض تسليمها، وفي هذه الحالة الأخيرة أعطى المشرع الجزائري الحق للشخص المعني بها في الدفاع عن نفسه بتقديم تظلم إداري أو تقديم دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة.

زيادة على ذلك، إن الحكومة الجزائرية فرضت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-276 رقابة ليست على تنفيذ أشغال البناء وإنما على القرار المتضمن شهادة المطابقة في حد ذاته،

وهذا مايدفعنا إلى القول بأن شهادة المطابقة هي أداة رقابة وتفرض عليها أيضاً رقابة، كما تضمن هذا المرسوم أيضاً الرقابة على القرار القضائي الفاصل في النزاع المتعلق بهذه الشهادة. ومنه نلاحظ بأن المشرع الجزائري اهتم كثيراً بعملية الرقابة البعدية حيث قام بتوسيعها فكلف بها عدة أشخاص والدليل على ذلك، أنه وزع هذه المهمة بين السلطتين التنفيذية والقضائية، فالتنفيذية تشمل رئيس البلدية، الوالي والوزير المكلف بالعمران والذين يعتبرون أعلى الهيئات في الدولة سواء على المستوى المركزي أو لامركزي. أما القضائية فتتمثل في القضاء الجزائي، العقاري والإداري. كما نشير هنا، أن هاته الرقابة ليست مفروضة على المواطن فقط، وإنما هي مفروضة حتى على السلطة الإدارية المختصة بتسليمها؛ لأن ليس المواطن وحده هو الذي يخالف القانون وإنما حتى السلطة الإدارية في بعض الأحيان تتعسف ولا تقوم بواجبها المفروض عليها قانوناً.

وفي الأخير نخلص إلى القول بأن إحترام هذه الشروط والإجراءات من طرف المواطن، الإدارة والقضاء، والقيام بهاته الرقابة بشكل جيد يؤدي إلى الوصول لعمران مهيب ومنتظم. ومنه يصبح عمران المدينة الجزائرية يشبه عمران الدول المتقدمة، وهذا ما كان يأمله المشرع الجزائري عند سنه لهذه القوانين المنظمة للبناء والتعمير، لكن للأسف بالرغم من الترسانة القانونية المنظمة لهذا المجال إلا أن واقعنا العمراني ليزال مشوه وهذا مايدل على عدم قدرة مسايرة القانون للواقع العمراني وبالتالي نقص فعالية الإطار القانوني المنظم لهذا المجال.

وعليه، فلكي يتم تحسين الوضعية العمرانية بالجزائر لابد من مكافحة هذه البناءات العشوائية غير المكتملة وغير المطابقة للرخص ولأحكام القانون. وذلك عن طريق إصدار قانون واحد شامل لكل مايتعلق بالتهيئة، البناء، التعمير والمطابقة، يتضمن تفعيل دور الهيئات الرقابية وصرامة الجزاءات المفروضة على المخالفين ويعمل على تكريس الوعي العمراني لدى المواطنين أي يجب تظافر جهود كل من المشرع، المواطنين، الإدارة والقضاء.

خاتمة

من خلال الدراسة المنصبة على "رخصة البناء وشهادة المطابقة كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري"، حاولت الإجابة على الإشكالية الجوهرية التي طرحتها في المقدمة، فتوصلت إلى أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لهذا الموضوع، حيث قام بإصدار العديد من النصوص القانونية المقيدة لحرية الأشخاص في مجال البناء والمطابقة، وهذا من أجل تنظيم حركة البناء والتعمير. ومن بين هذه القيود، نجده قد أقر مبدأ عدم الشروع في أشغال البناء قبل الحصول المسبق على رخصة البناء. كما فرض على كل شخص انتهى من أعمال البناء أن يحصل على شهادة المطابقة.

ومنه، فإن منح رخصة البناء لطالبا يدل على أنه لا يوجد تعارض بين البناء المزمع إقامته ومتطلبات المصلحة العامة، كما يُمكن المرخص له البدء في تنفيذ أشغال البناء المرخص بها طالما أنها مطابقة لأحكام القوانين المنظمة للبناء والتعمير بالجزائر. بينما منح شهادة المطابقة يعني بأن البناء مطابق لأحكام رخصة البناء التي تم تسليمها للمستفيد منها.

وفي هذا الصدد، يتبين لنا بأن هاتين الرخصتين هما آليتين للرقابة القبلية والبعدية على النشاط العمراني، ووسيلتين للوقاية من البناء غير القانوني وماينجم عنه من آثار وخيمة هذا من ناحية. كما يعدان من أهم وسائل الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية، وبالتالي فمن خلالهما يمكن تحقيق أهدافه، والمتمثلة في حماية النظام العام العمراني بمختلف صوره التقليدية: الأمن، الصحة، السكنية العامة، وأيضاً الحديثة والتي تتجلى في المحافظة على جمال المدن وتهيئتها الإقليمية والعمرانية وتنظيم المباني أو مايعرف بالمظهر الجمالي للإطار المبني هذا من ناحية أخرى.

وانطلاقاً من هذا الدور البالغ الأهمية الذي يلعبانه في هذا المجال، قام المشرع الجزائري بتنظيم الأحكام المتعلقة بهما بقواعد قانونية من النظام العام أوجب أن يلتزم بها الأفراد والإدارة على حد سواء، فلما يخالفها المواطن كأن يشيد بناية بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها فإن الإدارة لها الحق في مراقبة هذه الأشغال أثناء تنفيذها وبعد الانتهاء منها؛ فإذا تبين لها بأنه قام بها بصفة غير قانونية فتتخذ ضده الإجراءات المناسبة. أما في الحالة العكسية إذا الإدارة لم تحترم الإجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار هذين القرارين، كأن ترفض منحهما بصفة تعسفية أو

تمنحهما دون التقيد بما هو مقرر قانوناً فتكون قد انتهكت مبدأ المشروعية، وفي هذه الحالة يحق لصاحب الصفة والمصلحة منازعتها على ذلك بالطعن إدارياً وقضائياً في هذه القرارات غير المشروعة. غير أن الحكم على مدى نجاح هذين القرارين فعلاً في تنظيم التهيئة العمرانية ، لن يكون إلا بعد الرجوع إلى واقع العمران في الجزائر الذي يتسم بمايلي:

1- عدم احترام شروط التهيئة وإنشاء الشبكات واستعمال مواد بناء غير مطابقة للمواصفات القانونية، والأكثر من ذلك إنشاء بنايات في حد ذاتها بطريقة مخالفة للتشريع العمراني الجزائري.

2- القيام بأعمال التعلية والتوسيع بدون ترخيص أو بالمخالفة لأحكام رخصة البناء المسلمة مع عدم المطالبة بشهادة المطابقة بعد اتمام إنجاز البناية، وذلك في ظل غياب الإدارة المكلفة بالرقابة على أشغال البناء أثناء تنفيذها وبعد الانتهاء منها، وضبط المخالفات العمرانية؛ ومعاقبة مرتكبيها.

3- تنوع التشطيبات الخارجية في الولايات الجنوبية خاصة في ولاية أدرار التي يشترط فيها أن يكون المظهر الخارجي لجميع البنايات باللون الأحمر.

4- نقشي ظاهرة البنايات غير المكتملة، وغير المطابقة للأحكام المنصوص عليها قانوناً، فالبنسبة للمناطق الصحراوية تمتاز بمساحات شاسعة فلما صدر قانون مطابقة البنايات استغله بعض المواطنين في تشييد بنايات جديدة والقيام بالتوسيعات والتي تتجلى في إحاطة المساحات الفضاء الموجودة بالقرب من منازلهم أو بنائها على الرغم من أن هذا القانون لا يطبق على هذه الحالات مما أدى إلى زيادة عدد البنايات غير المتممة وغير المطابقة. أما بالنسبة للمناطق الشمالية فإنها تعاني من مشكل قلة الأراضي المخصصة للبناء وهذا ما دفع معظم الأشخاص إلى استغلال المساحات الخضراء لتشييد المباني، أي غزو الاسمنت للأراضي الزراعية وكذا تعلية البنايات بشكل مخالف للأحكام القانونية. وذلك ما يعني أن القانون لوحده لا يكفي لإجراء الرقابة على أعمال البناء، وضمان توجيهها وتنظيمها وإن كان يساهم في جزء منها.

إن من خلال هذه الوقائع وغيرها، يمكن القول أنه على الرغم من أن المشرع الجزائري فرض الحصول على رخصة البناء وشهادة المطابقة من أجل تنظيم التهيئة العمرانية والوقاية من البناء غير القانوني، إلا أنهما فشلنا في تحقيق الأهداف المرجوة منهما، ومرد ذلك إلى العديد من الأسباب التي يمكن إيجازها فيمايلي:

1- إن المتتبع للتعديلات القانونية المتعلقة برخصة البناء وشهادة المطابقة يتبين له بأن المشرع الجزائري يضمن أن الإشكال في القوانين المنظمة للعمارة في كل مرة بتعديلها فصحيح أن كثرة التعديلات، تعني عدم وجود قوانين مستقرة في مجال البناء والتعمير، مما يدل على عدم قدرة المشرع على سن قانون ينظم عملية البناء والتعمير، إلا أنه بالرغم من ذلك فإن هذه التعديلات تحتوي على إيجابيات أهمها: القانون رقم 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير اعتبر مجرد الشروع في البناء جريمة، حيث منع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة بناء أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول عليها. كما أوجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء بالاشتراك بين مهندسين معماري ومدني معتمدين معاً. بالإضافة إلى ذلك، فرض على رئيس البلدية بأن يقوم شخصياً بزيارة البنايات في طور الانجاز، كما نص على نوعين من المخالفات المتعلقة برخصة البناء ألا وهما: البناء بدون رخصة، والبناء غير المطابق لها.

أما القانون رقم 08-15 فلقد استحدث آجال لتنفيذ رخصة البناء، كما استحدث رخصة إتمام الأشغال والتي تحدد الانجاز الكلي للبنية بما فيها الشبكات والتهيئات؛ وشهادة الربط بالشبكات والتهيئة والتي تشترط عند طلب رخصة البناء؛ وشهادة المطابقة والتي أوجب الحصول عليها قبل شغل أو استغلال البنية. كما استحدث هذا القانون سندات تعميرية جديدة سميت بوثائق تحقيق المطابقة وهي: رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الانجاز، ورخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية، وألزم المستفيدين من هذه الرخص أن يودعوا طلب شهادة المطابقة الاستثنائية، وذلك في الآجال المحددة في الرخصة أو عند إتمام الأشغال. مع إضافته لأنواع أخرى من المخالفات المتعلقة برخصة البناء وشهادة المطابقة، وشدد العقوبات على الأشخاص المخالفين بدعوى عدم كفاية العقوبات المنصوص عليها سابقاً. وفي الأخير نشير إلى أنه أضاف آلية جديدة ألا وهي البطاقة الوطنية الخاصة بقرارات التعمير المسلمة والمخالفات الناجمة عنها وذلك من أجل تعزيز عملية المراقبة.

أما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فلقد قام بالتقليص من عدد نسخ الملفات المتعلقة برخصة البناء، كما قلص آجال الدراسة والبت في هذه الملفات، وأنشأ الشباك الوحيد للبلدية وللولاية وللذان تتم دراسة الملفات الخاصة برخصة البناء على مستواهم. زيادة على ذلك، ألزم الإدارة بالرد الصريح على الأشخاص المعنيين. كما استحدث اللجنتين الولائية والوزارية المكلفتين

بمعالجة الطعون المتعلقة بقرارات التعمير الفردية وهذا ما يساهم في القضاء على البيروقراطية الإدارية.

وبالتالي فإن الإشكال ليس دائماً في القوانين وإنما قد يعود للإدارة المكلفة بتطبيق هذه القوانين فإنها تتماطل في القيام بالإجراءات المنصوص عليها قانوناً في هذا المجال وتتخذ مواقف سلبية تجاه المخالفات العمرانية وذلك تهرباً من المسؤولية الملقاة على عاتقها. كما قد يرجع إلى المواطنين في حد ذاتهم، فنقص الوعي لديهم بأهمية المجال العمراني أدى بهم إلى تغليب المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة العمرانية.

2- غياب التعاون بين المواطنين والجهات الإدارية المختصة بتطبيق قوانين البناء والتعمير، ونذرة التنسيق بين المصالح المكلفة بالدراسة والبت في ملفات البناء والمطابقة.

3- عدم تطابق الأحكام المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 مع الأحكام الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4- تشتت القواعد والأحكام المنظمة لرخصة البناء وشهادة المطابقة في العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية مما أدى إلى غموضها وتناقضها.

5- عدم وجود رقابة تقنية وإدارية صارمة على الأشغال المتعلقة بالبناء والمطابقة.

6- عدم تحسيس المواطنين بأهمية البناء وانعكاساته المباشرة على الأشخاص والأموال.

7- عدم فعالية دور شرطة العمران في رقابة البنايات غير القانونية.

8- غالبية الأشخاص لايطالبون بشهادة المطابقة لأنهم يعلمون مسبقاً بأن البناء الذي قاموا بإنجازه مخالف لأحكام رخصة البناء التي تحصلوا عليها، وبالتالي فإن طلبهم سيكون مآله الرفض ويمكن يتعرضون لمتابعات قضائية. وفي المقابل لذلك، فإن الجهات الإدارية المختصة بإصدارها لا تلزمهم بضرورة الحصول عليها إلا باستثناء الحالات الخاصة باستغلال البنايات في مزاولة أنشطة تجارية معينة تكون فيها شهادة المطابقة وثيقة أساسية للترخيص بمزاولة هذا النشاط.

9- عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء الهدم في حالة البناء بدون رخصة، وبقائه في معظم الأحيان حبر على ورق، ويرجع السبب في ذلك لعدة اعتبارات أهمها أنه منتخب من طرف الشعب وقيامه بعملية الهدم يؤدي إلى فقد ثقة الشعب فيه. بالإضافة إلى الاعتبارات

والضغوطات السياسية والإدارية المفروضة عليه مثلاً لا يمكنه أن يقوم بهدم منزل الوالي المشيد بدون رخصة لأن هذا الأخير هو المسؤول عنه.

10- تكتسي الاجراءات التي سنّها المشرع الجزائري في القانون رقم 08-15 والمراسيم التنفيذية أرقام 09-154، 09-155 و 09-156 في العديد من الأحيان الغموض، التعقيد، الشمولية وعدم الدقة مما صعب تطبيقها حتى على المختصين خاصة في ظل ضخامة المخالفات العمرانية كما ونوعاً.

11- كثرة التعليمات المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية. بالإضافة إلى ذلك، إن دورها يتجلى في تفسير الأحكام الغامضة في القانون فقط؛ لكن هذه التعليمات جاءت بإجراءات جديدة غير منصوص عليها في القانون فأصبحت وكأنها قوانين معدلة لقانون مطابقة البناءات.

بعد سرد أهم الأسباب التي جعلت العمران الجزائري غير منظم وغير مهياً، يمكننا أن نخلص في الأخير إلى أن تفعيل دور رخصة البناء وشهادة المطابقة في تنظيم التهيئة العمرانية يكون من خلال مايلي:

1- تظافر جهود كل من المشرع، المواطن، الإدارة والقضاء. فالمشرع ينص على الشروط والإجراءات المتعلقة برخصة البناء وشهادة المطابقة. ويحدد الفئات المؤهلة لمراقبة أشغال البناء، الكشف عن المخالفات واختصاصاتهم وكذا الحماية المقررة لهم، كما يحدد العقوبات الواجب توقيعها على المخالفين. أما المواطن، الإدارة والقضاء يتعين عليهم تطبيق هذه الأحكام والقواعد المنصوص عليها قانوناً، فالمواطن ينبغي أن يكون لديه وعي وثقافة عمرانية وحضرية؛ فيحترم هذه الشروط والإجراءات فلا يمكنه أن يشرع في عملية البناء إلا بعد الحصول على رخصة البناء، كما لايمكنه أن يشغل أو يستغل المبنى إلا بعد تسلمه شهادة المطابقة. أما الإدارة فهي الأخرى ملزمة باحترام الشروط والإجراءات والابتعاد عن البيروقراطية وعدم التهرب من المسؤولية ومنع المخالفات منذ البداية. أما بالنسبة للقضاء فيجب عليه تسوية المنازعات المتعلقة بهما عن طريق توقيع العقوبات على المخالفين، وإلزام الإدارة بمنح هاتين الرخصتين وذلك في حالة إصدارها لقرارات تعسفية تتضمن رفض منح رخصة البناء وشهادة المطابقة هذا من جهة، وإلغاء قراراتها المتضمنة تسليم رخصة البناء أو شهادة المطابقة دون التقيد بما هو مقرر قانوناً من جهة أخرى.

2- ضرورة التعاون بين المواطنين والجهات الإدارية المختصة للعمل على تطبيق قوانين البناء والتعمير. كما يجب أن يتم التنسيق بين المصالح المكلفة بالدراسة والبت في ملفات البناء والمطابقة أهمها المصلحتين التقنيتين المختصتين بالتعمير على مستوى البلدية ومديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء وكذا لجنتي الدائرة والولاية.

3- نوصي بتعديل قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 لأن أحكامه أصبحت لا تتماشى مع الأحكام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4- نقترح إصدار قانون موحد لل عمران يلم بجميع الأحكام القانونية المتعلقة بالبناء، المطابقة والتهيئة العمرانية، وذلك من أجل رفع الغموض الوارد في العديد من النصوص؛ والتخلص من مشكل التناقض بين النصوص القانونية والتنظيمية وأيضاً بين المواد في نفس القانون أو المرسوم أو القرار الوزاري.

