



جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص



مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون خاص معمق

تحت عنوان:

## آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير

تحت إشراف:

الدكتور بن عديدة نبيل

من إعداد الطالبة:

خلفي آسيا

أعضاء لجنة المناقشة:

- 1- الأستاذ: زواتين خالد.....رئيسا
- 2- الأستاذ: بن عديدة نبيل..... مشرفا
- 3- الأستاذ: مشرفي عبد القادر.....مناقشا

السنة الجامعية: 2017-2018

# إهداء

إلى ملاكي في الحياة ... إلى الحب ومعنى الحنان والتفاني ... إلى  
بسمة الحياة وسر الوجود، إلى من كان دعائها سر في نجاحي وحنانها  
بلسم جراحي

إلى أعلى الحبايب أُمي الغالية.

إلى من كلله الله بالهيبة والوقار... إلى من علمني العطاء بدون  
انتظار... إلى من أحمل اسمه بكل إفتخار والدي العزيز.

إلى إخوتي وأخواتي ورفقاء دربي وهذه الحياة بدونكم لا شيء معكم  
أكون أنا وبدونكم أكون مثل أي شيء في نهاية مشواري أريد أن  
أشكركم على مواقفكم النبيلة.

إلى الأخوات اللواتي لم تلهن أُمي ... إلى من لم تلهن أُمي ... إلى  
من تحلوا بالإخاء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينابيع الصدق الصافي  
إلى من معهم سعدت، وبرفقتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة  
سرت، إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير، إلى من عرفت  
كيف أجدهم وعلموني ألا أضيعهم.

# شكر وعرفان

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد:

أتقدم بالشكر والتقدير إلى،

أستاذي المشرف الأستاذ: بن عديدة نبيل

الذي كان له الفضل في متابعة هذا البحث المتواضع

وتوجيهاته الصائبة حتى تمكنت من إخراج

هذا الموضوع على هذه الصورة

وهذا رغم مشاغله الكثيرة وضيق وقته

فجزاه الله عن كل خير

كما أتقدم بالشكر إلى الأساتذة الأفاضل الذين سيتولون عناء مناقشة  
هذا البحث.

## قائمة المختصرات:

- ج.ر: ..... الجريدة الرسمية
- س: ..... السنة
- ص: ..... الصفحة
- ط: ..... الطبعة
- ق.إ.م.إ: ..... قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- ق.ق.ع: ..... قسم القانون العام

## مقدمة

تعد قواعد التهيئة والتعمير في تاريخ البشرية علم وفن يتم بموجبها تنظيم عملية البناء والعمران، والتي تبين نوعية البناءات وشكلها، وتضمن احترام المناظر الطبيعية والحضارية والتراث الثقافي والتاريخي.<sup>1</sup>

ويعتبر العمران المرآة العاكسة للجولة، كما تبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول من اجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات، بغية إظهار الوجه الحسن لها.ومتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطور، والعكس في حالة الدولة المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني،<sup>2</sup>

وقد مرت سياسة التهيئة العمرانية بالجزائر بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، ورغم الإمكانيات الهائلة المتوفرة إلا انه ظلت هذه الجهود ناقصة وغير كافية، ولم تواكب ما توصلت إليه الحضارات المختلفة.

فمنذ صدور الأمر 62-175 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة، باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية، إلى صدور الأمر 75-67 المؤرخ في 26\_09\_1975 المتعلق برخصة البناء رخصة التجزئة، و هو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، و بعدها حاول المشرع معالجة المسائل المتعلقة بالبناء، و أمام ظاهرة النمو الديموغرافي والتوسع العمراني و البناء الفوضوي، و هذا ما ترتب عليه ظهور مدن بأكملها، وإحياء و بنايات، و منشآت من العدم، تفتقر لأدنى قواعد التهيئة السليمة.

ثم بعدها حدد المشرع الجزائري انتقاليا قواعد شغل الأراضي، قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر 85-01 المؤرخ في مارس 1985.

وفي بداية التسعينات، و في ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1985 عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة و التعمير تحولا كبيرا و عميقا، تجسد بصدور قانون الولاية والبلدية للذان حددا الصلاحيات و مجال تدخلهما في مجال رقابة التعمير، غير ان الأزمة الأمنية الحادة و

<sup>1</sup> بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي – كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013-2012، ص 02.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012-2013، ص 05.

الأوضاع التي عاشتها البلاد، أفرزت تعقيدات حالة دون الاستمرار في تطبيق السياسات العمرانية الجديدة، و بعد زلزال 2003 تم إعادة النظر في كل القوانين و التنظيمات المتعلقة بالتهيئة و التعمير الواجب اعتمادها في البناءات كحد ادني من الضوابط في مجال التهيئة و التعمير تظهر في صور الضبط الإداري الذي تمارسه الإدارة في تنظيم عملية البناء، و إنشاء مختلف التجمعات السكانية، و القضاء على البناء غير المرخص الذي أصبح يشوه وجه المدينة و تأثيره على البيئة العمرانية، و المحافظة على جمال الرونق و الوراثة.<sup>3</sup>

كما تتجلى أهمية الدراسة أيضا في عدة معايير موضوعية وتكمن في توعية الأفراد على ضرورة العيش في وسط عمراني منظم ومن ثم وضع حد لكل تعسف على حساب الحقوق والحريات الفردية. ومعرفة أساليب الرقابة البعدية والقبانية في مجال التهيئة والتعمير، وكذا التوفيق بين حق النشاط العمراني، والمحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. وأخيرا معيار ذاتي يكمن في الرغبة في تناول المواضيع الحديثة وخاصة علاقة القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير بالبيئة

ومن خلال ما سبق تتضح معالم الإشكالية والتي ارتأينا إلى دراستها والمتمثلة في:

ما مدى الآليات القانونية للرقابة في مجال التهيئة والتعمير؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في دراستنا هذه على المنهج الوصفي التحليلي، وذلك لإبراز الصلة بين المفاهيم والجزئيات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ومختلف النصوص القانونية. وذلك من خلال تحديد العديد من النصوص القانونية المختلفة والخاصة بالتعمير في الجزائر. والسهر على تطبيقها في ارض الواقع من خلال رقابة القضاء الذي يعتبر الفاصل بين المخالف للقانون، والإدارة التي يمكن أن تتعسف في استعمال سلطتها المخولة لها قانونا.

إن هذه الإشكالية تبين بان للموضوع أهمية بالغة، سواء بالنسبة للدراسات القانونية بصفة عامة، أو بالنسبة للإنسان بصفة خاصة. فان ما تجدر الإشارة إليه هو صعوبة الخوض فيه في الجزائر، وذلك بسبب قلة إن لم نقل ندرة المراجع المتخصصة التي كتبت في هذا الموضوع في الجزائر خاصة باللغة العربية، هذا من جهة ومن جهة أخرى فان كثرة النصوص القانونية في هذا المجال صعبت البحث في

<sup>3</sup> قروف جمال، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، ق ق ع، جامعة باجي مختار، عنابة، جانفي 2006، ص02.

هذا الموضوع، مادام الأمر يتعلق في الكثير من الحالات بنصوص خاصة يجب قبل الحديث عنها معرفة النصوص العامة

ولمعالجة جميع عناصر البحث، تضمنت منهجية البحث دراسة الرقابة القبلية في مجال التهيئة والتعمير (الفصل الأول) والذي بدوره تضمن مبحثين، المبحث الأول خصصناه للرقابة عن طريق مخططات التهيئة العمرانية، وكيفية أعداد هذه المخططات والمصادقة عليها.

أما المبحث الثاني فخصصناه للرقابة عن طريق وثائق التعمير وتطرقنا من خلاله إلى رخصة البناء، ورخصة التجزئة وشروطهما، وإجراءات الحصول عليهما .

ونتناول بعدها الجزاءات التي توقعها الإدارة على مخالفة الإجراءات الإدارية، ودور القضاء في مجال التهيئة والتعمير (الفصل الثاني). ومن خلاله نتطرق في المبحث الأول للرقابة البعدية عن طريق الشهادات والرخص، وتعرفنا على مفهومها وإجراءات الحصول عليهما.

أما المبحث الثاني تطرقنا إلى الرقابة القضائية، والتي بدورها تعرفنا على رقابية القضاء الإداري كالإلغاء والتعويض وعلى رقابة القضاء العادي والمسؤولية المدنية، والجزئية، وأخيرا تطرقنا للمسؤولين عن تحرير مخالفات التعمير.

## الفصل الأول وسائل الرقابة القبلية في مجال التهيئة والتعمير

بما أن مسألة الرقابة القبلية في مجال التهيئة والتعمير هي من المسائل الهامة والحساسة نظرا، نظرا لصعوبة التحكم في الإجراءات الرقابية، وذلك للموازنة بين المحافظة على النظام لعام الجمالي، وكذا المصلحة العامة بما يقتضيه من إجراءات وتدابير ضرورية حيث نتجنب اللجوء إلى الإجراءات الردعية، وللتطرق إلى هذه الوسائل قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

حيث سنتطرق إلى: الرقابة عن طريق مخططات التهيئة العمرانية (المبحث الأول)، الرقابة عن طريق شهادات التعمير (المبحث الثاني)

## المبحث الأول

### الرقابة عن طريق مخططات التهيئة العمرانية

لضمان فعالية وسائل الرقابة عن طريق المخططات وضع المشرع بيد السلطة الإدارية تقنيات وميكانيزمات تستعملها للحد من التجاوزات في إطار الأنشطة العمرانية، وبغرض المحافظة على التناسق والانسجام المباني وظهورها بمظهر جمالي لائق للمحافظة على جمال الرونق والرواء. وفي هذا الصدد فإن تدخل الإدارة يكون عن: طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) ومخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني)

### المطلب الأول

#### المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن دراسة الأحكام العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولا تتأتى إلا بتحديد ماهيته التعرف عليه بشيء من التفصيل الاصطلاحي لمعرفة سبب وجوده (الفرع الأول) ثم عرض أهم خصائصه لتحديد مضامينه وحدوده (الفرع الثاني)

#### الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

للتعرف على المخطط التوجيهي أكثر تطرقنا لتعريف المخطط (أولاً)، وتعرفنا على خصائص المخطط (ثانياً)، ثم ختمناها بأهداف المخطط (ثالثاً)

**أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** عرف المشروع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجال، والتسيير الحضري الذي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي، والتسيير الحضري الذي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية البلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة والمخططات ويضبط الصبغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.<sup>4</sup>

ونستخلص من محتوى المادة 16 ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط العمراني والتسيير الحضري ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدي واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعهما عوامل مشتركة كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين اشتراكهما في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي وغيرها من الهياكل والتجهيزات<sup>5</sup>. ويعتبر

<sup>4</sup> المادة 16 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، رقم 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990

<sup>5</sup> اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، بدون س، ص 61.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات، ويجب تكل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، ويتم إعداد مشروعة بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.<sup>6</sup>

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد وسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضاري داخل إطاره الطبيعي، والبيئي. وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي.

**ثانيا: بيانات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** ما يميز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو احتوائه، على تقرير توجيهي مرفقا بمستندات بيانية مرجعية<sup>7</sup>. ويبين مايلي:

1- أحكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات كما تبين طريقة توسع المباني وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى، والهياكل الأساسية، ومناطق الأنسجة الحضرية، والمناطق الواجب حمايتها، لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل.<sup>8</sup>

2- يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كما يلي:

أ- **القطاعات المعمرة:** وتشمل هذه الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات، حسب الأولويات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتشمل القطاعات المعمرة كل الراضي، وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات متجمعة، ومساحات فاصلة ما بينها مساحات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات والقطاعات الموجهة لخدمة هذه البنايات ويدخل أيضا الأجزاء من المنطقة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.<sup>9</sup>

ب- **القطاعات التعمير المستقبلية:** وتشمل قطاعات التعمير المستقبلية المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق عشرين سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي الذي يبين شروط التوسع العمراني لكل سنة. وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاع ولا يرفع هذا الارتفاع إلا ضمن أحكام المخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

<sup>6</sup> المادة 24 من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير

<sup>7</sup> المادة 18 من نفس القانون .

<sup>8</sup> المادة 33 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، المؤرخ في 2 فبراير 2002، ج ر العدد 1 المؤرخة في 28 فبراير 2002

<sup>9</sup> منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار هومة، الجزائر سنة 2010، ص 24

وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي لهذه القطاعات المستقبلية، تمنع كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارهما في الأجل المنصوص عليها للتعمير.  
يرفع الارتفاق في هذه المناطق بالترخيص في الحالة الآتية:  
تجديد وتوسيع المباني المقيدة للاستغلال الفلاحي.

البناءات التي تبررها مصلحة البلدية بترخيص من الوالي.<sup>10</sup>

القطاعات غير القابلة للتعمير: هي القطاعات التي يمكن ان تكون فيها حقوق البناء محددة كبقية وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، هذا يعني ان هذه المناطق يشملها عدم الارتفاق كقاعدة، لكن ان وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة، ومبنية بدقة.

