

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم -

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## منازعات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون القضائي  
تحت إشراف الأستاذ(ة):  
جيلالي بلحاج

الشعبة: الحقوق  
من إعداد الطالب(ة):  
قانة الحاج

### أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا  
مشرفا موقرا  
ممتحنا

خالد زواتين  
جيلالي بلحاج  
مشرفي عبد القادر

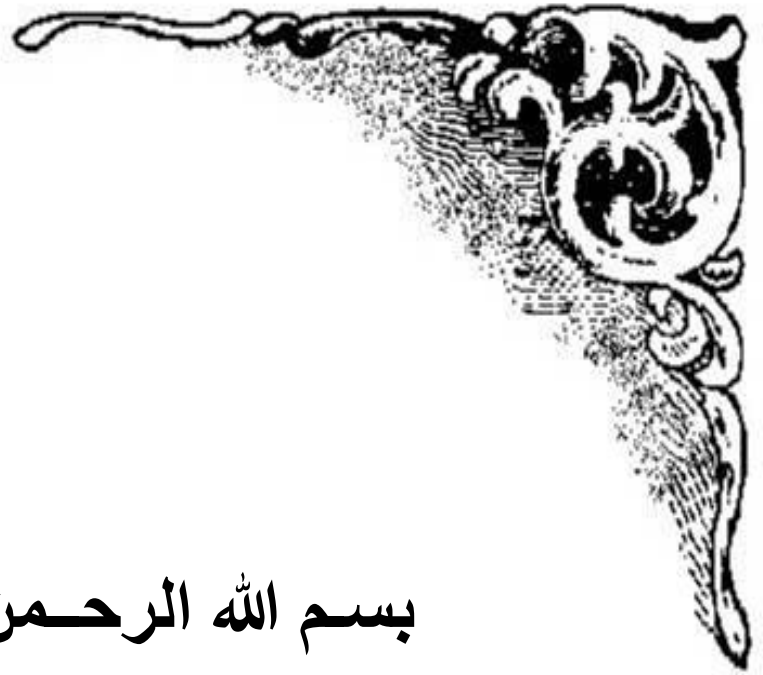
الأستاذ(ة)  
الأستاذ(ة)  
الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2019 - 2020

نوقشت يوم: 27 أكتوبر 2020

الحمد لله الذي وهبنا التوفيق و السداد و منحنا  
الرشد و الثبات و أعاننا على كتابة هذه المذكرة  
المتواضعة.

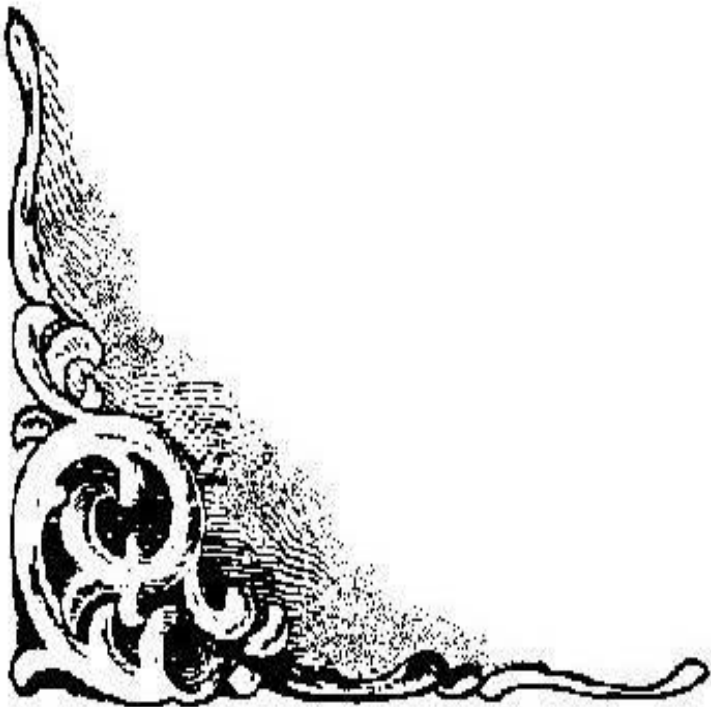
و الصلاة و السلام على رسول الله و عليه  
أزكى صلاة و ألف تسليم.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى: "... و قُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا "

الآية 114 من سورة طه



# إهداء

أهدي ثمرة عملي هذا :  
إلى أمي نبع المحبة و رمز العطاء .  
إلى روح والدي الطيبة رحمه الله و أسكنه فسيح جنانه  
إلى كل إخوتي, و أصدقائي الطلبة بالجامعة.  
إلى كل عائلتي الكبيرة أنت الأصل و أنا الفرع.  
إلى كل من علمني حرفا من المدرسة الابتدائية إلى الجامعة.  
إلى كل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة, مهما كان شكل المساعدة ولو بالدعاء  
الصادق.

جازاكم الله خيرا

# تشكر

بادئ ذي بدء يجدر بي القول بأن شيمة كل عمل يقوم به البشر يطوله النقص والقصر مهما بذل من أجل ذلك من جهد و نظر. و مهما سعى في سبيل ذلك بين الأمصار و الأقطار. لأن الكمال لله وحده عز و جل. ومن باب الأنصاف أخذ هذا في عين الاعتبار عند التقييم و الاختبار .

و في الأخير تقبلوا مني فائق عبارات الشكر و التقدير مسبقا جازاكم الله كل خير.

فائزة الحجج

الطالب :

# المقدمة

لم يكن الإنسان فيما سبق في حاجة إلى قواعد قانونية لتنظيم وحماية الملكية العقارية ذلك أن الأراضي كانت متوفرة للجميع وبمساحات شاسعة ، والمساكن لم تكن سوى أكواخ أو كهوف ، بالإضافة إلى عدم الاستقرار والترحال الدائم بحثا عن الصيد والثمار .

ومع تطور السلوك البشري أصبح الإنسان شيئا فشيئا ينشد الاستقرار على الترحال وذلك بانتقاله من مرحلة الاعتماد على الصيد إلى الاعتماد على الزراعة ، فتشبت الإنسان بالأرض التي وجد فيها كل ما يحتاجه من طعام وشراب ، حينئذ بدأت تنشأ فكرة الملكية العقارية كضرورة ملحة لأجل حماية الأرض من المعتدين ، فأخذ الإنسان يفكر في الملكية ويضع لها القواعد القانونية التي تحميها .

وإن تشريع التهيئة والتعمير من التشريعات الهامة اعتبارا أن معايير تطور وازدهار أي دولة تعكسه قواعد التهيئة والتعمير المتبعة ومدى احترام المعايير المعمارية والجمالية والحضارية في إقامة وتشبيد البنايات.

وبالنسبة للجزائر فإن التحولات السياسية والاقتصادية التي مرت بها الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا وخاصة في بداية التسعينات وتطبيقا لدستور 1989 فإن تشريع التهيئة والتعمير قد عرف بحق قفزة نوعية وذلك بصدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والذي يعد بحق الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا حيث أنه حاول إيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية التي جاء بها دستور 23 فبراير 1989 والذي تضمن حق الملكية العقارية ثم تلاه القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يعد بداية فعلية لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التهيئة والتعمير سيما تلك المتعلقة بالرقابة القبلية والبعدية .

و ابتداء من سنة 2000 ، وبعد وقوع كارثة باب الواد سنة 2001 و زلزال ل 21 ماي 2003 وفيضانات غرداية 2008 وما أفرزته هذه الكارثة من نقائص في التشريع وفي ميكانزمات الرقابة القبلية والبعدية أدخلت تعديلات جديدة على قانون التهيئة والتعمير و أصدرت مراسيم مطبقة لهذه التعديلات ضببت بأكثر صرامة قواعد الرقابة القبلية والبعدية كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 08 / 389 الذي يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران ، وقانون 15 /08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

وباعتبار أن قواعد التعمير هي قواعد تنظيمية و تقنية بحتة تخضع لسلطتين تنفيذية وقضائية فكان لزاما علينا وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء عن طريق تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام البناء وقواعد التعمير .

وقد تم بموجب قانون 05 / 04 منح امتياز للإدارة في التنفيذ الإداري المباشر دون اللجوء إلى القضاء خاصة في عمليات الهدم عند معاينة المخالفات من قبل الموظفين المؤهلين، بحيث استمر الوضع كذلك إلى غاية بداية التسعينات، في ظل الإصلاحات الأمنية والاقتصادية العامة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة و التعمير، تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور القانون رقم 29-90 المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و المراسيم التنفيذية المطبقة له، و الذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية و حاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني ، و يوزع قواعد و آليات للرقابة، و لقد الغي صراحة في المادة 80 منه كل الأحكام المخالفة له، لاسيما القانون رقم 02-82 والمرسوم رقم 01-85.

و بذلك يصبح القانون رقم 29-09 المصدر الرئيسي و السياسي لقواعد العمران ، فانتهج المشرع توجهها جديدا و إستراتيجية جديدة من أجل ضمان احترام القواعد القانونية في مجال العمران ، كما حاول تفادي النقص في التشريعات السابقة ، و ذلك تفاديا لبروز الوضعيات اللاقانونية التي لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها.

لكن بعد مضي مدة من تطبيق هذه السياسة، نجد انه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة البناء غير المشروع، بل عرفت تزايدا فظيما و كثرت المشاكل المتعلقة بالعمران. فوجد المشرع نفسه أمام وضعية تستوجب عليه تعديل القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير، هو ما حدث بموجب القانون رقم 05-04، و اقرانه لابد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير و البناء.

لذلك عمد المشرع على تبني نظامين، احدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة المسبقة مجسدا لوسائل تتم على أساسها هذه الرقابة ، أما النظام الثاني فيقوم على الجانب الردعي أو العقابي الذي يكرس على طريق ممارسة الهيئات الإدارية و القضائية للرقابة البعدية من اجل معاينة مدى احترام المشاريع المنجزة للأحكام القانونية.

كما أن التتبع الدقيق لأحكام العمران يبرز قواعد ردعية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد و المصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها وذلك من خلال تدخل الإدارة بفرض تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون العمران.

كما أن الإدارة ملزمة باحترام الإجراءات و المواعيد الخاصة بإصدار القرارات و إلا تكون قد انتهكت مبدأ المشروعية و بالتالي يحق للأفراد المتنازعة الحق في الطعن ضد هذه القرارات ثم مطالبته بالتعويض.

و يثير موضوع منازعات العمران إشكالات عديدة ذلك بسبب التشوه الذي أصبح المميز للمدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران و الشروط التقنية للبناءات و انتشار البناءات بدون تراخيص و استعمال مواد مغشوشة و غير مطابقة ، و عدم الالتزام بالشروط الفنية و هو ما أدى إلى انهيار العديد من

المباني، و إلى جانب انتشار البناء في الأراضي الفلاحية و بمحاذاة الأودية و هذا إلى جانب اختفاء المساحات الخضراء بسبب التوسع العمراني على حسابها، و هذا على جانب إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة و المحيط و في الأماكن العمرانية . و هذا في ظل تجاهل الأفراد أحيانا والإدارة أحيانا أخرى دون إحرام القوانين و النصوص التنظيمية .

و على أساس كل ما تطرقنا إليه ، و أمام ما قيل عن التهيئة العمرانية عامة و في الجزائر على وجه الخصوص، نجد أن الوضع الذي يعيشه العمران في بلادنا أصبح مشكلة و معضلة كبيرة، ذلك أن المحيط العمراني أصبح يمتاز بتشوه واضح، و كذلك عدم احترام الأفراد و حتى الإدارة في بعض الأحيان للإجراءات المتعلقة بالحصول على رخصة البناء لجل ممارسة عملية البناء و الأنشطة العمرانية الأخرى، كذلك انتشار ظاهرة البناء بدون ترخيص و كثرة البناءات الفوضوية المخالفة للشروط العمرانية، بالإضافة إلى عدم معرفة و جهل الكثير من أصحاب الحقوق على كيفية المحافظة على حقهم فيما يخص البناء.

وهذا ما دفعنا في دراستنا لهذا الموضوع فم يخص منازعات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري واقع و آفاق جعلنا نعتمد على منهج الوصف و التحليل بحيث كانت هناك عدة دوافع لاختيار هذا الموضوع منها ما هو ذاتي و منها ما هو موضوعي.

بحيث انه من الدوافع الذاتية نخص بالذكر رغبتنا للخوض في مجال أو موضوع التعمير و الذي يعتبر من المجالات المتطورة دائما رغم قدم الموضوع.

كذلك بروز المخالفات الواضحة و التعسف من طرف الإدارة خاصة في مجال الرخص و الشهادات ن مما زاد من ظهور المخالفات و استفحال البناءات ألا مشروعة و الغير القانونية و الفوضوية.

وأما بخصوص الدوافع الموضوعية فنخص بالذكر العلاقة الوثيقة بين التعمير و الحقوق الشخصية للأفراد والتي تتدخل فيها الإدارة بصفقتها مطبقة لقوانين التعمير. و من أهداف هذا الموضوع ما يلي:

- وضع لبنة قانونية و تقنية لدور التشريع و الإدارة في تطبيق قوانين و قواعد التعمير.
- توضيح دور الإدارة و علاقتها بالجانب التعميري.
- السعي إلى دراسة كل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير و توضيح تدخل الإدارة في هذا المجال و الوقوف على مدى نجاعة هذه القوانين.
- كما يعتبر مجال التعمير عموما و دور الإدارة في هذا الجانب خصوصا موضوع جيد و خصب للمادة العلمية و تدعيم الثقافة القانونية، سواء من الجانب الموضوعي أو المنهجي.

كما يبنى موضوع منازعات التعمير حول محور التوفيق في إحداث توازن بين مصلحتين، مصلحة خاصة تتعلق بالمالكين و الأفراد الذين يرغبون في ممارسة حقهم على ممتلكاتهم و مصلحة عامة تأخذ بعين الاعتبار حماية المجتمع و فرض إجراءات الضبط في مجال التعمير. و رغم المجهودات المبذولة في هذا المجال إلا إنها تتسم بالقصور في تحقيق الموازنة بين المصلحتين ن إما لنقص يشوب نصوصها بحيث تكون مجرد تعليمات أو قواعد لا تنبني عنها أي قوة ردية ، أو لعجز يعتري تطبيقها وذلك بالنظر لطبوهات المنازعات الخاصة بالتعمير، سواء كانت منازعات رخص و شهادات أم منازعات المناطق

المحمية على أهميتها الحضريّة، و التي سادها الغموض في ظل العجز لطرح البدائل ممكنة في إطار التنوع المعماري و الحرية الفردية .