5- توقيع عقوبات جزائية على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين في حالة تقاعسهم عن القيام بالرقابة العمرانية المسندة لهم بموجب قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 والقانون رقم 08-15. وفي المقابل لذلك، رفع مبلغ الغرامة على المخالفين بالقدر الذي يشكل ردعاً لهم.

6- تكثيف نشاط شرطة العمران وحماية البيئة خاصة أيام العطل ونهاية الأسبوع نظراً لاستغلال المخالفين هذه الأوقات للقيام بتشديد البناءات غير القانونية.

7- توفير الحماية الفعلية للأعوان المكلفين بالرقابة على أشغال البناء وتقصي المخالفات العمرانية من كل أشكال التهديد والضغوطات أثناء تأدية مهامهم، وتزويدهم بكافة الوسائل المادية وليس مجرد النص عليها وبقائها حبر على ورق، وذلك من أجل تفعيل دور الرقابة.

8- ضرورة إلزام الأشخاص بالحصول على شهادة المطابقة، للتأكد من مدى مطابقة المباني لأحكام رخصة البناء.

9- تفعيل سلطة حلول الوالي محل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تقاعسه عن هدم البناء غير القانوني.

تم بعون الله وحمده.

الملاحق

نموذج محضر عدم إتمام الواجهات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
الدائرة/ المقاطعة الإدارية:
بلدية:
محضر رقم: مؤرخ في:

شهادة إتمام أشغال الواجهات

- الحالة الأولى : أشغال تشطيب وطلاء الواجهات: (تليس، طلاء، وأشغال الخشبية: ...)
- الحالة الثانية : أشغال تشطيب الواجهات: أشغال البناء وتشطيب الواجهات.
- الحالة الثالثة : أشغال الإنهاء أو/و تجميل لحين استئناف العمل الهيكلي للبنية (الهيكل، البلاط، ...).

في سنة يوم من شهر على الساعة دقيقة، نحن العون (اللقب)
(الاسم)، الصفة مؤهل بتكليف مهني رقم، بناء على القانون 08-
15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، معدل، يُحدد قواعد مطابقة البنيات وإتمام إنجازها، قد قمنا بمعاينة إتمام أشغال الواجهات للبنية
المُبلغ عنها من خلال المحضر رقم: مؤرخ في:، وفقا للمعلومات التالية :

صاحب البنية ☐ أو ممثله (الموكل) ☐

.....
- اللقب:
- الاسم:
- اسم الشركة:
- تاريخ ومكان الإزدياد:
- الواقعة بـ (العنوان، الحي، المدينة):

طبيعة البنية:

☐ - بناية تحتوي على نشاط تجاري.....
☐ - بناية دون نشاط تجاري.....
☐ - تجهيزات أو محلات.....

حالة أشغال إتمام الواجهات:

.....
- عدد الطوابق المكونة للبنية :
- عدد طوابق البنية المعنية بإتمامها:

ممثل مصالح الدولة
المكلف بالتعمير

توقيع صاحب البنية
أو ممثله

نسخة من المحضر تُوجه إلى:

- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي الوطني
- مدير التعمير، الهندسة المعمارية والبناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

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

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

.....

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

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

.....

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

.....

4 - عنوان المشروع :

.....

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

ولاية :
دايرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

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

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

لوحة الورشة

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

الملف رقم
1 - رخصة مسلمة بتاريخ :
2 - مشروع إنجاز / هدم
الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب
وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب
حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب
وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) ب
وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو
وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) ب
3 - صاحب المشروع :
4 - المشرف على الإنجاز :
5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :
6 - أجل الإنجاز :
7 - تاريخ فتح الورشة :

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية للصف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران و المدينة

ولاية: أدرار

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء

محضر رقم: / 2015

المؤرخ في:

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة: 2015 و يوم: من شهر: على الساعة: .. سا و .. دقائق
نحن (الاسم، اللقب و الصفة) : م. ب. ر. عون مؤهل، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول
ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء
وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع فيها:

الكائنة بـ (العنوان، الحي، المدينة):

المخالف: الاسم: اللقب:

تاريخ و مكان الازدياد: بـ:

عنوان الإقامة:

تصريحات محتملة:

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي
- رئيس المجلس الشعبي البلدي
- مدير التعمير و البناء

ملاحظة: رفض الإمضاء:



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران و المدينة

ولاية: أدرار

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء

محضر رقم: / 2015

المؤرخ في:

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لاحكام رخصة البناء المسلمة

سنة: 2015 ويوم: من شهر: على الساعة: .. سا و .. دقائق
نحن (الاسم، اللقب و الصفة) : م.ر عون مؤهل، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول
ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء
وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع فيها:

الكائنة بـ (العنوان، الحي، المدينة):

المخالف: الاسم: اللقب:

تاريخ ومكان الازدياد: بـ:

عنوان الإقامة:

تصريحات محتملة:

.....
.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الجهة القضائية المختصة

- الوالي

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: رفض الإمضاء:



ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

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

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
أشرف على إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكن(ة) ب.....
بخصوص أشغال :
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ.....
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ.....
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبنية :

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

المادة 2 : تتكون البنية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

ولاية أدرار
دائرة أدرار
بلدية أدرار

Wilaya de
Daira/Circonscription administrative :

1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :

Nom : Prénom :
Raison sociale :
Né(e) le :
A : Wilaya de :
Fils/Fille de et de
Adresse :

2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :

Déclare avoir entrepris une construction :

- Nature :
- Al 'adresse :
commune :
• wilaya :

☐ Non achevée avec permis de construire.

- Nature juridique du terrain* :
- Références du permis de construire :
• N° de l'arrêté :
• Etabli par :
• Date de délivrance :
• Date d'expiration du délai accordé :

- Travaux : conformes au permis délivré. ☐
Non conformes au permis délivré. ☐
• Structure ☐
• Etages ☐
• Façade ☐

- Etat d'avancement des travaux :

• Structure : achevée ☐
non achevée ☐
• Façades : achevées ☐
non achevées ☐
• Aménagements extérieurs : achevés ☐
non achevés ☐

☐ Achevée non conforme au permis délivré.

- Nature juridique du terrain :
- Références du permis délivré :
• N° de l'arrêté :
• Etabli par :
• Date de délivrance :
• Date d'expiration :

- Parties non conformes.

• Emprise au sol ☐
• Structure ☐
• Nombre d'étages ☐

1. تعريف المصريح :

الاسم :
اللقب :
اسم الشركة :
المولود(ة) في :
ولاية :
ابن (ة) :
و :
العنوان :

2- تعريف البنائية :

أصرح أنني شرعت في إنجاز بنائية :
الطبيعة :
العنوان :
بلدية :
ولاية :

☐ غير متممة مع وجود رخصة بناء

- الطبيعة القانونية الأرضية :
- مراجع رخصة البناء :
• رقم القرار :
• معد من طرف :
• تاريخ التسليم :
• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح :

- الأشغال مطابقة لرخصة البناء المسلمة ☐
غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ☐

• الهيكل : ☐
• الطوابق : ☐
• الواجهة : ☐
- حالة تقدم الأشغال :
• الهيكل : متعم ☐
غير متعم ☐
• الواجهات متممة ☐
غير متممة ☐
• التجهيزات الخارجية متممة ☐
غير متممة ☐

☐ متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة

- الطبيعة القانونية للأرضية :
- مراجع رخصة البناء :
• رقم القرار :
• معد من طرف :
• تاريخ التسليم :
• تاريخ انتهاء الصلاحية :
- الأجزاء غير المطابقة :

• مساحة الأرضية المبنية ☐
• الهيكل ☐
• عدد الطوابق ☐

• Façades ☐ • Principale ☐ • Latérale ☐ • Arrière ☐ - Etat d'avancement des travaux : • Structure : achevée ☐ non achevée ☐ • Façades : achevées ☐ non achevées ☐ • Aménagements extérieurs : achevés ☐ non achevés ☐ ☐ Achevée sans permis de construire. - Nature juridique du terrain * : - Superficie : - Emprise au sol : - Nombre d'étages : ☐ Non achevée sans permis de construire. - Nature juridique du terrain* : - Superficie : - Emprise au sol : - Nombre d'étages : - Etat d'avancement des travaux : • Structure : achevée ☐ non achevée ☐ • Façades : achevées ☐ non achevées ☐ • Aménagements extérieurs : achevée ☐ non achevés ☐	• الواجهات ☐ • الرئيسية ☐ • الجانبية ☐ • الخلفية ☐ - حالة تقدم الأشغال : • الهيكل : متمم ☐ غير متمم ☐ • الواجهات : متممة ☐ غير متممة ☐ • التهيئات الخارجية : متممة ☐ غير متممة ☐ ☐ متممة بدون رخصة بناء. - الطبيعة القانونية للأرضية * : - المساحة : - مساحة الأرضية المبنية : - عدد الطوابق : ☐ غير متممة بدون رخصة بناء. - الطبيعة القانونية للأرضية * : - المساحة : - مساحة الأرضية المبنية : - عدد الطوابق : - حالة تقدم الأشغال : • الهيكل : متمم ☐ غير متمم ☐ • الواجهات : متممة ☐ غير متممة ☐ • التهيئة الخارجية : متممة ☐ غير متممة ☐
3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE : En application des dispositions de la loi n° 08- 15 du 20 juillet 2008, Je sollicite le bénéfice : - ☐ d'un permis d'achèvement - ☐ d'un certificat de conformité - ☐ d'un permis de construire à titre de régularisation - ☐ d'un permis d'achèvement à titre de régularisation pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.	
3 - طبيعة العقد المطلوب : تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 أطلب الاستفادة من : - ☐ رخصة إتمام - ☐ شهادة المطابقة - ☐ رخصة بناء على سبيل التسوية - ☐ رخصة إتمام على سبيل التسوية للمشروع في مطابقة بنائي ، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و/أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.	
4 - ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées) Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indique. 4 - توقف الأشغال : (بالنسبة للبنىات غير المتممة) أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.	
5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES : je m'engage par ailleurs : - à souscrire à la demande d'un certificat de conformité ☐ - à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité ☐	
5 - الاكتسابات التكميلية : من جهة أخرى أتعهد بـ : - التقدم بطلب شهادة المطابقة ☐ - ألا أسكن أو استغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة ☐	

635

مقرر الموافقة على التسوية

رقم مؤرخ في :.....
في إطار القانون (08 / 15 المؤرخ في 2008/08/20)

إن رئيس لجنة الدائرة

- * بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فبراير 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ،
- * بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 27 فبراير 2012 المتضمن قانون الولاية ،
- * بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية ،
- * بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن ضبط و تحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها،
- * بمقتضى المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2 مايو 2009 المتضمن تحديد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات،
- * بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2 مايو 2009 المتضمن تشكيل لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما ،
- * بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2 مايو 2009 المتضمن تحديد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ،
- * بناء على القرار الولائي رقم 352 المؤرخ في 25 أكتوبر 2010 المتضمن التفويض للسيد بكوش بن عمر بصفته رئيسا لدائرة أدرار ،
- * بناء على القرار الولائي رقم 74 المؤرخ في 25/02/2010 و المتضمن إنشاء لجنة البث في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرها لدائرة أدرار ،
- * بناء على التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة 10 سبتمبر 2010 الصادرة عن وزارة السكن و العمران و المحددة لقواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها ،
- * بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة 06 سبتمبر 2012 المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمامها ،
- * بناء على محضر اجتماع اللجنة المختصة رقم المؤرخ في
- * بناء على التصريح المقدم من طرف السيد(ة):.....المولود في المتعلق بطلب التسوية في إطار القانون 15/08 المذكور أعلاه ،

- يقرر -

- المادة الأولى:** يوافق على الطلب المقدم من طرف السيد (ة):.....المتعلق بتسوية الوعاء العقاري الذي أنجز عليه المعني بناية موضوع التسوية الواقع ببلدية ذو مساحة مقدرة ب :.....م2 تعود ملكيته إلى ملك الدولة
- لمادة الثانية:** يدفع المعني بالأمر ثمن القطعة الأرضية و مصاريف العقد للهيئة المالكة للعقار المذكور في المادة الأولى حسب تقويم الجهة المختصة مقابل حصوله على عقد الملكية .
- المادة الثالثة :** يلتزم المعني برفع جميع التحفظات و احترام الإجراءات القانونية و التنظيمية التي تلي مرحلة تسليم العقد
- المادة الرابعة:** يكلف كل من السادة مدير التعمير و البناء، مدير أملاك الدولة، أمين العام للدائرة، رئيس المجلس الشعبي لبلدية أدرار، مدير الوكالة العقارية و قابض الضرائب المختلفة كل فيما يخصه بتنفيذ هذه المقرر.

رئيس الدائرة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية: _____

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 والمتعلق بالبلدية، المتمم.

- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة

البنائيات وإتمام إنجازه.

- بناء على المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات
تتفyz التصريح بمطابقة البنائيات.

- يشهد -

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناية:

• غير المتممة شرع فيها:

برخصة البناء المسلمة بقرار رقم: _____ بتاريخ: _____ لمدة _____ سنوات.

☐ مطابقة لأحكام رخصة البناء

☐ غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

• غير المتممة شرع فيها:

☐ بدون رخصة البناء

الكائنة بالعنوان التالي: _____

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم _____ المودع من طرف: _____

الاسم واللقب:

اسم الشركة:

العنوان:

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخ: _____ لأعوان التعمير التابعين

للدولة/مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر في _____

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: ضع علامة (x) في الخانة المناسبة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أدرار
مديرية التعمير والبناء لولاية أدرار
دائرة/مقاطعة
بلدية:

محضر رقم: مؤرخ في:

معaine عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير

في سنة ويوم من شهر
على الساعة و دقيقة.
نحن العون
الصفة

تكليف مهني رقم بناء على القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه:

صاحب البناء :

الاسم
اللقب
اسم الشركة:
تاريخ ومكان الازدياد:
عنوان الإقامة:

1- عدم مطابقة البناء:

طبيعة البناء:

- ☐ سكن
☐ مرفق
☐ سكن و تجارة
☐ صناعة أو حرفة
☐ إنتاج فلاحي
☐ خدمات
☐ آخر

الكائنة بـ:

حالة الأشغال:

- ☐ مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة في
☐ غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة في
☐ متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم المسلمة في
☐ متممة بدون رخصة بناء
☐ غير متممة بدون رخصة بناء

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة:

- ☐ العلو
- ☐ البنية التحتية
- ☐ الهيكل
- ☐ الواجهات
- ☐ مكان إقامة البناء
- ☐ آخر

2- معايير المخالفات للقانون:

- ☐ إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة
- ☐ تشييد بناية داخل تجزئة حائزة على أو رخصة تجزئة
- ☐ بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة
- ☐ تشييد بناية بدون رخصة بناء
- ☐ عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء
- ☐ عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد
- ☐ شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة
- ☐ عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها
- ☐ تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال
- ☐ استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة
- ☐ عدم التوقف الفوري للأشغال
- ☐ عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية
- ☐ الربط غير القانوني المقت أو النهائي للبناية بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة، رخصة بناء أو شهادة مطابقة
- ☐ فتح ورشة إتمام بدون ترخيص
- ☐ غياب السياج ولافتة إشارة الأشغال
- ☐ عدم إنطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام
- ☐ وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي
- ☐ عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

إمضاء صاحب البناية:

حرر بـ

رئيس الفرقة

ملاحظة: ضع علامة (x) في الخانة المناسبة.

☐ رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة

مديرية التعمير والهندسة المعمارية

والبلديات لولاية أدرار

مصلحة التعمير

مكتب عقود التعمير والمراقبة

أدرار في:.....

وضعية الملفات المدروسة في إطار القانون 15/08

من سنة 2008 إلى غاية اليوم .

اللجنة الولائية		اللجنة على مستوى duac		لجنة دائرة		
مرفوض	مقبول	مرفوض	مقبول	مرفوض	مقبول	
00	19	10	16	280	518	أدرار
				01	10	أولف
				04	42	رقان
				03	06	زاوية كنتة
				02	07	فنو غيل
				00	01	تسابيت
				05	01	أوقروت
				00	00	شروين
				16	37	تيميمون
				00	00	تينركوك
				00	00	برج باجي المختار
00	19	10	16	311	622	المجموع

ولاية أدرار

دائرة أدرار

الرقم : 02..... د.أ/ م.ت/ 2012

تقرير فصلي 02 حول مطابقة البناءات

و إتمام إنجازها ، القانون 08 / 15

بناءا على القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و المرسوم التنفيذي المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفايات سيرها بالإضافة للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2009 الذي يحدد النظام الداخلي لسير اجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في مطابقة البناءات و إتمام إنجازها. وعليه يتم إعداد التقرير الفصلي رقم 02 ، ابتداءا من شهر فيفري 2012 إلى شهر سبتمبر 2012 ، إجتمعت اللجنة خلالها 06 مرات وكانت الملفات المودعة أغلبها خاصة ببلدية أدرار و ملف واحد من طرف بلدية اولاد احمد تيمي و هذا على النحو التالي :

1- بلدية أدرار

عدد الملفات المودعة من طرف مديرية التعمير و البناء	عدد الملفات المدرسة من طرف لجنة الدائرة	عدد الملفات الموافق عليها من طرف لجنة الدائرة	عدد الملفات الموافق عليها بتحفظ من طرف لجنة الدائرة	عدد الملفات المرفوضة	عدد الملفات الموجلة
61	61	22	14	23	2

2- بلدية اولاد احمد- تيمي

عدد الملفات المدروسة من طرف لجنة الدائرة	عدد الملفات الموافق عليها من طرف اللجنة الدائرة	عدد الملفات الموافق عليها بتحفظ من طرف لجنة الدائرة	عدد الملفات الغير الموافق عليها من طرف لجنة الدائرة
1	1	0	0

رئيس الدائرة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أدرار

دائرة

بلدية

الرقم:/.....