القطاعات غير المعمرة: هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء محددة كبقية وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق يشملها ارتفاق للبناء كقاعدة ولكن حقوق البناء فيها تكون مؤيدة ومبينة بدقة.<sup>11</sup>

**ثالثا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** يمكن إيجاز أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

- 1- تخطي العتبة المركزية
  - 2- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي الاقتصادي والديموغرافي للجهة المعنية، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توجيحية، مستقبلية.<sup>12</sup>
  - 3- تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة انجازها
  - 4- دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل
  - 5- تحديد مختلف الوظائف العمرانية، وطرق توسع النسيج العمراني، وكفاءات الهيكلة العمرانية
  - 6- تحديد الفضاءات والأوساط الشاغلة للجهة المدروسة، وتحديد كفاءات حميتها وترقيتها
  - 7- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية والطبيعية، تبيان طلاق حميتها والمحافظة عليها.<sup>13</sup>
  - 8- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية
  - 9- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضر او مستقبلا، نقل مياه الشرب وتخزينه
- الفرع الثاني: إجراءات اعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلى باتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، على النحو التالي:

<sup>10</sup> المادة 22 من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير  
<sup>11</sup> بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماجستير أكاديمية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012-2013، ص20  
<sup>12</sup> اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 70  
<sup>13</sup> بلخير حليمي، المرجع السابق، ص22

أولاً: مرحلة التحضير والإعداد: بناءً على المرسوم التنفيذي 91-177<sup>14</sup> فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية، حيث تتضمن هذه المداولة:

توجيهات التي تحددها الصورة الجمالية للتهيئة ومخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.

- كفاءات مشاركة الصادات العمومية، والهيئات العمومية والجمعيات في أعداد المخطط القائمة المعتمدة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية حيث يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة، والجمعيات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية. وتفرض مشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي<sup>15</sup>.

وعليه فإن الخطوة الأولى لإعداد المخطط التوجيهي يكون عن طريق المداولة والتي هي إطار لممارسة الديمقراطية وتعميق طرق التشاور والتحاور وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى المواطن. وإذا كانت المداولة تحدد قائمة المشاركين والمعنيين وكيفية مشاركتهم وإنما هذا توسيع لدائرة تشور وتكسير حواجز التردد، وبحث الثقة بين المواطن وإدارته المحلية خاصة إذا كان المواطنين منظمين في شكل جمعيات من أجل المشاركة في حل المشاكل المطروحة في إطار التشاور وتبادل الاستشارات في معالجة القضايا المحلية ذات البعد الواقعي التي تتعلق بحياته الخاصة<sup>16</sup> وعليه فإن نظام المداولة يدعم روح التشاور، ويرقي مبادئ التحاور في إطار منظم، داخل البلدية التي عملت نظام المداولات وفق القواعد المقررة<sup>17</sup>.

ويجب تبليغ المداولة إلي الولي المختص إقليمياً وتنتشر لمدة شهر واحد في مقر المجلس، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية من أجل ان يطلع عليها المواطنين<sup>18</sup> ويبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية المعنية، إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية إلى إعدادها وفق مبادئ التشاور ومتابعة الدراسات وجمع الآراء مع مختلف الهيئات والمصالح.

14 المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 24 مايو 1991، المحدد الإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ج ر العدد 26، المؤرخة في 01 مايو 1991

المادة 13 من قانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>15</sup>

16 عويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 22

17 المادة 52 قانون 10-11 الخاص بالبلدية، المؤرخ في 22 جوان 2011، ج ر رقم 37، المؤرخة في 03 يوليو 2011

18 المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 24 مايو 1991، المحدد الإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المتعدد التي تعمل لهذا الغرض.<sup>19</sup>

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية بالطالع رؤساء غرف التجارة، غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية، كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ولي هؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوم ابتداء من استلامه للقرار للإفصاح عما إذا كانوا يريدون ان يشارك في أعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعين ممثلهم في حالة ثبوت إرادتهم.<sup>20</sup>

كما حدد المشرع الجزائري الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة التي تستشار وجوبا هي الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، إلي، الأشغال العمومية والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، التهيئة العمرانية والسياحية، بالإضافة الى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، والنقل، وتوزيع الماء.<sup>21</sup>

بعد انقضاء مدة 15 يوم ما يقوم رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية، والهيئات والمصالح، والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط الى الجهات التي قبلت المشاركة، وتعطي لها مدة 60 يوم، لإبداء رأيهم وملاحظاتهم وإذا لم تجب خلال هذه الفترة يعد رأيها موافقة.<sup>22</sup>

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي: بعد انقضاء مهلة 60 يوم يختم مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، للاستقصاء العمومي نشره للجمهور لمدة 45 يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية قرارا بهذا الصدد يتضمن:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة المشروع المخطط فيه أو فيها.
- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط فيه او فيها.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه.
- تحديد كيفية اجر راء التحقيق العمومي.<sup>23</sup>

19 المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 24مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

20 المادة 7 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

21 المادة 8 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

22 المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

23 المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 24مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء. وتبلغ نسخة من القرار الى الوالي المختص إقليميا. 24 كما يمكن ان تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا الى المفوض المحقق، أو المفوضين المحققين. 25

بعد انقضاء مدة 45 يوما يفتل سجل الاستقصاء، من قبل المحقق المفوض بحيث يقوم هذا الأخير خلال 15 يوم الموالية بأعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل الاستقصاء واستنتاجاته. 26 وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية، يرسل الى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية. 27 وبحرص المشرع على إتباع هذه الخطوات إنما يعمل على توسيع نطاق التشاور.

استدراك المواطن للمشاركة في كل مشاكله اليومية وترقية الحس المدني وروح المسؤولية. 28

**ثالثا: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالة، وتبعاً لأهمية البلدي والبلديات المعنية:

- بقرار من الوالي للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن

- بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير، ووزير الداخلية بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها 500 ألف فأكثر. 29

وذلك بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، حيث يجب ان يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يلي: 30

24 المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

25 المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

26 المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

27 المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

28 لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 23

29 المادة 17 من القانون 90-177، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير

30 المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 24 مايو 1991، المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

-مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.  
-رأي المجلس الشعبي الولائي، أو المجالس الشعبية الولائية  
-سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، أو المفوضون المحققون  
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير  
ومن هذا نستخلص ان المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، توحى بوجود وصاية على الهيئات المنتخبة في هذا المجال، وعليه فميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها، في الأعمال الهيئات المحلية.<sup>31</sup>

## المطلب الثاني

### مخطط شغل الأراضي

ان مخطط شغل الأراضي، هو أداة من أدوات التعمير، التي تحدد فيه قواعد استخدام الأراضي ولتفصيل الدراسة تطرقنا الى: مفهوم مخطط شغل الأراضي (الفرع الأول)، ومحتوى مخطط شغل الأراضي (الفرع الأول)، ثم نتعرف على إجراءات إعداد المخطط (الفرع الثالث)  
الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي: للتعرف على مفهوم المخطط، كان لازماً علينا تعريف مخطط شغل الأراضي (أولاً)، ثم التعرف على محتواه (ثانياً)، ثم تبين أهدافه (ثالثاً)  
أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي: مخطط شغل الأراضي هو من ملفات التخطيط المحلي للأراضي والذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير، والطبيعي منه<sup>32</sup> وهناك عدة تعاريف فقهاء لمخطط شغل الأراضي نذكر منه.<sup>33</sup>

<sup>31</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق ص 24

<sup>32</sup> منصور نورة، المرجع السابق، ص 29

<sup>33</sup> فاتح اودينة، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماستر، تسيير وتقنيات حضرية، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2008-2009، ص 17

**التعريف الأول:** هو المتمم المنطقي والضروري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص في التعمير، ويعمل على تقنين استعمالات الأرض، وكل المصطلحات التي لا يمكن ترجمتها وفق قواعد فنونية لا توجد في مخطط شغل الأراضي.

**ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي:** يتكون المخطط من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني:

1-لائحة التنظيم وتقوم على:

-مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لأفاق تنميتها<sup>34</sup>.

وتدعم هذه المذكرة التنسيق والترابط والعمل المنسق بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، حتى لا يقع هناك تناقض أو اختلال من حيث الموضوع ولا من حيث الأهداف، كون هذا ممكن جداً طالما ان الهيئة المعدة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نفسها المعدة لمخطط شغل الأراضي.<sup>35</sup>

ب-القواعد التي تبين بكل دقة طبيعة، وشروط وإمكانية استعمال الأرض، كما تحدد لكل منطقة متجانسة نوع من المباني المرخص بها، أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي. ومعامل المساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.<sup>36</sup>

وتعد هذه القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض مناطق الأجزاء تراب البلدية، ويتعلق الأمر بالساحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.<sup>37</sup>

كما يبين مخطط شغل الأراضي شروط الأراضي المرتبطة بها وهي كما يلي:<sup>38</sup>

- المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها، وخصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة الى الطرق العمومية، وما يتصل بها
- موقع المباني بالنسبة الى الحدود الفاصلة

<sup>34</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، الذي يحدد إجراءات أعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المؤرخ في 28 مايو 1991 ج ر العدد 29، المؤرخة في 1 جوان 1991

<sup>35</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق ص 58

<sup>36</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير وخصة التقسيم وخصة المطابقة وخصة الهدم وتسليم ذلك المؤرخ في 28 مايو 1991، الجريدة الرسمية ال عدد 26، المؤرخة في 1 جوان 1991

<sup>37</sup> منصور نور، المرجع السابق، ص 30

<sup>38</sup> المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة
- ارتفاع المباني، والمظهر الخارجي
- موقف السيارات
- المساحات الفارغة، والمغارس

كما تبين لائحة التنظيم بالإضافة الى ذلك نوع من المنشآت، والتجهيزات العمومية، ومواقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة، والتي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك أجال انجازها

## 2- الوثائق والمستندات البيانية: ومن أهم الوثائق التي يشملها المخطط هي:

مخطط بيان الموقع: فيبين هذا المخطط كل موقع حسب طبيعته، سواء منطقة عمرانية موجهة للتعمير، او منطقة طبيعية، ويكون المخطط بمقياس 2000/1 او 5000/1.<sup>39</sup>

**مخطط المواقع القائم:** الذي بمقياس 500/1 او 1000/1 يبرز الإطار المشيد حالياً، وكذلك الطرق، والشبكات المختلفة، والارتفاعات الموجودة.

**مخطط التهيئة العامة:** الذي يعد بمقياس 500/1 أو 1000/1 المتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي، ومعامل مساحة ما يؤخذ منها مصحوبا بمخطط يجسد الإشكال التعميرية، والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة والمتجانسة.<sup>40</sup>

## مخطط طبوغرافية: يعد بمقياس 2000/1 أو 5000/1

**خارطة:** وتعد بمقياس 500/1 أو 1000/1 تحدد المناطق، والأراضي المعرضة للإخطار الطبيعية، والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير المتصلة بذلك، وكذلك الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية وتعد الوثائق بالتنسيق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>41</sup>

باستثناء مخطط بيان الموقع، فان جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي القطاعات الحضارية

## ثالثا: الأهداف مخطط شغل الأراضي:

يهدف مخطط شغل الأراضي الى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية، وتتمثل فيما يلي:

<sup>39</sup> منصورى نورة، المرجع السابق، ص32

<sup>40</sup> المرجع نفسه ص32

<sup>41</sup> المادة 31 من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير

-يحدد صفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة بالشكل الحضري، والتنظيم، وحقوق البناء، واستعمال الأراضي

-يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء او بالمتر المكعب أو بالمتر المكعب من الأحجام

#### -تحديد أنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها

-يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبنىات  
-يحدد المساحة العمومية، والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمرانية، والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك التخطيط ومميزات طرق المرور

-تحديد الأحياء والشوارع، والنصب التذكارية، والمواقع، والمناطق الواجب حمايتها، وتحديدتها وترميمها وإصلاحها إلى جانب ضبط طرق المرور، توزيع الطرقات بمختلف أنواعها كما أضاف المشرع بعض الأهداف الأخرى التي لا بد ان تسعى الى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي، كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية، أو تلك المعرضة للانزلاق، والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.<sup>42</sup>

كما يحدد المناطق العمرانية، مناطق الخدمات التجارية، ومناطق الصناعة، والتخزين.