و تبرز دور التسوية لمنازعات التعمير سواء كانت تسوية ذات منبع إداري أو قانوني أو قضائي للوقوف على تكريس حرية فردية في التعامل مع الفضاء العمراني و ضابط قانوني للمحافظة على حقوق المجتمع إزاء ذلك إلا انه يبقى التسيير المثل لمجال العمران و الحد من منازعاته يفترض رؤية إستراتيجية، و نضج ثقافي للمجتمع ما يكفل ترقية البيئة العمرانية.

و على هذا الأساس و على كل ما تطرقنا إليه سلفا:

سنقوم بتقسيم هذا العرض إلى فصلين ، نتناول في الفصل الأول منازعات عقود التعمير وفي الفصل الثاني قواعد الرقابة القبلية و البعدية.

و عليه فإن الموضوع يثير الإشكاليات التالية ألا و هي:

- ما هي المنازعات التي تثيرها قواعد التعمير؟ و ما هي القواعد القبلية و البعدية للتهيئة و التعمير؟  
- و مامدى صلاحيات القاضي في مراقبة أعمال الإدارة؟

و ما مدى صلاحية القاضي الجزائي في اتخاذ التدابير العينية بالإضافة إلى الحكم بالعقوبات الجزائية؟  
- و مامدى جواز لقاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة؟

- و ماهي الآليات القانونية والإدارية الممنوحة للإدارة من أجل مراقبة الحركة العمرانية والحفاظ على النظام العام في ظل القانون الجزائي؟

- و مامدى تدخل القضاء لاسيما في المنازعات المتعلقة برخصة البناء؟  
و من ثمة فإننا نعالج هذا الموضوع و نتناوله وفقا للخطة المقترحة كمايلي :

**الفصل الأول : منازعات عقود التعمير.**

**المبحث الأول : شروط منح رخصة البناء .**

المطلب الأول : الشروط الخاصة بالطالب والبنائة التي يريد إنجازها.

الفرع الأول : الشروط الخاصة بالطالب .

الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالبنائة التي يريد إنجازها .

المطلب الثاني : الشروط المتعلقة بكيفية منح الرخصة .

الفرع الأول : تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه .

الفرع الثاني : الجهات المختصة بمنح رخصة البناء .

**المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة بعقود التعمير.**

المطلب الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي العادي.

الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي المدني .

- الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي .
- المطلب الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.
- الفرع الأول : منازعات دعوى الإلغاء .
- الفرع الثاني : منازعات دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة .

## الفصل الثاني : قواعد الرقابة القبليّة والبعديّة .

### المبحث الأول : آليات الرقابة القبليّة.

- المطلب الأول : رقابة عن طريق أدوات التعمير.
- الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).
- الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي ( POS ) .
- المطلب الثاني : رقابة عن طريق الرخص و الشهادات.
- الفرع الأول : رقابة عن طريق الرخص.
- الفرع الثاني : رقابة عن طريق الشهادات.

### المبحث الثاني : آليات الرقابة القبليّة .

- المطلب الأول : هيئات الرقابة البعديّة .
- الفرع الأول : هياكل الرقابة البعديّة .
- الفرع الثاني : أشخاص الرقابة الإداريّة .
- المطلب الثاني : إجراءات ووسائل الرقابة البعديّة.
- الفرع الأول : وسائل الرقابة البعديّة .
- الفرع الثاني : إجراءات الرقابة البعديّة .

## الفصل الأول:

## منازعات عقود التعمير

تثير عقود التعمير في الجانب التطبيقي الكثير من المنازعات والإشكالات العملية وذلك نتيجة تسارع وتيرة الحركة العمرانية وكذلك نتيجة حساسية مخالفات التعمير إذ أنها يغلب عليها الطابع الاجتماعي فغالبا ما يحاول المشرع إيجاد حلول لمنازعات عقود التعمير عن طريق سن تنظيمات وقوانين تسير المرحلة وتحاول إيجاد حلول أكثر ذات فعالية .

و من هنا يثور التساؤل عن الآليات و الوسائل القانونية و الإدارية الممنوحة للإدارة من أجل مراقبة الحركة العمرانية و الحفاظ على النظام العام هذا من ناحية الإدارة.

و من ناحية ثانية مدى تدخل القضاء لا سيما في المنازعات المتعلقة برخصة البناء بشتى مظاهرها وأنواعها.

### المبحث الأول:

#### شروط منح رخصة البناء

حق البناء مرتبطا بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض و الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض و أن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها و ضمانها، إلا أن هذا الحق مقيد بمدى احترام المعنى للقواعد القانونية والتنظيمية.

فمتى كان طلب رخصة البناء مستوفيا لكافة الشروط المطلوبة ومتى كانت الأشغال المراد القيام بها مطابقة و منسجمة مع القواعد والتقنيات العامة المعمول بها في مجال البناء و لسيما احترام أدوات التهيئة و التعمير و مخططاتها ينشأ للمعنى و يترتب له الحق في البناء و تقوم الجهة الإدارية المختصة بقبول الطلب والموافقة عليه، و بذلك تمنح رخصة البناء للمعنى لكي يقوم المستفيد بمباشرة أشغال البناء.(1).

صلاحيات الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء فهي صلاحيات مقيدة قانونا، بحيث لا يمكن للإدارة المختصة رفض تسليم الرخصة إلا لأسباب موضوعية (الم 62 من ق 90-29) (2).

(1) أنظر المادة 15 من قانون 08 - 15.

(2) عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري ص 05.

ومن الأسباب الموضوعية لرفض رخصة البناء عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه ، كما يجب أن يكون قرار الرفض مسببا تسببيا كافيا و يمكن للمعنى بالأمر أن يطعن في القرار أمام القضاء المختص الذي يراقب مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها (1).  
إذا في حال توافر في أشغال البناء المراد القيام بها جميع الشروط الموضوعية و الإجرائية فعلى الإدارة الاستجابة لطلب المعنى بالأمر لأن له الحق في البناء كقاعدة عامة.

و الشروط الخاصة بطلب الرخصة و أعمال البناء المعنية بالترخيص و شكل إيداع الطلب و إجراءاته و ما يجب أن يحتويه من وثائق و كذا الجهات الإدارية المختصة في البت في طلب رخصة البناء و تسليمها قد حددها قانون التهيئة و التعمير 29/90 و سنتاوله بدراسة أولا الشروط الخاصة بالطلب و البناية التي يريد إنجازها و ثانيا بدراسة الشروط الخاصة بالبناية التي يريد إنجازها :

---

(1) عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري ص 05.

ومن الأسباب الموضوعية لرفض رخصة البناء عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه ، كما يجب أن يكون قرار الرفض مسببا تسببيا كافيا و يمكن للمعني بالأمر أن يطعن في القرار أمام القضاء المختص الذي يراقب مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها (1).

إذا في حال توافر في أشغال البناء المراد القيام بها جميع الشروط الموضوعية و الإجرائية فعلى الإدارة الاستجابة لطلب المعني بالأمر لأن له الحق في البناء كقاعدة عامة.

و الشروط الخاصة بطلب الرخصة و أعمال البناء المعنية بالترخيص و شكل إيداع الطلب و إجراءاته و ما يجب أن يحتويه من وثائق و كذا الجهات الإدارية المختصة في البت في طلب رخصة البناء و تسليمها قد حددها قانون التهيئة و التعمير 29/90 و سنتاوله بدراسة أولا الشروط الخاصة بالطلب و البناية التي يريد إنجازها و ثانيا بدراسة الشروط الخاصة بالبناية التي يريد إنجازها :

### **المطلب الأول:**

#### **الشروط الخاصة بالطلب و البناية التي يريد إنجازها**

لقد حدد قانون التهيئة و التعمير و المرسوم 176 / 91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المذكور أعلاه شروط خاصة بالطلب و شروط خاصة بالجهة التي تمنح الرخصة و شروط تتعلق بنوع البناء و ما يجب أن يحتويه الملف .

#### **الفرع الأول:**

##### **الشروط الخاصة بالطلب**

حق البناء مرتبط بحق الملكية (ارجع مادة 50 من قانون 29 / 90)، وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة ، وأكدت المادة 34 من المرسوم رقم 176 / 91 المؤرخ في 28 ماي 1991 أن طلب رخصة البناء يجب أن يقدم من طرف المالك أو وكيله أو المستأجر المرخص له من طرف المؤسسة المخصص لها العقار ، و المقصود هنا الهيئات العمومية (2)

كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز للمتحصل على شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس البلدية طبقا لأحكام المادة 39 منه أن يطلب و يحصل على رخصة البناء لأنه يعامل معاملة المالك ، و أجازت قوانين خاصة أخرى لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة بناء ، كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام المتعلقة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري ( المادة 353 - 2 فقرة 7 من قانون التسجيل ) على أن شهادة التقييم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري وبالتالي يمكن لصاحبها طلب و الحصول على رخصة بناء.

هذا من جهة، و من جهة أخرى اشترطت بعض النصوص القانونية على من يريد البناء في بعض المناطق المحمية أن يتحصل على موافقة الوزارة المكلفة بالتسيير أو الإشراف على الأمكنة المراد إنجاز البناء فيها.

(1) أنظر المادة 15 من قانون 15- 08.

(2) أنظر مادة 52 من القانون 29/ 90.

وفى هذا الإطار نصت المادة 35 من قانون التوجيه العقاري ، على أن البنائيات ذات الاستعمال السكنى في الأراضي الفلاحية الخصبة تخضع لرخصة صريحة تسلم وفقا للشروط والأشكال التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير .

ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك الحائزين أو الشاغلين الذين يطلبونها في نطاق الاحتياجات الذاتية والهدف من هذه الرخصة هو حماية الأراضي الفلاحية الخصبة من تحويل وجهتها الفلاحية إلا في حدود الاحتياجات الذاتية لأصحابها .

قانون التهيئة والتعمير لم يتطرق للاحتياجات الذاتية لكنه نص أيضا (المادتين 48-49) على حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي وحصر هذا الحق في البنائيات الضرورية للري والاستغلال الفلاحي والتعديلات المدخلة على البنائيات الموجودة والمنشآت ذات المنفعة العمومية واشترط أن تكون هذه المشاريع مبرمجة في مخطط شغل الأراضي وفي غيابه أوجب استشارة وزارة الفلاحة (1).

لكن الإشكالية المطروحة تبقى قائمة بسبب غياب أدوات تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة التي نص عليها قانون التوجيه العقاري إذ لم يحدد أي تنظيم مقاييس واضحة لها كما أنه لم يتم ضبط الاحتياجات الذاتية .

دائما وتطبيقا لقانون التهيئة والتعمير أخضع القانون رقم 98 / 04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي أي تغيير يراد إدخاله على عقار مصنف ضمن التراث الثقافي لرخصة مسبقة تسلم من طرف الوزير المكلف بالثقافة (المادة 15) وأخضع رخصة البناء أو التجزئة أو التقسيم في العقارات المصنفة لنفس الإجراءات وحددت المادة 23 مدة شهرين للوزير للاعتراض وإلا اعتبر عدم رده في المهلة المحددة موافقة على تسليم الرخصة المطلوبة

علما أن الحصول على موافقة الوزارة المعنية في مثل هذه الحالات هو إجراء مسبق وليس رخصة ويجب الحصول على الرخصة من الهيئة الإدارية المختصة التي عينها قانون التهيئة والتعمير وقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 مايجب أن يحتويه الملف المرفق بطلب الرخصة وأهمها وثائق الملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد إنجازها وكل الترخيصات الإدارية الضرورية إذا كانت مطلوبة حسب نوع البناية والنشاط المزمع ممارسته فيها ومكان تنفيذ المشروع (المادة 95 منه وما يليها ) كما أضاف التعديل الذي أدخل على أحكام المادة 55 من قانون إعداد لتهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 04 / 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 شروط أخرى ، إذ أشرط في كل بناء خاضع لرخصة البناء أن يتم فيه إعداد المشروع من طرف مهندس ومعماري معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع واشترط أيضا الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية للهياكل وكذا الأشغال الثانوية وهي شروط يجب أن يثبت الطالب احترامها في الملف الذي يقدمه للإدارة للحصول على رخصة البناء .

(1)أنظر مادة 52 من القانون 90 / 29.

1- وقد أكد مجلس الدولة في اجتهاداته على إجبارية رخصة البناء قبل القيام بإنجاز أي بناء مهما كان حجمه وموقعه، قرار رقم 191085 مؤرخ في 14 فيفري 2000.

## الفرع الثاني:

### الشروط الخاصة بالبناية التي يراد إنجازها

تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتهديم البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج (1).

فمن خلال هذه المادة يتبين أن حظر البناء بدون رخصة يشمل مجموعتين من الأعمال تتمثل في إنشاء و تشييد المباني الجديدة و مجموعة ثانية تخص المباني القائمة.

## المطلب الثاني:

### الشروط المتعلقة بكيفية منح الرخصة

أكد المرسوم رقم 91 / 176 في المادة 37 على أن الملف يودع لدى مقر البلدية الكائن بها العقار موضوع البناء ويوجه الطلب لرئيس البلدية ويستلم الطالب وصل إيداع.

صلاحيات الإدارة في منح رخصة البناء تختلف حسب ما إذا كانت المنطقة تتوفر على أدوات تعمير أو لا تتوفر. في حالة عدم وجود أدوات التعمير فإن دراسة الطلب والرد عليه يكون بالرجوع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير الذي بين في مواد الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء وبين الحالات التي يمكن فيها رفض رخصة البناء ، مستندا على عدة قوانين أهمها قانون حماية البيئة وقانون حماية الآثار والحفريات والنصب التاريخية الذي كان ساري المفعول عند صدوره وكذا المراسيم المتعلقة بالأمن والصحة وغيرها، كما أن المرسوم بين ما يجب أن يتوفر كحد أدنى في البناية وخاصة تصريف المياه القذرة وتوصيل المياه الصالحة للشرب والإنارة.

## الفرع الأول:

### تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه

#### 1 / تشكيل ملف رخصة البناء

يتشكل ملف رخصة البناء من ثلاثة أنواع من الوثائق وهي:

أ - وثائق إدارية: تطلب في رخصة البناء نسخة من المستند الذي يبين صفة طالب الرخصة وتقويم كفي ونوعي لمشروع البناء.