قرار رقم: يتضمن منح

شهادة المطابقة

(المادة 20 من القانون 08-15)

إن السيد والي ولاية

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/04/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلديات.
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09/154 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة) : الساكن بـ بتاريخ
- للحصول على شهادة المطابقة لمشروع بـ
- بناء على رخصة البناء السابقة رقم : بتاريخ للمعني (ة)
- بناء على الرأي بالموافقة رقم الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ

قرار رقم: المؤرخ في:

المادة الأولى: تطبيقا للمادة 20 من القانون 08/15 تمنح شهادة المطابقة للسيد الساكن بـ للأشغال المذكورة في الطلب السابق وحسب المخططات المرفقة بالقرار

المادة 02 : ترسل نسخة من هذا القرار إلى:

- دائرة
- بلدية:
- مديرية التعمير و البناء لـ

أدرار في:

والي

ولاية أدرار
دائرة
بلدية
الرقم:/.....

قرار رقم: يتضمن منح رخصة إتمام
(المادة 19 من القانون 08-15)

إن السيد والي ولاية.....

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/04/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلديات
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية المتمم
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المتمم
- بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09/154 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة) : الساكن بـ بتاريخ.....
- للحصول على رخصة إتمام لمشروع..... بـ
- بناء على رخصة البناء السابقة رقم : بتاريخ للمعني (ة)
- بناء على الرأي بالموافقة رقم الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ

قرار رقم: المؤرخ في:

المادة الأولى: تطبقا للمادة 19 من القانون 08/15 تمنح رخصة أتمام إلى السيد السامي
بـ لإتمام إنجاز الأشغال المذكورة في الطلب السابق وحسب المخططات المرفقة بالقرار

المادة 02: على المستفيد أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة لإتمام الأشغال
المتبقية

المادة 03: في حالة مخالفة أحكام القانون 08/15 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات ضد المخالفين

المادة 04: ترسل نسخة من هذا القرار إلى

- دائرة.....
- بلدية.....
- مديرية التعمير و البناء لـ

أدرار في:

الوالي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أدرار

دائرة

بلدية

الرقم:/.....

قرار رقم: يتضمن منح رخصة إتمام

على سبيل التسوية

(المادة 22 من القانون 08-15)

إن السيد والي ولاية

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/04/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلديات.
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة) : الساكن بـ بتاريخ
- للحصول على رخصة إتمام إنجاز في إطار التسوية لمشروع بـ
- بناء على الرأي بالموافقة رقم الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ

قرار رقم: المؤرخ في:

المادة الأولى: تطبيقا للمادة 22 من القانون 08/15 تمنح رخصة أتمام إنجاز في إطار التسوية إلى السيد

..... الساكن بـ لإتمام إنجاز الأشغال المذكورة في الطلب السابق

وحسب المخططات المرفقة بالقرار

المادة 02: على المستفيد أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة لإتمام الأشغال

المتبقية

المادة 03: في حالة مخالفة أحكام القانون 08/15 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات ضد المخالفين

المادة 04: ترسل نسخة من هذا القرار إلى

- دائرة

- بلدية

- مديرية التعمير و البناء لـ

أدرار في:

الوالي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أدرار

دائرة

بلدية

الرقم:/.....

قرار رقم: يتضمن منح رخصة بناء

على سبيل التسوية

(المادة 21 من القانون 08-15)

إن السيد والي ولاية.....

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/04/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلديات.
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 للمتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة) : الساكن بـ بتاريخ.....
- للحصول على رخصة بناء في إطار التسوية لمشروع..... بـ
- بناء على الرأي بالموافقة رقم الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ

قرار رقم: المؤرخ في:

المادة الأولى: تطبيقا للمادة 21 من القانون 08/15 تمنح رخصة أتمام إنجاز في إطار التسوية إلى السيد الساكن بـ لإتمام إنجاز الأشغال المذكورة في الطلب السابق وحسب المخططات المرفقة بالقرار

المادة 02: على المستفيد أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة لإتمام الأشغال المتبقية

المادة 03 : في حالة مخالفة أحكام القانون 08/15 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات ضد المخالفين

المادة 04 : ترسل نسخة من هذا القرار إلى

- دائرة.....

- بلدية.....

- مديرية التعمير و البناء لـ

أدرار في:.....

الوالي

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية.

1- المؤلفات: " ملاحظة: قائمة المراجع مرتبة ترتيب أبجدي".

أ- المؤلفات العامة:

- 1- ابن خلدون عبد الرحمان، المقدمة، الجزء الأول، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، بدون طبعة ، سنة 1984.
- 2- بدري جمال، الوعد بالبيع العقاري على ضوء التشريع والقضاء الجزائري، دار هومه ، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2014.
- 3- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثالثة، سنة 2009.
- 4- بوحميذة عطاالله، الوجيز في القضاء الإداري تنظيم عمل واختصاص، دار هومه، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2011.
- 5- بوسقيعة أحسن، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومه، الجزائر، الطبعة السادسة، سنة 2008.
- 6- بن الشيخ آث ملويا لحسين، نظام المسؤولية في القانون الإداري، دار الهدى، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2013.
- 7- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومه، الجزائر، الطبعة السابعة، سنة 2011.
- 8- بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، بدون طبعة، سنة 2005.
- 9- هنوني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومه، الأبيار، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2013.
- 10- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه ، الجزائر، طبعة جديدة 2015 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام.
- 11- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه ، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2003.
- 12- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومه ، الجزائر، الطبعة الحادية عشر، سنة 2011.
- 13- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه ، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2013.
- 14- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2014.
- 15- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة، دار هومه ، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2010.

- 16- يحياوي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دارهوم، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2004.
- 17- كوسة فضيل، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هوم، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2013.
- 18- كحلون علي، القانون العقاري الخاص، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، الطبعة الثانية مزيعة ومنقحة، سنة 2010.
- 19- لكحل أحمد، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هوم، الجزائر، بدون طبعة، بدون سنة.
- 20- النقيب عاطف، النظرية العامة للمسؤولية الناشئة عن فعل الأشياء في مبادئها القانونية وأوجهها العملية، طبعة خاصة بالتعاون بين منشورات عويدات (بيروت لبنان) وديوان المطبوعات الجامعية (الجزائر)، الطبعة الثانية، سنة 1981.
- 21- السنهاوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، " مصادر الالتزام"، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، بدون طبعة، سنة 1998.
- 22- السنهاوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشئ (الايجاروالعارية)، الجزء السادس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بدون طبعة، سنة 1998.
- 23- السنهاوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثاني، المجلد الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة الجديدة، سنة 2000 .
- 24- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هوم، الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2010.
- 25- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2010.
- 26- منصور محمد حسين، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، بدون طبعة، سنة 2003.
- 27- سايس جمال؛ رشيد خلوفي، الإجتهد الجزائري في القضاء الإداري، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى، الجزء الثالث، سنة 2013.
- 28- سايس جمال، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، الجزائر، الطبعة الثانية، الجزء الأول، سنة 2013.
- 29- سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية)، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، سنة 2003.
- 30- عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، دار هوم، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2014.
- 31- عوايدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام الجزائري، "نظرية الدعوى الإدارية"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون طبعة، الجزء الثاني، سنة 1995.

- 32- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هوم، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 1999.
- 33- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هوم، الجزائر، الطبعة الخامسة، سنة 2009.
- 34- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هوم، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2003.
- 35- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، سنة 2005.
- 36- شرفي إبراهيم، تاريخ القرون الوسطى في الشرق والغرب، بدون دار وبلد النشر، بدون طبعة، سنة 1986.
- 37- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية (شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون طبعة، سنة 1995.

ب- المؤلفات الخاصة:

- 1- إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري " أهداف حضرية ووسائل قانونية"، دار هوم، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2015.
- 2- بوسطعة صالح، التعمير في القانون التونسي، منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، بدون طبعة، سنة 1999.
- 3- بن مشرن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقي العقاري العام، دار هوم، الجزائر، بدون طبعة ، سنة 2014.
- 4- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الطبعة الأولى، سنة 2011.
- 5- حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، الاسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2011.
- 6- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دار هوم ، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2018.
- 7- حسنين محمد منصور، المسؤولية المعمارية ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، بدون طبعة، سنة 2003.
- 8- كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2017.
- 9- التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2000.

- 10- التجاني بشير، تهيئة التراب الوطني في أبعاده القطرية، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2004.
- 11- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2014.
- 12- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2010.
- 13- مرجان أحمد، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 2002.
- 14- سرور محمد شكري، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، (دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي)، دار الفكر العربي، سنة 1985.
- 15- عبد العزيز محمود لعرج، الزلج في العمارة الإسلامية بالجزائر في العصر التركي، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة الأولى، الجزائر، بدون سنة.
- 16- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2005.
- 17- عرفة عبد الوهاب، التعليق على قوانين البناء والهدم والقوانين الأخرى المرتبطة بها في ضوء أحكام النقض، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 1996.
- 18- قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومه، الجزائر، سنة 2016.
- 19- ضحي محمد سعيد النعمان، البناء على ملك الغير دون إذن المالك، "دراسة مقارنة"، دار الكتب القانونية، دار شتات للنشر والبرمجيات، مصر، الامارات، بدون طبعة، سنة 2014.

II - الرسائل العلمية:

أ- أطروحات الدكتوراه:

- 1- بوفلجة عبد الرحمان، المسؤولية المدنية عن الأضرار البيئية ودور التأمين، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016.
- 2- بن الشيخ الحسين محمد فاضل، البيئة الحضرية في مدن الواحات وتأثير الزحف العمراني على توزيعها الإيكولوجي، أطروحة دكتوراه، معهد الهندسة المعمارية، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2000-2001.
- 3- جبريل محمد جمال عثمان، الترخيص الإداري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر، سنة 1996.

- 4- زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2012-2013.
- 5- حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012-2013.
- 6- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016.
- 7- لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2016-2017.
- 8- مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب بالبليدة، جوان 2008.
- 9- عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2015-2016.
- 10- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 02 جوان 2007.
- 11- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة قسنطينة، 2004.
- 12- عنون نور الدين، دور البنية التجارية في تنظيم المجالات الحضرية، حالة مدينة باتنة، أطروحة دكتوراه علوم في التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2012.
- 13- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، السنة الجامعية 2014-2015.

14- قوراري مجدوب، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي - دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2014-2015.

15- شايب ذراع ميدني، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، مدينة بسكرة نموذجاً، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع تخصص بيئة، قسم العلوم الاجتماعية، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2013-2014.

16- شرفي صالح، وقف تنفيذ القرار الإداري في ضوء أحكام القضاء الإداري دراسة مقارنة (فرنسا- مصر-الجزائر)، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2012-2013.

17- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2016-2017.

18- ظاهر الطيب توفيق، تدخل الجماعة الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة، أطروحة دكتوراه في الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2012-2013

ب- رسائل الماجستير:

1- أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011.

2- بوجنان نسيم، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2008-2009.

3- بوداني صفية، أثر القيم الاجتماعية على تراجع مهنة البناء في الجزائر، رسالة ماجستير في علم النفس الاجتماعي، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008.

4- بوعناقة سفيان، الحقائق العامة في البيئة الحضرية بقسنطينة، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010.

5- بلمايط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، السنة الجامعية 2012-2013.

6- بلمختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة ماجستير في القانون، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2008-2009.

- 7- بن دوحه عيسى، الإطار القانوني لتسوية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب، البلدة، السنة الجامعية 2010-2011.
- 8- بن حمادة عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري- قسنطينة- جويلية 2009.
- 9- بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، السنة الجامعية 2013-2014.
- 10- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 11- بن صافية سهام، الهيئات الإدارية المكلفة بحماية البيئة، رسالة ماجستير، فرع قانون الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، السنة الدراسية 2010-2011.
- 12- بشيرة عالية، السياحة الجزائرية ودورها في كشف معوقات التنمية الاجتماعية للبناء السوسيوثقافي، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الثقافي، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الجزائر 2، السنة الجامعية 2009-2010.
- 13- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بدون سنة.
- 14- جرور آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، السنة الجامعية 2003-2004.
- 15- زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة في النظام القانوني الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2007-2008.
- 16- حامدي بلقاسم، المسؤولية العقدية للمهندس المعماري قبل تسليم الأشغال، رسالة ماجستير في قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2004-2005.
- 17- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008.

- 18- حميش صافية، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 19- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً"، رسالة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2011-2012.
- 20- لطرش سارة، تأثير النمو السكاني في تغير مورفولوجية المدينة، دراسة ميدانية بمدينة سطيف، رسالة ماجستير، قسم العلوم الاجتماعية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة فرحات عباس، سطيف، بدون سنة.
- 21- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 22- مدور يحي، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية -حالة مدينة ورقلة-، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية، الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 23- مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2012-2013.
- 24- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، السنة الجامعية 2011-2012.
- 25- نور الدين يمين، دور الوالي في حماية الأملاك الوطنية، رسالة ماجستير في الحقوق القانون العام، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن عكنون، السنة الجامعية 2011-2012.
- 26- ساسي فريدة، إشكالية التهيئة الحضرية ومخاطر المنشآت المصنفة بالجزائر، دراسة حالة مدينة المسيلة، رسالة ماجستير، تخصص تفسير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، نوقشت يوم 02-05-2009.
- 27- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002.

- 28- عزاز ساعد، مطابقة البناءات وإتمام انجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، رسالة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2013-2014.
- 29- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 1، السنة الجامعية 2015-2016.
- 30- عكو فاطمة الزهرة، التزامات رب العمل في عقد مقاوله البناء، رسالة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2004-2005 .
- 31- عليان رادية، التهيئة الإقليمية في الجزائر في إطار التعاون اللامركزي مابين 1980-2012، دراسة لحالتي تعاون جزائري- أوروبي، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، تخصص تنظيم وسياسات عامة، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة 05/02/2015.
- 32- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول، رسالة ماجستير في القانون الجنائي، معهد الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001 .
- 33- عقاقبة عبد العزيز، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر - مدينة باتنة نموذجا-، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، تخصص سياسات عامة وحكومات مقارنة، قسم العلوم السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2009-2010.
- 34- قاسي نجاة، تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2014-2015.
- 35- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2012-2013.
- 36- شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2007-2008.
- 37- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.

- 38-خوارجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008.
- 39- خنتاش عبد الحق، مجال تدخل الهيئات اللامركزية في حماية البيئة في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص تحولات الدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الموسم الجامعي 2010-2011.
- 40- خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، رسالة ماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2009 - 2010.
- 41- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 42- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، الموسم الجامعي 2011-2012 .

ج- مذكرات المدرسة الوطنية للإدارة:

- زناني ليلي، دور التهيئة العمرانية في التنمية المحلية، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للإدارة، تخصص إدارة محلية، السنة الدراسية 2004.

III - المقالات:

- 1-بودريو عبد الكريم، آجال رفع دعوى الإلغاء وفق القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، العدد الأول، سنة 2010.
- 2-بودريو عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير، دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استناداً إلى الاعتبارات البيئية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد الأول، سنة 2013.
- 3- بوزغاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة - مدينة بسكرة نموذجاً-، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الخامس عشر، جوان 2014.
- 4- بوطريكي الميلود، منازعات رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مقال منشور بمجلة الرقيب، المملكة المغربية، العدد الثاني، نوفمبر 2012.

- 5- بولقواس سناء، أحكام البناء على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في الجزائر، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018.
- 6- بورعدة حورية، سيرورة الإجراءات الإدارية للملفات من أجل استخراج عقود التعمير على مستوى البلدية، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 7- بوشلوش عبد الغني، القانون رقم 08-15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية،-رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق-، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، تصدر عن مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
- 8- بوشري مريم، بن دوحه عيسى، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإنجازها، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد الخامس، جوان 2015.
- 9- بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقاً للقانون رقم 08-15، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، والمنظم من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول: وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، والمنشورة في مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
- 10- بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء والهدم-، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، يناير 2013.
- 11- بزغيش بوبكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، مقال منشور في المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية-، العدد 02، المجلد 06، سنة 2012.
- 12- بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البناءات الفوضوية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد الحادي عشر، جوان 2014.
- 13- بالجيلالي خالد وبالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقاً لأحكام القانون رقم 08-15، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.

- 14- بلجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، مداخلة لمقابلة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، والمنظم من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول: وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، والمنشورة في مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
- 15- بلول فهيمة، الشباك الوحيد: آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، المجلد 17، العدد 01، سنة 2018.
- 16- بلكعبيات مراد وقيشو يوبا، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 17- بن بادة عبد الحليم، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري " بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مقال منشور في مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018.
- 18- بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 19- بن مشرن خير الدين، مميزات رخصة البناء وأسس استصدارها في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- 20- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و 18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر بسكرة، سبتمبر 2013.
- 21- بن عزوق منير وبن عيسى طالبي، لامركزية الجباية العقارية كآلية لتدعيم موارد الدولة وميزانية الجماعات المحلية " دراسة محينة بموجب قانون المالية 2017"، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 22- بن عمارة محمد ودريسي ميلود، التلوث البصري في المحيط الحضري، " مظهر تشوه واجهات المباني"، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- 23- بن شعبان علي، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، العدد الخامس، ديسمبر 2017.