والمناطق الطبيعية والغابات، والمساحات الخضراء، والأراضي الفلاحية، وأماكن الترفيه.<sup>43</sup>

#### الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

ان إجراءات إعداد مخطط الشغل الأراضي والمصادقة عليه تمر بالمراحل التالية:

**أولاً: مرحلة الأعداد:** تتم هذه المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تقرر هذه المداولة إعداد مخطط شغل الأراضي، التي يجب ان يتضمن الحدود المرجعية للمخطط الواجب إعداده، وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي المتعلق به، وكذا تبيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح، العمومية والجمعيات لإعداده.<sup>44</sup>

ويبلغ الوالي المختص إقليمياً بالمداولة، كما يتم نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البادية المعنية.<sup>45</sup> يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي، ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل المخطط، والمداولة المتعلقة بها،

<sup>42</sup>المادة 4 من القانون 04-05، المؤرخ في 14 اوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية ال عدد51، المؤرخة في 15 اوت 2004

<sup>43</sup> اقلولي اولد رايح صافية، ص 177

<sup>44</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 199، الذي يحدد إجراءات إعداد المخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها وعلى محتوى الوثائق المتعلقة بها

<sup>45</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 199، الذي يحدد إجراءات إعداد المخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها وعلى محتوى الوثائق المتعلقة بها

وإما من قبل الوالي المختص إقليمياً بقرار بناء على اقتراح من الرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة مجموعة من البلديات تابعة لولاية واحدة، أو من الوزير المكلف بالتعمير، مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، وقرار مشترك بينهما، في حالة ما إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة. 46

**ثانياً: مرحلة الاستقصاء:** وبعد أعداد المشروع يتم اطلاع كل من رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية المترفقين كتابياً بالقرار القاضي مخطط شغل الأراضي ولهؤلاء مدة 15 يوماً من تاريخ استلامهم الرسالة، الإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد المخطط رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بانقضاء المدة قرار يبين قائمة الإدارات العمومية، الجمعيات التي طلبت استشارتها، يتم نشره لمدة شهر. 47

وبعد الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي، بمداولة من المجلس الشعبي البلدي، أو من المجالس الشعبية البلدية المعنية، يتم تبليغه الى الإدارات، المصالح العمومية، والجمعيات لتبديأراءها، في مدة 60 يوم. وفي حالة عدم الإجابة خلالها، يعد سكوتها بمثابة موافقة. 48

ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، القرار الذي يطرح المشروع مخطط شغل الأراضي الموافق عليه، لتحقيق عمومي مدته 60 يوماً، وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق لعمومي وتبلغ نسخة منه الى الوالي المختص إقليمياً. 49

ويتم وضع سجل خاص موقع من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، يتم تدوين فيها الملاحظات.

وبانتهاء المهلة المحددة، يغلق تسجيل الاستقصاء، ويوقعه المفوض المحقق. ومن خلال 15 يوماً الموالية، يقوم المفوض المحقق بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسل الى المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية المعنية، مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجه. 50

46 المادة من المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1998، الذي يحدد إجراءات إعداد المخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها وعلى محتوى الوثائق المتعلقة بها

47 المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها

48 المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

49 المادة 1/36 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

50 المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

**ثالثاً: المصادقة على مخطط شغل الأراضي:** بعد تبني المرحلتين بمحضر اللجنة الولائية لدراسة مخطط شغل الأراضي، والذي على أساسه يقوم المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بإصدار مداولة المصادقة والأمر بفتح التحقيق العمومي. يعطى الأمر لمكتب الدراسات بمباشرة الملف التقني الخاص كل الشبكات، توافق عليه مديرية الري، والأشغال العمومية كل في دائرة اختصاصه ليصبح بعدها ملف شغل الأراضي قابلاً للتنقيط ومرجعاً مهماً لكل أشغال التهيئة ووسيلة للتعوير، والمراقبة غير القابلة للمعارضة.

يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، إلى كل من الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والفلاحية.<sup>51</sup> كما يصدر المجلس الشعبي البلدي، القرار الطي يقتضي بوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور، ليصبح هذا المخطط بعد 60 يوماً من وضعه تحت التصرف.<sup>52</sup> كما يمكن إلغاء المخطط، أو تعديله. ويخضع لنفس الشروط المتعلقة بإعداده والمصادقة عليه.<sup>53</sup> وذلك للأسباب التالية:

- إذا لم يتم إنجاز المخطط شغل الأراضي في الأجل المقررة الإتمامه
- الإطار المبني الموجود في حالة خراب، أو في حالة من التقدم، أو تدعو إلى تجديده
- الإطار المبني، قد تعرض لتدهور ناتجة عن ظواهر طبيعية
- بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، وطلب مراجعة المخطط، أغلبية ملاك البنائات.
- الحاجة إلى إنشاء مشروع دو مصلحة وطنية.<sup>54</sup>

## المبحث الثاني

### الرقابة عن طريق وثائق التعمير

هناك شهادات ورخص مسبقة تمكن الإدارة، الاضطلاع بمهمتها الرقابية، وكذا الإشراف والإعلام بالوضعيات القانونية، والإدارية للعقارات. وذلك للحصول عليها قبل الشروع في الاستغلال أو إحداث التغييرات عليه، والتي تعطي معلومات حول البناء المراد تشييده. وللتعرف على هذه الوثائق درسنا كل من رخصة البناء (المطلب الأول)، ورخصة التقسيم (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

<sup>51</sup> المادة 2/36 من القانون 29-90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ن المتعلق بالتهيئة والتعمير  
<sup>52</sup> المادة 3/36 من القانون 29-90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير  
<sup>53</sup> المادتين 19 و20 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91، المؤرخ في 2 مايو 1991، / الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة بها.  
<sup>54</sup> قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بالقائد، تلمسان، 2012-2013، ص24

## رخصة البناء

اعتبر المشرع الجزائري رخصة البناء كأداة للرقابة والتنظيم مما يتعين علينا تعريفها (الفرع الأول)، وإجراءات الحصول عليها (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء:** للتعرف أكثر على رخصة البناء والإلمام بما تحتويه هذه الرخصة قمنا بتعريف رخصة البناء (أولاً)، وعرجنا على أهم الخصائص رخصة البناء (ثانياً)، وحددنا أهداف رخصة البناء (ثالثاً).

**أولاً: تعريف رخصة البناء:** لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء بال اكتفي بالنص على أنها تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان منه، او الجهات المفضية على الساحة العمومية وانجاز جدار صلب للتدعيم.<sup>55</sup> ولقد وردت العديد من التعارف القضائية لرخصة البناء من بينها:

تعريف القضاء المصري، فقد عرفت محكمة القضاء الإداري في حكمها الصادر في القضية 1909 بتاريخ 1980، رخصة البناء صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تضيق و تتسع حسب ما يتطلبه القانون، و اللوائح المنظمة لها من القيود نو اشتراطات.<sup>56</sup> وعرفت أيضا بأنها وسيلة استحدثها المشرع لبط رقابة الإدارية على المجال العمراني، وذلك بإقامة بناء جديد، أو تعديله، أو تعليته.<sup>57</sup>

**ثانياً: خصائص رخصة البناء:** تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات والتي تميزها على الوثائق الأخرى:

- 1- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد بناء، فبدونه لا يمكن الشروع في البناء.<sup>58</sup>
- 2- رخصة البناء قرار إداري انفرادي، يصدر من الجهات الإدارية مجمدة قانوناً، في شخص رئيس المجلس البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير.
- 3- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار، وهو ما أشار إليه المشرع.... " حق البناء مرتبط بملكية الأرض.... " (592)

<sup>55</sup> المادة 52 من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>56</sup> بلخيثر حلمي، المرجع السابق، ص 35

<sup>57</sup> اقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 133

<sup>58</sup> المادة 5 من القانون 08-15 يحدد مطابقة البيانات وإتمام انجازها، المؤرخ في 20 يوليو 2008، جر العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.

<sup>59</sup> المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

4- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن الهيئة الإدارية المختصة، ومحددة قانونا. بالتالي فهي عبارة عن عمل يخضع لإحكام وقواعد القانون الإداري، أو وثيقة الإجماع بين الإدارة، وصاحب المشروع على الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء.

5- كما يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، فإن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن لدى القضاء الإداري.

### ثالثا: أهداف رخصة البناء:

1- إن الهدف من رخصة البناء هو التحقيق غرض المشروع وهو تمكين طالب رخصة البناء من ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير، وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة، وخالي من مظاهر البناء الفوضوي حيث أشار المشرع الجزائري " لا يمكن أن يرخص إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لإحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه..."<sup>60</sup>

2- ضمان التوازن بين المصلحة العامة باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة والمصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن، والتجارة والصناعة وغيرها، من جهة الثانية.

3- تسمح بإجراء ملية الرقابة على إنشاء البيانات وتشيدها

4- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني

5- هي وسيلة ناجعة لتنظيم، وتأطير التطور العمراني

6- هي وثيقة مسبقة فلا يشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها، وألا اعتبرت أشغال غير مشروعة وقابلة للهدم.<sup>61</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تعتبر الإجراءات الحصول على رخصة البناء خطوة أساسية يجب مراعاتها، لكونها تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء (2) <sup>62</sup>فعلي المعني تقديم طلب رخصة البناء (أولا) وتقوم الجهة بفحص الطلب (ثانيا) ثم أخيرا تقوم بإصدار القرار (ثالثا).

**أولا: طلب رخصة البناء:** يقدم طلب رخصة البناء عادة المالك، ويمكن تقديم الطلب كل من الوكيل المستأجر، المؤسسات والهيئات العمومية، وصاحب شهادة الحيازة.

<sup>60</sup> المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

<sup>61</sup> لعوجي عبد الله، المرجع السابق، ص 70.

قلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 138<sup>62</sup>

1- الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء: تمثل شروط الحصول على رخصة البناء في شروط تتعلق بطالبيها. 63

أ- المالك: تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة الحيازة، وصاحب العقد الإداري. 64.

ب- الوكيل: وهو الشخص الذي يفوضه المالك للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه. 65.

ج- المستأجر لديه المرخص له قانوناً: صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب حصول على رخصة البناء، بل عليه الحصول على رخصة صريحة من المؤجر المالك للعين المؤجرة، یرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء. 66.

د- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: يقصد بها المؤسسات، الهيئات العمومية المسيرة للأعمال الوقفية، لأنها تعتبر مالكة، بإمكانية الحصول على رخصة البناء إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الوقفية. 67.

هـ- صاحب شهادة الحيازة: أجاز المشروع الجزائري للمتحصل على شهادة الحيازة إن يطلب على رخصة البناء، ما دام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار الملك. 68.

ثانياً - شروط إعداد رخصة البناء: وذلك بالتطرق إلى محتوى الملف وإجراءات دراسته -محتوى الملف: حدد المشرع الجزائري الملف الثاني:

- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/1000 يشمل على الوجه وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.  
- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على السلم 1/2000 أو 1/500 ويشمل على حدود قطعة، ومساحتها، وتواجهها، منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية. ونوع طوابق البنايات المجاورة، أو ارتفاعها، أو عددها. ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبينة أو غير المبينة، المساحة الإجمالية للأرضية، بيان شبكات

63 المادة 34 من مرسوم التنفيذي، 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

64 منصور نوري نورة، المرجع السابق، ص 139.

65 إقلولي أولد رابح صافية، نفس المرجع، ص 139.

66 بلخير حلمي، المرجع السابق، ص 37.

منصور نورة، المرجع السابق، ص 41. 67

68 قلوليا ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 140

قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية، ورسم شبكة الطرق والقنوات، شهادة النفع والتهيئة مسلمة طبقاً لأحكام المذكورة. - تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية، والمشملة على كل مختلف الشبكات، والواجهات.

- مستندات رخصة التجزئة البنايات وهذا بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن ارض مجزأة لغرض السكن، أو لغرض آخر.

- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية وتضمن وسائل العمل بطاقة الاستقبال كل ما حل وطريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة، وشرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز، والتدفئة وتوصيل المياه الصالحة للشرب والتطهير التهوية.

- شرح مختصر أدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها، وكذا وسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق، ونوع المواد السائلة والصلبة والغازية المضرة بالصحة العمومية وزراعة والمحيط، الموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعثت الغازات، وترتيب المعالجة، وتخزين، التصفية وتحديد مستوى الضجيج المنبعث من البنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري أو المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

- قرار الوالي المرخص بإنشاء، أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة غير الصحية والمزعجة.

- دراسة الهندسية المدنية، دراسة أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.<sup>69</sup>

- دراسة مدى التأثير وذلك بالنسبة للمشاريع التي من شأنها أحداث ضرر بالبيئة.<sup>70</sup>

يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري، وبالدراسات الهندسية المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، وتأثر من طرفهما ينمو كل فيما يخصه يمكن أي طلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة الملف المعماري من أجل الحصول على رأي مسبق.<sup>71</sup>

ب- إجراءات دراسة الطالب: يودع الملف المتضمن طلب رخصة البناء في خمس نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، يسجل تاريخ إيداع الطلب ووصل يسلمه رئيس

<sup>69</sup> المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

<sup>70</sup> المادة 21 من قانون 03-10 المؤرخ في جويلية، 2003 حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر رقم 43، المؤرخ في 20 يوليو 2003.

<sup>71</sup> المادة 36 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق، الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه. 72

وتختلف طريقة دراسة الملف بحسب ما إذا كانت الأرض غير موجودة فيها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو موجود فيها هذه المخططات. 73

**-في حالة غياب المخططات:** في هذه الحالة تتم الدراسة بالرجوع الى القواعد العامة للتهيئة و التعمير، والتي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في بناء بعض القوانين منها قانون حماية البيئة حماية التراث الثقافي، الوقاية من الكوارث الكبرى. 74

-في حالة وجود المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي: في هذه الحالة فان رخصه البناء يدرس وفقه، و بين مدى إمكانية انجاز المشروع، و القيود و الارتفاقات التي ترد على الأرض، وكذا الالتزامات التي تقع على المالك، وتتم دراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية، و نميزهما بين الحالات التالية:

-إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية في هذه الحالة، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل نسخه من: ملف الطلب الى المصلحة المكلفة بالتعمير، على مستوى الولاية في ثمانية أيام. 75

-إذا كان اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطالب في أربع نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير.