2- وثائق تقنية:

إن أي منطقة من المناطق الخاصة يجب أن تتضمن بعض الوثائق و المخططات المتعلقة بموقع أو مكان إنجاز البناء وكذا طبيعة النشاط ؛ وهي نفس الوثائق الموجودة بملف الترخيص المذكور أعلاه كتصميم المواقع على سلم 2000/1 أو 5000/1 ومخططات كتلة البيانات على سلم 200/1 أو 500/1 يتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض و الطوابق وارتفاعها و المساحة الإجمالية المبنية وكذا الوثائق التقنية المتعلقة باحترام المساحة المرجعية إذا ما تعلق الأمر ببناء فوق الأراضي الفلاحية وكذا ارتفاع البنايات ضمنها تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية كما يتضمن بعض الوثائق إذا ما تعلق الأمر بحماية البيئة كاستصدار مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة الصلبة

(1) انظر مادة 52 من القانون 90 / 29.

والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية ومستوى الضجيج وكذا قرار الوالي بإنشاء المؤسسات الخطيرة غير الصحية أو المزعجة.

ويجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد ، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التصميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناء وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع .

غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزما بالنسبة لمشاريع البناء القليل الأهمية (المادة 56 قانون 90 / 25) من قانون التهيئة و التعمير والتي أصبحت تنص بعد تعديلها على اشتراط في كل بناء ضرورة إعداد مشروعه من قبل مهندس معماري معتمد إطار وضرورة توفر الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة للهياكل وكذا الأشغال الثانوية .

## 12 إجراءات إيداع الطلب :

طبقا لنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها وذلك في خمسة نسخ ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34 و 35 من المرسوم المذكور أعلاه والتي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ، ويكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها، ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الأجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.

### الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء:

وفى حالة وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب أن تحترم البناية المزمع إنجازها هذا المخطط وما ورد فيه . كذلك الأمر إذا كان تراب البلدية يغطيه مخطط شغل الأراضي ، علما أنه إذا كانت البلدية يغطيه مخطط شغل الأراضي مصادق عليه طبقا للقانون فإن مسؤولية اتخاذ القرار في منح أو رفض رخصة البناء تعود إلى رئيس البلدية ويدرس الطلب من طرف مصلحة التعمير لدى البلدية ويتخذ القرار رئيس البلدية في خلال ثلاثة أشهر (المادة 43 من المرسوم رقم 91 / 176) ويتصرف هنا بصفته رئيسا للبلدية .

كذلك نص قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 على حالات يختص فيها الوالي بمنح رخصة البناء وتشمل المنشآت الكبرى التي تنجزها الدولة الولاية والمؤسسات العمومية والمنشآت التي تنجز في الأراضي الفلاحية الخصبة وعلى الشريط الساحلي وفي المناطق السياحية وكل المنشآت الإستراتيجية المقامة على تراب الولاية ، في كل هذه الحالات البلدية غير مؤهلة لمنح رخصة البناء وإذا تصرفت خلافا لذلك يكون قرارها معيب بتجاوز السلطة لأنه صادر عن جهة غير مختصة بإصداره .<sup>1</sup>

(1) نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفقف التشريع ن دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 39.

كما يختص وزير التهيئة والتعمير بمنح رخصة البناء بالنسبة للمشاريع الجهوية والوطنية وفي هاتين الحالتين رد الإدارة يجب أن يبلغ للطالب في خلال أربعة أشهر من إيداع الطلب .  
وقد نص القانون على إمكانية إرجاء الفصل في طلب رخصة البناء لمدة سنة إذا كان الطلب مقدم أثناء دراسة أداة من أدوات التعمير (POS ou PDAU) وهذا حتى لا تمنح رخصة تخالف ما سنتضمنه هذه الأدوات .

والجهات المختصة بمنح رخصة البناء حسب قانون منحها قانون التهيئة والتعمير لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير.

### أولا - منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي :

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية القرار المتعلق بمنح رخصة البناء إذا ما كانت البلدية التي توجد بها هذه المناطق المحمية مشمولة ومغطاة بمخطط شغل الأراضي وذلك بعد استشارة جميع المصالح لإبداء رأيها (المادة 39 من 29 / 90) تذكر المصالح ففي هذه الحالة يرسل نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وعلى أربعة نسخ وتكلف هذه الأخيرة بتحضير الملف وإعطاء رأيها حول المطابقة

وبعدها يصدر القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى المعنى في غضون الثلاثة الأشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك طبقا للمادة 01/43 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

### ثانيا - منح رخصة البناء من قبل الوالي أو الوزير :

ففي هذه الحالة فإن مصلحة التعمير للولاية ، بعد إنهاء إعداد التقرير تقوم بإرساله إلى مصالحه لقد منحت المادة 66 من القانون رقم 29/90 الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى الوالي وذلك في حالة ما إذا توافر شرطين هما:

- 1- أن لا تكون الأشغال المزمع إنجازها واقعة ضمن مناطق مشمولة بمخطط شغل الأراضي.
- 2- أن تتعلق الأشغال بالبنائيات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية إما بمنشآت الإنتاج و النقل و التوزيع وتخزين الطاقة وكذلك الموارد الإستراتيجية وإما البنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-47-49-98 من قانون التهيئة و التعمير وتتمثل في جميع المناطق المحمية.

حيث يتم إيداع الطلب على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي على خمس نسخ ترسل أربعة منها إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في غضون 08 أيام من تاريخ استلام الملف لإبداء المصلحة لرأيها على أن يتبع برأي الوالي حول مشروع البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداعه لتتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير تحضير الملف خلال شهرين من تاريخ استلامها الملف ثم تعيد ثلاثة نسخ منه مرفقة برأيها إلى الوالي قصد إصدار قرار بمنح أو رفض الطلب المتعلق برخصة البناء وهنا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب إخضاع البناء للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كما تجدر الإشارة إلى أن قانون 05/04 قد نص على أنه عندما لا ترد الإدارة عن طلب رخصة البناء ضمن الميعاد القانوني لا يعد قبولا ضمنيا كما كان عليه الحال قبل ذلك.

كما أنه يجوز تأجيل البت في طلب منح رخصة البناء لمدة سنة على الأكثر بتوافر شرطين اثنين هما:

- أ - أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الإنجاز.
- ب- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة .

## المبحث الثاني:

### **المنازعات المتعلقة بعقود التعمير**

تشير عقود التعمير عدة منازعات بين الإدارة والأفراد وبين الأفراد فيما بينهم، يتقاسم الاختصاص في هذه المنازعات القضاء الإداري والقضاء العادي حسب طبيعة النزاع وأطرافه. وعقود التعمير هي قرارات إدارية وبالتالي فإنها ستكون عرضة لعدة نزاعات تعرض أمام القضاء ، وتتمثل النزاعات المتعلقة بعقود التعمير عموما وبرخصة البناء خصوصا في رفض الإدارة تسليم رخصة البناء أو حالة تسليم الرخصة ثم العدول عنها إما بسحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لآخر.

و قد تكون موضوعا لنزاعات تنشأ بين الافراد فيما بينهم أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بهما و ما قد تنتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير، كما تكون كذلك محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس بالنظام العام العمراني و قواعد و أنظمة التهيئة و التعمير.

ومنازعات التهيئة والتعمير اهم نص يطبق عليها هو قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المطبقة له سيما تلك المتعلقة برخصة البناء ورخصة الهدم شهادة التعمير والإجراءات الخاصة بالأراضي الواقعة في المناطق المحمية و آخرها كان قانون المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها 08 - 15 والمراسيم المطبقة له .و تطبيق هذه النصوص يثير منازعات معقدة يصعب في كثير من الأحيان إستيعابها ، فضلا عن تقاسم عدة جهات قضائية الإختصاص في هذا المجال .

### **المطلب الأول:**

#### **المنازعات التي يختص بها القاضي العادي**

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي هي تلك التي يتنازع فيها أشخاص يحكمهم القانون الخاص حول عدم احترام رخصة البناء عند الإنجاز أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا وبشرط أن لا ينازع هؤلاء في شرعية الرخصة أو في محتواها . ويمكن أيضا في كل هذه الحالات رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال في انتظار الفصل في الموضوع لكن بشرط أن لا يتعلق النزاع برخصة البناء وإلا أصبح القاضي العادي غير مختص ووجب طرح النزاع على القاضي الإداري الذي وحده له الحق في النظر في مدى شرعية رخصة البناء ، وإذا طرح النزاع بهذا الشكل على القاضي العادي سواء في الموضوع أو في الاستعجال وجب عليه التصريح بعدم الاختصاص .

بالنسبة للإدارة القانون رقم 04 / 05 مؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير خول لها في حالة البناء بدون رخصة الحق في هدم البناء دون اللجوء إلى القضاء وهذا فضلا عن المتابعات الجزائية وفي حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء خول المشرع الجزائي بعد إثبات المخالفة المعايينة من طرف شرطة التعمير أن يلزم المخالف بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في اجل يحدد له ، وفي حالة عدم امثاله يمكن لرئيس البلدية أو الوالي أن ينفذ الحكم تلقائيا على نفقة المخالف المادة 76 مكرر 5 ، هذه

المادة لم تحرر بشكل يسمح بالقول أن القاضي الجزائري مخول بتنفيذ إجراءات المطابقة والهدم إذا تعلق الأمر بشكوى غير صادرة عن الإدارة .  
**الفرع الأول:**

### **المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائري.**

تتولد المسؤولية الجزائية على مخالفة قواعد وإحكام التهيئة والتعمير ، وعليه فإنه من أجل احترام أكبر لهذه القواعد فقد جرم المشرع أي انتهاك لقواعد التهيئة والتعمير وتبعاً لذلك فإن دور القاضي الجزائري هو دور حاسم وفعال من أجل ضمان احترام قواعد وأحكام التهيئة والتعمير ، ويرتكز دور القاضي الجزائري في مجال مخالفات التهيئة والتعمير على جانبين مهمان وهما :

- القيام بإجراء المطابقة طبقاً لقانون 05/04 المتمم لقانون التهيئة والتعمير والقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- فرض الجزاءات المترتبة على ارتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة.

### **أولاً- حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير**

نص هذا القانون في المادة 77 منه على جريمة واحدة بعد أن ألغى المرسوم التشريعي رقم 94/07 (1) المادتين 76 و 87 من هذا القانون والجريمة المنصوص عليها بالمادة 77 هي : جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفق لأحكامها ، فمن يستعمل أرض للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال يجب عليه أن يعلم بالالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق ، ويجب أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم دائماً وفقاً لأحكامها ، فالبناء يتطلب الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة ، ويتطلب القانون احترام ماجاء في هذه الرخصة ، وتجاهل القانون أو الرخصة يعرض صاحبه لعقوبة الغرامة التي تتراوح ما بين 3000 و 300000 دج .

---

(1) المرسوم التشريعي رقم 94 / 07 المؤرخ في 18 / 05 / 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة مهندس معماري والذي ألغى بموجب المادة 59 منه المادتين 76 و 78 من القانون رقم 90 / 29.

ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض ، أو المستفيد من الشغال ، أو المهندس المعماري أو المقاول ، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال .

وفي حالة العودة لارتكاب نفس المخالفة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر .  
وقد منح القانون في هذا الإطار رقابة واسعة حيث يجوز للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعيان المفوضين ، أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط .. حق الرقابة على البناءات الجاري تشييدها وفي حالة المخالفة يمكن لجمعيات حماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني.(2)

كما تعتبر محاضر المعاينة الدليل الوحيد لإثبات مخالفات التهيئة و التعمير ، و هذا راجع لطابعها المادي و التقني في معظم الأحيان، لهذا أحاطها المشرع الجزائري بعناية خاصة، بحيث حدد لها شروط و

شكليات ن و ضبط لها نماذج في بعض المخالفات في قانون التعمير و التنظيمات المطبقة له، و كذا في بعض النصوص الخاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطني .

نص قانون التهيئة والتعمير على أنه كل من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر ، وقبل تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 04 / 05 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاقبة المخالفة تكون إمامن طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المحلفين المفوضين أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 04 / 05 المادة 08 منه التي جاءت بالمادة 76 مكرر وسعت الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة وهم :

ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ، وكذلك مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير يخول للبحث ومعاقبة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير كل من مفتشي التعمير ، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير ، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية وذلك بعد أدائهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا .

وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع، بين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس أي أن له حجية بسيطة، ويترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه.

---

(2) - أ.الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هرمة، الجزائر، الطبعة الأولى 2006.ص. 101.

نص قانون التهيئة والتعمير على أنه كل من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر ، وقبل تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 04 / 05 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاقبة المخالفة تكون إمامن طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المحلفين المفوضين أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 04 / 05 المادة 08 منه التي جاءت بالمادة 76 مكرر وسعت الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة وهم :

ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ، وكذلك مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير يخول للبحث ومعاقبة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير كل من مفتشي التعمير ، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير ، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية وذلك بعد أدائهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا .

وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع، بين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس أي أن له حجية بسيطة، ويترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه.

عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله على رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة. عند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى ، يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما.

يحال المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد المتابعة الجزائية، والقاضي الجزائي غير مؤهل في هذه الحالة لأمر المخالف بالهدم أو بإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية، لأن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة حسب المادة 12 من القانون 04 / 05 التي جاءت بالمادة 76 مكرر 04 أما في حالة معارضة عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه وحسب المادة 76 مكرر 4 ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر على السيد وكيل الجمهورية وليس لرئيس المحكمة ، لأنه هو المختص بتحريك ومباشرة الدعوى العمومية ويكون الوالي ورئيس البلدية حسب الأحوال أطراف مدنية .

ويكون أمام القاضي الجزائي إضافة للعقوبات الجزائية التي تصل من شهر إلى ستة أشهر حبس فإن القاضي الجزائي يأمر بناء على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم، ويحدد أجل كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال. وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن على رئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم على نفقة المحكوم.

## ثانيا- الجزاء المترتبة عن مخالفة أحكام عقود التعمير في المناطق الخاصة

وستنظر إلى دراستها في النقاط الآتية:

### 1 - الجزاء المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية

لقد وضع المشرع عدة عقوبات تخص مخالفة الحصول على الترخيص بالبناء من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة، إذ أنه وبعد معاينة الأعوان المختصين للمخالفات وإثباتها في محاضر، يتم إحالتها فيما بعد إلى وكيل الجمهورية المختص ليتم فيما بعد تحريك الدعوى العمومية .

حيث أنه وطبقا للمادة 39 من القانون 02-02 فإن الجزاء المترتب عن البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية يعاقب عليه بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين .

وفي حالة العود تضاعف العقوبة والتي تصبح الحبس لسنتين والغرامة **600.000 دج** ، كما يجوز للقاضي الجزائي أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد المستعمل في ارتكاب الجريمة، هذا فيما يتعلق بمخالفة أحكام المادة 15 من القانون المذكور أعلاه والمتعلقة بإقامة نشاط صناعي على الساحل ، أما فيما يتعلق بالأماكن المهددة فإن إقامة أي بناء عليها دون الحصول على ترخيص يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من **100.000 دج** إلى **500.000 دج** أو بإحدى هاتين العقوبتين.

كما خولت المادة 44 من نفس القانون للقاضي الجزائي اتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها ، ولكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة ذلك، في حين نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقاً للأحكام التي نص عليها القانون .

## 2-الجزاء المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق السياحية:

- إن عدم الحصول على الترخيص المسبق من قبل الإدارات المكلفة بالاستشارة المسبقة في مجال السياحة يعد بمثابة بناء بدون رخصة، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمتعلقة بالمطابقة.

- كما أنه وبالرجوع إلى أحكام المادتين 39 و40 من القانون رقم 03-03 والمتعلق بالمناطق التوسع السياحي فإنه إذا ما تبين عدم مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق مع أدوات التهيئة والتعمير ومخططات التهيئة السياحية، ودقتر الشروط فإنه يخول لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل بقصد توقيف الأشغال وذلك وفقاً للطرق المنصوص عليها بموجب الأمر رقم 154-66 والمتعلق بقانون الإجراءات المدنية، وفي هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي حتى أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة والأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

وما يلاحظ في هذا الشأن أن المادة 40 من القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه قد أتت باستثناء اختصاص القاضي الإستعجالي الذي لا يمكن له في جميع الحالات أن يأمر بالهدم باعتبار أن ذلك من مسائل الموضوع

التي تخرج عن اختصاصه، وتدخل ضمن اختصاص قاضي الموضوع. .

وإضافة إلى المتابعات الجزائية المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون فإن المادة 44 منه نصت على انه يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين **100.000 دج** إلى **000.300 دج** أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون.(1)

كما نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون

- كما أن نفس القانون رتب جزاء على كل من يقوم بحرمان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من مباشرة حق الشفعة على الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي<sup>1</sup>.

كما نصت المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون.

- أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية فإن نص المادة 50 من قانون 99-01 نصت على أنه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناء أن يطلب أعوان إدارة السياحة من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والامتنال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر. وفي حالة عدم امتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة وذلك على نحو ما سبق التطرق إليه آنفاً.

- كما خولت المادة 51 من نفس القانون لوزير السياحة في الحالات الإستعجالية ولتفادي فرض الأمر الواقع أن يصدر قراراً بالتوقيف الفوري للأشغال مع إشعار قاضي الاستعجال بذلك في ظرف 48 ساعة، وهذا إجراء احترازي منح للإدارة إلى حين تأكيد هذا الإجراء أو إلغائه من قبل قاضي الاستعجال وذلك بدون إغفال المتابعات الجزائية الممكنة تحريكها ومباشرتها من قبل وكيل الجمهورية .

- حيث أنه وطبقاً للمادة 79 من القانون المذكور أعلاه فإنه يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه بالمادة 46 من نفس القانون، كما يعاقب طبقاً للمادة 82 وفقاً لأحكام قانون العقوبات كل من أدلى بمعلومات خاطئة بسوء نية وذلك بقصد الحصول على المصادقة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون رقم 99-01 .

### **3- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية**

بعد معاينة المخالفات من قبل الأعوان المؤهلين قانوناً، والمتعلقة بمخالفة قواعد البناء ومخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 98-04 وذلك في شكل محاضر ترسل هذه الأخيرة إما إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية وإما عن طريق الإدعاء المدني أمام السيد قاضي التحقيق، من قبل نفس الأعوان المؤهلين قانوناً أو من قبل الجمعيات التي تهدف إلى حماية الممتلكات الثقافية وذلك بموجب قانونها الأساسي .

ويعاقب بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج<sup>(1)</sup> كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو الإضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها وذلك مخالفاً للأحكام المنصوص عليها في نفس القانون ، وذلك دون المساس بالتعويضات المحتملة عن الأضرار.

(1) انظر مادة 99 من قانون رقم 98 - 04

كما أنه وطبقا للمادة 100 منه فإن كل مخالفة تتعلق بأشغال منشآت قاعدية أو إقامة مصانع أو أشغال عمومية كبرى أو خاصة يعاقب عليها بالغرامة من 2000 دج إلى 10.000 دج .  
على أنه وطبقا للمادة 106 فقرة 03 من نفس القانون فإن الممتلكات الثقافية والمواقع الطبيعية المصنفة وفقا للقانون المتعلق بحماية البيئة تكون مستثناة من الجرد العام للممتلكات الثقافية ومن ثمة من الخضوع لأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

### **- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية :**

إن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للإستغلال الفلاحية وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على رخصة البناء إذا ما كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، أما إذا لم يكن هذا الأخير موجودا فإنه وزيادة على رخصة البناء يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص بهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة ، وهو نفس القيد المشار إليه في المادتين 33-34 من قانون التوجيه العقاري، إذ وطبقا لهما فإن أي نشاط أو إنجاز أو تقنية على أرض فلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع طاقتها الإنتاجية، كما يجب أن يحصل القائم بذلك وقبل الشروع في الأشغال على رخصة صريحة من الهيئات المخول لها قانونا تسليمها ويترتب على مخالفة هذه الأحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، وذلك على النحو الذي سبق التطرق إليه آنفا، كما أنه وفي ما يخص كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بمخالفة هذه الأحكام والمتمثلة في البناء بدون رخصة أو بدون ترخيص، وكذا عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه يرجع فيها إلى الأحكام العامة التي سبق تفصيلها .

كما أنه وكجزء مدني فإنه وطبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري ، فإنه كل معاملة من صب على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تلحق أضرارا بقابليتها للاستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية دون احترام شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أراض لا تتلاءم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 و المحدد لشروط تجزئة الأراضي، أو لا تكون مفرغة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان و ذلك طبقا للمادة 56 من نفس القانون المذكور أعلاه.

كما أنه و بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية و الموزعة في إطار القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فإن المستفيدون ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض و عدم تغييرها و إلا تترتب على مخالفة ذلك إسقاط حقوق الإنتفاع بعد إتباع إجراءات معينة وذلك طبقا للمادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 والمحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 19/87 و المتعلق بالمستثمرات الفلاحية<sup>2</sup>.

### **-5- الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغابية .**

و تنقسم هذه الجزاءات ما بين قانون العقوبات و الذي لم يرد فيه نص يعاقب صراحة على البناء بدون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالغابات التابعة لوزارة الفلاحة، و إنما إكتفى فقط

(2) أنظر المادتين 48 - 49 من قانون 90 - 29

بالعقوبات المتعلقة بالمخالفات الأخرى، كإحداث الحرائق بالغابات أو القطع العشوائي للأشجار أو الرعي الغير منتظم، إلا أن هذه المخالفة يمكن إدراجها ضمن المادة 386 ق ع و المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية.

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها القانون رقم 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات و الذي نصت المادة 77 منه على أنه " و دون الإخلال بالالتزام بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإنه يعاقب على المخالفات للمواد 27 ، 28 ، 29 ، 30 و التي سبق التطرق لها، بغرامة من 1000 دج إلى 50000 دج و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر."

و مما يلاحظ أن العقوبات المفروضة بشأن هذه المخالفات دون المستوى، و ذلك إذا ما قارنا الإعتداءات المرتكبة و ما ينجر عنها من أضرار بليغة بالغابة مع الجزاءات البسيطة الموقعة. كما أنه يجوز طبقا للقانون المذكور أعلاه للجمعيات المهتمة بالبيئة و حماية الغابات أن تتأسس كأطراف مدنية للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالغابة و ذلك طبقا للمادتين 37 ، 38 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

#### **6-الجزاءات المترتبة على مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات الميزات الطبيعية** **أ- بالنسبة للمؤسسات المصنفة:**

طبقا للمادة 102 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة و بغرامة قدرها **500000 دج** كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 المذكورة آنفا.

و إضافة إلى ذلك فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 من نفس القانون، و يمكنها أيضا الأمر بالنفاذ المؤقت للحضر.

كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده، على أنه و في حالة مخالفة هذا الحضر فإن المخالف يتعرض لعقوبة الحبس لمدة سنتين و غرامة قدرها **1000000 دج** و ذلك طبقا للمادة 103 من القانون المتعلق بحماية البيئة.

#### **ب - بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة :**

طبقا لنص المادة 84 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه : " يعاقب بغرامة من **5000 دج** إلى **15000 دج** كل من يخالف أحكام المادة 47 من نفس القانون و تسبب في تلوث جوي و في حالة العود يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر و بغرامة من **50000 دج** إلى **150000 دج** أو بإحدهما".

#### **ج - بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية :**

و نقصد بها المناطق المعرضة للزلازل و الخطر الجيولوجي و الفيضانات، حيث أنه و طبقا للمادة 70 من القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة<sup>(1)</sup> فإن " أي إخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير و ذلك طبقا للمادة 19 المذكورة أعلاه يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة من **300000 دج** إلى **600000 دج** أو بإحدى هاتين العقوبتين، و في حالة العود تضاعف العقوبة " وذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة و التعمير.

كما أنه و طبقا للمادة 71 من قانون 20/04 فإنه " يعاقب على إعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلية أو جزئيا بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي، دون إجراء خاص للمراقبة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير".

كما أنه و طبقا للمادة 71 من قانون 20/04 فإنه " يعاقب على إعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلية أو جزئيا بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي، دون إجراء خاص للمراقبة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير".

(1)الجريدة الرسمية عدد رقم 84 لسنة 2004

### ثالثا : حالة مخالفة القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات .

- لقد نص القانون رقم 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على مخالفات جديدة لم يسبق لقانون 90 / 29 وقانون 04 / 05 أن نص عليها ، ووسع إذن من دائرة الأفعال التي جرمها القانون.
- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.
  - بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع .
  - عدم إنجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء
  - تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء.
  - عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز .
  - عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد .
  - كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
  - عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون.
  - الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال .
  - استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها .
  - رفض توقيف الأشغال تطبيقا لأحكام القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
  - عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.
  - القيام بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي ن على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.
  - القيام بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.
  - عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء إتمام الإنجاز.
  - وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي .
  - عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون .

### الجزاء المترتبة عن ارتكاب المخالفات

- كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة ، وفي حالة العود تضاعف العقوبة يعاقب بالحبس من(06) ستة أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة من مائة ألف دينار (100,000دج) إلى مليون (1,000,000دج) .
- يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100,000دج) إلى مليون دينار (1.000.000دج) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة ، وفي حالة العود تضاعف الغرامة كما تطبق نفس هذه العقوبات ، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطبوغرافية أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة .
- و كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع و يعاقب بالحبس من ستة(06)أشهر إلى سنة (01) وبغرامة من مائة ألف دينار (100,000دج) إلى مليون دينار (1.000.000دج) او بإحدى العقوبتين ، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (01)إلى خمس(05) سنوات وتضاعف الغرامة .
- و كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50,000دج) إلى مائة ألف دينار (100,000دج) ، وفي حالة العود ، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر (06)إلى سنة (01) وتضاعف الغرامة .
- كما يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز ، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20,000دج) إلى خمس ألف دينار (50,000دج) .
- ويعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) كل من لايقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد .
- ويعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20,000دج) إلى خمسين ألف دينار (50,000دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة .يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً وفي حالة عدم امتثال المخالف ، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة (06) ستة أشهر إلى اثنتي عشر (12) شهراً وتضاعف الغرامة .
- كما أن كل من لايصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300,000دج) ، وفي حالة عدم إمتثال المخالف ، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف .
- يعاقب وفقاً لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلى بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال .
- كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار(100.000دج). وفي حالة العود تضاعف الغرامة.
- وفي حالة كل من لم يوقف فوراً الأشغال تطبيقاً لأحكام قانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج) وبغلق الورشة.
- كل مصرح تمت تسوية وضعيته ، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء.
- على سبيل التسوية في الأجل المحدد يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000دج).
- كل من يتخذ بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج)إلى مائة ألف دينار(100.000دج).

كما تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك وفي حالة العود تضاعف الغرامة كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن على حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.

- كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو لا فترة تدل على إتمام الإنجاز يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى (10.000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة .

- كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز ، يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج).  
- يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار ( 5,000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من يضع مواد البناء أو الحصى والفضلات على الطريق العمومي ، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.  
- كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون.  
يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) .

## الفرع الثاني:

### المنازعات التي يختص بها القاضي المدني.

فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر إنه وطبقا للمادة 124 من القانون المدني والمتعلقة بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن تعويض الأضرار التي تلحق الغير بسبب الفعل الضرر الصادر عن المتسبب فيه .

إن أي ضرر يلحق بالأشخاص المجاورين لمشروع ناتج عن منح عقود التعمير والتي تمت مخالفتها فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر دون المنازعة في صحة عقود التعمير. والقاضي المدني هنا مختص سواء في حالة الاستعجال أو في حالة الفصل في الموضوع  
أولا :

### أمام قاضي الموضوع

إختصاص قاضي الموضوع هنا يكون على أساس إنتهاك القواعد العامة للتعمير ومخالفة أحكام عقود التعمير والتي تلحق ضررا شخصيا ومباشرا بالغير حسب أحكام القانون المدني ،كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة مواجهة للملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم التزام المعني بقيود الارتفاع المقرر. وهذا طبقا للمادة 124 و 709 و ما يليها من القانون المدني و كذلك مخالفة القواعد العامة للتهيئة و التعمير المعمول بها.

وهنا تجب الملاحظة ان قاضي الموضوع غير مؤهل لمناقشة مدى شرعية عقود التعمير. والمبدأ العام هو أن الترخيصات التي تمنح في إطار عقود التعمير تمنح للمعنيين تحت طائلة عدم المساس بحقوق الغير والحفاظ عليها ، فإذا تسبب تنفيذ عقود التعمير سببب أضرار فإنها تقع تحت طائلة المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية لمن منحت له عقود التعمير.