- 24- بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، مارس 2007.
- 25- براهيم موفق، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى (دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري)، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 26- بربيع محي الدين، دور القضاء الإداري الإستعجالي في حماية البيئة العمرانية، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 27- بربيع محي الدين، جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 28- جبار عبد المجيد، مفهوم القرار الإداري في القانون الجزائري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 5، العدد الأول، سنة 1995.
- 29- جروني فايزة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، المجلد 09، العدد 03، ديسمبر 2018.
- 30- دايج سامية، نظام الرخص كوسيلة قانونية وقائية لحماية الوسط البيئي والعقار في ظل التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون والأعمال، العدد الرابع، أبريل 2016.
- 31- دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، تصدر عن مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
- 32- دوبي بنوة جمال، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري، مقال منشور في مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018.
- 33- ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 34- ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 39، سبتمبر 2014.
- 35- ديش سوري، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017.

- 36- زهدور السهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد الأول، جانفي 2013.
- 37- زنقيلة سلطان، دراسة وصفية تحليلية للمرسوم التنفيذي رقم 14-27 المتعلق بتحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018.
- 38- زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، والمنظم من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، والمنشورة في مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
- 39- زروال معروزة، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- 40- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، ديسمبر 2010.
- 41- حوحو رمزي، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الرابع، أبريل 2009.
- 42- حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017.
- 43- حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مقال منشور في مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 44- حنيش منى، عقد المضاربة كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- 45- حرز الله كريم، دور مديرية أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات وإنجازها، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، تصدر عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس، المدية، المجلد 4، العدد 1، 09 جوان 2018.

- 46- طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، العدد السابع، جوان 2015.
- 47- يعيش تمام أمال، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016.
- 48- كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية والسياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، العدد 02، حوان 2015.
- 49- كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، دورية متخصصة ومحكمة تصدرها كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، أكتوبر 2015.
- 50- كمال محمد الأمين، الديمقراطية التشاركية في مادة التعمير، مقال منشور بمجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، أكتوبر 2016.
- 51- البقالي الشريف، طلب وقف قرارات هدم البنايات المخالفة لقوانين التعمير، المجلة المغربية للإدارة المحلية، العدد 64، أكتوبر 2005.
- 52- الوافي فيصل، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، مارس 2018.
- 53- الزبير صلاح الدين، مقال بعنوان المسؤولية الإدارية عن مخاطر الأشغال العمومية، منشور بمجلة القضاء الإداري، العدد 2، شتاء / ربيع 2013.
- 54- لعويجي عبد الله، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، والمنظم من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول: وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، والمنشورة في مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
- 55- لعويجي عبد الله، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد 1، سنة 2013.

- 56- لعويجي عبد الله، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 10، جوان 2018.
- 57- لعور بدرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016.
- 58- العزري بوجردة نزيهة، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون والأعمال، العدد السادس، يونيو 2016.
- 59- لعيدي خيرة وعمور محمد، إجراءات التسوية الإدارية والقانونية لملكية القطعة الأرضية محل بناء غير شرعي، مقال منشور في مجلة الحقيقة، جامعة أحمد دراية، أدرار، العدد 38، سبتمبر 2016.
- 60- لعمرى محمد، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018.
- 61- العربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مقال منشور في مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017.
- 62- العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017.
- 63- ماموني فاطمة الزهراء، مدى فعالية التقييم البيئي في ترشيد نظام الرخص وحماية البيئة، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد الأول، جانفي 2013.
- 64- مباركي ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، العدد الأول، جانفي 2013.
- 65- مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المعيار، كلية أصول الدين، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، العدد الحادي عشر، سنة 2005.
- 66- مجدوب نوال، الإطار القانوني لجريمة التعدي على الملكية العقارية في النظام القانوني الجزائري، مقال منشور في مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، مارس 2018.
- 67- موهوبي نور الهدى، معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات والجزاء المترتبة عنها، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017.

- 68- مزواغي ميلود، تسوية وضعية البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأموال الخاصة بالدولة في ظل القانون رقم 08-15، مقال منشور بمجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، أكتوبر 2016.
- 69- مزود فلة، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مقال منشور بمجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، مجلة علمية دولية محكمة تصدر دورياً عن مركز جيل البحث العلمي، العدد السادس، أيلول 2016.
- 70- مزيان محمد أمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد الثاني، جانفي 2014.
- 71- مزياني عائشة، القانون رقم 08-15 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي صعوبات تطبيقه وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن (دراسة حالة مجمعة تخمارت)، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 72- ميمونة سعاد، الضمانات الإدارية والقضائية لحماية حق الملكية من قرار الاستيلاء المؤقت، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017.
- 73- ميمونة سعاد، واجبات الباني، تقييد لحقه في البناء أم ضمانات قانونية في مجال التهيئة والتعمير؟ (الشق الإداري)، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 74- ميسوم فضيلة وأكلي نعيمة، النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 75- منصر نصر الدين وذيايبي نعيمة، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- 76- مسعودي حسين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 والمتضمن التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008.
- 77- معاشي سميرة، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016.

- 78- مراحي صبرينة، موسى نورة، القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السادس، جوان 2018.
- 79- ناتوري سمير، الطعن في قرارات رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، العدد الثاني، سنة 2015.
- 80- نوبري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء -دراسة تطبيقية-، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، عدد خاص (المنازعات المتعلقة بالعمران)، سنة 2008.
- 81- سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البنايات طبقاً لقانون 08-15: من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 82- عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، مقال منشور بمجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، العدد الثاني، 25 جانفي 2015.
- 83- عبيدش ليلة، حتمية تفعيل دور المجتمع المدني في عملية التهيئة العمرانية لتحقيق أهداف حماية البيئة، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة سداسية متخصصة محكمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة السادسة، المجلد 12، عدد 02، سنة 2015.
- 84- عدمان مريزق، بوقلاشي عماد، دور الجماعات المحلية في ترقية المظهر الجمالي للإطار المبنى في الجزائر، مقال منشور في مجلة الحقيقة، جامعة أدرار، العدد الثاني والعشرون، سبتمبر 2012.
- 85- عوايد شهرزاد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مقال منشور بمجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، العدد الثامن، جانفي 2016.
- 86- عوماري فاطمة الزهراء وغيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018.
- 87- عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والإدارية، دورية علمية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008.
- 88- عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثاني، جوان 2002.

- 89- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005.
- 90- عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008.
- 91- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008.
- 92- عزري الزين، مزوزي كاهنة، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون رقم 15-08، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 35/34، مارس 2014.
- 93- عيشوية عمار، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 94- عميري أحمد، المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 95- عنقر خالد، عقد الامتياز كآلية لاستثمار العقار الصناعي في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- 96- عفيف بهية، الحماية الإدارية للأماكن العقارية التابعة للأماكن الوطنية العمومية، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- 97- عشي علاء الدين، النظام القانوني للبلدية في الجزائر، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، العدد الثاني، ديسمبر 2012.
- 98- فنينخ عبد القادر، النظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد الثاني، جانفي 2014.
- 99- صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات الإنسانية، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد 06، نوفمبر 2010.
- 100- قاسي نجا، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مقال منشور بمجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2، سنة 2017.

- 101- قهار كميلة، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 102- قراري مجدوب، النظام العام الجمالي، التنظيم العمراني، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، مجلة سداسية محكمة، تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الرابعة، المجلد 07، العدد 01، سنة 2013.
- 103- قسوري فهمية وريمان حسينة، فعالية نظام الحكومة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الأول، مارس 2017.
- 104- شايفة بديعة، رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- 105- شويشي زهية، البيئة في الجزائر التأثير على الأوساط الطبيعية واستراتيجيات الحماية، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية، كلية الآداب والعلوم الاجتماعية، جامعة سطيف، العدد السادس عشر، ديسمبر 2012.
- 106- شيخ سناء، شيخ نسيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد الأول، جانفي 2013.
- 107- خدروش الدراجي، أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث عشر، فيفري 2016.

IV - المؤتمرات والملتقيات والمحاضرات:

أ- المؤتمرات:

*نزیه محمد الصادق المهدي، دور التأمين في مجال عقود وأعمال البناء والتشييد، في ظل أحدث النظم القانونية والنصوص التشريعية المعاصرة، المؤتمر الثامن عشر عقود البناء والتشييد بين القواعد القانونية التقليدية والنظم القانونية المستحدثة، بكلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر.

ب- الملتقيات:

1- إقولي أولد رابح صافية، رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع والآفاق -، يومي 27-28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.

2- زواوي عباس ومزوزي كاهنة، حق الحصول على رخصة البناء كأثر ناتج على منح الامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، مداخلة ملقاة في

- الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري في الجزائر، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي.
- 3- حسن حميدة، الحماية القانونية للأموال العقارية داخل المساحات والمواقع المحمية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22-23 أبريل 2008، المركز الجامعي بشار.
- 4- كمال محمد الأمين، الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، يومي 3 و 4 ديسمبر 2012، جامعة 8 ماي 1945، قالمة.
- 5- مزاولي محمد، الطبيعة القانونية لآليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير (رخصة البناء نموذجاً)، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22 و 23 أبريل 2008، المركز الجامعي بشار.
- 6- مزياي فريدة، صلاحيات الإدارة المحلية في حماية البيئة والعمران في الجزائر، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي للعمران والبيئة، جامعة بسكرة، يومي 09 و 10 ماي 2010.
- 7- سعداني نورة، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، يومي 22-23 أبريل 2008، المركز الجامعي بشار.
- 8- عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
- 9- صبايحي ربيعة، شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الاستثمار العقاري بالجزائر، يومي 24-25 فيفري 2014، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي.

ج- المحاضرات:

- 1- أزوا عبد القادر، محاضرات في أصول القانون العقاري، قدمت لطلبة السنة الأولى ماستر قانون عقاري، السداسي الأول، كلية الآداب والعلوم الانسانية، قسم العلوم القانونية والإدارية، الجامعة الافريقية - أحمد دراية- بأدرار، الموسم الجامعي: 2011-2012.
- 2- عدو عبد القادر، محاضرات في مقياس المنازعات الإدارية، أُلقيت على طلبة السنة الثالثة ليسانس، جامعة أدرار، السنة الجامعية 2008-2009.

3- عدو عبد القادر، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، ملقاة على طلبة سنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة أدرار، سنة 2012.

4- صبايحي فايزة، مقياس قانون الاجراءات الجزائية؛ محاضرة بعنوان الدعوى العمومية، أُلقيت على المترشحين في إطار التكوين القاعدي المتخصص لأمناء أقسام الضبط، بني عمران، بومرداس، دفعة 2015-2016.

V-القرارات والمجلات القضائية:

1- قرار المحكمة العليا رقم 39909، الصادر بتاريخ: 1985/05/29، مجلة المحكمة العليا، العدد الرابع، سنة 1992.

2-قرار مجلس الدولة رقم 43308، الصادر بتاريخ: 1985/12/21، مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، سنة 1989.

3-قرار المحكمة العليا رقم 57809، الصادر بتاريخ: 1989/01/14، مجلة المحكمة العليا، العدد الرابع، سنة 1990.

4-قرار المحكمة العليا رقم 97140، الصادر بتاريخ: 1989/06/03، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1992.

5-قرار المحكمة العليا رقم 62040، الصادر بتاريخ: 1990/02/10، مجلة المحكمة العليا، العدد الثالث، سنة 1991.

6-قرار المحكمة العليا رقم 68240، الصادر بتاريخ: 1990/07/28، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1992.

7-قرار المحكمة العليا رقم 68/764، الصادر بتاريخ: 1990/10/21، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1992.

8-القرار رقم 151، الصادر بتاريخ: 1991/06/11، نشرة القضاة، العدد 56، سنة 1999.

9- قرار المحكمة العليا رقم 76722، المؤرخ في: 1991/10/20، غير منشور.

10- قرار المحكمة العليا رقم 89053، الصادر بتاريخ: 1991/12/29، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1993.

11-قرار المحكمة العليا رقم 101953، الصادر بتاريخ: 1993/12/21، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1994.

12- قرار المحكمة العليا رقم 179545 الصادر بتاريخ: 1996/08/23، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1998.

13-قرار مجلس الدولة رقم 167252، الصادر بتاريخ: 1998/04/27، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، سنة 1998.

14- قرار مجلس الدولة رقم 191085، المؤرخ في: 2000/02/14، غير منشور.

15- قرار مجلس الدولة رقم 179545، المؤرخ في: 2000/06/17، غير منشور.

16- قرار مجلس الدولة رقم 12، المؤرخ في: 2001/01/08، غير منشور.

17- قرار مجلس الدولة رقم 003594، المؤرخ في: 2001/01/14، غير منشور.

18- قرار مجلس الدولة رقم 000529، المؤرخ في: 2001/02/05، غير منشور.

19- قرار مجلس الدولة رقم 001688، المؤرخ في: 2001/02/19، غير منشور.

20- قرار مجلس الدولة رقم 311، المؤرخ في: 2001/03/12، غير منشور.

21- قرار مجلس الدولة رقم 417، المؤرخ في: 2001/07/16، غير منشور.

22- قرار مجلس الدولة رقم 3408، الصادر بتاريخ: 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، سنة 2002.

23- قرار مجلس الدولة رقم 55، المؤرخ في: 2002/02/11، غير منشور.

24- قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ: 2002/02/11، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، سنة 2002.

25- قرار مجلس الدولة رقم 7547، الصادر بتاريخ: 2002/06/24، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، سنة 2002.

26- قرار مجلس الدولة رقم 003639، المؤرخ في: 2002/10/01، غير منشور.

27- قرار مجلس الدولة رقم 005594، المؤرخ في: 2003/01/07، غير منشور.

28- قرار مجلس الدولة رقم 007736، الصادر بتاريخ: 2003/03/11، مجلة مجلس الدولة، العدد الثالث، سنة 2003.

29- قرار مجلس الدولة رقم 009808، المؤرخ في: 2003/07/22، غير منشور.

30- قرار مجلس الدولة رقم 005999، المؤرخ في: 2004/01/06، غير منشور.

31- قرار مجلس الدولة رقم 16148، الصادر بتاريخ: 2004/05/11، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، سنة 2004.

32- قرار مجلس الدولة رقم 016558، المؤرخ في: 2004/05/11، غير منشور.

33- قرار مجلس الدولة رقم 19270، المؤرخ في: 2005/11/29، غير منشور.

34- قرار مجلس الدولة رقم 26556، المؤرخ في: 2006/10/31، غير منشور.

- 35- قرار المحكمة العليا رقم 426764، الصادر بتاريخ: 2007/02/28، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2009.
- 36- قرار المحكمة العليا رقم 393987، الصادر بتاريخ: 2007/03/14، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2007.
- 37- قرار المحكمة العليا رقم 404069، الصادر بتاريخ: 2007/06/13، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2010.
- 38- قرار المحكمة العليا رقم 404069، الصادر بتاريخ: 2007/06/13، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2008.
- 39- قرار المحكمة العليا رقم 406647، الصادر بتاريخ: 2007/09/12، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2010.
- 40- قرار المحكمة العليا رقم 413398، الصادر بتاريخ: 2007/09/12، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2008.
- 41- قرار مجلس الدولة رقم 35435، المؤرخ في: 2007/11/28، غير منشور.
- 42- قرار مجلس الدولة رقم 38284، الصادر بتاريخ: 2008/04/30، مجلة مجلس الدولة، العدد التاسع، سنة 2009.
- 43- قرار المحكمة العليا رقم 506915، الصادر بتاريخ: 2009/04/08، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2010.
- 44- القرار رقم 044594، الصادر بتاريخ: 2009/05/27، نشرة القضاة، العدد 66، سنة 2011.
- 45- قرار مجلس الدولة رقم 064161، الصادر بتاريخ: 2011/07/28، مجلة مجلس الدولة، العدد العاشر، سنة 2012.
- 46- قرار مجلس الدولة رقم 066512، المؤرخ في: 2012/02/23، غير منشور.
- 47- قرار مجلس الدولة رقم 078817، المؤرخ في: 2013/01/31، غير منشور.
- 48- قرار مجلس الدولة رقم 078902، المؤرخ في: 2013/01/31، غير منشور.
- 49- قرار مجلس الدولة رقم 050169، المؤرخ في: 2014/02/25، غير منشور.
- 50- قرار مجلس الدولة رقم 094379، المؤرخ في: 2014/10/23، غير منشور.
- 51- قرار مجلس الدولة رقم 094655، المؤرخ في: 2014/12/18، غير منشور.
- 52- قرار المحكمة العليا رقم 0920989، المؤرخ في: 2015/11/12، غير منشور.
- 53- قرار المحكمة العليا رقم 1007917، المؤرخ في: 2016/10/13، غير منشور.

54- قرار المحكمة العليا رقم 1037973، المؤرخ في: 2017/02/09، غير منشور.

55- قرار مجلس الدولة رقم 118097، المؤرخ في: 2017/06/15، غير منشور.

VI- النصوص القانونية والتنظيمية:

أ-الدستور:

* المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 26 رجب عام 1417هـ، الموافق 7 ديسمبر سنة 1996، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر سنة 1996م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 76، المؤرخة في 8 ديسمبر سنة 1996م، المعدل والمتمم لاسيما بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437هـ، الموافق 6 مارس سنة 2016، المتضمن التعديل الدستوري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 7 مارس سنة 2016م.

ب-القوانين:

1-القانون رقم 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402هـ، الموافق 06 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1982م، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

2-القانون رقم 83-03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403هـ، الموافق 05 فبراير سنة 1983 يتعلق بحماية البيئة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6، المؤرخة في 08 فبراير سنة 1983م، ملغى بموجب المادة 113 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

3- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404هـ، الموافق 23 يونيو سنة 1984م، المتضمن النظام العام للغابات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 26 يونيو سنة 1984م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1412، الموافق 2 ديسمبر سنة 1991، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 04 ديسمبر سنة 1991م.