لإبداء رأيها حول طبقه وذلك في اجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف. يجب أن تتبع الملف المرسل، اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع رئيس مجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء، وتتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة، تحضير الملف ويرسل لها من اجل المدة اعداد 3 نسخ من الملفات المرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ تسليم هذا الملف. 76

72 المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176، مؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصه المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

73 منصوري نورة، السابق، ص 44.

74 المادة 23 من قانون 04-عشرون، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الإدارات في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في

25 ديسمبر 2006 ن ج ر العدد 84 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004.

75 المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة

التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم، وتسلم ذلك.

76 المادة 41 التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة

التقسيم ورخصة المطابقة ورخصه الهدم، والتسليم ذلك.

- إذا كان التسليم قصص الوالي أو الوزير المكلف، فإن مصلحة التعمير للولاية، بعد انتهائها من إعداد التقرير، ترسله إلى المصلحة المكلفة بمنح الرخصة، في 4 نسخ مرفق بجامعه قراءه المستقبل إلى السلطة المختصة بإصدار رخصة البناء.<sup>77</sup>

**ثالثا: تسليم رخصة البناء:** بعد الانتهاء من الدراسة الطالب، التحقيق في الجهة المختصة يتعين على الإدارة إن تصدر قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المطلوبة، تكون بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية، أو حاله عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي، أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير.<sup>78</sup>

**-قرار الموافقة على طلب:** بين المشرع الجزائري الجهات المختصة بإصدار قرار رخصه البناء، في شخص رئيس مجلس الشعبي البلدي، و الوالي، و الوزير المكلف بالتعمير. ويتم تبليغ المقرر المتضمن رخصة البناء الى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لتاريخ اذاع طلبه، وذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بكثرة ممثلا للبلدية، في غضون.

أربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى. عندما يكون الملف لطلب ثمن الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب إن يقدمها، توقف في الأجل المحدد، ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقطة ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.<sup>79</sup>

ويتم تسليم الرخص بموجب القرار الإداري مكتوب وصريح، يتضمن تحديد مده صلاحية الرخصة، وعند سكوت الإدارة في أنزال يعتبر قبول ضمني في منح الرخصة.<sup>80</sup>

**- قرار الرفض الطالب:** إذا لمتوفر الإجراءات والشروط الخاصة مطالب الرخصة يمكن للإدارة إن ترفض منح رخصة البناء، ويكون الرفض بموجب قرار معلل.<sup>81</sup>

حكم البناء المراد غير ملائم مع المحيطين ويكون أيضا<sup>82</sup>

- مخالفه لأحكام مخطط شغل الأراضي.

-المساس بالبيئة.

<sup>77</sup> المادة 42 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

<sup>78</sup> اقلولياولد صافية، المرجع السابق، ص 149 و ص 150.

<sup>79</sup> المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91 176، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصه التجزئة وشهادة التقسيم رخصة المطابقة ورخصة الهدم، والتسليم ذلك.

<sup>80</sup> منصورى نورة، المرجع السابق، ص 46.

<sup>81</sup> المادة 44 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

<sup>82</sup> منصورى نورة، نفس المرجع، ص 47

-المساس بالمناطق المحمية.

المساس بسلامة والأمن العمومي.

-قرار تأجيل الفصل في الطلب : يمكن للإدارة المختصة رخصه البناء، ويجب أن يكون هذا مسببا، ولا يجوز أن يتجاوز السنة.<sup>83</sup> يكون تسجيل في حالتين:

-الحالة الأولى : تأجيل قسط إتمام دراسات انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنصوص عليها بموجب التشريع تنظيم المعمول به.<sup>84</sup>

الحالة الثانية: عندما يكون الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة، التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها.<sup>85</sup>

## المطلب الثاني

### رخصه التجزئة

تتمثل عملية التجزئة في تقسيم الملكية الى عدة قطع الذين في إقامة بنايات سكنية، وتخضع للأحكام القانونية، تنظيمية الخاصة بالتعمير، الإلمام القواعد المنظمة لرخصة التجزئة، نتطرق لمفهومها (الفرع الأول)، ومن بين اتباعها للحصول عليها (الفرع الثاني) الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة: كل عملية تقسيم الملكية العقارية مهما يكون موقعها تشترط الحصول على رخصه التجزئة، مهما يكن موقعة<sup>86</sup>

وللتفصيل أكثر نعرف على رخصة التجزئة(أولا)، طبخ سارة(ثانيا)، تبيان أخيرا هدفها(ثالث)

أولا: تعريف رخصة التجزئة: هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري، تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام، من اجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها.<sup>87</sup> تتطلب من مالك البناء الذي عليه الاستجابة الشروط الشكلية المقرر قانونا.

ثانيا: خصائص رخصه التجزئة: رخصة التجزئة خصائص منها نذكر:

1-هي وثيقة إدارية شكل قرار إداري انفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي الجهة الإدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير.<sup>88</sup> كلام في

<sup>83</sup> المادة 64 من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

<sup>84</sup> المادة 3/45 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

<sup>85</sup> المادة 3/43 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

<sup>86</sup> المادة 57 من القانون رقم. 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، اللقب بالتهيئة والتعمير.

<sup>87</sup> المادة 7 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

بطاقة اختصاصه، في شكل المعين، وإجراءات محده ضمن الحقوقي الأفراد واحتراما لمبدأ  
المشروعية.

2- التجزئة مرتبطة العقار، وهذا أن البناء مرتبط ويمارس باحترام لأحكام القانونية، والتنظيمية  
المتعلقة باستعمال الأرض.<sup>89</sup> فهي لا تسلم الأنشطة فردي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.

3- رخصة التجزئة إدارية صادرة عن هيئه إدارية، مختصة في هي عبارة عن عمل إداري يخضع  
لأحكام و قواعد القوانين الإداري.

4- يترتب عن اعتبار رخصة التجزئة قرارا إداريا، وفي حالة النزاع القضاء الإداري هو المختص  
بالنظر فيه.

5- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، فلا يجوز للإدارة مخالفته.

6- رخصة التجزئة تصدر في شكل القرار الإداري، الذي يجب أن يكون نهائيا، أي محدث لأثار  
القانون المتمثل في منح المستفيد منه حقا في تقسيم ملكية العقارية إلى قطعتين أو إعادة قطعة  
لاستعمالها في تشييد بناية.<sup>90</sup>

**ثالثا: هدف رخصة التجزئة:** أن الهدف من الحصول على رخصة التجزئة والقيام بعملية تقسيم  
لقطعتين أو عده قطع من الملكية العقارية أو ميسي بهدف إقامة بناية.<sup>91</sup>

**الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة:** هي من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في  
نشاطها في أدائها الخدمة العمومية لهذا يشترط الحصول عليها، إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني  
تقديم طلب إلى الجهة المختصة(أولا)، والتي تقوم بدورها بفحص الطلب والتحقيق فيه(ثانيا)، تقوم  
بإصدار القرار(ثالثا)

**أولا: طلب رخصة التجزئة:** ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية، أو موكله بطلب رخصة التجزئة، وتوقيع  
عليها. ويجب أن يدعم المعنى الطالبة أمام نسخة من عقد الملكية، وبتوكيل.<sup>92</sup>

ويرفق طلب الرخصة في ملف يشتمل على الوثائق التالية:<sup>93</sup>

88 المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، والذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة  
وشهادة التقسيم رخصه المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

89 المادة 50 من القانون 90-29، المؤرخ في 28 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير

90 اقلولياولد صافية، المرجع السابق، ص 158

91 المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، والذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة  
وشهادة التقسيم رخصه المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

92 المادة 08 فيديو 91-176، المؤرخ في 18 مايو 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم  
ورخصة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

1-تصميم لموقع على السلم 1/2000 او 1/5000 يشتمل على الواجهة، ولا يأكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها، وتسميتها، والنقاط الاستدلالية يمكن تحديد قطعه الأرض.

- التصاميم الترشيدية المعدة على السلم 1/200 او 1/500 تشتمل على البيانات التالية:  
-حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- منحنيات المستوى وسط حال التسوية، مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكه الطرق المختلفة.

- تحديد القطعة المبرمة مع شبكه الطرق، التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القذرة وشبكات توزيع الغاز، والكهرباء، والهاتف، والإنارة العمومية.

-تحديد موقع مساحات توقف السيارات، والمساحات الحرة، و مساحات الخدمات الخاصة.

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3-مذكرة توضح التدبير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة المخصصة للتنقية المياه المسربة الصناعية من جميع المواد السائلة، أو الصلبة، او الغزية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط  
- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

4-مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة، ومساحة كل قطعة منها.  
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن، ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

- الاحتياجات في مجال الماء، الغاز، الكهرباء، والنقل وكيفية تلبيتها.

- دراسة مدى تأثير على المحيط عند الاقتضاء

5-برامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع، والشبكات، والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقرير تكاليفها، وتوضيح مراحل الانجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.

93 المادة 09 فيديو 91-176، المؤرخ في 18 مايو 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

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

ويرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس نسخ الي رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد تحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، ويوضع نوع الوثائق المقدمة، بطريقة مفصلة على الوصل<sup>94</sup>

**ثانيا: التحقيق في رخصة التجزئة:** يكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير من أجل التحقيق في الملف، والبحث على مدى مطابقة المشروع التجزئة مع مخطط شغل الأراضي وفي حالة غيابه يكون المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير. <sup>95</sup>

كما يتناول التحقيق انعكاسات التي يمكن أن تنجر على انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية، وطابع الأمان المجاورة، أو مصالحها المنفعة العامة والمالية للبلدية<sup>96</sup> وبعد تجميع الآراء من المصلحة المختصة وذلك طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، تقوم باستشارة الشخصيات العمومية، والمصالح المعنية بالمشروع، والتي يجب أن تصدر ردا في أجل شهرا واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة. <sup>97</sup>

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

- ينبغي علي الشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها ان تعيد في جميع الحالات الملف المرفق بطلب أداء الرأي في الأجل نفسها.

94 المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في مايو 1991، الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

95 المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

96 المادة 11/2 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

97 المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

يمكن المصلحة المكلفة بتقديم ملف أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويتم التحقيق العمومي حسب نفس الإشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية وذلك في إطار التشريع الجاري به العمل.<sup>98</sup>

**ثالثا: إصدار رخصة التجزئة:** بين المشرع الجزائري الجهات المختصة بإصدار قرار الرخصة التجزئة وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ووزير التعمير<sup>99</sup>

1- إذا كان التسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس البلدية وبصفته ممثلا للبلدية: في هذه الحالة يرسل الرئيس الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 8 أيام من إيداع الطلب التي تقوم بدراسة، تبدي رأيها حول التجزئة، و بعدها و خلال ثلاث أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة.<sup>100</sup>

2- يجب إن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه، برأي من رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز الأراضي المجزأة.

تتولي مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة تحضير الملف ويرصد له أجل شهرين لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف<sup>101</sup>

1- إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: ترسل مصلحة التعمير بالولاية، في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة.<sup>102</sup>

تسليم رخصة التجزئة، حسب الحالة، في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو من الوزير المكلف بالتعمير. يحدد هذا القرار الأحكام التي يتكلف بها صاحب الطلب ويبين الإجراءات والارتفاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على التجزئة، وكذلك أجل انجاز أشغال التهيئة المقررة.<sup>103</sup>

خلال التهيئة منقضية إذا لم يشرع في أشغال التجزئة رخصة المتضمن القرار ويصبح أجل ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن هذا القرار.

98 المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد كفايات التحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

99 المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

100 المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي السابق ذلك.

101 المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

102 المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

103 المادة 23 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

وتعتبر رخصة التجزئة لا غيه إذا لم تكتمل التجزئة المقررة خلال الأجل المحدد في القرار ويمكن أن تضاف إلى هذه الأجل ثلاث سنوات إضافية قصد انجاز أشغال المراحل الأخرى<sup>104</sup>

## الفصل الثاني

### وسائل الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير

بالرجوع إلى الترسانة القانونية التي تنظم مجالات التهيئة والتعمير، نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع كل الأنشطة العمرانية لجملة من الشهادات الإدارية والتراخيص حتى تتمكن مختلف الجهات من القيام بمهمتها الرقابية، وهذا للحد من البناء العشوائي الذي يشوه صورة المدينة ولمعاقبة كل من تسول له نفسه مخالفة هذه القوانين، بعقوبات قاسية، ولمعالجة هذا الفصل قسمناه إلي:

الرقابة عن طريق الشهادات والرخص (المبحث الأول)

الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير (المبحث الثاني)

<sup>104</sup> المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

## المبحث الأول

### الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات والرخص

تتمثل هذه الوسائل في الشهادات والرخص والتي تخضع الإجراءات خاصة ولا يمكن مخالفتها وذلك كونها تحترم الشروط البناء، وتحترم مدى مطابقة البناء للخطط الخاصة بالسكن (المطلب الأول) وكذا في حالوا وجود تجاوز يؤثر على البيئة فإنه يتم بواسطة رخصة الهدم الكلي، أو الجزئي (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### شهادة المطابقة

من واجبات صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بالانتهاء من البناء، وأنه مطابق لرخصة البناء الممنوحة من الإدارة المختصة، والمخطط الخاص بالسكن، وللتعرف أكثر على الشهادة المطابقة قمنا بتقسيم المطلب الي مفهوم شهادة المطابقة (الفرع الأول) وكذا الإجراءات الحصول على الشهادة (الفرع الثاني)

**الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة:** وللغوص أكثر في الشهادة المطابقة والتعرف عليها أكثر قمنا بتعريف الشهادة (أولا) ثم تعرفنا علي أهم الخصائص للشهادة المطابقة (ثانيا)

**أولاً: تعريف شهادة المطابقة:** أشار المشرع الجزائري أنه عند انتهاء أشغال البناء، يتم إثبات الأشغال مع رخصة البناء، بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من قبل الوالي<sup>105</sup>

وعليه يتعين علي صاحب المشروع الحامل لرخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوي بعد الانتهاء من أشغال البناء، أن يعلم الإدارة بذلك وهذا لغرض الإجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع التزامات رخصة البناء.