فإذا ثبت مخالفة فإنه يمكن للمتضرر أن يطلب على أساس المادة 124 من القانون المدني باصلاح الضرر الناتج عن المساس الحقوق الخاصة من أجل الحكم له بالتعويض العادل والمناسب في هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت ما يلي:

« قيود الملكية – إلحاق ضرر الجار – القضاء بإزالة مصدر الضرر (المادة 691 من القانون المدني). من المقرر قانون أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار ... و لما كان من الثابت – من قضية الحال – أن قضاة ألا استئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر و مصدره و قضوا بالزام الطاعن وبتحويل مدخل البناية بعيدا عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك. مؤسسين قرارهم على المعاينة المنجز محضرا عنها فإنهم بذلك قد أحسنوا تطبيق القانون – مما يتوجب رفض الطعن الحالي»<sup>(1)</sup> و في قرار آخر: « قيود حق الملكية – فتح مطل على الجار يقل عن مترين – لا يجوز ( المادة 709 من ق.م.) من المقرر قانونا انه لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مطل مواجهها على مسافة تقل عن مترين و من تم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه .

## ثانياً :

### أمام قاضي الاستعجال

يخضع القضاء المستعجل إلى ضوابط ، إذا توافرت إستحق صاحب المصلحة هذه الحماية . وعلى ذلك يقوم القضاء المستعجل على أركان وهما ركن الإستعجال أو الخطر وركن عدم المساس بأصل الحق ، فإذا تخلف أحدهما وجب القضاء بعدم الإختصاص (1).  
وإنه يمكن رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الإستعجال في إنتظار الفصل في الموضوع لكن بشرط أن لايتعلق النزاع برخصة البناء وإلا أصبح القاضى العادى غير مختص ووجب طرح النزاع على القاضى الإدارى الذى وحده له الحق فى النظر فى مدى شرعية رخصة البناء وإذا طرح النزاع بهذا الشكل عل القاضى العادى سواء فى الموضوع أو فى الإستعجال وجب عليه التصريح بعدم الإختصاص .

ويمكن رفع دعوى من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء أو رخصة هدم لطلب وفق الأشغال أمام قاضي الاستعجال إلى حين الفصل في الموضوع طبقاً لقواعد القضاء الاستعجالي و هذا بتوافر عناصر الاستعجال ، وهي الخطر المحدق و الضرورة الملحة و الأمور التي لا تحتمل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنها من أضرار طبقاً للمواد 183 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والمادة 299 و ما يليها من قانون رقم 08 - 09 بإجراء وقتي لا يمس بأصل الحق.  
و في حالة البناء بدون رخصة أصلاً ، فإنه لا يشترط رفع دعوى في الموضوع من أجل لقبول الدعوى بل إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري - و هو أمر كاف للأمر بوقف الأشغال طبقاً لاجتهاد المحكمة العليا التي قررت على أنه : «إن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال» (2).

إن طلب وقف الأشغال من اختصاص قاضي الاستعجال ، وأن شروط الاستعجال هي :  
حالة الاستعجال ، أو عندما يقتضى البث في تدابير الحراسة القضائية أو اى تدبير تحفظي لا تسرى عليه نصوص خاصة ، وعدم المساس بأصل الحق وفى ذلك فإن اجتهاد المحكمة العليا قرر على أنه (إن وقف الأشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى) (3)  
ولقد كانت المادة 76 من قانون 90 - 29 الملغاة بموجب المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري تشير إلى حق السلطة الإدارية فى اللجوء إلى القضاء المختص بدعوى إستعجالية لوقف الأشغال التي يشرع فيها الأفراد وتنتهك بصورة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية

(1) الأستاذ عمر زودة ، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء ، Encyclopedia Edition Communication ، الجزائر ، 2008

(2) قرار رقم 115 / 984 مؤرخ في 1994/11/09 / نشرة القضاة 1999 عدد 51 ص 75.

(3) قرار رقم 151591 مؤرخ في 11 / 06 / 1997 نشرة القضاة 1999 عدد 56 ص 102.

لكن بالرجوع إلى المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94 / 07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري فإننا نجد أنها قد ألغت صراحة المادتين 76 و 87 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90 / 29 ، ولقد أعطت المادة 53 من المرسوم التشريعي أعلاه صلاحية للبلدية على أن تقوم بهذه الأشغال المرتبطة بأمر توقيف الأشغال الصادر عن الأعوان المختصين دون اللجوء إلى إصدار قرار بالهدم من القضاء بشرط معاينة الأعوان المؤهلين للمخالفة بواسطة محضر، و صدور أمر بتوقيف الأشغال ومواصلة صاحب المشروع رغم ذلك لأشغال البناء، (1)

### المطلب الثاني:

#### المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري.

عقود التعمير هي عبارة عن قرارات إدارية صادرة عن جهة إدارية ، بالتالي فإن القضاء الإداري يكون مختص في جميع المنازعات التي تثيرها عقود التعمير بدون تعليل مبرر .

جميع المنازعات التي تثيرها عقود التعمير باعتبارها قرارات إدارية صادرة عن جهة إدارية تكون من اختصاص جهات القضاء الإداري وهذا من أجل إلغائها أو الحصول على تعويض عن مسؤولية الإدارة ، كما في حالة صدور قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ الإدارة إما إلى سحبه أو توقيف الأشغال بدون تعليل مبرر وكذلك حالة تعنت الإدارة ورفضها تسليم رخصة البناء و عليه سنتناول المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري والمتمثلة في كل من دعوى الإلغاء ودعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة .

### الفرع الأول:

#### منازعات دعوى الإلغاء.

إن عقود التعمير باعتبارها قرارات إدارية تسعى الإدارة من خلال إعطائها أو رفض إعطائها تحقيق الرقابة القبالية على أعمال التعمير و التحكم أكثر في التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء على البناءات الفوضوية والبناءات غير المطابقة هذا من جهة ، ولكن من جهة أخرى فإن للفرد الحق في الحصول على عقود التعمير متى كان مستوفيا للشروط القانونية

المبدأ هو أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب قانونية ومؤسسية ، ولكن في حالة الرفض أو التفظ يبلغ المعنى بالقرار الذي إتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا . ويمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه ان يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها .

(1) لحسين بن الشيخ اث ملويا المنتقى في قضاء مجلس الدولة ، الجزء الثاني ، دار هومة ، 2006 ، صفحة 278

و عليه يثور التساؤل حول منازعات عقود التعمير ،أسس رفع هذه الدعاوى وحالاتها والاجراءات المتبعة فيها و كذا الجهات الإدارية المختصة والصلاحيات الممنوحة لها. وتبعاً لذلك فإن النزاعات بين طالب عقود التعمير والإدارة المانحة هي كالتالي:

#### أولاً - بالنسبة لرخصة البناء :

- رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء وحالات رفع الدعوى أمام القضاء بالنسبة لرخصة البناء تتمثل فيما يلي:
- حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء .
  - حالة صدور قرار بالقبول ثم قيام الإدارة إلى سحبه.
  - حالة صدور قرار بالقبول ثم لجوء الإدارة إلى وقف تنفيذ الأشغال

تمنح رخصة البناء لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير والطعن في الرخصة يكون إما من الغير أو من طالب الرخصة .

#### 1 - الطعن المرفوع من الغير :

للغير الذي يتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح خلال أجل ستة أشهر ، ويكون الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له ، كما يحق له رفع دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة، ويعود الاختصاص للغرفة الإدارية المحلية سابقا ، إذا كان قرار منح الرخصة من قبل رئيس البلدية ، وللغرفة الإدارية الجهوية ، إذا كانت الرخصة مصدرة بموجب قرار من الوالي وإما مجلس الدولة في القرار الصادر من الوزير

ويرفع الطعن خلال الأجل المحدد في المادة 48 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 وإذا لم يرفع الطعن خلال هذا الأجل فإنه وحسب القضاء الفرنسي يصدر القرار نافذا أما الاجتهاد القضائي الجزائري لم يحسم الأمر

#### 2- الطعن المرفوع من طالب الرخصة :

يمكن لطالب الرخصة في حالة صدور قرار برفض التسليم أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرارها، سواء أكان القرار صريح أو ضمني كما أن قرار تأجيل منح للرخصة قابل لأن يكون محل دعوى الإلغاء (1)

#### ثانياً - منازعات رخصة الهدم :

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في حالة منازعات رخصة الهدم :  
يكون أمام المعنى حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين :

#### الحالة الأولى : حالة رفض منح للرخصة

هذا الرفض قد يكون صريحا بموجب قرار إداري وقد يكون ضمنيا ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية المحلية ، ويثير عدم مشروعية القرار المتخذ ، أما في حالة السكوت فإنه يقدم تظلم أمام رئيس البلدية وبعد مرور 30 دون الرد يرفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها الضمني .

(1) عمار عوايدي، نظرية مسؤولية الإدارة ، مرجع سابق ، ص 314.

فإذا كان القرار غير مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغائه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم.

## الحالة الثانية : حالة عدم منح الرخصة

يكون للغير المتضرر منها، المنازعات في الرخصة، بالاعتراض عليها أولاً أمام الجهة الإدارية في الأجل المخصصة للاعتراض ( 170 / 176 ) وبعدها يرفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار

### ثالثاً - منازعات رخصة التجزئة:

في حالة صدور قرار برفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها القانون في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار (القرار الصريح بالرفض أو القرار الضمني بالرفض في حالة السكوت ) وفي حالة إلغائه فإن القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة ، بل أن يكون فقط بإمكان المعنى إعادة طلبه من جديد .

### رابعاً - منازعات شهادة التعمير

يمكن لصاحب الطلب عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الأجل المطلوبة أن يقدم طلب سلمى أو يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة ففي حالة الرد السلبي أو حالة عدم الرد ، فإنه يمكنه أن ينازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء أو عن 1- طريق :  
دعوى أصلية :

بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض ، أمام القضاء الإداري الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية ، وإلى الغرف الإدارية الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي .

- وفي حالة إلغاء القرار بإمكان المعنى تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية قصد الحصول عليها  
أ - 2 - عن طريق استثنائي :

قد يثير المعنى إلغاء القرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء .

### خامساً - منازعات شهادة المطابقة :

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة ، يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية ، وأمام الغرفة الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي ، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهو شهران من تاريخ تبليغ القرار . وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعنى تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها

### - مأل دعوى الإلغاء :

لايملك القاضي سلطة رئاسية على الإدارة وعلى ذلك لا بإمكانه الحلول محلها ، ولا يستطيع التدخل في الإدارة الفعلية ، لكون مهمته تتمثل بالتصريح بالقانون ، وهنا لا يستطيع القاضي إلا أن يبطل القرار الإداري غير المشروع، وإلا لخالف مبدأ الفصل بين الإدارة العاملة والقضاء الإداري (2)

يكون مآل هذه الدعوى هو إلغاء قرار منح الرخصة أو رفض ذلك لكن في الغالب يرفع المواطن دعواه لطلب تسليم رخصة البناء والقاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة ، وليس بإمكانه إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانونا بإصدار أوامر للإدارة .

لكن ذهب القضاء الإداري الجزائري إلى إلزام الإدارة بمنح الرخصة ، وكان موقفه مبرر بأن المشرع حدد أسباب الرفض ألزم الإدارة بتعليل موقفها وبالتالي لا يمكنها أن ترفض دون مبرر شرعي وهناك من يرى أن هذا الرفض غير المبرر يعتبر تعدى مادام أن الأمر يتعلق بحق الملكية ، وبذلك يلزم القاضي الإدارة بتسليم الرخصة ، لأن سلطة الإدارة في هذا المجال تصبح مقيدة

وفي كل الحالات عند إلغاء قرار رفض منح الرخصة ، يمكن للمعنى تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية ونشير إلى أنه إذا كان قرار رئيس البلدية برفض منح رخصة البناء ، وبناء على الرأي المطابق لمصالح التعمير للولاية ، فإن الدعوى ترفع على كل من رئيس البلدية والوالي ، وفي حالة الحكم بالتعويض فإنه يقع عليهما معا .

- لكن هل بإمكان طالب الرخصة في حالة سكوت الإدارة عن الرد عن طلبه أن يرفع دعوى ضدهما أمام القاضي الإداري لإلزام الإدارة بتسليمه الرخصة مادام القاضي ليس بإمكانه أن يصدر أوامر للإدارة ، فإنه لا يمكنه في هذه الحالة قبول طلب رافع الدعوى وذهبت الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران في قرارها الصادر بتاريخ 06 / 11 / 2004 في القضية رقم 04 / 508 على أنه لا يمكن رفع دعوى لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء دون الطعن في القرار الإداري الراض لمنحها وجاء في قرارها (حيث أن رئيس بلدية أرزيو وجه إل المدعى مكتوب فيه أن مقاطعة التعمير والبناء لدائرة أرزيو رفضت طلب الرخصة على أساس عدم وجود قرار التجزئة وأن الأرض تعتبر مساحة خضراء .

---

(2) عبد العزيز عبد المنعم خليفة، دعوى إلغاء القرار الإداري، منشأة المعارف ، الإسكندرية، 2008، ص 520.

وحيث أن ذلك يعتبر قرار بالرفض وكان على المدعى أن يطعن فيه مما جعل دعواه سابقة لأوانها

إلا أن التساؤل يثور من أجل الإجابة الإشكالية **المبدأ**: أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح رخصة البناء<sup>1</sup> فهل يجوز له إلزام الإدارة بمنحها وقد تضاربت الآراء و المواقف في ذلك بين مؤيد و معارض. إلى أن جاء التعديل الأخير

إن قانون 08 / 09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الجديد قد حسم الأمر بالنسبة لهذا الإشكال بصفة قطعية ووضع حدا لاختلاف الآراء الفقهية ولتناقضات بعض قرارات الجهات القضائية الصادرة في هذا الشأن ، بحيث نص القانون 08 / 09 على جواز إصدار الجهة القضائية الإدارية أوامر للإدارة و ذلك للقيام بالتدبير أو الإجراء المطلوب الذي يلزم الإدارة والذي سبق الحكم به أي المنصوص عليه في الأمر أو الحكم أو القرار ، مع تحديد أجل للتنفيذ طبقا للمادة 978 منه والتي تنص على أنه : (عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة ، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك ، في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء )

كما يمكن للقاضي الإداري أن يأمر الإدارة بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد يعينه القاضي إذا لم يسبق وأن طلبه الخصوم من قبل حيث تنص على أنه (عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة لم يسبق أن أمرت بها بسبب عدم طلبها في الخصومة السابقة ، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد ويكون تنفيذ أو الحكم أو الحكم أو القرار تحت طائلة الغرامة التهديدية التي تكون مستقلة عن تعويض الضرر طبقا لأحكام المادة 981 من القانون المذكور أعلاه حيث جاء في نصها أنه (في حالة عدم تنفيذ الأمر أو الحكم أو القرار القضائي ولم تحدد تدابير التنفيذ تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك بتحديد أجل للتنفيذ والأمر بغرامة تهديدية).