4-القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407هـ، الموافق 27 يناير سنة 1987م، المتعلق بالتهيئة العمرانية؛ الصادر بالجريدة الرسمية عدد 05، المؤرخة في 28 يناير سنة 1987م، الملغى بموجب المادة 61 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422هـ، الموافق 12 ديسمبر سنة 2001م، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 77، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2001م.

5- القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 هـ، الموافق 07 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 11 أبريل سنة 1990م، الملغى

- بموجب المادة 219 من القانون رقم 11 - 10 المذكور لاحقاً، والقانون رقم 90 - 09 المؤرخ في نفس التاريخ، والمتعلق بالولاية، الملغى بموجب المادة 180 من القانون رقم 12-07.
- 6- القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990م، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416هـ، الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 1995م.
- 7- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990م، الملغاة أحكام المادتين 76 و 78 منه بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414هـ، الموافق 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 25 ماي سنة 1994م، وهو الآخر ملغاة بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م، والقانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439هـ، الموافق 27 ديسمبر سنة 2017م، المتضمن قانون المالية لسنة 2018م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر سنة 2017م.
- 8- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008م.
- 9- القانون رقم 90-31 المؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 4 ديسمبر سنة 1990م، المتعلق بالجمعيات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 53، المؤرخة في 5 ديسمبر سنة 1990م، الملغى بموجب المادة 73 من القانون رقم 12-06 المؤرخ في 18 صفر عام 1433هـ، الموافق 12 يناير سنة 2012م، المتعلق بالجمعيات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 02، المؤرخة في 15 يناير سنة 2012م.

10- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ، الموافق 27 أبريل سنة 1991م، المتعلق بالأوقاف، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 08 مايو 1991م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 28 صفر عام 1422هـ، الموافق 22 مايو سنة 2001م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 29، المؤرخة في 23 مايو سنة 2001م، وبالقانون رقم 02-10 المؤرخ في 10 شوال عام 1423هـ، الموافق 14 ديسمبر سنة 2002م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2002م.

11- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411هـ، الموافق 27 أبريل سنة 1991م، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 8 مايو سنة 1991م، المعدل والمتمم بموجب المادة 65 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 17 ي القعدة عام 1425هـ، الموافق 29 ديسمبر سنة 2004م، المتضمن قانون المالية لسنة 2005م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 2004م.

12- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 02 رمضان عام 1418 هـ، الموافق 31 ديسمبر سنة 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 89، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 1997م.

13- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419، الموافق 15 يونيو سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو سنة 1998م.

14- القانون رقم 99-11 المؤرخ في 15 رمضان عام 1420هـ، الموافق 23 ديسمبر سنة 1999، المتضمن قانون المالية لسنة 2000، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 25 ديسمبر سنة 1999م.

15- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422هـ، الموافق 12 ديسمبر سنة 2001م، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 77، المؤرخة في 15 ديسمبر سنة 2001م.

16- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422، الموافق 5 فبراير سنة 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2002م.

17- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423، الموافق 17 فبراير سنة 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003م.

18- القانون رقم 02-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2003م، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر/ع 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003م.

19- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2003م، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003م، الملغى بموجب المادة 15 من الأمر رقم 04-08 المؤرخ في أول رمضان عام 1429هـ، الموافق أول سبتمبر سنة 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 3 سبتمبر سنة 2008م.

20- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424هـ، الموافق 19 يوليو سنة 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2003م، الملغاة بعض موادها بموجب المادة 46 من القانون رقم 11-02.

21- القانون رقم 22-03 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1424هـ، الموافق 28 ديسمبر سنة 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2003م.

22- القانون رقم 05-04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004م، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق أول ديسمبر سنة 1990 م والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م.

23- القانون رقم 06-04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004م، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414هـ، الموافق 18 مايو سنة 1994م والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م.

24- القانون رقم 21-04 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425هـ، الموافق 29 ديسمبر سنة 2004م، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 2004م.

- 25-القانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 ذي الحجة عام 1425هـ، الموافق 6 فبراير سنة 2005م، المتضمن قانون تنظيم السجون وإعادة الإدماج الاجتماعي للمحبوسين، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 13 فبراير سنة 2005م، المعدل والمتمم.
- 26-القانون رقم 16-05 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1426هـ، الموافق 31 ديسمبر سنة 2005م، المتضمن قانون المالية لسنة 2006م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2005م.
- 27-القانون رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427، الموافق 20 فبراير سنة 2006م، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 12 مارس سنة 2006م.
- 28-القانون رقم 23-06 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1427هـ، الموافق 20 ديسمبر سنة 2006م، المعدل والمتمم للأمر رقم 156-66 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966م والمتضمن قانون العقوبات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 24 ديسمبر سنة 2006 .
- 29-القانون رقم 06-07 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428هـ، الموافق 13 مايو سنة 2007م، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 مايو سنة 2007م.
- 30-القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008.
- 31- القانون رقم 15-08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ، الموافق 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008م، المعدل والمتمم بالمادة 79 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 27 صفر عام 1435هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2013م، المتضمن قانون المالية لسنة 2014م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 68، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2013م، وبالمادة 113 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1438هـ، الموافق 28 ديسمبر سنة 2016م، المتضمن قانون المالية لسنة 2017م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 77، المؤرخة في 29 ديسمبر 2017م، وبالمادة 113 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439هـ، الموافق 27 ديسمبر سنة 2017م، المتضمن قانون المالية لسنة 2018م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر سنة 2017م.

32- القانون رقم 09-09 المؤرخ في 13 محرم عام 1431هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2009م.

33- القانون رقم 11-02 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2011م، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 28 فبراير سنة 2011م.

34- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2011م، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011م.

35- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432هـ، الموافق 22 يونيو سنة 2011، المتعلق بالبلدية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 3 يوليو سنة 2011م.

36- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 16 شعبان عام 1432هـ، الموافق 18 يوليو سنة 2011م، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 20 يوليو سنة 2011م،

37- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433هـ، الموافق 21 فبراير سنة 2012م، المتعلق بالولاية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 29 فبراير سنة 2012م.

38- القانون رقم 14-01 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1435هـ، الموافق 4 فبراير سنة 2014م، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-156، المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966م والمتضمن قانون العقوبات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 16 فبراير سنة 2014م.

39- القانون رقم 15-12، المؤرخ في 28 رمضان عام 1436هـ، الموافق 15 يوليو سنة 2015م، المتعلق بحماية الطفل، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 19 يوليو سنة 2015م.

40- القانون رقم 15-18 المؤرخ في 18 ربيع الأول عام 1437هـ، الموافق 30 ديسمبر سنة 2015م، المتضمن قانون المالية لسنة 2016م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 72، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 2015م.

41- القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1438هـ، الموافق 28 ديسمبر سنة 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 77، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2016م.

ج-الأوامر:

- 1- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966م، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 47، المؤرخة في 9 يونيو سنة 1966م، والملغى بموجب المادة 1064 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429هـ، الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008 م.
- 2- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في 10 يونيو سنة 1966م، المعدل والمتمم .
- 3- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966م المتضمن قانون العقوبات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11 يونيو سنة 1966م، المعدل والمتمم.
- 4- الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387هـ، الموافق 20 ديسمبر سنة 1967م، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، الصادر بالجريدة الرسمية 07، المؤرخة في 23 يناير سنة 1968م.
- 5- الأمر رقم 71-85 مكرر المؤرخ في 11 ذي القعدة عام 1391هـ، الموافق 29 ديسمبر سنة 1971، المتضمن احداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 14 يناير سنة 1972، الملغى بموجب المادة 26 من المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406، الموافق 19 غشت سنة 1986، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.
- 6- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394هـ، الموافق 20 فبراير سنة 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 05 مارس سنة 1974م، والملغى بموجب المادة 88 من القانون رقم 90-25 السالف الذكر.
- 7- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975م المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 ماي سنة 2007م.

- 8- الأمر رقم 75-67 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975م المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 17 أكتوبر سنة 1975م، الملغى بموجب المادة 60 من القانون رقم 82-02.
- 9- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 هـ، الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1975م، المعدل والمتمم عدة مرات لاسيما بالقانون رقم 17-11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 هـ، الموافق 27 ديسمبر سنة 2017م، المتضمن قانون المالية لسنة 2018م، ج.ر/ع 76، المؤرخة في 28 ديسمبر سنة 2017م.
- 10- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985م، المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م، والمصادق عليه بموجب القانون رقم 85-08 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1985، والملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 90-29.
- 11- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 هـ، الموافق 25 يناير سنة 1995م، والمتعلق بالتأمينات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 8 مارس سنة 1995م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 هـ، الموافق 20 فبراير سنة 2006م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 12 مارس سنة 2006م.
- 12- الأمر رقم 95-22 المؤرخ في 29 ربيع الأول عام 1416 هـ، الموافق 26 غشت سنة 1995م، والمتعلق بخصوصية المؤسسات العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في 03 سبتمبر سنة 1995م.
- 13- الأمر رقم 08-02 المؤرخ في 21 رجب عام 1429 هـ، الموافق 24 يوليو سنة 2008، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، ج.ر/ع 42، المؤرخة في 27 يوليو سنة 2008م.
- 14- الأمر رقم 15-01 المؤرخ في 7 شوال عام 1436 هـ، الموافق 23 يوليو سنة 2015م، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 23 يوليو سنة 2015م.
- 15- الأمر رقم 15-02 المؤرخ في 7 شوال عام 1436 هـ، الموافق 23 يوليو سنة 2015م، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 23 يوليو سنة 2015م.

د-المراسيم:

- 1-المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413هـ، الموافق أول مارس سنة 1993م، المتعلق بالنشاط العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 3 مارس سنة 1993م، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 11-04.
- 2-المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 15 رجب عام 1414هـ، الموافق 29 ديسمبر سنة 1993م، المتضمن قانون المالية لسنة 1994م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 88، المؤرخة في 30 ديسمبر سنة 1993م.
- 3- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414هـ، الموافق 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 25 ماي سنة 1994م، الملغاة بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م.
- 4-المرسوم رقم 75-109 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975م، المتضمن تحديد كفايات تطبيق الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975م، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 17 أكتوبر سنة 1975م، الملغى بموجب المادة 59 من المرسوم رقم 82-304، المذكور أدناه.
- 5-المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396هـ، الموافق 25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل سنة 1976م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413هـ، الموافق 19 ماي سنة 1993م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 23 مايو سنة 1993م.
- 6- المرسوم رقم 82-304 المؤرخ في 22 ذي الحجة عام 1402هـ، الموافق 9 أكتوبر سنة 1982م، المحدد لكفايات تطبيق القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982م، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 12 أكتوبر سنة 1982م، الملغى بموجب المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى.
- 7- المرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985، يحدد كفايات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م.

- 8- المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405، الموافق 13 غشت سنة 1985، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985، الملغى بموجب المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى هو الآخر.
- 9- المرسوم رقم 86-206 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.
- 10- المرسوم رقم 86-207 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.
- 11- المرسوم رقم 86-208 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.
- 12- المرسوم رقم 86-209 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.
- 13- المرسوم رقم 86-210 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والذي جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية "هيئة وطنية للرقابة التقنية للأشغال العمومية"، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.
- 14- المرسوم رقم 86-211 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.
- 15- المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406هـ، الموافق 19 غشت سنة 1986م، والمتضمن أحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 20 غشت سنة 1986م.
- 16- المرسوم رقم 87-89 المؤرخ في 22 شعبان عام 1407، الموافق 21 أبريل سنة 1987م، المقتن لحظيرة التاسيلي الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 22 أبريل سنة 1987م.

17- المرسوم رقم 87-231 المؤرخ في 11 ربيع الأول عام 1408هـ، الموافق 3 نوفمبر سنة 1987م، المتضمن انشاء ديوان حظيرة الأهقار الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 45، المؤرخة في 4 نوفمبر سنة 1987م.

18- المرسوم رقم 88-50 المؤرخ في 24 رجب عام 1408هـ، الموافق 13 مارس سنة 1988م، المتعلق ببناء المساجد وتنظيمها وتسييرها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 16 مارس سنة 1988م، الملغى بموجب المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-81، المذكور أدناه.

19- المرسوم التنفيذي رقم 91-81، المؤرخ في 07 رمضان عام 1411هـ، الموافق 23 مارس سنة 1991م، المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 10 أبريل سنة 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-338 المؤرخ في 19 ربيع الأول عام 1412هـ، الموافق 28 سبتمبر سنة 1991م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 45، المؤرخة في 02 أكتوبر سنة 1991م، وبالمرسوم التنفيذي رقم 92-437 المؤرخ في 05 جمادى الثانية عام 1413هـ، الموافق 30 نوفمبر سنة 1992م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1992م، الملغى بموجب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 13-377.

20- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في أول يونيو سنة 1991م.

21- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في أول يونيو سنة 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 07 يناير سنة 2006، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 01، المؤرخة في 08 يناير سنة 2006م، والمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 03 شوال 1430 هـ، الموافق 22 سبتمبر سنة 2009، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م، الملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

22- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 م المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 18 ذو القعدة عام 1411 هـ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 6 شعبان عام 1426هـ، الموافق 10

- سبتمبر سنة 2005م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11 سبتمبر سنة 2005م، والمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1433هـ، الموافق 28 مارس سنة 2012م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في أول أبريل سنة 2012 م.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 م المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 18 ذو القعدة عام 1411هـ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 6 شعبان عام 1426 هـ، الموافق 10 سبتمبر سنة 2005م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 11 سبتمبر سنة 2005م، والمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1433هـ، الموافق 5 أبريل سنة 2012م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 11 أبريل سنة 2012، والمرسوم التنفيذي رقم 18-189 المؤرخ في 2 ذي القعدة عام 1439هـ، الموافق 15 يوليو سنة 2018م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 18 يوليو سنة 2018م.
- 24-المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 2 محرم عام 1412هـ، الموافق 14 يوليو سنة 1991م، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 17 يوليو سنة 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 95-314 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1416هـ، الموافق 10 أكتوبر سنة 1995م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 15 أكتوبر سنة 1995م، والملغى بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 09-241 المؤرخ في 29 رجب عام 1430هـ، الموافق 22 يوليو سنة 2009م، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 22 يوليو سنة 2009م.
- 25-المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412هـ، الموافق 23 نوفمبر سنة 1991م، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 24 نوفمبر سنة 1991م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-303 المؤرخ في 24 جمادى الثانية عام 1414هـ، الموافق 8 ديسمبر سنة 1993م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 82، المؤرخة في 12 ديسمبر سنة 1993م.
- 26-المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1416هـ، الموافق 14 أكتوبر سنة 1995، المحدد لشروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم

- ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 18 أكتوبر سنة 1995، والملغى بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 03-76 المؤرخ في 23 ذي الحجة عام 1423هـ، الموافق 24 فبراير سنة 2003م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السياحة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2003م.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم 04-421 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1425هـ، الموافق 20 ديسمبر سنة 2004م، المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 26 ديسمبر سنة 2004م.
- 29- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 30 يناير سنة 2006م، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 06، المؤرخة في 5 فبراير سنة 2006م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 3 ذي القعدة عام 1430هـ، الموافق 22 أكتوبر سنة 2009م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 25 أكتوبر سنة 2009م.
- 30- المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1427هـ، الموافق 31 مايو سنة 2006م، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 4 يونيو سنة 2006م.
- 31- المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 25 شعبان عام 1427هـ، الموافق 18 سبتمبر سنة 2006م، المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتجهيزاتها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 20 سبتمبر سنة 2006م.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1428هـ، الموافق 19 مايو سنة 2007م، المحدد لقائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 22 مايو سنة 2007م.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1428هـ، الموافق 19 مايو سنة 2007م، المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 22 مايو سنة 2007م.

34-المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 15 جمادى الثانية عام 1428هـ، الموافق 30 يونيو سنة 2007م، المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في أول يوليو سنة 2007م.

35-المرسوم التنفيذي رقم 08-190 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429هـ، الموافق أول يوليو سنة 2008م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 6 يوليو سنة 2008م، الملغى بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المؤرخ في 4 جمادى الثانية عام 1434هـ، الموافق 15 أبريل سنة 2013م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 22، المؤرخة في 25 أبريل سنة 2013م ، وتطبيقاً لأحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-190 صدر المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1429هـ، الموافق 27 نوفمبر سنة 2008م، المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 69، المؤرخة في 07 ديسمبر سنة 2008م، الملغى بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151.

36-المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1429هـ، الموافق 27 نوفمبر سنة 2008م، المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء والمحدد لمهامها وعملها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 69، المؤرخة في 7 ديسمبر سنة 2008م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 8 ذي الحجة عام 1431هـ، الموافق 14 نوفمبر سنة 2010م، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 70، المؤرخة في 21 نوفمبر سنة 2010م، والملغى بموجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151 المؤرخ في 4 جمادى الثانية عام 1434هـ، الموافق 15 أبريل سنة 2013م، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 22، المؤرخة في 25 أبريل سنة 2013م.

37- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430، الموافق 2 مايو سنة 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 6 مايو سنة 2009م.

38-المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 02 مايو سنة 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009م.

39- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 2 مايو سنة 2009، المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 6 مايو سنة 2009م.