ومن خلال ما تطرقنا إليه يمكن إن نعرف شهادة المطابقة بأنها قرار إداري يثبت ويؤكد الأشغال المنجزة مع الترتيبات، وتعليمات رخصة البناء، وقواعد التعمير. فهي الرقابة لعملية البناء مقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء، ويمنع الاستغلال أو شغل أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة الوالي<sup>106</sup>

وألزم المشرع مالكي وأصحاب المشاريع بتقديم طلب لتحقيق في مطابقة البناءات وتخضع البناءات للتحقيق في المطابقة، وبالتالي تسلم شهادة<sup>107</sup>.

يتم إعداده في خمس نسخ يرسل التصريح بالملف، ويودع لدي مصالح التعمير بالمجلس الشعبي البلدي. ويسجل إيداع الطلب بوصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع والهوية. ثانيا: خصائص الشهادة المطابقة: تتميز الشهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير بعدة خصائص نذكر منها:

1- وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه.

2- من خلال الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء، ورخصة التجزئة<sup>108</sup>.

3- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة، وذلك من خلال أحكام الرقابة علي<sup>109</sup> تنفيذ عملية البناء تفادي لوقوع كوارث<sup>110</sup>

<sup>105</sup> المادة 75 من القانون 80-25، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير

<sup>106</sup> اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 174

<sup>107</sup> المادة 10 من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>108</sup> المادة 24 من القانون في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البيانات واتمام انجازها، ج ر العدد 44 المؤرخة في 03 أوت

2008

<sup>109</sup> اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 180-181

ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هو من اختصاص مقيد من الإدارة، التي ليست لها إمكانية الرفض، أو منح الرخصة بالصفة تحكيمية غدى لا يمكن رفض طلب الشهادة المطابقة إلا لأسباب قانونية المعمول بها ويجب إن يكون الرفض معلل قانونيا.

### الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة:

بمجرد إنهاء صاحب رخصة البناء للعمل، يتوجب عليه طلب شهادة مطابقة وذلك من خلال إيداع طلب للسلطات المختصة، والتي تقوم هذه الأخيرة بدراسة الطلب والبحث فيه وبتفصيل بالتعريف على الجهة المختصة بمنح شهادة (أولا)، ثم طريقة التسليم للشهادة (ثانيا).

### أولا: الجهة المختصة بدراسة طلب شهادة المطابقة:

يودع المستفيدون من رخصة البناء من خلال اجل ثلاثين يوما ابتداء 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، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية 111

تحقق في مدي مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة التنظيم الممثلين المؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومصلحة الدولة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية الخاصة. لا سيما الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري<sup>112</sup>

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤه، وذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يحظر فيه المستفيد من رخصة البناء إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل. 113.

110 أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة نيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة العربي نيسي، تبسة، 2015-2016، ص41

111 المادة 1/57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

112 المادة 3/57 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 20 مايو 1991، الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

113 المادة 1/58 من نفس المرسوم التنفيذي السابق

يعد المحضر الجرد مباشرة بعد إجراء عملية المراقبة، ويوضع فيه رأي اللجنة حول مدى مطابقة البناء مع الرخصة المتحصل عليها، ثم يوقع أعضاء اللجنة هذا المحضر ممثلاً للبلدية وممثلاً لقسم الفرعي للتعمير 114

**ثانياً: تسليم شهادة المطابقة:** بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة فيتم تسليم شهادة المطابقة 115 أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً لتصاميم المصادق عليها وفقاً لأحكام رخصة البناء، فيتم رفض تسليم إشعار المعنى بذلك وإلزامه بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها مع تذكير بالعقوبات التي يتعرض له 116.

لقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاثة أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، وفي حالة غياب قرار يفصل في المطابقة فيمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعناً بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة أو الوالي في الحالات الأخرى 117

### المطلب الثاني

#### رخصة الهدم

من بين أدوات الرقابة على العقار المبني رخصة الهدم الجزئي أو الكلي للبنية، عندما تكون هذه الأخيرة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية، أو السياحية، أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البنية الأيلة للهدم حسب البنايات المجاورة وللتعرف على رخصة الهدم أكثر تطرقاً إلى مفهوم رخصة الهدم (الفرع الأول) وإجراءات التنظيم رخصة الهدم (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم:

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

#### أولاً: تعريف رخصة الهدم:

114 المادة 1/58 من نفس المرسوم التنفيذي السابق  
115 اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 184.  
116 المادة 59 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 20 مايو 1991، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك  
117 قارة تركي هام، المرجع السابق، ص 49

هي قرار إداري صادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>118</sup>

وقد عرف المشرع الجزائري رخصة الهدم ما يلي: يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم، في المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة أو التاريخية أو الثقافية، وإما المميزات الناتجة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي...."<sup>119</sup> فهي أداة إجبارية يستلزم بها كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي.

### ثانياً: خصائص رخصة الهدم:

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

- 1- رخصة هدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم جزئي أو هدم كلي.<sup>120</sup>
- 2- لا يباشر عملية الهدم إلا بعد الحصول على قرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويجب أن يراعي هذا القرار جميع الشروط القانونية لإصداره، باعتباره عمل انفرادي صادر عن الإدارة.<sup>121</sup>
- 3- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقاً، وكذلك تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حدو<sup>122</sup>
- 4- أن يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من بناية ويقصد بالإزالة محو آثار البناء القائم تماماً سواء كلياً أو جزء منه، متى كان هذا الجزء المؤثر على مجموعة البناء أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي هذا، فالبعض الزوائد من البناء والذي يكون قابلاً للتحسين<sup>123</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم.

للحصول على رخصة الهدم يشترط قانون التعمير إتباع إجراءات معنية بسبب خطورتها، فعلى المعني تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم (أولاً)، وبعدها تتم السلطة المختصة إصدار القرار (ثانياً).

118 بلخير حلومي، المرجع السابق، ص 47

119 المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلقة بالتهيئة والتعمير

120 اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 189.

121 أميمة بومحداق، المرجع السابق، ص 26

122 اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 190

123 أميمة بومحداق، المرجع السابق، ص 28

**أولاً: طلب رخصة الهدم:** حدد المشرع الجزائري شروط صفة طالب رخصة الهدم والجهة المخولة تمنح هذه الفرصة.<sup>124</sup>

1. **شروط صفة طالب الرخصة:** حدد المشرع الجزائري الشخص الذي يخول له تقديم طلب رخصة الهدم وذلك فينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة.....<sup>125</sup>

2. **شروط طالب الرخصة:** يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة مرفقا بملف يتضمن الوثائق<sup>126</sup>

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة آدا كان المالك
  - توكيل إذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك.
  - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- بالإضافة إلى الوثائق السالف ذكرها، هنا كمجموعة من الوثائق ينبغي على المعني تقديمها ونذكر:<sup>127</sup>

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 او 1/5000.
  - تصميم للكتلة يعد على 1/500 من البناية الأصلية للهدم أو المعدة للحفاظ في حالة الهدم الجزئي.
  - بيان أسباب العملية المبرمجة.
  - المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو الشغل.
  - حجم أشغال الهدم ونوعها.
  - التخصيص المحتمل للمكان بعد شعوره.
  - خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.
- ويرسل هذا الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي موقع البناية، في خمس نسخ ويسلم وصلا لصاحب الطلب بعد إيداع الملف وتسجيل تاريخ الإيداع.<sup>128</sup>

<sup>124</sup> المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 12 فبراير 2015

<sup>125</sup> المادة 1/62 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 20 مايو 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

<sup>126</sup> المادة 2/62 من نفس المرسوم التنفيذي 91 السابق

<sup>127</sup> اقلولي أولد رابع صافية، المرجع السابق، ص 191

**3-جهات التحقيق في الطلب:** تقوم المصالح المختصة بالتعمير في البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والتي لها شهر واحد لإبداء رأيها.<sup>129</sup>

**ثانيا: إصدار قرار الهدم:** وجب أولا معرفة الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم، ثم التطرق إلى مضمون القرار إما الرفض أو القبول أو التأجيل.

**1-الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:** حسب المشرع الجزائري فان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المخول له تسليم رخصة الهدم<sup>130</sup> بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح، والهيئات التي يتم استشارتها في إطار التشريع والتنظيم الجاري يهما العمل، وإبداء رأيها خلال شهر واحد، ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، ويجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع توجيهات خاص.<sup>131</sup>

ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، إذ يبلغ القرار والرأي معللين حالة الإقرار بالرفض، أو إبداء رأي بالموافقة مكيف بتحفظات<sup>132</sup> كما ينبغي لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي، خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، وبإمكانية المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم، ولا تقبل هذا الاعتراض إلا إذا كان مبرر أو مدعما بوثائق شرعية.<sup>133</sup>

**2- تحديد مضمون قرار رخصة الهدم:** بعدما تدرس الجهة المختصة وجب عليها اصدار القرار اما بالقبول أو الرفض.

**أ- قرار الموافقة بمنح الرخصة:** نص القانون على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوب لرخصة الهدم، وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الأيلة للسقوط.

128 المادة 63 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 20 مايو 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

129 المادة 64 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

130 المادة 68 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير

131 المادة 2/67 من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 20 مايو 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

132 المادة 69 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

133 المادة 70 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الموافقة بعد الرأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، فبمجرد توفر الشروط القانونية يصدر القرار كذلك يمكنه أن يصدر رأيا بالموافقة أي منح الرخصة مع تحفظات، دون ذكر محتوى هذه التحفظات بشرط إن يكون الرأي معللا<sup>134</sup> في كلتا الحالتين سواء كان رأي أو قرار، وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إن يبلغه إلى صاحب طلب رخصة الهدم.

ب-قرار رفض منح رخصة الهدم: في حالة الإقرار بالرفض يبلغ القرار إلى صاحب الطلب.<sup>135</sup> ج-في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي: في حالة انقضاء المدة المحددة قانونا وهي شهر، ولم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا، لا بالموافقة ولا بالرفض.مكن القانون المعني بالطلب إن يقدم طعنا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا الأخير مجبرا بإصدار قراره خلال 15 يوما من تاريخ الطعن.

وإذا لم يصدر قراره بعد فوات تلك الآجال،يمكن للمعني بالأمر إيداع طلب ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران،في هذه الحالة تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب لصاحب الطلب أو إخطاره بالرفض مع التعليل في اجل 15 يوم من تاريخ إيداعه للطعن.<sup>136</sup>

134 المادة 62من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير

135 المادة 2/79من المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 20 مايو 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

136 المادة 80من من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

## المبحث الثاني

### الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

تكون للإدارة صلاحيات واسعة لإقامة النظام العام وهو ما يجعل الإنسان وحقوقه وحرياته العامة في المركز ضعيف في مواجهتها الأمر الذي يستدعي تدخل سلطات أخرى لردع كل انتهاك للحقوق والحرية العامة، ويكون ذلك عن طريق ما يسمى بالرقابة القضائية والهدف منها المحافظة على مبدأ المشروعية وضمان توطيده، حتى تكون سيادة القانون فوق كل اعتبار.<sup>137</sup>

وتأسيسا على ما سبق وحتى تضمن إشاعة الأمان لدى الجميع والإحساس بالعدل والاطمئنان، يتطلب معالجة هذا المبحث في رقابة القضاء الإداري (المطلب الأول)، ورقابة القضاء العادي (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### رقابة القضاء الإداري.

من أهم الضمانات القانونية التي نظمها القضاء الإداري هي حماية مبدأ المشروعية وبالرجوع إلى كل الدساتير الجزائرية، قد اهتمت بالمبدأ وكرستها في دعوى الإلغاء (الفرع الأول)، ومنازعات التعويض (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: دعوى الإلغاء:**

وتعتبر من الدعاوي الإدارية الأكثر انتشارا واستعمالا من جانب المتقاضين، ولدراسة الدعاوي في مجال التهيئة والتعمير وجب علينا التطرق إلى تعريف دعوى الإلغاء (أولا).

ثم التعرف على خصائص دعوى الأصغاء (ثانيا)، وأخيرا استخلاص شروط دعوى الإلغاء (ثالثا).

#### أولا: تعريف دعوى الإلغاء.

<sup>137</sup> وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، ط12016، ص 144

تتجاشى التشريعات غالبا التطرق لمسألة المفاهيم والتعارف فاسخة المجال للقضاء والفقهاء، وذلك تفاديا للجدل والاختلاف المثار بشأنها.<sup>138</sup> فوردت عدة تعارفي من بينها "هي الدعوى القضائية والعينية او الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية، والمصلحة إمام جهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء القرار إداري نهائي غير مشروع"

"وكذلك هي الدعاوي التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري بطلب الإعدام قرار إداري مخالف للقانون"

وتأسيسا على ما سبق يمكن تعريف دعاوي الإلغاء في مجال البناء على أنها دعاوي قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة، أمام جهات قضائية مختصة في الدولة في إطار شروط شكلية وإجرائية، وموضوعية بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي متضمن رخصة غير مشروعة، بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة.