---

(2)، لحسين بن الشيخ أث ملويا ، دروس في المنازعات الإدارية ، وسائل المشروعية ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2006 ص 231 .

فهذا التعديل سوف يحد من تعسف الإدارة في منح رخص البناء ، كون قانون الإجراءات المدنية لم يكن ينص على إمكانية توجيه القاضي الإداري لأوامر للإدارة . ولم يكن له الحق في فرض

### الجهة القضائية المختصة:

للمدعى أن يرفع دعواه حسب قواعد الإختصاص المدنية في قانون الإجراءات المدنية طبقا للنص المادة 07 و 274 منه وعليه فسواء كان الطاعن هو طالب الرخصة أو من الغير فإن الإختصاص النوعي يؤول إلى جهات القضائية الآتية :

أولا: إذا كان الطعن موجهًا ضد الوزير المكلف بالتعمير ، فإن الإختصاص يعود إلى مجلس الدولة حسب المادة 274 من قانون الإجراءات المدنية و كذا المادة 1/09 من القانون العضوي 98-01 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله.

ثانيا: إذا كان الطعن موجهًا ضد الوالي فإن الإختصاص يعود للمجالس القضائية الجهوية الخمسة وهي : الجزائر ، وهران ، قسنطينة ، بشار و ورقلة ، طبقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و هذا بصفة إنتقالية إلى حين التنصيب الفعلي للمحاكم الإدارية طبقا للقانون رقم 98-02 المتعلق للمحاكم الإدارية المادة 08 منه .

ثالثا: إذا كان الطعن موجهًا ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الإختصاص يعود للغرف الإدارية المحلية للمجالس القضائية كذلك حسب المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية .

و تجدر الملاحظة أن جميع الدعاوى الرامية إلى الحصول على تعويض ضد الجهات الإدارية المختلفة فإن الإختصاص يؤول للغرفة الإدارية للمجلس القضائي المختص طبقا للمادة 07 قانون الإجراءات المدنية ، إلا أنه و فيما يخص الطعون المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه لا بد للقاضي أن يتأكد جيدا من طبيعة تصرفه هل مرده تصرفا صادرا باعتباره ممثلا للدولة أو باعتباره ممثلا للبلدية ، ففي الحالة الأولى فإن التعويض سيكون على عاتق الدولة و ليس الجماعة المحلية ، و في الحالة الثانية فإنه يكون على عاتق البلدية ، و كذلك الشأن فيما يخص الوالي و لهذا ينبغي على القاضي كذلك أن ينص صراحة على ذلك في حكمه أو في المنطوق حتى لا ينفذ الحكم في غير محله و على غير الجهة المحكوم عليها .

إلا أنه بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد فنجده ضمنا ألغى الغرف الإدارية الجهوية وذلك من خلال ما جاءت به المادة 800 التي تنص على أن :

(المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية ، تختص بالفصل في أول درجة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها )

كما تنص المادة 801 من نفس القانون على أنه:

(تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية
- البلدية والمصالح الأخرى للبلدية
- المؤسسات العمومية الأخرى ذات الصبغة الإدارية
- دعاوى القضاء الكامل
- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة )

وبالتالي فإن دعاوى إلغاء القرارات الصادرة عن الولاية فور بدء سريان القانون الجديد ستصبح من اختصاص المحاكم الإدارية

## الفرع الثاني:

### دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة فيما يخص عقود التعمير

إن مسؤولية السلطة العامة في مجال العمران تقوم أساسا على الخطأ ، و هي تشمل جميع نشاطات العمران ، ابتداء من تشكيل وثائق العمران و على الخصوص مخطط شغل الأراضي (P.O.S) إلى صدور المقبول أو المرفوض المعلل بعدم مطابقة شهادة التعمير أو الرخص المختلفة (رخص البناء ، رخص التجزئة ، الهدم ...) أو الأشكال غير المشروعة لهذه الرخص كما تكون أيضا من خلال مراقبة الأشغال خاصة غير المنتظمة منها.

و في إطار هذه المسؤولية فإن أطراف النزاع متعددين ، فالمالك الذي يرى أن قيمة ملكيته التجارية تنقلص بأحكام مخطط شغل الأراضي ، أو الطالب لرخصة لم يتمكن منها ، أو الجار الذي ينازع في رخصة غير شرعية مسلمة من قبل الإدارة .

فمسؤولية الإدارة هنا تقوم على أساس الخطأ ، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون سببه عدم المشروعية ، أو مرتبط ببعض التصرفات الإدارية المختلفة

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية و على ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة و أنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون و كذا العلاقة السببية و عليه فإنه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في هذا المجال في الحالات الآتية :

**أولاً /** رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية بالرغم من صدور قرار إداري عن القضاء الإداري يلغي رفض تسليم الرخصة مخالفة بذلك قوة الشيء المقضي به.

**ثانياً /** إصدارها لقرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم لجوئها إما إلى سحب هذا القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني لذلك أو توقيف الأشغال بدون مبرر شرعي أو ميرر قانونا طبقا لاجتهاد المحكمة العليا.

## الفصل الثاني:

### قواعد الرقابة القبلية والبعديّة

منذ بداية صدور القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و  
التعمير المعدل والمتمم بالقانون 04 / 05 وأخيرا القانون 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008  
المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فإن المشرع الجزائري تبنى توجهات جديدة للتحكم أكثر في  
القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ومن أجل التحكم أكثر في التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء  
على البناءات الفوضوية والبناءات غير المطابقة وهذا بوضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار والتوسع  
العمراني وكذا ميكانزمات رقابة قبلية تفرض على كل من يريد إنجاز بناء جديدة أو ترميم بناء قديمة أو  
هدم بناء أو إنجاز جدار تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية .  
إلى جانب هذه الرقابة قبلية فإن المشرع فرض رقابة بعدية تضمن متابعة وفرض احترام قواعد  
التهيئة والتعمير أثناء إنجاز البناء أو الهدم وتستمر إلى غاية الانتهاء من الأشغال وفتح المنشآت لاستقبال  
الجمهور .

وهذا ما سنفصل الحديث فيه من خلال تعرضنا لآليات الرقابة قبلية (في المبحث الأول) ولآليات  
الرقابة البعدية (في المبحث الثاني) .

### المبحث الأول:

#### آليات الرقابة قبلية

آليات الرقابة قبلية هي عبارة عن حد أدنى من القيود والضوابط التي يجب أن تحترم لإنجاز أي  
بناء في غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانونا ، وتشمل الشكل الخارجي للبناء ،  
مكان إنجازها ، الابتعاد عن الطريق ، احترام العلو وقواعد التهوية والمرافق الأخرى كتصريف المياه  
القدرية ، توصيل المياه الصالحة للشرب وغيرها ، ويجب احترام كل هذه القواعد عند منح عقود التعمير  
وعلى رأسها رخصة البناء.

وآليات الرقابة قبلية تتمثل أساسا في القواعد العامة للتعمير التي تشكل حد أدنى يجب احترامه  
لإنجاز أي بناء هذا فضلا عن رقابة عن طريق أدوات التعمير والشهادات والرخص التي نص عليها القانون  
لفرض التوجيهات المسطرة في أدوات التعمير ، وتتمثل أدوات التعمير في القواعد العامة للتهيئة والتعمير ،  
والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) .

### المطلب الأول:

#### رقابة عن طريق أدوات التعمير

من أهم الضمانات التي جاء بها القانون رقم 90 / 29 هو أنه قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير ،  
وتتمثل أدوات التعمير في :

- 1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU .
- 2- مخطط شغل الأراضي POS.

## الفرع الأول:

### المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وسيلة للتخطيط والتسيير الحضاري الأساسية ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموعة بلديات ، ويأخذ بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض<sup>(1)</sup>.  
والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بما أنه من أدوات التعمير فهو له جانبين، جانب قانوني وجانب تقني بحت . (2)

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وسيلة و هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري حيث يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما يضبط قواعد التعمير ويحدد على وجه الخصوص :  
- الشروط التي تسمح بترشيد المساحات ورقابة النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة و الموقع والمناظر .  
- تخصيص الأراضي لمشاريع التنمية الحالية والمستقبلية .  
- حماية الارتفاقات الضرورية لجميع المواقع والتجهيزات .  
- تقسيم تراب البلدية إلى قطاعات والتي تتمثل فيما يلي :

- \* القطاعات المعمرة.
- \* القطاعات القابلة للتعمير .
- \* القطاعات ذات التعمير المستقبلي .
- \* القطاعات الغير قابلة للتعمير.

أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية حيث يتكفل ب :

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية .
- توسع المباني السكنية .
- تمرکز المصالح والنشاطات .

(1) مطبوعة صادرة عن المجلس الوطني للإطار المبني

(2).Djilali adja et Bernarde Drobenco. Droit de l urbanisme. Édition Berti .2007.p137.

## الفرع الثاني:

### مخطط شغل الأراضي (POS)

هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية ، ووسيلة لتخطيط المجال الحضاري ، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل ، وكذا حقوق استخدام الأرض والبناء ، وذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة .  
وهو الأداة الثانية للتعمير ويهدف من خلال الدراسة لحى من أحياء المدينة أو مجموعة أحياء إلى تقنين المساحات والنسيج العمراني والتي تشمل جزء من القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير وينشأ فى إطار

احترام التوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث يحدد بصفة دقيقة حقوق استعمال الأرض والبناء ، ويهدف مخطط شغل الأراضي إلى :

- تحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المبنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي .

- تعيين الكمية الدنيا أو القصوى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها . ومخطط شغل الأراضي يتكون مما يلي :

- المستندات البيانية أو المخططات وهي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد وأحكام .
- مذكرة تمهيدية تبرر حسابات أحكام مخطط شغل الأراضي وفق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والبرامج المسطرة للبلدية حسب التنمية المستقبلية .
- حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرضية والمعبر عنها بمعامل شغل الأرضية ومعامل منشأ الأرضية وكل التصريفات والخدمات المستقبلية .
- تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء .
- المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات وميزات طرق المرور .
- تحديد الارتفاقات .
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها ومراقبتها
- التكفل من خلال المشاريع العمرانية بالمظهر الوظيفي والشكلي للمدينة .
- التعريف بالنظم أو التكوينات المختلفة التي تسمح للمدينة بتطور عمراني منتظم ومنسجم .
- طبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .
- مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية .
- المناطق الواجب حمايتها .

(1) مطبوعة صادرة عن المجلس الوطني للإطار المبنى.

## **المطلب الثاني:** **الرقابة عن طريق الرخص و الشهادات**

القانون رقم 90/29 نص على شهادات وترخيصات مسبقة يجب الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث تغيير في بناء أو هدم ضبقت إجراءاتها وكيفيات الحصول عليها عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 08 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم 06 / 03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 الذي جاء تطبيقا له وأخيرا القانون 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

وتتمثل هذه الرخص والشهادات في شهادة التعمير ، رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ، رخصة الهدم وشهادة المطابقة وهي عبارة عن شهادات ورخص تجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير أو تعطي معلومات حول حقوق البناء في عقار ما .

### الفرع الأول:

#### رقابة عن طريق الرخص

لقد وضع المشرع ثلاث أنواع من الرخص وهي كل من

- رخصة البناء .
- رخصة الهدم.
- رخصة التجزئة.

### أولاً: رخصة البناء *Permis de construction*

#### 1 - مفهومها:

رخصة البناء هي قرار إداري فردي عن طريقه فإن سلطة إدارية ترخص أشغال البناء والمشروع يجب أن يحترم القواعد المطبقة ، من خلال هذا التعريف فإن رخصة البناء هي ضرورية لجميع أعمال البناء(2)

فهي رخصة تمكن من إنجاز بناية جديدة أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقاً لقواعد وأدوات التعمير ، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها الأسوار والترميمات ما عدا البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابه فهي معفاة من رخصة البناء طبقاً للمادة 53 من قانون 90 / 29 والمادة 13 من قانون 08 / 15.

وتصدر رخصة البناء بموجب قرار إداري ، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبيها الحق في إنجاز مشروعه بعد التأكد من احترام الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المجسدة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمخططات الخاصة .

وتشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ويمنع القيام بتشديد أي بناية مهما كانت طبيعتها ، دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانوناً،

---

H.Jacquot: Permis de construire;generalite;champ d application .edition DALLOZ Paris .page14 (2)

ومنح رخصة البناء في المناطق المحمية كالأراضي ذات طابع التراث الثقافي أو الطابع السياحي أو الطابع الفلاحي متوقف على موافقة الوزارات الأخرى ، فلا بدّ من استشارة و موافقة الوزارات المعنية كوزارة السياحة عندما يتعلق الأمر بواقع التوسع السياحي أو المواقع السياحية ووزارة الفلاحة فيما يخص الأراضي الفلاحية و كذا وزارة الثقافة عندما يتعلق الأمر بمناطق التراث الثقافي و هذا قبل تسليم رخصة البناء أو الهدم من قبل المصالح المختصة

يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص. كما يمكن حسب القانون الجديد 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء .

## رخصة البناء على سبيل التسوية :

هناك مفهوم جديد لرخصة البناء حسب آخر التعديلات بموجب القانون 15/ 08 حيث إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن للجنة الدائرة بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفي هذه الحالة، وفي أجل (06) ستة أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع طلب رخصة البناء على سبيل التسوية تفصل لجنة الدائرة بإصدار قرار الموافقة أو قرار الرفض أو قرار الموافقة المقيدة، ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً (1) يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً لصاحب التصريح رخصة البناء على سبيل التسوية

### 2- ملف رخصة البناء :

يتكون ملف رخصة البناء مما يلي :  
- طلب موقع حسب الاستثمار القانونية يقدم من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية.  
- المخططات منجزة ومؤشرة من طرف مهندس معماري .  
- عقد الملكية أو شهادة حيازة أو عقد إداري في كل الحالات .  
ويرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض.