- 40- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 2 مايو سنة 2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 6 مايو سنة 2009م.
- 41- المرسوم التنفيذي رقم 09-276، المؤرخ في 9 رمضان عام 1430هـ، الموافق 30 غشت سنة 2009م، المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 2 سبتمبر سنة 2009م.
- 42- المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 03 شوال 1430 هـ، الموافق 22 سبتمبر سنة 2009م، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991م، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م.
- 43- المرسوم التنفيذي رقم 09-315 المؤرخ في 17 شوال عام 1430هـ، الموافق 6 أكتوبر سنة 2009م، المحدد لأصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفيات التكفل بها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 57، المؤرخة في 7 أكتوبر سنة 2009م.
- 44- المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 3 ذي القعدة عام 1430هـ، الموافق 22 أكتوبر سنة 2009م، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 30 يناير سنة 2006م، والمحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 25 أكتوبر سنة 2009م.
- 45- المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 3 ذي القعدة عام 1430هـ، الموافق 22 أكتوبر سنة 2009م، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 25 أكتوبر سنة 2009م.
- 46- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433هـ، الموافق 20 فبراير سنة 2012م، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 26 أبريل سنة 2012م.
- 47- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433هـ، الموافق 20 فبراير سنة 2012م، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012م.

48-المرسوم التنفيذي رقم 13-377 المؤرخ في 5 محرم عام 1435هـ، الموافق 9 نوفمبر سنة 2013م، المتضمن القانون الأساسي للمسجد، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 2013م.

49-المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435هـ، الموافق 18 ديسمبر سنة 2013م، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 66، المؤرخة في 25 ديسمبر سنة 2013م.

50-المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1435هـ، الموافق أول فبراير سنة 2014م، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 06، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2014م.

51-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 07 ، المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015 م.

52-المرسوم التنفيذي رقم 15-78 المؤرخ في 11 جمادى الأولى عام 1436هـ، الموافق 2 مارس سنة 2015م، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 21 صفر عام 1428هـ، الموافق 11 مارس سنة 2007م، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 8 مارس سنة 2015م.

هـ-القرارات الوزارية:

1-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ربيع الأول عام 1413هـ، الموافق 13 سبتمبر سنة 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 86، المؤرخة في 06 ديسمبر سنة 1992، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 صفر عام 1437هـ، الموافق 18 نوفمبر سنة 2015، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 03، المؤرخة في 17 يناير سنة 2016م.

2-القرار المؤرخ في 5 شوال عام 1427هـ، الموافق 28 أكتوبر سنة 2006م، والمحدد لتشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 15 فبراير سنة 2007م.

3-القرار المؤرخ في أول شعبان عام 1430هـ، الموافق 23 يوليو سنة 2009، المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنايات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م.

4-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9 شوال عام 1436هـ، الموافق 25 يوليو سنة 2015م، المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2015م.

5- القرار المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1438هـ، الموافق 30 يناير سنة 2017م، المحدد للتنظيم الداخلي للوكالة الوطنية للتعمير وفروعها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 38، المؤرخة في 29 يونيو سنة 2017م.

و-التعليمات والمناشير الوزارية:

و1- التعليمات الوزارية:

1- التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م.

2- التعليمات رقم 2421، المؤرخة في 03 ماي 2003، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

3- التعليمات الوزارية رقم 20، المؤرخة في 15 أبريل 2006، الصادرة عن وزير السكن والعمران، المتعلقة بتصميم البناءات والتهيئات العمرانية لتمكين المعوقين من استغلالها.

4- التعليمات الوزارية رقم 5816 المؤرخة في 11 ديسمبر 2007، الصادرة عن وزير السكن والعمران، المتعلقة بتسليم عقود التعمير في المناطق المحايدة للمنشآت العسكرية.

5- التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر سنة 2009، الصادرة عن وزير السكن والعمران، والمتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

6- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 05، المؤرخة في 16 مارس 2011، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة السكن والعمران، والمتعلقة بشهادة مطابقة مؤسسات التسلية والترفيه.

7- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03/01/2012 الصادرة عن وزارة السكن والعمران، وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية، والمتعلقة بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

8- التعليمات الوزارية رقم 2696 المؤرخة في 13 مارس 2012 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بمآل البناءات المشيدة على عقارات محل تحقيق عقاري دون رخصة رسمية.

- 9- التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر سنة 2012، الصادرة عن وزير السكن والعمران، وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- 10- التعليم الوزارية رقم 959، المؤرخة في 02 أكتوبر 2012، الصادرة عن وزير السكن والعمران، والمتعلقة بتطبيق القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008.
- 11- التعليم الوزارية رقم 85 المؤرخة في 17 جانفي سنة 2013، الصادرة عن وزير السكن والعمران، تهدف إلى تسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة.
- 12- التعليم الوزارية رقم 251 المؤرخة في 23 جويلية 2013، الصادرة عن وزارة السكن والعمران "المديرية العامة للهندسة المعمارية والتعمير"؛ المدير العام للتعمير والهندسة المعمارية، والمتعلقة بالقانون رقم 08-15.
- 13- التعليم الوزارية رقم 219، المؤرخة في 07 سبتمبر 2014، الصادرة عن الوزير الأول، والمتعلقة بإتمام البناءات.
- 14- التعليم الوزارية رقم 141، المؤرخة في 12 فيفري 2015، الصادرة عن وزير السكن، العمران والمدينة، والمتعلقة بتمديد آجال مطابقة البناءات الخاصة بالتجهيزات العمومية والسكنات المتعددة الجهات.
- 15- التعليم الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016، الصادرة عن وزارات السكن والعمران والمدينة، والداخلية والجماعات المحلية، والتجارة، المحددة لكفاءات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة و / أو الإتمام.
- 16- التعليم الوزارية رقم 445، المؤرخة في 06 نوفمبر 2016، الصادرة عن الوزير الأول، والمتعلقة بتطبيق القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات غير المنتهية.
- 17- التعليم الوزارية رقم 957، المؤرخة في 10 ديسمبر 2016، الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة، والمتعلقة باتمام البناءات.
- 18- التعليم الوزارية رقم 309 المؤرخة في: 11 أبريل 2017، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، والمتعلقة بكفاءات تحضير طلبات رخص التجزئة.
- 19- التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 18 أبريل 2017، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، والمتعلقة بكفاءات معالجة وتحضير عقود التعمير وتسليمها.

- 20- التعليم الوزاري رقم 406، المؤرخة في 13 جوان 2017، الصادرة عن وزير السكن، العمران والمدينة، والمتضمنة تفعيل تطبيق التعليم الوزاري المشتركة رقم 2 المؤرخة في 21 فيفري 2016 المحددة للكيفيات معالجة أشغال استكمال الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/أو الاستكمال.
- 21- التعليم الوزاري رقم 541، المؤرخة في 09 أكتوبر 2017، الصادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، والمتعلقة بتمديد العمل بأحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها.
- 22- التعليم الوزاري رقم 270، المؤرخة في 06 ماي 2018، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، المتعلقة بتفعيل عملية معالجة الملفات المودعة في إطار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها.
- 23- التعليم الوزاري رقم 182، المؤرخة في 06 مارس 2019، الصادرة عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، والمتعلقة بتسوية عقود الملكية العقارية.

2- المناشير الوزارية:

- * المنشور م خ 1 رقم 08 الصادر في 7 أكتوبر 2007 عن وزير التهيئة العمرانية والبيئة ووزير السكن والعمران والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتتميتها .

ز - المذكرات:

- 1- المذكرة رقم 01479 المؤرخة في 28 مارس 2000، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، والمتعلقة بدور المحافظ العقاري، في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.
- 2- المذكرة رقم 2037، المؤرخة في 18 أبريل 2005، الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية، المتعلقة بالتنازل و/ أو منح حق الإمتياز للأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة.
- 3- المذكرة رقم 1005، المؤرخة في 03 فيفري 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، والمتعلقة بالتكفل بالفوارق في المساحات.
- 4- المذكرة رقم 08498 المؤرخة في 24 أوت 2011، الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية، والمتعلقة بإشهار عقاري، شهادة المطابقة.
- 5- المذكرة رقم 4132 المؤرخة في 18 أبريل 2012 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية والمتعلقة بتحديد قيمة القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها.

6- المذكرة رقم 11070، المؤرخة في 06 نوفمبر 2012، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012، والمتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

7- المذكرة رقم 2948، المؤرخة في 25 مارس 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بتقييم الأراضي التابعة للدولة.

8- المذكرة رقم 3476، المؤرخة في 08 أبريل 2013، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بمجال تدخل إدارة أموال الدولة في إطار عملية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

9- المذكرة رقم 3190، المؤرخة في 27 مارس 2014، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والمتعلقة بتقويم القطع الأرضية المزمع تسويتها في إطار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

10- المذكرة رقم 4979، الصادرة في 12 ماي 2014 عن المدير العام للأموال الوطنية، المتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهيأة موجهة للاستثمار.

ح- مدونات المجلس الشعبي الوطني:

- الجريدة الرسمية لمدونات المجلس الشعبي الوطني، العدد 66، المؤرخة في 19/05/2008، المتضمنة مناقشة مشروع القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

VII- المعاجم والقواميس:

- 1- ابن منظور، لسان العرب، المجلد الثاني، دار الجبل، بيروت، سنة 1988.
- 2- كرم عبد الواحد، معجم المصطلحات القانونية، عربي- فرنسي- إنكليزي، مكتبة النهضة العربية، بيروت، الطبعة الأولى، سنة 1987.
- 3- الرافعي أحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيتومي، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، دار المعارف، جامعة الأزهر، الطبعة الثانية، بدون سنة.
- 4- موريس نخلة، روجي البعلبكي، صلاح مطر، القاموس القانوني الثلاثي "قاموس قانوني موسوعي شامل ومفصل عربي، فرنسي، إنكليزي"، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2002

VIII- مواقع الأنترنت:

- 1- الهنول صالح، العمران بين التراث والمعاصرة، مجمع عمران، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: www.omranet.com، تاريخ الإطلاع: 2014/04/25، ساعة الإطلاع: 10:36.

- 2- أبو يوسف، مجمع العمران والتقنيات الحضرية، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي:
<http://omranet.com/vb/showthread.php>، تاريخ الإطلاع: 2015/07/27، ساعة الإطلاع: 11:45
- 3- منتديات عين أفقه، التهيئة العمرانية، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي:
<http://www.ainfekka.com/forums/showthread>، تاريخ الإطلاع: 2016/03/18، ساعة الإطلاع: 19:02.
- 4- مدونة العمران، التهيئة العمرانية، مدخل إلى التهيئة الإقليمية والعمرانية المفهوم والأهداف، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: <http://digiurbs.blogspot.com/>، تاريخ الإطلاع: 2016/03/18، ساعة الإطلاع: 19:36.
- 5- معجم المعاني عربي عربي، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي:
<http://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar>، تاريخ الإطلاع: 2016/06/15، ساعة الإطلاع: 20:17.
- 6- بن دوحه عيسى، تسوية البناءات غير الشرعية في القانون، منتدى القانون العقاري، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: <http://aissabendouha.blogspot.com>، تاريخ الإطلاع: 2016/08/04، ساعة الإطلاع: 20:21.
- 7- بن دوحه عيسى، القيود القانونية على عملية البناء والتعمير، منتدى القانون العقاري، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: <http://aissabendouha.blogspot.com>، تاريخ الإطلاع: 2016/08/04، ساعة الإطلاع: 20:41.
- 8- بلحاج اشرف، منازعات التعمير بالمملكة المغربية، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي:
<http://www.ahewar.org/debat/show.art.asp>، تاريخ الإطلاع: 2016/08/14، ساعة الإطلاع: 19:45.
- 9- البناء الفوضوي في الجزائر، منتديات الجلفة لكل الجزائريين والعرب، مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: <http://www.djelfa.info/vb/printthread.php>، تاريخ الإطلاع: 2016/08/14، ساعة الإطلاع: 19:53.
- 10- مدونة العمران، المخالفات العمرانية، مأخوذة من الموقع الإلكتروني التالي:
<http://digiurbs.blogspot.com>، تاريخ الإطلاع: 2016/08/14، ساعة الإطلاع: 20:07.
- 11- الموقع الإلكتروني التالي: <https://ar.wikipedia.org/wiki>، تاريخ الإطلاع: 2016/12/06، ساعة الإطلاع: 19:15.

I-Les ouvrages :

- 1- ADJA Djilali , Droit de l'Urbanisme , Editions Berti, Alger, 2007.
- 2-Bernard Drobenko , Droit de l'urbanisme, Gualino éditeur, Paris, 3^{ème} édition ,2006.
- 3-G.PEISER, Droit Administratif, Dalloz,Paris, 1971.
- 4-Girardon Jean,Politiques d'aménagement du territoire,éditions ellipses,Paris,2008.
- 5-Henri JAQUOT et François PRIET, Droit de l'urbanisme, Dalloz, Paris, 3^{ème} édition, 1988.
- 6-Madiot Yves, Aménagement du territoire , Edition Armond colin , Paris, 3^{ème} édition, 1996.
- 7-Patrick Gérard , Pratique du droit de l'urbanisme, Paris, Edition Eyrolles , 5^{ème} edition, 2007.
- 8-PIERRE LIVET : L'autorisation administrative préalable et les libertés publique ; librairie générale de droit et de jurisprudence, paris, 1974.
- 9-Rahmani chérif, la croissance urbaine en Algérie, office des publications Universitaires, Alger, 1982.
- 10-Tissa Ahmed,Algérie :histoire d'une construction spatiale 1960-2004,édition publisud,Paris,2004.

II- Les Articles :

- 1-BENOIT BOVAY et CAROLE WAHLEN , le droit de l'urbanisme en suisse ; droit comparé.
- 2- CHEBLI Nora et BENMICHIA Nawal, La mise en conformité des constructions et leur achèvement: La loi08/15, une loi inappliquée ou une loi inapplicable ?, Article Publier dans Revue de L'urbainisme et Construction, Université Iben khaldoune, Tairete, Numéro 03, Septembre 2017.
- 3-Valérie DONZEL et Alexandre FLUCKIGER, le droit de l'urbanisme en suisse ; droit comparé.

III-Les Lois Et Les Décrets Et Les Instructions :

- 1-Loi n°62-157 du 31 décembre 1962 tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur au 31décembre 1962, journal officiel n°2,vendredi 11 janvier 1963.
- 2-code de l'urbanisme français, Modifié par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005- art . 15 Jorf 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} Octobre 2007.
- 3- décret n° 2007- 18 du 5 janvier 2007- art.8 JORF 6janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007.
- 4-Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme,J.O.N°07 , DU 12 février2015.
- 5-Instruction n° 04 du 14 Aout 2013 relative a la realisation des infrastructures et des équipements publics d'accompagnement de proximité integres aux nouveaux poles urbains.

- 6- guide de mise en œuvre des travaux d'amélioration urbaine, ministère de l'habitat et de l'urbanisme, direction de l'architecture et de l'urbanisme, centre national d'études et recherches intégrées du bâtiment.

IV - Les Dictionnaires :

- * Le grand dictionnaire encyclopédique larousse ,Edition,1997,par yannick herlem (ECP) Paris 1999.

V- Les Sites Web :

- * www.Legifrance.gouv.fr

الفهرس

الصفحة	الموضوع
أ	الإهداء
ب	شكر وعرفان
ج	مصطلحات مختصرة
1	مقدمة
12	الفصل التمهيدي: مفهوم البناء والمطابقة والتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري
13	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء وشهادة المطابقة
13	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
13	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وخصائصها
14	أولاً: تعريف رخصة البناء
14	1-التعريف اللغوي لرخصة البناء
14	أ-رخصة
14	ب-البناء
14	2-التعريف الاصطلاحي لرخصة البناء
15	أ-التعريف القانوني لرخصة البناء
17	ب-التعريف الفقهي لرخصة البناء
24	ج-التعريف القضائي لرخصة البناء
25	ثانياً: خصائص رخصة البناء
25	1-رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة
27	2-رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة ومحددة قانوناً
27	3-رخصة البناء قرار إداري مسبق
29	4- يجب أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم
29	5-رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار
29	6- رخصة البناء لها ميزة النظام العام
29	7- رخصة البناء تتميز بأسلوب الإجماع
30	8- رخصة البناء لها ميزة العمومية

30	9- رخصة البناء ذات طابع توحيدي
30	10- رخصة البناء لها طابع تقريري
30	11- رخصة البناء لها اختصاص مقيد للإدارة
31	12- يجب أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران
32	13- يجب أن يضمن قرار الرخصة الرفاهة والسلامة والجمال
32	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
33	أولاً: خصائص القرار الإداري
33	1- القرار الإداري تصرف قانوني
34	2- القرار الإداري صادر عن جهة إدارية
34	3- القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة
34	4- القرار الإداري يحدث أثراً قانونية
34	5- القرار الإداري يحمل الصيغة التنفيذية
34	ثانياً: مدى تطابق خصائص القرار الإداري على رخصة البناء
34	1- رخصة البناء تصرف قانوني
35	2- رخصة البناء صادرة عن جهة إدارية
35	3- رخصة البناء صادرة بالإرادة المنفردة
36	4- رخصة البناء تنشئ أثر قانوني
37	5- رخصة البناء تحمل الصيغة التنفيذية
38	الفرع الثالث: التمييز بين رخصة البناء العادية والترخيص الإداري المسبق في المناطق الخاصة
38	أولاً: رخصة البناء العادية
40	ثانياً: الترخيص الإداري المسبق في المناطق الخاصة
40	1- تعريف الترخيص الإداري
42	2- التعريف بالمناطق الخاصة وكيفية الحصول على الترخيص بها
42	أ- التعريف بالأراضي الغابية وكيفية الحصول على الترخيص فيها
42	أ-أ تعريف الأراضي الغابية
43	أ- ب الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء في الأراضي الغابية
43	ب- التعريف بالأراضي الفلاحية وكيفية الحصول على الترخيص فيها