**ثانيا: خصائص دعوى الإلغاء.** تنفرد دعوى الإلغاء في مجال التعمير بمجموعة من الخصائص تميزها عن غيرها من الدعاوي الأخرى والتمثلة في:

**1-دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى قضائية:** أصبحت دعوى الإلغاء دعوى قضائية بمعنى الكلمة عكس ما كان عليه سابقا مجرد تظلم إداري رئيسيا وقول بأنها دعوى قضائية بحتة يترتب عليها إن عملية تحريكها، ورفعها من قبل أصحاب الصفة القانونية وممارستها من قبل القضاء المختص لا بد أن تتم على أساس قاعدة أو حجة قانونية وذلك طبقا للشروط والإجراءات القانونية المقررة.

**2-دعوى الإلغاء في مجال العمران تحكمها إجراءات خاصة:** بما أن الهدف الذي يسعى إليه دعوى الإلغاء هو تحقيق مصلحتين، أولها مصلحة عامة والتي تكمن في الدفاع عن مبدأ المشروعية وضمن تطبيقه، ومصلحة خاصة مرتبطة برفع الدعوى.<sup>139</sup> ومن جانب آخر إلى إعدام القرارات الإدارية غير المشروعة.

لذلك خصها المشرع الجزائري بجملة من الإجراءات سواء على مستوى المحاكم الإدارية إذا تعلق الأمر بقرار صادر من رئيس البلدية أو الوالي في مجال عقود التعمير أو على مستوى مجلس الدولة إذا تعلق الأمر بقرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير.

**3-دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى موضوعية:** إي أنها تهاجم القرار الإداري بعينه دون النظر إلى صفة الشخص المصدر للقرار لأنها تستهدف حماية المصلحة العامة والمركز القانوني العام،

<sup>138</sup> وداد عطوي، المرجع السابق، ص 186-187

<sup>139</sup>د/ عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص60

وحماية سيادة القانون ونفاذ في الدولة.<sup>140</sup> ومن ثمة على رافع الدعوى إلغاء الاهتمام بإبراز عيوب القرار الإداري المتعلقة بعقود التعمير والبناء دون الاهتمام بالشخص المصدر للقرار.

**4-دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى مشروعية:** تعتبر دعوى الإلغاء في هذا المجال دعوى مشروعية لأن هذه هو إعدام القرارات المتعلقة بالتعمير غير المشروعة أيا كانت الدعوى القضائية بحثة يترتب عليها أن عملية تحريكها، ورفعها من قبل أصحاب الصفة القانونية وممارستها من قبل القضاء، المختص لابد أن تتم علي أساس قاعدة أو حجة قانونية وذلك طبقا للشروط والإجراءات القانونية المقررة<sup>141</sup>

**1- دعوى الإلغاء في مجال العمران تحكها إجراءات خاصة:** بما ان الهدف الذي يسعي إليه دعوي الإلغاء هو تحقيق مصلحتين، أولها المصلحة العامة والتي تكمن في الدفاع عن مبدأ المشروعية وضمان تطبيقه، ومصلحة خاصة مرتبطة برفع الدعوى<sup>142</sup>. ومن جانب آخر إلى إعدام القرارات غير المشروعية.

لذلك خصها المشرع الجزائري بجملة من الإجراءات سواء على مستوى المحاكم الإدارية إذا تعلق الأمر بقرار صادر من رئيس البلدية أو الوالي في مجال عقود التعمير أو على مستوى مجلس الدولة إذا تعلق الأمر بقرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير.

**2- دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى عينية موضوعية:** أي أنها تهاجم القرار الإداري بعينه دون النظر إلى صفة الشخص المصدر للقرار لأنها تستهدف حماية المصلحة العامة والمركز القانوني العام، وحماية سيادة القانون ونفاذ في الدولة<sup>143</sup> وثم علي رافع الدعوى إلغاء الاهتمام بإبراز عيوب القرار الإداري المتعلقة بعقود التعمير والبناء دون الاهتمام بالشخص المصدر للقرار.

**3- دعوي الإلغاء في مجال العمران دعوى مشروعية:** تعتبر دعوى الإلغاء في هذا المجال دعوى مشروعية لأن هذه هو إعدام القرارات لمتعلقة بالتعمير غير المشروعية أيا كانت الجهة المصدرة لها وهذا لتكريس الدولة القانون.<sup>144</sup>

**ثالثا: شروط دعوى الإلغاء.**

**إلزام القاضي الإداري الفصل في موضوع النزاع من توافر شروط التالية:**

وداد عطوي، المرجع السابق، ص 187  
141 المادة 825 من القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25 فيفري 2008، الجريدة الرسمية رقم 27، المؤرخة في 28 مايو 2008  
142 وداد عطوي، المرجع السابق، ص 190.  
143 عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 177  
144 عمار عوابدي، الوسيط في قضاء الإلغاء، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 60

## 1- شروط تتعلق بالطاعن.

لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون وتثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدني أو المدعي عليه.<sup>145</sup>

وعليه فإنه لقبول الطعن ضد القرار الإداري في مجال التعمير تستوجب أن تتوافر الشروط التالية:

### -صفة الطاعن:

وهي أن يكون الطاعن أو المدعى عليه في الدعوى الإدارية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه، أي إن يكون مركز قانون سليم يخول له إمكانية التوجه للقاضي الإداري.<sup>146</sup> وقد ميز المشرع الجزائري في الصفة بين الأشخاص الطبيعيين، والأشخاص المعنويين:

● **الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية:** لا تقبل الدعوى إل من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص وصفتهم ثابتة، ولهم مصلحة شخصية أو مباشرة وهم:<sup>147</sup>

● المالك أو المؤجر.

● المستأجر المرخص له قانوناً.

● الهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

الحائز.

ويجوز للغير أن يرفع دعوى إلغاء القرار الإداري، كالجيران مثلاً شريطة إن يثبتوا مصلحتهم الشخصية المباشرة.

● **الصفة في حالة الأشخاص المعنوية:** والأشخاص المعنوية هي قسمين:

● أشخاص معنوية المتمثلة في الدولة، الولاية، البلدية فالطعون ضد القرارات الإدارية تثار من

قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، كلما كانت تلك القرارات

مستوية بعيب من عيوب المشروعية.<sup>148</sup>

<sup>145</sup> المادة 13 من القانون 09-08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق ا م ا

<sup>146</sup> وداد عطوي، المرجع السابق، ص 195

<sup>147</sup> المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية عقود التعمير وتسليمها

<sup>148</sup> المادة 828 من القانون 09-08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق ا م ا

• أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يمكنها رفع دعوى أمام القضاء الإداري.<sup>149</sup> لأنه منح لها الحق في تأسيس كطرف مدني فقط من جانب، ومن جهة أخرى ان تلك الرخص والشهادات لا تمنح إلا من طرف الأشخاص المعنوية المذكورة أعلاه.

ب- **مصالحة الطاعن:** لا تقبل دعوى الإلغاء إلا كان للطاعن مصلحة ويقصد بها المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء، وهنا وجب التمييز بين:  
المصلحة في الأشخاص الطبيعية، والمصلحة في الأشخاص المعنوية.

• **المصلحة في حالة الأشخاص الطبيعية:** قد تكون هذا الطعن ضد القرار الإداري، برفض الشهادة او منح الشهادة، أو الرخصة المتعلقة بالتعمير.

\* رفض منح تلك العقود سواء كان صريحا أو ضمنيا، فان مقدم الطلب هو الذي يكون له مصلحة في رفع الطعن بإلغاء لأي قرار الإدارة، ومصلحة هي إمكانية حصوله على تلك الرخصة أو الشهادة.<sup>150</sup>  
\* إما في حالة منح فانه لا يوجد نص قانوني ولا اجتهاد قضائي يزكي مسالة قبول الطعن بإلغاء في هذه القرارات من غير المستفيد.

- **المصلحة في حالة الأشخاص المعنوية:** مكن المشرع الجزائري الأشخاص المعنوية العامة سلطة إلغاء القرار الإداري بطريق السحب، وهو طريق غير قضائي، والأشخاص المعنوية الخاصون والمتمثلة في الجمعيات تعمل من اجل تهيئة إطار الحياة، وحماية المحيط أن تؤسس كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.<sup>151</sup>

2- **شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه:** يشترط لقبول دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير، يجب أن تتوافر فيه جملة من الشروط كالتالي:

أ- أن يكون القرار الإداري من سلطة إدارية مختصة: منح المشرع اختصاص إصدار تلك القرارات الإدارية لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير.<sup>152</sup>

ب- إن يكون القرار الإداري نهائيا محدثا لأثر قانوني معين: يجب أن يكون نهائيا، قد استنفذ كل إجراءات المراحل التحضيرية لإصداره، وإلى جانب ذلك وجب أن يكون يحدث ذلك القرار أثرا قانونية إما بإنشاء مركز قانوني جديد أو إلغاءه أو تعديله.<sup>153</sup>

149 المادة 74 من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير

150 أميمة بومحند، المرجع السابق، ص50

151 المادة 74 من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير

152 أميمة بومحند، المرجع السابق، ص51

3- شرط الميعاد: إن القرار الإداري المتضمن عقود التعمير مربوط كبقية القرارات الإدارية بميعاد محدد، هذه الرحلة محددة بأربعة أشهر، وذلك من تاريخ التبليغ إذا كان القرار الإداري فرديا، أو من تاريخ النشر إذا كان القرار الإداري قرارا إداريا جماعيا أمام الجهة القضائية المختصة.<sup>154</sup> ولا تقبل دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير، إلا بإيداع عريضة افتتاح الدعوى مكتوبة

وموقعة من قبل المحامي ومؤرخه ويجب أن تتضمن البيانات التالية: 155:

-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

-أسم ولقب وموطن المدعي عليه.

إشارة إلى التسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره اجتماعي وصفة ممثلة القانوني

-عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

-إشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المطلوبة.

### الفرع الثاني: دعوى التعويض:

للتعريف أكثر على دعوى التعويض أو دعوى المسؤولية نتطرق إلى تعريفها (أولا)، ثم على أهم الخصائص والمميزات (ثانيا)، وأخيرا نبين أسباب دعوى التعويض (ثالثا).

**أولا: تعريف دعوى التعويض:** دعوى التعويض هي الدعوى القضائية الإدارية التي يحركها ويرفعها ذوو الصفة القانونية، أو المصلحة أمام الجهة القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عما أصابهم من ضرر، بفعل الأعمال الإدارية غير المشروعة والضرارة.<sup>156</sup> وتتميز دعوى التعويض بعدة خصائص نذكر منها:

1-**دعوى شخصية ذاتية:** أي أنها تحرك وترفع على أساس حق ذاتي، وشخصي، وهي تخاصم، وتهاجم السلطات الإدارية صاحبة ومصدرة الأعمال الإدارية القانونية الضارة، وتطالبها بإصلاح الضرر التي سببتها الأعمال.

2-**دعوى التعويض من دعاوي الحقوق أو دعاوي القضاء الكامل:** لأنها تحرك وتقام على أساس النزاع حول الحقوق، وفيها السلطات القاضي المختص بالنظر والفصل فيها واسعة ومتعددة، وكاملة. حيث أن القاضي في هذه الدعاوى يملك، أولا السلطة الكشف والإثبات لوجود حق الشخصي ذاتي قائم وموجود ومحمي بالقانون، وثانيا له سلطة البحث والتحقيق والتأكيد من المسألة المس، والأضرار بهذا الحق بفعل الأعمال الإدارية الضارة، وله ثالثا سلطة الحكم على السلطة الإدارية صاحبة ومصدرة

<sup>153</sup> عطوي وداد، المرجع السابق، ص 117

<sup>154</sup> المادة 829 من القانون 08-09، المؤرخ في 26 فيفري 2008، المتعلق ب: إ.م.

<sup>155</sup> المادة 819 من القانون 08-09، المؤرخ في 26 فيفري 2008، المتعلق ب: إ.م.أ.

<sup>156</sup> عمار عوابدي عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، د.م.ج، الجزائر ط2، 1994، ص 132

القرار الضار بالتعويض اللازم أو إصلاح الأضرار التي سببها. وأخيراً توجيه الأمر من خلال الحكم الذي يصدره بدفع مبلغ أو مقدار تعويض المحكوم به لصالح المدعي المضرور.<sup>157</sup>

ثانياً: شروط دعوى التعويض: لقبول دعوى التعويض في مجال التعمير يستوجب توفير الشروط الشكلية التالية:

**1- شروط تتعلق بالطاعن:** باعتبار دعوى التعويض القضائية لا بد من توفر شرطي الصفة القانونية والمصلحة، حتى يمكن القبول بالنظر والفصل فيها من الجهة القضائية المختصة.

كما نص المشروع على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه.<sup>158</sup>

ونعني بشرط الصفة القانونية أي الأفراد خصوم الإدارة في الدعوى الإدارية وتقرر لأشخاص التاليين:

-الأصيل لأي صاحب الحق، والمصلحة الشخصية في رفع الدعاوي ضد السلطات الإدارية.