### 3- دراسة الملف :

فإن طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض و في خمسة نسخ . ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه (1) .

(1) أنظر المادة 41 من القانون 08 - 15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .

(2) أنظرا للمادة 37 من المرسوم 91 - 176 .

### 4- الجهات المخولة بمنح رخصة البناء :

يتطلب القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة وهي إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير (1)  
أ - منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي :

#### • باعتباره ممثلاً للبلدية :

تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي طبقاً لنص المادة 34 من قانون 29-90، وهذا بعد استشارة عدة مصالح معنية كمصالح الحماية المدنية في حالة البناءات التي تستقبل الجمهور، مديرية الفلاحة في حالة البناءات الخاصة بالاستغلال الفلاحي، المصالح الثقافية والسياحية عند وجود مشروع البناء في أماكن مصنفة .  
وفي حالة اعتباره ممثلاً للبلدية عليه أن يرسل نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وفي 04 نسخ و

تكلف هذه الأخيرة بتحضير الملف و إعطاء رأيها حول المطابقة وبعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى صاحبه في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لتاريخ إيداع الطلب(2)

### • باعتباره ممثلاً للدولة:

تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة وذلك في حالة غياب مخطط شغلا الأراضي .

يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصالح التعمير و البناء بالولاية للإبداء رأيها و ذلك في أجل 08 أيام تسري من تاريخ إيداع ملف الطلب(3).

و تمنح مهلة شهرين لهذه المصالح لإعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقا برأيها و هذا بعد أن يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيه حول المشروع خلال شهر من ايداع الطلب.

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

**ب - منح رخصة البناء من قبل الوالي:** تمنح رخصة البناء من الوالي وذلك في الحالات الآتية: -

البنائيات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة اوالولاية أو لمصالحها العمومية.

منشآت الإنتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك الموارد الإستراتيجية.

- البنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في **المواد 44- 45 - 46-47-49- 98** من ق **90-29**

وهي جميع المناطق المحمية و بعد موافقة الهيئات المعنية

و يتم تحضير الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها **بالمادة 42 من مرسوم 91-176**

(1) أ، أمريحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة، الجزائر ، 2005 ، ص 31 .

(2) أنظر المادة 1/43 من مرسوم 91-176

(3) أنظر المادة 41 من المرسوم 91-176

### **ج- منح رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير:**

تمنح رخصة البناء من الوزير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة لمشاريع الهيكل ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية

### **5- مدة سريان رخصة البناء:**

وبعد أن كانت رخصة البناء تعد لاغية إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء طبقاً لأحكام المادة (49) من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 أصبحت رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها طبقاً للمادة 06 من قانون 08 - 15 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها .

### **ثانياً: رخصة الهدم *Permis de démolir***

#### **مفهومها:**

رخصة الهدم واجبة لكل عملية مادية تؤدي إلى هدم كلي أو جزئي من بناية (1)

لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم

حيث تشترط في كل عملية هدم لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة ، علما و أنه بالنسبة لهدم البناءات الآيلة للسقوط فإن المرسوم رقم 91 / 176 نص في المواد 75 ومايليها على إجراءات خاصة يقوم بها رئيس البلدية المختص إقليميا باعتبار أن في مثل هذه الحالات البلدية مسؤولة على ضمان أمن وسلامة الأشخاص ، وتتعلق رخصة الهدم بالقيام بأشغال هدم مبني وبناء مشروع آخر .

تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات .
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال الثلاث سنوات (03) الموالية .
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة. (2)

### ملف رخصة الهدم :

- طلب رخصة الهدم من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناية .

- عقد الملكية أو شهادة حيازة أو عقد إداري .

- ملف تقني (مخططات وتقرير الهدم) .

### دراسة الملف

- ملف الهدم يودع لدى البلدية محل موقع البناية على مستوى المصلحة التقنية لدراسته وذلك في (05) خمس نسخ .

- ترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها ، ويحدد أجل التحضير بثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب

- تعين على المصالح والهيئات التي تم استشارتها إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد من ابتداء تاريخ استلام طلب إبداء الرأي

(1) Pierre soler Couteux. Droit de l urbanism .Daloz 3 edition Paris 2000.page 283.

(2) أنظر المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176

- نشر وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل هذه الفترة  
- يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعمين  
بوثائق شرعية (1)

### ثالثا: رخصة التجزئة : Permis de lotir

#### مفهومها:

رخصة التجزئة هي ترخيص إداري إجباري لكل عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية أو عدة بنايات  
تهدف إلى تقسيم الملكية إلى قسمين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة وتنشئء بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة ، مدة صلاحيتها ثلاث سنوات للشروع في إنجاز التجزئة  
والتجزئة حسب قانون 08 / 15 هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير .

ويمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما  
يمنع أيضاً تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة، كما يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقاً لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة (1)

يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول. (2)

المرسوم التنفيذي 91- 176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم، يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير و تسليمها.

- تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:
- إذا لم تتم مباشرة الأشغال خلال أجل ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن القرار
- إذا لم تستكمل الأشغال خلال الأجل المحدد في القرار ( ثلاثة سنوات كحد أقصى. )

---

(1) وهذا من أجل حماية السكن الاجتماعي - سماعين شامة - النظام القانوني للتوجيه العقاري - دار هومة - ص 223 - 224 .  
(2) أنظر المادة 04 من القانون 08 - 15 .  
(3) أنظر المادة 73 من القانون 08 - 15.

### ملف رخصة التجزئة

#### ملف رخصة التجزئة

- المخططات من طرف مهندس معماري معتمد .
- طلب رخصة التجزئة حسب الاستمارة القانونية يقدم من طرف صاحب الملكية أو وكيله.
- نسخة من عقد الملكية .
- مخطط وضعية.
- مخطط شبكات الطرق المختلفة للإنجاز.
- دفتر الشروط.

#### دراسة الملف

- الملف يودع لدى البلدية على مستوى المصلحة التقنية في خمس (05) نسخ.
- بعد دراسته على مستوى البلدية يرسل إلى مصلحة التعمير .
- بعد الدراسة مع المصالح المعنية مثل مديرية الري، مديرية الأشغال العمومية ومصالح أخرى عند الضرورة، تجمع الآراء وعندما تكون الآراء موافقة يرسل الملف مع الموافقة إلى البلدية.
- تقوم البلدية بإعداد القرار وتسليم رخصة التجزئة .

## تسليم الرخصة:

- 3 أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية .
- 4 أشهر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة .
- 4 أشهر من طرف الوالي بالنسبة للتجزئيات الواقعة في المناطق الخاصة .
- 4 أشهر من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية .

## الفرع الثاني:

### الرقابة عن طريق الشهادات

## أولا: شهادة التعمير Certificat d'urbanisme

تمنح بناء على طلب كل ذي مصلحة تحدد فيها حقوق البناء والارتفاقات في العقار المعني ، يبين فيها أيضا الطرقات والمنشأة الأساسية المنجزة أو المزمع إنجازها وهذا للإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية وبالارتفاقات الإدارية ولاسيما منع البناء ، وتبين هل العقار قابل للبناء (1) ، وأضاف المرسوم التنفيذي 06 / 03 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91 / 176 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 وجوب ذكر الأخطار الطبيعية والتكنولوجية في شهادة التعمير .

- H .Jacquot: Certificat d urbanisme. Dalloz 1996.page 32(1)

تعريفها: شهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني ، تبين فيه حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار ، كما تحدد الشروط العمرانية والمعمارية لأي قطعة صالحة للبناء .

### ملف شهادة التعمير :

- طلب خطي من المعني مع عنوان القطعة (مخطط الوضعية) + عقد الملكية.

### دراسة الملف :

- يودع الملف على مستوى البلدية لمحل موقع الأرضية.
- يرسل الملف إلى مصلحة التعمير .
- يدرس الطلب على أساس آراء المصالح والمديريات المعنية
- تحضر شروط التعمير بواسطة إرسال .
- تقوم البلدية بتسليم شهادة التعمير بكل شروط و احتياطات التعمير للقطعة المطلوبة .

### أجل التسليم :

يجب أن تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب التأجيل الممنوح الحد الأقصى سنة، وفي حالة ما كانت أداة التهيئة و التعمير في طور الإعداد. وتعد شهادة التعمير ملغاة سنة واحدة(1) سنة بعد تبليغها.

## ثانيا: شهادة التقسيم Certificat de morcellement

شهادة التقسيم هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو عدة قطع فهي تخص فقط العقارات المبنية ونصت عليها المادة 59 من قانون 90 - 29 على أنها شهادة تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يزمع تقسيمه على قسمين أو عدة أقسام .  
وشهادة القسمة هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري

#### تكوين الملف

- طلب شهادة التقسيم ممضي من طرف المالك.
- عقد الملكية .
- ملف تقني يشمل تصميمًا للموقع ومخططات كتلة البناء.

#### دراسة الملف

- يودع الملف على مستوى البلدية محل وجود قطعة الأرض في خمس (05) نسخ.
- يرسل بعد الموافقة إلى مصلحة التعمير .
- تتم الدراسة وفق الشروط المعمارية والعمرانية.
- يرسل بعد الموافقة إلى البلدية .
- إعداد شهادة التقسيم.

#### تسليم شهادة التقسيم:

تحضر شهادة التقسيم وتسلم بنفس الأشكال الخاصة برخصة التجزئة ( مادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176).  
وتعد شهادة التجزئة ملغاة ، 1 سنة بعد تبليغها

### ثالثا: شهادة المطابقة *certificat de conformité*

#### مفهومها:

عند انتهاء أشغال البناء فإنه يتم إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي حسب الحالة ويتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.  
ويعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ولا يمكن أي مالك شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها.  
ويثبت تحقيق مطابقة البنايات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم  
يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة مادة 10  
وتطلب شهادة المطابقة عند انتهاء الأشغال المسلمة بواسطة رخصة البناء حيث تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ، وتعتبر شهادة المطابقة تأكيد على احترام صاحب رخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير  
وتعد شهادة المطابقة إجبارية لإعداد سند ملكية البناء المنجز كما يمكن أن تسلم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة (مادة 11 من قانون 08 - 15)

لكن بصور القانون 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، فإن الحالات التي تعطي فيها شهادات المطابقة توسعت أكثر وأصبحت تشمل الحالات الآتية:

- البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنائات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء (2)

### تكوين الملف

- طلب خطي .

- قرار رخصة البناء.

### دراسة الملف

- يودع الملف على مستوى البلدية لمكان البناء في أجل ثلاثين يوما من تاريخ انتهاء الأشغال تصريحا يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال.

- مرسوم تنفيذي رقم 03-06 مؤرخ في 7 يناير سنة 2006 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك - ج ر العدد 1 / 2006

---

(2) أنظر المادة 15 من القانون 08 / 15 .

## المبحث الثاني:

### آليات الرقابة البعدية

الرقابة البعدية هي التي تمارس من طرف مديرية التهيئة والتعمير والبلدية إلى جانب شرطة التعمير والأعوان المؤهلين قانونا أثناء وعند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة عقار من أجل البناء فيه وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تجسد في محاضر معاينة وتنتهي بتسليم شهادة المطابقة التي نص عليها المشرع كشرط بعد إتمام الأشغال للترخيص بالسكن أو استقبال الجمهور حسب نوعية البناء

المشرع نص في ضل القانون رقم 90 / 29 على وسائل رقابة بعدية لكن نظرا لعدم نجاعتها ويزور بعض الثغرات اضطر إلى التدخل بموجب القانون 04 / 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، وأخيرا بموجب القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد البنائات وإتمام إنجازها وهذا عن طريق النص على إجراءات جديدة من أجل فرض قواعد أكثر فعالية .

### المطلب الأول:

#### هيئات الرقابة البعدية

هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي نوعان :

### النوع الأول:

الأجهزة الإدارية و هي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني و الصحة العامة، و هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكلّ أبعاده و صيانتة و حق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية و مدى مطابقة ذلك و انسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بها في هذا المجال (3) و إصدار القرارات الإدارية و اللوائح لضمان ذلك.

### النوع الثاني:

شرطة التعمير و المتمثلة في الموظفين المحلفين و المؤهلين للتقصي و البحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية.

### الفرع الأول:

#### هياكل الرقابة الإدارية

يوجد العديد من الهيئات التي تمارس دور في ميدان التهيئة و التعمير والتي تتدخل في عدة مستويات سواء على المستوى المركزي أو على المستوى المحلي ، و تتلخص المهام الرئيسية التي تتدخل فيها فيما يلي :

- تطبيق السياسة الوطنية و المحلية للتعمير .
- تنفيذ قواعد التعمير .
- ممارسة سلطات الضبطية.
- تحقيق مهمات التهيئة

### أولاً: الإدارة المركزية

#### 1- الوزارة:

التهيئة و التعمير تهم العديد من الوزارات و ليس فقط وزارة السكن و العمران فهو حقل مقسم بين العديد من الوزارات التي تكون الحكومة.

- وزارة السكن و العمران.
- إبتداء من سنة 1999 و من أجل إيجاد حل لأزمة السكن ألحقت السلطات العمومية ميدان التعمير إلى وزارة السكن
- وزارة البيئة و التهيئة العمرانية

(3) - أنظر سماعين شامة - النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - ص 216 - دار هومة -

- وزارة الداخلية والجماعات المحلية
- وزارة الثقافة .
- وزارة السياحة

## 2 - المفتشية العامة:

المرسوم التنفيذي رقم 08 - 388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم يأتي تطبيقاً للقانون 08 / 15 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .

تتكفل هذه الهيئة الجديدة بالسهر على تطبيق القانون والتنظيم في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني ، ويشير النص في هذا الصدد إلى أنها تضطلع بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة والتفتيش التي تقوم مصالح العمران بإجراء زيارات تقييم ومراقبة لجميع الوضعيات التي من شأنها أن تشكل مخالفات في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني حيث تكلف المفتشية العامة بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.

كما يمكن لهذه المفتشية العامة أن تقوم بتحقيقات ناجمة عن وضع خاص علاوة على تسيير البطاقية للمخالفات التي ينشر مضمونها سنويا .

كما يمكن لهذه المفتشية العامة أن تقوم بتحقيقات ناجمة عن وضع خاص علاوة على تسيير البطاقية للمخالفات التي ينشر مضمونها سنويا .