44	ب- أ تعريف الأراضي الفلاحية
44	ب- ب الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء في الأراضي الفلاحية
45	ج-التعريف بالمناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية وكيفية الحصول على الترخيص فيها
45	ج-أ تعريف المساحات والمواقع المحمية وكيفية الحصول على الترخيص فيها
45	ج-أ-1 تعريف المساحات والمواقع المحمية
47	ج-أ-2 الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء في المساحات والمواقع المحمية
48	ج- ب تعريف المنشآت المصنفة وكيفية الحصول على الترخيص بها
48	ج-ب-1 تعريف المنشآت المصنفة
49	ج-ب-2 الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة استغلال المنشآت المصنفة
51	د-التعريف بالمناطق السياحية وكيفية الحصول على الترخيص بها
51	د-أ تعريف المناطق السياحية
51	د-أ-1 تعريف منطقة التوسع السياحي
51	د-أ-2 تعريف الموقع السياحي
52	د-أ-3 تعريف الساحل
52	د-ب الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء في المناطق السياحية والساحلية
54	هـ- التعريف بالأماكن الوقفية وكيفية الحصول على الترخيص بها
54	هـ- أ تعريف الأماكن الوقفية
55	هـ- ب تعريف المسجد
55	هـ- ج الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء مسجد
56	المطلب الثاني: مفهوم شهادة المطابقة
56	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة وخصائصها
56	أولاً: تعريف شهادة المطابقة
57	1- التعريف اللغوي لشهادة المطابقة
57	أ-شهادة
57	ب-مطابقة
57	2- التعريف الاصطلاحي لشهادة المطابقة
57	أ-التعريف القانوني لشهادة المطابقة

60	ب- التعريف الفقهي لشهادة المطابقة
62	ج- التعريف القضائي لشهادة المطابقة
62	ثانياً: خصائص شهادة المطابقة
62	1-شهادة المطابقة هي قرار إداري انفرادي
63	2-شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي
63	3-شهادة المطابقة من رخص الضبط
63	4-شهادة المطابقة ذات طابع وقائي
63	5-شهادة المطابقة لها اختصاص مقيد للإدارة
63	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
66	الفرع الثالث: التمييز بين شهادة المطابقة والمفاهيم المشابهة لها
67	أولاً: التمييز بين شهادة المطابقة وتحقيق المطابقة
68	ثانياً: التمييز بين شهادة المطابقة ورخصة إتمام الإنجاز
68	ثالثاً: التمييز بين شهادة المطابقة ورخصة البناء على سبيل التسوية
69	رابعاً: التمييز بين شهادة المطابقة وشهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات
70	المبحث الثاني: مفهوم التهيئة العمرانية
70	المطلب الأول: تعريف التهيئة العمرانية وخصائصها
71	الفرع الأول: تعريف التهيئة العمرانية
71	أولاً: التعريف اللغوي للتهيئة العمرانية
71	1-تهيئة
71	2-عمرانية
72	ثانياً: التعريف الاصطلاحي للتهيئة العمرانية
72	1-التعريف القانوني للتهيئة العمرانية
75	2-التعريف الفقهي للتهيئة العمرانية
83	3-التعريف القضائي للتهيئة العمرانية
83	الفرع الثاني: خصائص التهيئة العمرانية
83	أولاً: التهيئة العمرانية تتعلق بالمجال الحضري
83	ثانياً: التهيئة العمرانية تجسد أدوات التعمير (المخططات العمرانية) على أرض الواقع

83	ثالثاً: التهيئة العمرانية تهدف إلى تحقيق التنمية الشاملة
83	رابعاً: التهيئة العمرانية تمكن الدولة بأسلوب وتقنيات علمية
83	خامساً: التهيئة العمرانية تهيئة إرادية قصدية
83	سادساً: التهيئة العمرانية تهيئة مركزية
84	سابعاً: التهيئة العمرانية تهيئة اختيارية
84	ثامناً: التهيئة العمرانية تهيئة مرنة ومنفتحة
85	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للتهيئة العمرانية وتميزها عن المفاهيم المشابهة لها
85	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للتهيئة العمرانية
90	الفرع الثاني: التمييز بين التهيئة العمرانية والمفاهيم المشابهة لها
90	أولاً: التمييز بين التهيئة العمرانية والتهيئة الوسطية
90	ثانياً: التمييز بين التهيئة العمرانية وتهيئة الوسط الطبيعي
91	ثالثاً: التمييز بين التهيئة العمرانية وتهيئة الوسط الريفي (الفلاحي).
92	رابعاً: التمييز بين التهيئة العمرانية والتهيئة الاقليمية
94	خامساً: التمييز بين التهيئة العمرانية والتهيئة السياحية
95	سادساً: التمييز بين التهيئة العمرانية والمساحات الخضراء
98	سابعاً: التمييز بين شهادة التهيئة والشبكات
104	خلاصة الفصل التمهيدي
105	الباب الأول: رخصة البناء كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري
107	الفصل الأول: الشروط والاجراءات الواجب إتباعها للحصول على رخصة البناء
108	المبحث الأول: الشروط الخاصة برخصة البناء ونطاق تطبيقها
108	المطلب الأول: الشروط الشخصية والموضوعية المتعلقة برخصة البناء
108	الفرع الأول: الشروط الشخصية المتعلقة بطالب رخصة البناء
110	أولاً: المالك والحائز
110	1- المالك
116	2- الحائز
117	ثانياً: الوكيل والمستأجر المرخص له قانوناً
117	1- الوكيل

118	2- المستأجر المرخص له قانونا
118	ثالثاً: الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية وصاحب عقد الامتياز
118	1-الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية
120	2-صاحب عقد الامتياز
122	رابعاً: المرقى العقاري ومتولي الوقف
122	1- المرقى العقاري
124	2- متولي الوقف
127	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب رخصة البناء
128	أولاً:الملف الإداري
128	ثانياً: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية
129	ثالثاً: الملف التقني
134	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
134	الفرع الأول: الأشغال التي تستوجب الحصول على رخصة البناء
137	أولاً: تشييد المباني الجديدة
138	ثانياً: تمديد البنايات الموجودة
139	ثالثاً: تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية
141	رابعاً: إقامة جدار للتدعيم أو التسييج
143	الفرع الثاني: المناطق التي تتطلب الحصول على رخصة البناء
143	أولاً: المناطق التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء
145	ثانياً: المناطق المعفاة من رخصة البناء
150	المبحث الثاني: الاجراءات المتعلقة برخصة البناء
150	المطلب الأول: الإجراءات السابقة والمتزامنة مع إصدار رخصة البناء
150	الفرع الأول: الإجراءات السابقة على إصدار رخصة البناء
150	أولاً: إيداع ملف طلب رخصة البناء
154	ثانياً: التحقيق في ملف طلب رخصة البناء
154	1-مضمون التحقيق في ملف طلب رخصة البناء والهيئة الإدارية المكلفة به
154	أ- مضمون التحقيق في ملف طلب رخصة البناء

155	ب- الهيئة الإدارية المكلفة بالتحقيق في ملف طلب رخصة البناء
155	2- كيفية إجراء التحقيق في طلب رخصة البناء
156	أ- الاستشارات وتقديم الآراء
160	ب- ميعاد التحقيق
163	ثالثاً: دراسة ملف طلب رخصة البناء
163	1- الهيئة الإدارية المكلفة بدراسة ملف رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176
165	2- اللجنة المختصة بدراسة ملف رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19
173	الفرع الثاني: الإجراءات المتزامنة مع إصدار رخصة البناء
173	أولاً: البت في ملف طلب رخصة البناء
173	1- الهيئة الإدارية المكلفة بالبت في ملف طلب رخصة البناء وميعاد البت
175	2- أنواع القرارات الإدارية التي تصدرها هيئة البت في ملف رخصة البناء
175	أ- قرار الموافقة على منح رخصة البناء
175	أ- أ الموافقة الصريحة بدون أي شروط
176	أ- ب الموافقة الصريحة بشرط التحفظ أو الإلزام
176	أ- ب 1 منح رخصة البناء بتحفظ
177	أ- ب 2 منح رخصة البناء بإلزام
178	ب- قرار رفض منح رخصة البناء
178	ب- أ الرفض الصريح
178	ب - أ 1 الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء
179	ب- أ 2 الحالات التي يجوز فيها رفض منح رخصة البناء
180	ب- ب الرفض الضمني
181	ج- قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء
183	ثانياً: شكل قرار رخصة البناء
183	1- القالب المادي للقرار
184	2- صراحة القرار
184	3- تسبيب القرار
185	ثالثاً: السلطات الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة البناء

186	1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة البناء
186	أ - بصفته ممثلاً للبلدية
187	ب- بصفته ممثلاً للدولة
189	2- اختصاص الوالي بإصدار رخصة البناء
191	3- اختصاص الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء
193	المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة لصدور رخصة البناء
193	الفرع الأول: تبليغ قرار رخصة البناء
194	أولاً: الهيئة الإدارية المختصة بتبليغ قرار رخصة البناء
196	ثانياً: ميعاد تبليغ قرار رخصة البناء
198	ثالثاً: آثار تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء
199	1- آثار تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء بالنسبة للمعني
199	أ- حقوق المستفيد من رخصة البناء
199	أ-أ الحق في البناء
200	أ-ب الحق في ربط البناء بمختلف الشبكات
201	ب - التزامات المستفيد من رخصة البناء
201	ب-أ تحمل المصاريف والإجراءات المصاحبة للبناء
201	ب-أ1 دفع الرسوم المستحقة
202	ب-أ2 الاعلان عن تاريخ افتتاح الورشة
203	ب-أ3 الاستعانة بمهندس معماري ومدني في إنجاز أعمال البناء
205	ب-أ4 وضع لوحة الورشة
207	ب-أ5 التسييج
208	ب-أ6 الالتزام بعدم عرقلة الطرق والمسالك العمومية
208	ب-أ7 الالتزام بتسهيل مهمة الإدارة في رقابة النشاط المرخص به
208	ب-أ8 الالتزام بحدود رخصة البناء
209	ب- ب واجب احترام مدة الصلاحية المحددة في رخصة البناء
212	2- آثار تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء بالنسبة للإدارة
212	أ- السلطة الإدارية التي يمكن لها إجراء السحب

212	ب- سحب رخصة البناء لعدم المشروعية
213	ج- السحب خلال المدة القانونية المقررة
215	الفرع الثاني: نشر قرار رخصة البناء
217	خلاصة الفصل الأول
218	الفصل الثاني: الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة برخصة البناء والمنازعات الناجمة عنها
219	المبحث الأول: الرقابة القانونية والمنازعات الجزائية الناجمة عنها
220	المطلب الأول: مفهوم المخالفات المتعلقة برخصة البناء
220	الفرع الأول: تعريف وخصائص المخالفات المتعلقة برخصة البناء
220	أولاً: تعريف المخالفات المتعلقة برخصة البناء
221	ثانياً: خصائص المخالفات المتعلقة برخصة البناء
221	1- الطابع المادي
222	2- الطابع المستمر
222	3- الطابع العمدي
223	4- الإضرار بالمصلحة العامة (طبيعة الحق المعتدى عليه)
224	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمخالفات المتعلقة برخصة البناء وأنواعها
224	أولاً: الطبيعة القانونية للمخالفات المتعلقة برخصة البناء.
225	ثانياً: أنواع المخالفات المتعلقة برخصة البناء
227	1- الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير
227	أ- الجرح الواردة في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29
228	ب- الجرح الواردة في قانون التهيئة والتعمير رقم 04-05
228	ب-أ البناء بدون ترخيص
230	ب-ب البناء المخالف لمواصفات الترخيص
235	2- الجرائم الواردة في القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها رقم 08-15
235	أ- الجرح المتعلقة برخصة البناء
235	أ-أ عدم إنجاز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء
235	أ-ب تشييد بناءة أو محاولة تشييد بناءة دون رخصة البناء
236	أ-ج الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء

236	ب-المخالفات المتعلقة برخصة البناء
236	* وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي
236	المطلب الثاني: الرقابة القانونية واختصاص القضاء الجزائي في مجال مخالفات رخصة البناء
237	الفرع الأول: الرقابة الإدارية والتقنية المتعلقة بمخالفات رخصة البناء
237	أولاً: الرقابة الإدارية المتعلقة بمخالفات رخصة البناء
238	1- الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة
238	أ-الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي
240	ب-لجان مراقبة قرارات التعمير
242	2-الأعوان المكلفين بالرقابة
242	أ- تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات المتعلقة برخصة البناء
242	أ-أ ضباط وأعوان الشرطة القضائية
243	أ-ب شرطة العمران
246	أ-ج الأعوان المكلفين بالرقابة طبقاً لقانون التهيئة والتعمير
251	ب- الحماية القانونية للأعوان المكلفين بالرقابة
253	ج-اختصاصات الأعوان المكلفين بالرقابة
254	1- إلزامية القيام بالزيارات الميدانية لورشات التشغيل
254	أ- أنواع البنايات التي يتم زيارتها
254	أ-أ من حيث البنايات قيد الإنجاز أو المنجزة
255	أ- ب من حيث البنايات التابعة للقطاع العام أو الخاص
255	ب- الخطوات الواجب إتباعها أثناء زيارة الأشغال
255	ب - أ ضبط رزمة الزيارة الميدانية لورشات الأشغال
258	ب ب استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة
259	ب ب ج تفحص الوثائق المكتوبة والبيانية
260	ب ب د التأكد من مطابقة البناية للمواصفات المطلوبة
261	2- إجراءات الرقابة على المخالفات المتعلقة برخصة البناء
261	أ-تحرير محاضر
262	أ-أ محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء

264	أ-ب محضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة
266	ب- حجية محاضر معاينة المخالفات المتعلقة برخصة البناء
268	ج- تبليغ محاضر معاينة المخالفات المتعلقة برخصة البناء
268	ج-أ رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي
268	ج-ب الجهة القضائية المختصة
269	ج-ج مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء
270	ج-د المخالف
270	ثانياً: الرقابة التقنية المتعلقة بمخالفات رخصة البناء
272	1- الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
272	أ- نشأة الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
275	ب- مهام الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
278	2- المفتشية العامة للعمران والبناء
278	أ- نشأة المفتشية العامة للعمران والبناء
279	ب- مهام المفتشية العامة للعمران والبناء
280	3- المفتشيات الجهوية للعمران والبناء
280	أ- نشأة المفتشيات الجهوية للعمران والبناء
281	ب- مهام المفتشيات الجهوية للعمران والبناء
281	4- الوكالة الوطنية للتعمير
282	أ- نشأة الوكالة الوطنية للتعمير
283	ب- مهام الوكالة الوطنية للتعمير
284	الفرع الثاني: اختصاص القضاء الجزائي في مجال المخالفات المتعلقة برخصة البناء
284	أولاً: الدعوى العمومية (المتابعة الجزائية)
284	1- تعريف الدعوى العمومية
285	2- تحريك الدعوى العمومية
285	أ- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة
288	ب- تحريك الدعوى العمومية من طرف المضرور
291	3- مباشرة الدعوى العمومية وانقضائها

293	ثانياً: العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة برخصة البناء
293	1-العقوبات الأصلية
293	أ-عقوبة الغرامة (عقوبة مالية)
294	ب-عقوبة الحبس (عقوبة سالبة للحرية)
294	2-عقوبات تكميلية (تدابير)
294	أ-مطابقة البناء المنجز
295	ب-الهدم الجزئي أو الكلي للبناء
301	ثالثاً: المسؤولية الجزائية عن المخالفات المتعلقة برخصة البناء
302	1-المسؤولون جزائياً عن المخالفات المتعلقة برخصة البناء
304	2-حالات الإفلات من المسؤولية الجزائية
304	أ-إباحة البناء بدون رخصة بإذن من القانون
305	ب-امتناع العقاب لتوفر مانع من موانع المسؤولية
306	المبحث الثاني: المنازعات الإدارية والمدنية الخاصة برخصة البناء
306	المطلب الأول: المنازعات الإدارية المتعلقة برخصة البناء
307	الفرع الأول: مفاهيم إدارية وإجراءات الطعن الإداري في القرار المتعلق برخصة البناء
307	أولاً: مفاهيم إدارية تتعلق بقرار رخصة البناء
307	1-مفهوم الطعن الإداري (التظلم الإداري المسبق)
307	أ-تعريف الطعن الإداري
308	ب-طبيعة الطعن الإداري المكرس في القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19
310	ج-أهمية الطعن الإداري
312	2-مفهوم النزاع الإداري والمنازعات الإدارية
312	أ-تعريف النزاع الإداري
314	ب-تعريف المنازعات الإدارية
315	ثانياً: إجراءات الطعن الإداري في القرار المتعلق برخصة البناء
316	1-إجراءات الطعن السلمي الموجه ضد القرار المتخذ من طرف رئيس البلدية
319	2-إجراءات الطعن السلمي الموجه ضد قرار الوالي والوزير المكلف بالتعمير
322	الفرع الثاني: الدعاوى الإدارية المتعلقة برخصة البناء