-الولي أو القيم أو النائب القانوني، في الحالة من الحالات القانونية التي اقرها القانون بقيامة بدل الأصيل.

-الوكيل القانوني الأصيل.<sup>159</sup>

أما شرط المصلحة فهو أن يكون هناك مصلحة مشروعة وشخصية، وحالة مباشرة في حق ذاتي المكتسب، وثابت في نظام القانوني السائد في الدولة.<sup>160</sup>

ومنها وجب على صاحب الشأن أن يقدم طلباً إدارياً إلى الإدارة لتعويضه عن الأضرار التي لحقت به جراء تصرفاتها وتحديد موقفها. إما الموافقة بإصلاح وجبر الضرر، وقبول التعويض، أو بالرفض، وفي هذه الحالة بالرجاء المتضرر إلى القضاء لطلب التعويض.<sup>161</sup>

وتخلى المشرع على هذا الشرط لرافعي الدعوى أمام المحاكم الإدارية وأجاز للمتضرر من القرار الإدارة أن يلجأ مباشرة إلى المحكمة الإدارية عن طريق دعوى التعويض، لمطالبتها بإصلاح الضرر اللاحق به. وجاء النص " يجب أن يرفق مع العرضية الرامية إلى إلغاء، أو تغيير، أو تقدير

157 عمار عوابدي، نفس المرجع، ص 133

158 المادة 13 من القانون 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق ا م ا

159 عابدي عمار، المرجع السابق، ص 142

160 أميمة بو محذاف، المرجع السابق ص 50

161 أميمة بو محذاف، المرجع السابق ص 71

مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر.<sup>162</sup>

2- شرط ميعاد الطعن القضائي: حدد المشرع الجزائري مدة أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار المتضمن أحد عقود التعمير، أو من تاريخ نشره للغير.<sup>163</sup> ومنه لا يجوز رفع الدعوى بعد فوات هذه المدة.

ويجب أن يودع المعنى عريضة افتتاح دعوى مكتوبة وموقعة، ومؤرخة لدى كاتب ضبط المحكمة الإدارية وتتضمن ما يلي:<sup>164</sup>

-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.  
-اسم ولقب المدعى عليه، فإن لم يكن موطن معلوم فاخر موطن له  
الإشارة إلى تسمية، وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي، وصفة ممثلة القانوني أو الاتفاقي.  
-عرض موجز للوقائع والطلبات، والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.  
وأخيرا الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات، والوثائق المطلوبة، مع وجوب إن توقع من قبل محام معتمد لدى المجلس القضائي.<sup>165</sup>

وترفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية، لكن تختلف من ناحية توجيهه.<sup>166</sup>  
-إذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من الوزير المكلف بالتعمير فتوجه دعوى التعويض ضد الدولة.

-وإذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من الوالي فتوجه دعوى التعويض ضد الولاية  
- وإذا صدر قرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل البلدية فتوجد دعوى التعويض ضد البلدية، -إما إذا صدر قراره بصفته ممثل عن البلدية، فتوجه دعوى التعويض ضد الدولة.

ثالثا: الأسباب الموضوعية للحكم بالتعويض: بعد توفر الشروط الشكلية لقبول النظر في دعوى التعويض من طرف القاضي المختص، تقوم مسالة فحص وبحث الأسباب الموضوعية للحكم أو عدم

162 المادة 819 من القانون 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق ا م ا.

163 المادة 829 من نفس القانون 08 السابق.

164 المادة 816 من نفس القانون 08 السابق.

165 المادة 815 من نفس القانون 08 السابق.

166 وداد عطوي، المرجع السابق، ص149.

الحكم بالتعويض وفقاً لما هو مطلوب في عريضة الدعوى.<sup>167</sup> باعتبار أساس دعوى التعويض المتعلقة بعقود التعمير هو الخطأ تطبيقاً للقاعدة العامة "المسؤولية تكون بناءً على الخطأ" لكن يمكن أن يرفع المتضرر دعوى التعويض على أساس آخر وهو الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.<sup>168</sup>

**1- الخطأ كأساس لقيام دعوى التعويض:** وجب على رافع دعوى التعويض في مجال عقود التعمير إثبات خطأ الإدارة حتى يكفل له الحق في المطالبة بجبر الضرر الناتج، والخط نوعان: خطأ مرفقي، خطأ شخصي.

**أ- الخطأ المرفقي:** هو الفعل أو النشاط الذي صدر من العون العمومي حال أداء وظيفته وسبب ضرراً للغير، تتحمل نتيجته القانونية الإدارة التي يتبعها.

**ب- الخطأ الشخصي:** هو الخطأ الصادر من العون العمومي، الذي يعبر فيه عن نيته في أحداث الذي للغير مستغلاً صفته الوظيفية، وتأدية مهامه، ولا علاقة له بالوظيفة.<sup>169</sup>

**2- الإخلال بمبدأ المساواة أمام المسؤولية العامة كأساس لقيام دعوى التعويض:** يرد على قاعدة الخطأ كأساس لقيام دعوى التعويض، إمكانية قيام دعوى التعويض في مجال البناء على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، ويتخذ صورتان:

**أ- تماطل الإدارة في اتخاذ إجراءات قد وعدت بها:** إذا ترتب على مماطلة الإدارة أثناء ممارسة اختصاصها أضراراً، هنا يقرر القاضي الإداري قيام دعوى التعويض دون أن تبني على أساس الخطأ.

170

وقد تتماطل الإدارة في منح الرخص، أو الشهادات في مجال التعمير، وتسبب ضرراً لطالبيها لكن لتماطل كان بنية تحقيق مصلحة عامة.

**ب- قيام دعوى التعويض بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران:** الإدارة سلطة منحت لها من طرف المشرع للحفاظ ومعاقبة كل شخص لا يحترم القوانين، والتنظيمات ومن بينها في مجال التعمير، وذلك حينما أشار أنه ضمن الشروط المحددة في التشريع المعمول به، وبمساهمة المصالح

<sup>167</sup> عوايدي عمار، المرجع السابق، ص 148

<sup>168</sup> أميمة بومحذاف، المرجع السابق ص 50

عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 114<sup>169</sup>

<sup>170</sup> عطوي وداد، المرجع السابق، ص 152

التقنية للدولة تتولى البلدية التأكد من احترامات تخصصات الأراضي وقواعد استعمالها، والسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز، والسكن.<sup>171</sup>

وكذلك " أن يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، ويراقب تطبيقه طبقاً للقوانين، والتنظيمات المعمول بها ... " <sup>172</sup>

ومنه فالإدارة مسؤولة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت الغير، رغم أنها لم ترتكب أي خطأ مباشرة، بل بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران، ومعناه أن الإدارة لم تقم بالمهام الموكلة لها، فنتج عنها للغير.<sup>173</sup>

## المطلب الثاني

### رقابة القضاء العادي في مجال البناء والتعمير

تمثل مخالفات عقود التعمير مشاكل وحوادث كثيرة، ذا المساس بسلامة الأفراد، وتعريض أموالهم، وأرواحهم للعديد من المخاطر، وهذا ما يترتب على المرء من إخلاله بقاعدة من قواعد القانون. ويختلف هذا الجزء باختلاف نوع القاعدة، فقد تعلق بالقاعدة المخل بها مدينة، فتكون المسؤولة مدنية، ويختص بها القانون المدني (الفرع الأول)، وقد تكون المسؤولية جزائية، وتتمثل في العقوبة فيكون الاختصاص للقاضي الجزائي (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير:

وهي التعويض عن الضرر الذي يترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه، وقد تكون هذه المسؤولية عقدية، وقد تكون تقصيري، ومصدرها العمل الغير المشروع.<sup>174</sup>

ومن اجل التعرف أكثر على المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير، فانه سوف نفضل أكثر من خلال معرفة عناصر دعوى المسؤولية (أولاً)، ثم التطرق الى المسؤولية عن تهدم البناء (ثانياً).

### أولاً: عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير:

<sup>171</sup> المادة 115 من القانون 10-11، المؤرخ في 03 جويلية 2011، الخاص بالبلدية  
<sup>172</sup> المادة 87 من القانون 07-12، المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية 2012، ج ر العدد 12 المؤرخة في 29 فبراير

2012

<sup>173</sup> أميمة بو محذاف، المرجع السابق، ص 80

<sup>174</sup> عطوي وداد، المرجع السابق، ص 158

تتمثل أهم هذه العناصر في المدعى المضور عمليات البناء، والمدعى عليه.

## 1- المدعى المضور من عمليات البناء والتعمير: المضور في عملية البناء قد يكون الغير الأجنبي

عن العملية، وقد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية نفسها

**أ-الغير أجنبي عن عمليات البناء:** ويتمثل في المارة والجيران، وتعويضهم يكون طبقا للمسؤولية

التقطيرية، والذي قد يقع على أجسامهم، أو مالهم، وأساس المسؤولية قد تكون عن حراسة البناء، بان

يكون الضرر قد وقع نتيجة الهدم الكلي، أو الجزئي للمبنى، أو على أساس مسؤولية حارس الأشياء.<sup>175</sup>

ومن ذلك وضع مواد أو أدوات البناء في مكان غير معد لذلك، فتسبب مثلا ضرر لأحد المارة.

وقد حدد المشرع الجزائري القيود التي تلحق بحق الملكية، وأشار: "يجب على المالك ألا يتعسف في

استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار...». <sup>176</sup>

**ب-الضرر ذو الصلة بعمليات البناء:**وقد تصيب الأضرار الناجمة عن عملية البناء من لهم صلة

بالعملية ذاتها كالمستأجر، والمالك نفسه أو أفراد أسرته، إوز المقاول.

- فالمستأجر يمكن أن تصيبه الأضرار بمناسبة عمليات البناء، أما قبل تسليمه الوحدة السكنية، وتطبق

عليه نفس الأحكام السالف ذكرها المتعلقة بالغير الأجنبي، وذلك من خلال ترده على الورشة الاطمئنان

ومعاينة مسكنه الذي سيتحصل عليه.

-والمالك نفسه إذا أصيب بأضرار بسبب تهدم البناء بعد تسلمه للوحدة السكنية فانه يستند على أحكام

المسؤولية العقدية، لان الضرر ناجم هنا عن الاختلال بإحدى الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار.<sup>177</sup>

-أما إذا كانت الحراسة للمقاول وأصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، فانه يحق للمالك الحصول

على التعويض عن الأضرار التي أصابته استنادا على أحكام المسؤولية التقطيرية القائمة على الخطاء.

إما الحالات التي يأخذ فيها المالك حكم الغير، والتي يستند في دعوى التعويض إلى المسؤولية التقطيرية

نجد منها: <sup>178</sup>

-الأضرار الجسدية التي تصيبه في موقع العمل.

-الأضرار التي تصيب المالك في أمواله التي لا صلة لها بعمليات البناء

-الأضرار الناجمة عن الاختلال بأخذ إلا التزامات الداخلة في المضمون العقد.

<sup>175</sup> المادة 138 من الأمر رقم 78/75 المؤرخة في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-

10 المؤرخ في يونيو 2005، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 26 يونيو 2005

<sup>176</sup> المادة 691 من القانون 05-10 المؤرخة في 26 يونيو 2005، المتضمن القانون المدني

قارة تركي الهام، المرجع السابق، ص 108. <sup>177</sup>

<sup>178</sup> قارة تركي الهام، المرجع السابق، ص 109

2- المدعى عليه في المسؤولية المدنية: أن المدعى عليه هو المسؤول الذي يرفع هذه الدعوى بصفته مسؤولاً عن فعله الشخصي، أو مسؤولاً عن غيره، أو عن الشيء الذي في حراسته، وتسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشر سنة من يوم وقوع الفعل الضار.<sup>179</sup>

ثانياً: المسؤولية عن تدهم البناء: وتكون المسؤولية الناشئة عن تدهم البناء جراء العيب في البناء، أو الإهمال في ترميم الأبنية، والتي تشكل خطراً كبيراً على الغير. ويقصد بانهدام البناء تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض، ومالك البناء هو المسؤول عما يحدثه انهدامه من ضرر ولو كان انهداماً جزئياً، ما لم يثبتاًلاً يرجع سبب إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب.<sup>180</sup> وانطلاقاً من نص المادة الواردة أعلاه يتبين انه لقيام المسؤولية عن تدهم البناء لا بد من توافر شرطين أساسيين هما:

1- ملكية البناء: وهو طبقاً للتشريع الجزائري، هو من اشتراه وقام بتسجيله طبقاً لأحكام القانون المدني.<sup>181</sup>

2- الضرر الناتج عن تدهم البناء: حتى تقوم المسؤولية عن تدهم البناء، يجب أن تتوافر شرط الضرر الذي يجب أن ينشأ عن تهديم البناء، وإن يكون راجعاً إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه، وحتى تقوم المسؤولية يكفي الهدم جزئياً، وأن يقع فعلياً.<sup>182</sup>

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير:

وضع المشرع الجزائري قواعد رعدية لكل من يسول نفسه مخالفة لقواعد التي تطرقنا إليها في دراستنا، للحفاظ على الجوانب التنظيمية، والجمالية للبيئة، بسبب خطورة الأخطاء التي تترتب على مخالفة قواعد الضبط الإداري البيئي، والتي بدورها تؤثر على تناسب الذوق العام، وتناسب البناءات والتي تؤثر على رونق المدينة.<sup>183</sup>

وللتعرف على القواعد الإمرة والملزمة تعرفنا على جرائم البناء والتعمير المنصوص عليها (أولاً)، ثم تطرقنا إلى الأعوان المكلفون بالبحث عن مخالفات في مجال التهيئة والتعمير (ثانياً).