323	أولاً: دعاوى القضاء الإداري العادي المتعلقة برخصة البناء
323	أ-دعوى إلغاء قرار رخصة البناء
324	1-الشروط الشكلية لقبول دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء
324	أ-الشروط المتعلقة برفع الدعوى (الطاعن)
331	ب- الاختصاص القضائي
333	ج- القرار الإداري السابق والتظلم الإداري المسبق (القرار الإداري المطعون فيه)
337	د-الميعاد القانوني لرفع دعوى الإلغاء
339	2-أساس دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة البناء (الشروط الموضوعية)
339	أ-عدم المشروعية الخارجية كأساس لإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء
339	أ-أعيب عدم الاختصاص
342	أ-ب عيب الشكل والإجراءات
344	ب- عدم المشروعية الداخلية كأساس لإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء
345	ب-أ عيب مخالفة القانون
346	ب-ب عيب السبب
347	ب-ج عيب الانحراف في استعمال السلطة وإساءة إستعمالها
349	3-الأثار المترتبة على رفع دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء
349	أ-تعريف الحكم القضائي
349	ب- سلطات القاضي الإداري في دعوى إلغاء القرار المتعلق بالبناء وأثرها على الأطراف والغير
349	ب-أ الحكم برفض إلغاء قرار الإدارة
350	ب-ب الحكم بقبول إلغاء قرار الإدارة
357	II-دعوى المسؤولية الإدارية عن قرار رخصة البناء (دعوى القضاء الكامل)
358	1-شروط قبول دعوى المسؤولية الإدارية عن القرار المتعلق برخصة البناء
358	أ-الشروط المتعلقة برفع الدعوى (الطاعن)
358	ب- الاختصاص القضائي
358	ج- ميعاد الطعن القضائي
361	2- أساس دعوى المسؤولية الإدارية عن القرار المتعلق برخصة البناء
361	أ- المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ وصورها

362	أ- المنح غير المشروع لتراخيص أعمال البناء والتعمير
366	أ-ب تعطيل منح تراخيص أعمال البناء بدون مبرر قانوني
368	ب- المسؤولية الإدارية بدون خطأ وصورها
368	ب-أ المسؤولية على أساس نظرية المخاطر
371	ب-ب المسؤولية بسبب الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة
375	3- آثار رفع دعوى المسؤولية الإدارية في مادة رخصة البناء (التعويض عن الضرر)
375	أ- شروط استحقاق التعويض في المسؤولية الإدارية
376	أ- إثبات خطأ الإدارة
379	أ-ب حصول ضرر من تطبيق تراخيص التعمير والبناء
381	ب- شروط الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية
381	ب-أ الضرر المباشر والمحقق
386	ب-ب الضرر الخاص وغير العادي
387	ثانياً: دعاوى القضاء الإداري الإستعجالي المتعلقة برخصة البناء
388	1- تكييف تدابير وقف التنفيذ الواردة في القانون العام على دعوى وقف تنفيذ قرار رخصة البناء
389	أ- وقف تنفيذ القرارين الإداري والقضائي على مستوى المحكمة الإدارية
398	ب- وقف تنفيذ القرارين الإداري والقضائي على مستوى مجلس الدولة
400	5- شروط قبول دعوى وقف التنفيذ
401	أ- الشروط الشكلية
402	ب- الشروط الموضوعية
406	3- آثار دعوى وقف تنفيذ القرار المطعون فيه
406	أ- حالة الموافقة على وقف التنفيذ
409	ب- حالة رفض وقف التنفيذ
410	المطلب الثاني: المنازعات المدنية المتعلقة برخصة البناء
411	الفرع الأول: أساس وأشخاص الدعوى المدنية في مادة رخصة البناء
411	أولاً: أساس دعوى المسؤولية المدنية في مجال رخصة البناء
411	1- عدم مشروعية البناية (الخطأ)
411	أ- مخالفة قواعد العمران (اختصاص القضاء العادي)

412	أ- مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير
412	أ- ب- البناء بدون رخصة أو مخالف لأحكام الرخصة
412	ب- مساس البناءة بحقوق الغير : (اختصاص القضاء المستعجل)
414	2-الضرر
414	أ- يجب أن يكون الضرر موجود ومحقق
414	ب- يجب أن يكون الضرر شخصي ومباشر
415	3-العلاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر
416	ثانياً: أشخاص (أطراف) دعوى المسؤولية المدنية في مجال رخصة البناء
416	1- المدعى عليه المسؤول عن أضرار أشغال البناء
418	أ- مسؤولية المقاول أو المهندس عن الأضرار
419	ب- مسؤولية المالك عن الأضرار
421	2- المدعى المضروب من أشغال البناء
421	أ- الغير المضروب الأجنبي عن أشغال البناء
421	أ-أ المارة المتضررين من أشغال البناء
421	أ-أ 1 أساس رجوع المارة على الحارس
422	1- مسؤولية حارس البناء (المالك)
422	2- مسؤولية حارس الأشياء
423	3- المسؤولية عن الخطأ الشخصي
423	أ-أ 2 خطأ المضروب (المار)
423	أ-ب الجيران المتضررين من أشغال البناء
424	أ-ب 1 التعسف في استعمال حق الملكية أو مضار الجوار غير المألوفة
429	أ-ب 2 المسؤولية التقصيرية
430	ب-الغير المضروب ممن له صلة بأشغال البناء
430	ب-أ المستأجر المتضرر من أشغال البناء
432	ب-ب القائمين بأشغال البناء من العمال والفنيين والتابعين
434	الفرع الثاني: آثار رفع الدعوى المدنية المتعلقة برخصة البناء
434	أولاً: الحكم بالتعويض (الأصل العام)

435	ثانياً: الهدم (استثناء)
439	خلاصة الفصل الثاني
441	خلاصة الباب الأول
443	الباب الثاني: شهادة المطابقة كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري
445	الفصل الأول: الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادتي المطابقة
446	المبحث الأول: الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة العادية
446	المطلب الأول: الشروط الخاصة بشهادة المطابقة العادية ونطاق تطبيقها
446	الفرع الأول: الشروط الشخصية والموضوعية المتعلقة بشهادة المطابقة العادية
446	أولاً: الشروط الشخصية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة
447	ثانياً: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة
448	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة العادية
448	أولاً: البناءات القابلة للمطابقة
449	ثانياً: البناءات غير القابلة للمطابقة
449	المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بشهادة المطابقة العادية
449	الفرع الأول: الإجراءات السابقة والمتزامنة مع إصدار شهادة المطابقة العادية
450	أولاً: الإجراءات السابقة على إصدار شهادة المطابقة
450	1- إيداع ملف طلب شهادة المطابقة
454	2- التحقيق ودراسة ملف طلب شهادة المطابقة
456	ثانياً: الإجراءات المتزامنة مع إصدار شهادة المطابقة
456	1- البت في ملف طلب شهادة المطابقة
456	أ- الهيئة الإدارية المكلفة بالبت في ملف طلب شهادة المطابقة
457	ب- أنواع القرارات التي تصدرها هيئة البت في ملف طلب شهادة المطابقة
457	ب-أ قرار الموافقة
457	ب-ب قرار الموافقة بشروط
458	ب-ج قرار الرفض
460	2- إصدار شهادة المطابقة
460	أ- السلطات الإدارية المختصة بإصدار شهادة المطابقة

462	ب- ميعاد إصدار شهادة المطابقة
464	الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة لصدور شهادة المطابقة العادية
464	أولاً: الهيئة الإدارية المختصة بتبليغ قرار شهادة المطابقة
464	ثانياً: آثار تبليغ شهادة المطابقة
465	1- الشهر العقاري والقسمة
465	أ- الشهر العقاري
466	ب- القسمة
466	2- التوثيق والسجل التجاري
466	أ- التوثيق
467	ب- السجل التجاري
468	3- الترخيص بالسكن والترقية العقارية
468	أ- الترخيص بالسكن
468	ب- الترقية العقارية
469	4- الرهن والتأمين
469	أ- الرهن
469	ب- التأمين
469	5- دفع الرسوم المستحقة
471	المبحث الثاني: الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة الاستثنائية
472	المطلب الأول: الشروط الخاصة بشهادة المطابقة الاستثنائية ونطاق تطبيقها
472	الفرع الأول: الشروط الشخصية والموضوعية المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية
472	أولاً: الشروط الشخصية المتعلقة بطالب شهادة المطابقة الاستثنائية
473	ثانياً: الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة الاستثنائية
474	1- الشروط الموضوعية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 09-154
480	2- الشروط الموضوعية المنصوص عليها في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01
482	الفرع الثاني: نطاق تطبيق عملية المطابقة الاستثنائية
482	أولاً: البناءات القابلة للمطابقة
491	ثانياً: امتداد عملية المطابقة إلى تسوية الوعاء العقاري المشيد عليه البناء غير القانوني

493	1-تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الوطنية العامة
500	2- تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الوطنية الخاصة
520	3-تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الوقفية
520	4- تسوية الوعاء العقاري للبناء غير القانوني المشيد على الأملاك الخاصة
523	ثالثاً: البنائات غير القابلة للمطابقة
528	المطلب الثاني: إجراءات وأثار عملية المطابقة الاستثنائية
528	الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بالمطابقة الاستثنائية
529	أولاً: إيداع الملف أمام المصلحة التقنية للبلدية التي يقع بها البناء غير القانوني
534	ثانياً: الدراسة والتحقيق في طلب المطابقة
535	1-الجهة المكلفة بالدراسة
538	2-مضمون الدراسة
538	ثالثاً: البت في طلب المطابقة
539	1 - لجنة الدائرة
539	أ-تنظيم لجنة الدائرة واختصاصاتها
544	ب- القرارات الصادرة عن لجنة الدائرة
545	2-اللجنة المنشأة لدى الوالي
545	3 - لجنة مديرية التعمير والبناء للولاية
546	رابعاً: تبليغ القرارات الصادرة عن لجان البت إلى المعنيين بالأمر
546	1-حالة الموافقة على الطلب
547	2-حالة الموافقة على الطلب المقيدة بشروط
548	3-حالة رفض منح شهادة المطابقة
549	الفرع الثاني: الأثار المترتبة عن عملية المطابقة الاستثنائية
549	أولاً: تسليم سندات المطابقة في حالة قبول الطلب
549	1-شهادة المطابقة الاستثنائية
560	2-رخصة اتمام الانجاز
563	3-رخصة اتمام الانجاز في إطار التسوية
564	4-رخصة البناء في إطار التسوية

565	ثانياً: الموافقة المقيدة بشروط
566	ثالثاً: رفض طلب المطابقة
568	خلاصة الفصل الأول
570	الفصل الثاني: الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادتي المطابقة والمنازعات الناجمة عنها
572	المبحث الأول: الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة العادية والمنازعات الناجمة عنها
572	المطلب الأول: الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة العادية
573	الفرع الأول: دور رئيس البلدية في الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة العادية
573	أولاً: تلقي التصريح بنهاية الأشغال
573	ثانياً: استدعاء لجنة مراقبة المطابقة
573	ثالثاً: إخطار المستفيد بتاريخ إجراء المراقبة
574	الفرع الثاني: دور لجنة مراقبة المطابقة في الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة العادية
574	أولاً: القيام بمراقبة المطابقة وإعداد محضر الجرد
574	ثانياً: تسليم شهادة المطابقة
575	ثالثاً: رفض تسليم شهادة المطابقة
575	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة العادية
575	الفرع الأول: المنازعات الإدارية.
575	أولاً: طبيعة الطعن الإداري المكرس في المرسوم التنفيذي رقم 15-19
577	ثانياً: إجراءات الطعن الإداري الخاص بشهادة المطابقة
578	1- إجراءات الطعن السلمي الموجه ضد القرار المتخذ من طرف رئيس البلدية
578	2- إجراءات الطعن السلمي الموجه ضد قرار الوالي والوزير المكلف بالتعمير
579	الفرع الثاني: المنازعات القضائية.
579	أولاً: منازعات القضاء العادي
579	1- المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري
583	2- المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
585	ثانياً: منازعات القضاء الإداري
590	المبحث الثاني: الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية والمنازعات الناجمة عنها
590	المطلب الأول: الرقابة على تنفيذ الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية

591	الفرع الأول: الرقابة الإدارية على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية
591	أولاً: دور رئيس البلدية في الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية
591	1- الأعمال التحضيرية لهذه الرقابة
592	2- زيارة البنايات محل قرار رخصة اتمام الانجاز
592	3- إصدار القرار المتضمن شهادة المطابقة الاستثنائية
594	ثانياً: دور فرق المتابعة والتحقق في الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية
594	1- تشكيلة فرق المتابعة والتحقق
595	2- مهام فرق المتابعة والتحقق وصلاحياتها
597	الفرع الثاني: آليات الرقابة على القرارات المتعلقة بالتعمير والمنازعات الناجمة عنها
597	أولاً: البطاقة الوطنية الخاصة بالقرارات المتعلقة بالتعمير والمنازعات الناجمة عنها
598	1- تعريف البطاقة الوطنية
598	2- كفايات مسك البطاقة الوطنية
600	ثانياً: البطاقات الفرعية الخاصة بالقرارات المتعلقة بالتعمير والمنازعات الناجمة عنها
600	1- البطاقة الفرعية لعقود التعمير
601	2- البطاقة الفرعية للقرارات الادارية الصادرة عن رؤساء البلديات وعند الاقتضاء عن الولاية
601	3- البطاقة الفرعية لقرارات العدالة النهائية
602	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة الاستثنائية
603	الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها الإدارة
603	أولاً: تشكيلة وتنظيم لجنة الطعن الولائية
604	ثانياً: إجراءات الطعن
605	ثالثاً: القرارات التي تصدرها لجنة الطعن
605	1- قبول الطعن
605	2- رفض الطعن
606	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء
606	أولاً: اختصاص القضاء الإداري
606	1- دعوى الإلغاء
607	أ- الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء

607	أ-أ شرط القرار الإداري محل الطعن
607	أ-ب شرط التظلم الإداري المسبق
608	أ-ج شرط الميعاد
608	أ-د شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي
608	أ-ه شرط الاختصاص الإقليمي
608	أ-و شرط الاختصاص النوعي
608	ب-الشروط الموضوعية لقبول دعوى الإلغاء
608	ب-أ عيب عدم الاختصاص
609	ب-ب عيب الشكل والإجراءات
609	ب-ج عيب السبب
609	ب-د عيب مخالفة القانون
610	ج- آثار إلغاء قرار لجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة
610	2-دعوى التعويض
611	ثانياً: اختصاص القضاء الجزائي
611	1-إجراءات المتابعة أمام القضاء الجزائي
612	2-طبيعة وتكييف الجرائم المتعلقة بإتمام الانجاز وتحقيق المطابقة والجزاءات المقررة لها
615	خلاصة الفصل الثاني
617	خلاصة الباب الثاني
619	خاتمة
625	ملاحق
646	قائمة المراجع
693	الفهرس

الملخص:

لقد خصص المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالبناء، المطابقة والتهيئة العمرانية، لتنظيم حركة البناء. وبغية الوصول إلى هذه الغاية قيد القيام بمختلف أشغال البناء بضرورة الحصول على تراخيص إدارية أهمها: رخصة البناء وشهادة المطابقة العادية.

لكن هذه الترسنة القانونية لم تثبت فعاليتها. خاصة خلال العشرية السوداء التي عرفت انتشارا رهيبا لظاهرة البناءات غير المتممة وغير المطابقة للأحكام القانونية. ولذلك ظهرت الحاجة إلى المعالجة التشريعية لإيجاد الحلول المناسبة مع تحسيس المواطنين بأهمية المجال العمراني لإنجاح عملية إتمامها ومطابقتها. وهذا ما تجسد فعلاً من خلال إصدار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وأهم ما جاء به هو تسوية البناءات غير القانونية عن طريق تسليم صاحبها شهادة المطابقة الاستثنائية.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء، شهادة المطابقة العادية، شهادة المطابقة الاستثنائية، التهيئة العمرانية.

Résumé :

Le législateur algérien a précisé un ensemble des textes juridiques relatifs à la construction, à la conformité et à l'aménagement d'urbanisme, afin de réglementer le mouvement de la construction. Pour atteindre ce but, les différents travaux de construction sont soumis à la nécessité d'obtenir des permis administratifs, dont les plus importantes sont le permis de construire et le certificat normale de conformité.

Mais cet arsenal juridique ne s'est pas révélé efficace. Surtout pendant la décennie noire, qui a été une terrible propagation du phénomène des bâtiments incomplets et non conformes aux dispositions légales. Par conséquent, un traitement législatif est nécessaire pour trouver les solutions appropriées, tout en sensibilisant les citoyens à l'importance de le domaine urbain et pour le succès du processus d'achèvement et de conformité. La loi N ° 08-15, qui énonce les règles relatives à la conformité et à l'achèvement des bâtiments, a pris des mesures à cet effet, le plus important étant de régler le bâtiment illégal en remettant à son propriétaire le certificat de conformité exceptionnelle.

Mots-clés : Permis de construire, Certificat de conformité normale, Certificat de conformité exceptionnel, Aménagement d'urbanisme.

Abstract :

The Algerian legislator has specified a set of legal texts relating to construction, compliance and urbanization planning, in order to regulate the movement of construction. To achieve this goal, the various construction works are subject to the need to obtain administrative permits, the most important of which are the building permit and the normale certificate of conformity.

But this legal arsenal has not proved effective. Especially during the black decade, this was a terrible propagation of the phenomenon of incomplete buildings and not in accordance with legal provisions. Therefore, legislative treatment is needed to find appropriate solutions, while raising citizens' awareness of the importance of urban filed and the success of the completion and compliance process. Law No 08-15, which sets out the rules for the conformity and completion of buildings, has taken measures to this end, the most important of which is to regulate the illegal buildings by giving the owner the exceptional certificate of conformity.

Key words : Permit of construction, Normal certificate of conformity, Exceptional certificate of conformity, Urbanization planning.