179 المادة 133 من القانون 10-05 المؤرخة في 20 يونيو 2005، المتضمن القانون المدني

180 المادة 2/40 من القانون 10-05 المؤرخة في 20 يونيو 2005، المتضمن القانون المدني

181 المادة 793 من القانون 10-05 المؤرخة في 20 يونيو 2005، المتضمن القانون المدني

182 قارة تركي الهام، المرجع السابق، ص 113

183 علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة، ص

**أولاً: جرائم البناء والتعمير:** أن قانون العقوبات يقسم الجرائم إلى جنایات، وجنح، ومخالفات، وما يميز جرائم البناء والتعمير انه قد وضعها المشرع في باب المخالفات، وذلك على النحو التالي:

**1- البناء بدون رخصة:** طبقاً لما تعرضنا له سابقاً، تعرفنا انه للقيام بأعمال البناء يتطلب تراخيص مسبقاً من الإدارة، وذلك حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهامها المتمثلة في الرقابة الإدارية لفرض احترام القواعد التشريعية، والتنظيمية لعمليات التهيئة والتعمير من خلال تحقيق الموازنة بين وظائف السكن، الفلاحة، الصناعة، وقاية المحيط، والمحافظة عليه.

وقد فرض المشرع التزامات على صاحب الرخصة يجب الالتزام بها، وتجاهلها يعتبر جريمة عمرانية.<sup>184</sup>

وفي هذا الشأن قام المشرع الجزائري في قانون العقوبات بتجريم ومعاقبة كل من أقام، أو أصلح، أو هدم بناء دون أن يتخذ في ذلك الاحتياطات الضرورية لتجنب الحوادث، وغرم المخالف من 100 إلى 1000 دج كما أن تكون العقوبة هي الحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر.<sup>185</sup>

وكذلك منح للسلطة الإدارية الحق في إن توجيه للمعني بالأمر بإنذار بإصلاح، أو هدم المباني الآيلة للسقوط. فمتى رفض المعني بالأمر ذلك، أو أهمل إطاعة ذلك الإنذار، فإن ذلك يشكل جريمة يعاقب عليها من 30 إلى 100 دج، كما يمكن أن يعاقب بالحبس لمدة 03 أيام على الأكثر.<sup>186</sup>

**2- عدم المطابقة للرخصة المسلمة:** يجب من يستعمل أرضاً للبناء، ويقوم بتنفيذ اشغال ان لا يتجاهل الرخص التي لا تسلم وفقاً لأحكامها، فكل من تجاهل القانون أو الرخصة يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 3000 دج إلى 300000 دج. كما انه في حالة العودة إلى المخالفة، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر، كما يمنع الشروع في العمل.<sup>187</sup>

كما يترتب على المخالفة حسب الحالة إما بمطابقة البناء المنجز، أو القيام بهدمه، ويتم تحرير العون المخول محضر معاينة الخالقة، ويرسله إلى الجهات القضائية المختصة. وترسل نسخ منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي المختص في اجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة. فتقوم الجهة القضائية البث في الدعوى العمومية أما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في اجل محدد.<sup>188</sup>

184 المادة 1/77 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

185 المادة 441 مكرر 05 من قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006

186 المادة 462 من قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006

187 المادة 2/77 من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير

188 المادة 76 مكرر/5 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

ويمكن لصاحب البناية تحقيق المطابقة، والتي من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الراضي، وقواعد التعمير.<sup>189</sup>

**3- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:** ويتعلق الأمر بعدم وضع لافتة مبنية لمراجع رخصة البناء، والهدف منها هو ضمان قيام المقاول، أو المهندس بالتنفيذ لما هو موجود في الرسومات، والمواصفات، وهو أجراء يسمح للهيئات الإدارية المختصة والمراقبة، وفي حالة المخالفة يتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة المقدرة ب 200 دج.

ويجب ان يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية، ويرفق هذا التصريح بلف كامل.<sup>190</sup>

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين، قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يروها ضرورية. وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها، في اي وقت.<sup>191</sup>

**ثانيا: الأعوان المكلفون بالبحث على المخالفات في مجال التهيئة والتعمير:** حددا لمشروع الجزائري الجهة المسؤولة جزائيا على البحث والتحري عن مخالفات التشريع، والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينة المخالفات.<sup>192</sup>

زيادة على ضباط، وأعوان الشرطة القضائية هناك مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من قبل رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين التطبيقيين، الذين يحوزون ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.<sup>193</sup>

يعين هؤلاء الأعوان بقرار من الوالي المختص إقليميا بناءا على اقتراح من: مدير المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليميا فيما يخص الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.<sup>194</sup>

189 المادة 02 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المؤرخ في 20 يوليو 2008

190 المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات

191 المادة 73 من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير

192 المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن

مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة

193 المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

194 بالمادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

## الخاتمة

من خلال الدراسة نجد أن المشرع الجزائري منح سلطة واسعة للإدارة لتنظيم العمليات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وسمح لها بمرافقة أعمال البناء وذلك بغية التحكم أكثر، ووضع ضوابطه، باعتبارها سلطة ضبط إداري. والتوازن بين مصلحتي استعمال الملكية العقارية واستغلالها، واحترام النظام العام في بعده الجمالي أو ما يعرف بجمال الرونق والرواء، فوضع المشرع مخططات مختلفة للتهيئة والتعمير، وفرض رخص وشهادات قبل وبعد الشروع في تلك العمليات، وذلك للتفرقة بين البناءات الشرعية وغير الشرعية.

وأعطى المشرع الجزائري للجهات القضائية التي تتدخل من أجل التوفيق بين هيئات الضبط الإداري لم يتمتع به من امتيازات السلطة العامة، والإفراد باعتبار إن القضاء حامي الحقوق وله سلطة واسعة بغية زجر جرائم البناء، وحماية الأفراد من تعسف الإدارة والتي بدورها ليست معفاة من المسؤولية، إذ أن رفضها منح رخص أو شهادات بدون مبرر شرعي وكذلك في حالة نزع الملكية الخاصة، والشفعة خارج اغراض الصالح العام.

إلا أن الواقع غير ذلك فهذه الوسائل غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق أو غير مواكبة للتحول الذي يعرفه مجال التعمير، مما أنتج نسيج عمراني غير متناسق، وما التوسع العشوائي على الأراضي الفلاحية، والمناطق غير القابلة للتعمير لخير دليل على مخالفة قوانين العمران، وضعف المراقبة، واللامبالاة المسؤولين إزاء التوجيهات الخاصة بالميدان.

وأهم النتائج والاقتراحات التي نراها مناسبة في هذه الدراسة، نقترح جملة من التوصيات تتمثل

فيما يلي:

- إعادة النظر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير من طرف المشرع الجزائري، مع مراعاة خصوصيات كل منطقة.
- إشراك كل الفاعلين في أعداد المخططات لا سيما ذوي كفاءة عالية واختصاص علمي.
- ضرورة تبسيط الإجراءات وتقليص الوثائق المطلوبة.
- تدعيم عمل شرطة العمران.
- تشديد العقوبات المقررة في مجال العمران وتطبيقها دون تساهل.
- ضرورة وجود قضاء ردي وصارم في تطبيق القوانين المتعلقة بالتعمير، وذلك من خلال توفير قضاة مؤهلين ومختصين.
- توعية الأفراد بضرورة احترام التشريعات الخاصة بحركة العمران.

## قائمة المصادر

### اولا : النصوص القانونية:

- 1- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- 2- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991، حدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 24 مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 01 يونيو 1991.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 29، المؤرخة في 01 جوان 1991.
- 5- القانون 02-02 المؤرخ في 28 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 12، المؤرخة في 28 فبراير 2002.
- 6- القانون 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 20 يوليو 2003.
- 7- القانون 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة 15 اوت 2004.
- 8- القانون 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الإدارات في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84، المؤرخة في 19 ديسمبر 2004.

- 9- الأمر رقم 75-78 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 26 يونيو 2005.
- 10- القانون 08-09 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 84، المؤرخة في 24 ديسمبر 2006.
- 11- المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 05 فيفري 2006.
- 12- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 28 مايو 2008.
- 13- القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.
- 14- المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009.
- 15- القانون 11-10 المؤرخ في 03 جويلية 2011، الخاص بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 03 يوليو 2011.
- 16- القانون 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 12، المؤرخة في 29 فبراير 2012.
- 17- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

#### • ثانيا: المراجع:

##### أ. المراجع العامة:

- 1- إقزلي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، بدون سنة
- 2- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار هومة، الجزائر، سنة 2010

3- وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء الإسكندرية، الطبعة الأولى 2016.

### ب. المراجع المتخصصة :

1- عارف صالح مخلف، إدارة البيئة الحماية الإدارية للبيئة، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة العربية 2007

2- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011

3- عمار عوابدب، عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية 1994

4- علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكيماوية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، بدون طبعة

### ثالثا: المذكرات والرسائل الجامعية:

1- قروف جمال، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة برج باجي مختار، عنابة، جانفي 2006.

2- فاتح اودينة، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات، مذكرة ماستر، تسيير وتقنيات حضرية، فرع الايكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2008-2009.

3- قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013.

4- بلخير حلومي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013.

5- لعويجي عبد الله، قرارات والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة لخضر، 2012-2013.

6- اميمة بومحداف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة نيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015-2016.

## الفهرس

الإهداء.....	أ.....
الشكر.....	ب.....
قائمة المختصرات.....	ج.....
مقدمة.....	1.....
الفصل الأول: وسائل الرقابة القبليّة في مجال التهيئة والتعمير.....	5.....
المبحث الأول: الرقابة عن طريق مخططات التهيئة العمرانية.....	6.....
المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	6.....
الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	6.....
أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	6.....
ثانياً: بيانات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	7.....
ثالثاً: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	9.....
الفرع الثاني: إجراءات اعدد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	9.....
أولاً: مرحلة التحضير والإعداد.....	9.....
ثانياً: مرحلة الاستسقاء العمومي.....	11.....
ثالثاً: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	13.....
المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.....	14.....

- 14..... الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
- 14..... أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي
- 14..... ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي
- 17..... ثالثاً: الأهداف مخطط شغل الأراضي
- 17..... الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
- 18..... أولاً: مرحلة الأعداد
- 18..... ثانياً: مرحلة الاستقصاء
- 19..... ثالثاً: المصادقة على مخطط شغل الأراضي
- 20..... المبحث الثاني: الرقابة عن طريق وثائق التعمير
- 21..... المطلب الأول: رخصة البناء
- 21..... الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
- 21..... أولاً: تعريف رخصة البناء
- 21..... ثانياً: خصائص رخصة البناء
- 22..... ثالثاً: أهداف رخصة البناء
- 23..... الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء
- 23..... أولاً: طلب رخصة البناء
- 24..... ثانياً: شروط إعداد رخصة البناء
- 27..... ثالثاً: تسليم رخصة البناء
- 28..... المطلب الثاني: رخصه التجزئة
- 28..... الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
- 29..... أولاً: تعريف رخصة التجزئة
- 29..... ثانياً: خصائص رخصه التجزئة

30	.....	ثالثا: هدف رخصة التجزئة
30	.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
30	.....	أولا: طلب رخصة التجزئة
32	.....	ثانيا: التحقيق في رخصة التجزئة
33	.....	ثالثا: إصدار رخصة التجزئة
35	.....	الفصل الثاني: وسائل الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير
36	.....	المبحث الأول: الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات والرخص
36	.....	المطلب الأول: شهادة المطابقة
36	.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
36	.....	أولا: تعريف شهادة المطابقة
38	.....	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
38	.....	أولا: الجهة المختصة بدراسة طلب شهادة المطابقة
39	.....	ثانيا: تسليم شهادة المطابقة
39	.....	المطلب الثاني: رخصة الهدم
40	.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
40	.....	أولا: تعريف رخصة الهدم
40	.....	ثانيا: خصائص رخصة الهدم
41	.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم
41	.....	أولا: طلب رخصة الهدم
42	.....	ثانيا: إصدار قرار الهدم
45	.....	المبحث الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير
45	.....	المطلب الأول: رقابة القضاء الإداري

45.....	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
46.....	أولاً: تعريف دعوى الإلغاء
46.....	ثانياً: خصائص دعوى الإلغاء
48.....	ثالثاً: شروط دعوى الإلغاء
51.....	الفرع الثاني: دعوى التعويض
51.....	أولاً: تعريف دعوى التعويض
52.....	ثانياً: شروط دعوى التعويض
54.....	ثالثاً: الأسباب الموضوعية للحكم بالتعويض
56.....	المطلب الثاني: رقابة القضاء العادي في مجال البناء والتعمير
56.....	الفرع الأول: المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير
56.....	أولاً: عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير
58.....	ثانياً: المسؤولية عن تهدم البناء
58.....	الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير
59.....	أولاً: جرائم البناء والتعمير
61.....	ثانياً: الأعوان المكلفون بالبحث على المخالفات في مجال التهيئة والتعمير
62.....	الخاتمة
64.....	قائمة المصادر
68.....	الفهرس