وتتكفل الهيئة المعنية كذلك بكل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها وذلك بتكليف من الوزارة المعنية بالتعمير والبناء كما أنها مؤهلة في هذا الصدد بمباشرة كل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها وكذا كل عمل يرمي إلى تطبيق القانون والتنظيم في مجال العمران والاستخدام الأمثل للعقار وبهذه الصفة تتولى القيام بالمهام الآتية :

\_\_ ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.

\_\_ القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض  
\_\_ اقتراح كل إجراء ، قانونيا كان أو ماديا ، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران

- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني .

- القيام في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة  
- تسيير على المستوى المركزي البطاقية الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنويا للجمهور

- كما تتولى المفتشية العامة ، فضلا عن ذلك كل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها والمسند إليها من طرف الوزير المكلف بالعمران والبناء .

تؤهل المفتشية العامة لهذا الغرض بالمبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها ، وكذا كل عمل يهدف إلى تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والاستعمال الأمثل للفضاء .

وتقوم المفتشية العامة بمهامها على أساس برنامج سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران والبناء للمصادقة عليه ،ويمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية تملئها وضعية خاصة.

يدير المفتشية العامة مفتش عام يعين طبقا للتنظيم المعمول به .

### 3- المفتشية الجهوية

#### تعريفها:

المفتشية الجهوية هي مصلحة خارجية للوزارة مهمتها العمران والبناء وحماية الإطار المبني . وهي جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني .

حيث أنه بالإضافة إلى إنشاء المفتشية العامة تم إنشاء تسع (09) مفتشيات جهوية تحت سلطة المفتشية العامة للتعمير والبناء بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08 / 389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 الذي يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها . وقد كلفت هذه المفتشيات بإجراء تحقيقات وإنشاء فرق مختصة على مستوى الولايات التابعة لدائرة اختصاصها الإقليمي.

وتم تحديد مقرات هذه المفتشيات الجهوية في كل من الجزائر العاصمة، وهران، سيدي بلعباس، بشار ، الشلف ، الجلفة ، ورقلة ، عنابة ، وقسنطينة.

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم يأتي تطبيقا للقانون 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

ويرمي هذا القانون إلى القضاء على حالة عدم استكمال البناء ومطابقة البناء التي تم إنجازها أو في طور الانجاز قبل إصدار هذا القانون وتحديد شروط شغل البناء واستغلالها. كما يرمي إلى ترقية إطار مبني جميل ومهيا بشكل منسجم والى وضع إجراءات ردية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد العمران.

كما أنها مطالبة بالسهر على قانونية تسليم عقود التعمير واتخاذ الإجراءات الرامية إلى محاربة جميع أشكال البناء غير القانونية والهشة والفوضوية أو غير المكتملة.

#### مهامها:

وتكاف المفتشية الجهوية ، في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء ، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني. وبهذه الصفة تتولى القيام بالمهام الآتية :

وتتكفل هذه الهيئة الجديدة بالسهر على تطبيق القانون والتنظيم في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني.

أنها تضطلع بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران وإجراء زيارات تقييم ومراقبة لجميع الوضعيات التي من شأنها أن تشكل مخالفات في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني.

كما يمكن لهذه المفتشية العامة أن تقوم بتحقيقات ناجمة عن وضع خاص علاوة على تسيير البطاقة الوطنية للمخالفات التي ينشر مضمونها سنويا.

وتتكفل الهيئة المعنية كذلك بكل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها وذلك بتكليف من الوزارة المعنية بالتعمير والبناء كما أنها مؤهلة في هذا الصدد بمباشرة كل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها وكذا كل عمل يرمي إلى تطبيق القانون والتنظيم في مجال العمران والاستخدام الأمثل للمكان. كما أنها مطالبة بالسهر على قانونية تسليم عقود التعمير واتخاذ الإجراءات الرامية إلى محاربة جميع أشكال البناء غير القانونية والهشة والفوضوية أو غير المكتملة.

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء .
- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها.
- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء .
- تقوم بتصوير وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها، بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية
- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني
- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية ، بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها .
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها
- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.

- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل .
- تطور الإعلام وتقوم بتخسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها
- ويدير المفتشية الجهوية مفتش جهوي يعين طبقا للتنظيم المعمول به

### ثانيا: الإدارة اللامركزية للتعمير

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكلّ أبعاده و صيانتها و حق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية و مدى مطابقتها ذلك و انسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بها في هذا المجال و إصدار القرارات الإدارية و اللوائح لضمان ذلك.

### 1- الولاية:-

تمثل الولاية قاعدة اللامركزية في التسيير والوالي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية ويلعب كل من الوالي والمجلس الشعبي الولائي دورا هاما في مجال التهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>

و يوجد على مستوى كل ولاية ثلاث 03 مديريات، مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء (DUAC) ومديرية السكن(DL) ومديرية التجهيزات العمومية (DEP)<sup>(4)</sup>. وتتمثل مهامهم كالاتي :

(1) أنظر قانون الولاية 90 / 09

## أ - مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء (DUAC)

- تتمثل مهام مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء (DUAC) فيما يلي:
- تجسيد على المستوى المحلي لسياسة التعمير و البناء.
  - السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمير و تنفيذها.
  - السهر في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما على تنفيذ تدابير نظام التعمير و احترام النوعية المعمارية للبناء و حماية المعالم التاريخية و الثقافية و الطبيعية الهامة.
  - القيام بكل الأعمال من أجل تحسين الإطار المبنى و تطوير سكن مطابق للمتطلبات الاجتماعية و الجغرافية و المناخية و تهيئة العقار.
  - تتولي جمع مجمل المعطيات المستغلة و المتعلقة بالدراسات و إنجاز البناء و اقتصاده .
  - السهر على التحكم في تكنولوجيات البناء التي تخص الإطار المحلي و تكاليفه .
  - السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على إيجاد أدوات التعمير و دراستها و تنفيذها.
  - إبداء آراء فنية من أجل إعداد مختلف أعمال التعمير و ضمان مراقبتها.
  - متابعة دراسات التهيئة و التعمير الرامية إلى التحكم في تنمية الإقليم البلدي، بالاتصال مع الهيئات المعنية.
  - تدعيم عمليات التجديد الحضري و التهيئة العقارية و متابعتها .
  - القيام بجرد العناصر المهمة المكونة للهندسة المعمارية المحلية من أجل الحفاظ عليها و إدماجها.
  - ترقية أعمال إدماج الأنسجة الفوضوية و المجمعات السكنية الكبيرة في مجال التعمير و الهندسة المعمارية.

## ب: مديرية السكن و مديرية التجهيزات العمومية ( DL -DEP )

تكلف مديرية السكن و مديرية التجهيزات العمومية ( DL -DEP ) للولاية بما يلي :

- اقتراح بناء على تقييم دوري، عناصر سياسة السكن تتكيف مع ظروف و خصوصيات الولاية لاسيما فيما يتعلق بالنموذجية.
- توفير بالاتصال مع الهيئات المعنية و الجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص إنجاز عمليات السكن الاجتماعي و تشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية و المبادرة بدراسات حول المقاييس في مجال السكن الريفي و السكن التطوري اللذان يتكيفان مع الخصوصيات المحلية و تشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق توفير تأطير دائم .

- تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للإطلاع على الدراسات و الأشغال و كذا تسليم رخص البناء وتولي تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار السلطة المخولة لها و الإعتمادات الممنوحة .
- تولي متابعة و جمع عمليات الدراسة و استغلالها و إنجاز التجهيزات العمومية و كذا اقتصاد البناء.
- السهر على تطبيق النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال المحاسبة العمومية و الصفقات و الإشراف على الدراسات.

## 2 - البلدية:

هي الجماعة الإقليمية الأساسية و مكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية فإن المجلس الشعبي البلدي يشكل كذلك من بين أعضائه لجانا دائمة أو مؤقتة منها لجنة التهيئة العمرانية و التعمير بموجب مداولة و يرأس اللجنة منتخب بلدي و له أن يستعين بأي شخص يستطيع بحكم اختصاصه تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللجنة وكذا إعداد التقارير المناسبة و عرضها للتداول<sup>(1)</sup> ويتجسد مجال عمل لجنة التهيئة العمرانية والتعمير في ما يلي :

- حماية المدينة من انتشار البناء اللاشعري بطريقة فعالة .
- تكثيف المراقبة اليومية عن طريق مفتشي التعمير وشرطة العمران عبر كامل التراب البلدي.
- توطيد الطرقات والمشاريع العمومية كي لا يستولى عليها البناء الغير شرعي.
- توطيد الطرقات والشبكات العمومية للمياه والصرف الصحي والكهرباء من الإيصالات الغير شرعية.
- محاربة ظاهرة استغلال الأرصفة والشوارع لوضع مواد البناء وغيرها.
- تحسين المحيط العمراني وذلك عن طريق حث المواطنين الذين يقومون بالبناء الذاتي باحترام المخططات المؤشرة والتوصيات الخاصة بطريقة البناء.
- تسوية الوضعية الإدارية لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها بالتنسيق مع مديرية الري<sup>(2)</sup>.

(1) أنظرا لمواد 22 ، 23 ، 24 من قانون البلدية 90 - 08.

(2) موقع وزارة السكن والعمران و المدينة على الانترنت <http://www.mhuv.gov.dz>.

## **الفرع الثاني:**

### **أشخاص الرقابة الإدارية**

يتمثل أشخاص الرقابة الإدارية في شرطة التعمير و هم الموظفين المحلفين و المؤهلين للتقصي و البحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية. و الأعران المؤهلين لمعاينة المخالفات عقود التعمير و إثباتها ينقسمان إلى قسمان:

- أشخاص الرقابة الإدارية ذوي الاختصاص العام.
- أشخاص الرقابة الإدارية ذوي الاختصاص الخاص.

### **أولا - أشخاص الرقابة الإدارية ذوي الاختصاص العام:**

خول القانون بعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي و البحث عن الجرائم من قبل شرطة عمرانية ثم استحدثها في إطار الإصلاحات الجديدة التي جاءت بها بمختلف القوانين، نظرا لخصوصية و تعقيد ميدان التهيئة و التعمير و كذا ضرورة التدخل الصارم من أجل المناطق المحمية و معاينة المخالفين، فكان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث و التحري على المخالفات في هذا المجال المعقد و هو ما يسمّى بشرطة التعمير و عليه أعطى المشرع الجزائري صفة ضابط شرطة قضائية في هذا الميدان لكل من : رؤساء المجالس الشعبية البلدية- ضباط الدرك الوطني- محافظو الشرطة- ضباط الشرطة ذوو الرتب في الدرك و رجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاثة سنوات على الأقل و الذين تم تعيينهم بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من وزير العدل و وزير الدفاع ، بعد موافقة لجنة خاصة.

- مفتشو الأمن الوطني الذي أمضوا ثلاث سنوات في الخدمة، و الذين عينوا بموجب قرار مشترك بين وزير العدل و الداخلية.

- ضباط و ضباط الصف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الدفاع و العدل.(1)

### **ثانيا- أشخاص الرقابة الإدارية ذوي الاختصاص الخاص:**

لقد نصت عدة قوانين خاصة على أعران مؤهلين لمعاينة المخالفات عقود التعمير و ذلك على النحو

الآتي:

### **1 - الأعران المحددين في قانون التهيئة و التعمير (2)**

لقد نص القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعران المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجارية تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء .

(1) حصرتهم المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية.

(2) الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

وبصدور القانون 04 / 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون 90 / 29<sup>(1)</sup> فإنه خول البحث ومعاينة مخالقات أحكام هذا القانون علاوة على الضباط وأعران الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به فإنه أضاف كل من:

- مفتشي التعمير.
- أعران البلدية المكلفين بالتعمير .
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية .

## **2- الأعران المحددين في قانون المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري:**

قانون رقم 06/04 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.<sup>(2)</sup>

يؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية وأعرانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ، مفتشو التعمير والمهندسون والمتصرفون الإداريون والتقنيون السامون والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير في الولاية بتقصي مخالفة الأحكام الواردة في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير .

## **3- الأعران المحددين في قانون القواعد المتعلقة بالفندقة (3)**

قانون 99 / 01 المؤرخ في 6 جانفي 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة يخول البحث عن مخالقات أحكام هذا القانون ومعاينتها كل من:

- مفتشي السياحة
- أعران المراقبة الاقتصادية.
- ضباط وأعران الشرطة القضائية . (1) مادة 69 من 01 99

للمفتشين المذكورين طلب القوة العمومية في حالة إعاقتهم في أداء مهامهم، ويترتب على معاينة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعاین المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها وكذا كل التصريحات التي تلقاها .

ويوقع كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة المحضر، وفي حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس.

يرسل المحضر حسب الحالات إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام . مواد 69 / 70 / 71.

(1) الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004

(2) الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004

(3) الجريدة الرسمية العدد 02 لسنة 1999

#### **4- الأعران المحددين فى القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية (1)**

لقد حدد قانون 03/03 المؤرخ فى 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الأعران المؤهلين للبحث ومعاينة المخالفات المتعلقة بأحكام هذا القانون حيث نص على أنه يؤهل للبحث ومعاينة المخالفات أحكام هذا القانون كل من :

- ضباط وأعران الشرطة القضائية .
- مفتشى السياحة.
- مفتشى التعمير.
- مفتشى البيئة .

يترتب على معاينة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعاین المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها ، و يوقع كل من العون المعاین ، المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها و التصريحات التي تلقاها .

يوقع كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة المحضر، وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس. ويرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالى المختص إقليميا و/أو الجهة القضائية المختصة فى خلال مهلة لاتتعدى خمسة عشر ( 15 ) يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة (المادة ) .

#### **5- الأعران المحددين فى القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ**

(02)

لقد نص القانون رقم 02-03 مؤرخ فى 17 فبراير سنة 2003 المحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ على الأعران المؤهلين للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون

- ضباط وأعران الشرطة القضائية
- مفتشو السياحة.
- مفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية .
- مفتشو مراقبة النوعية وقمع العش .
- مفتشو البيئة .

و يترتب عن معاينة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعاین المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها ، و يوقع كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة المحضر ، وفي حالة رفض المخالف التوقيع ، يبقى هذا المحضر ذي حجية إلى غاية إثبات العكس . ويرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالى المختص إقليميا أو الجهة القضائية المختصة فى خلال مهلة لاتتعدى خمسة عشر ( 15 ) يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة.

#### **6- بالنسبة للأعوان المحددين في قانون حماية التراث الثقافي : (1)**

ينص القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 جوان سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام القانون ومعاينتها ، فضلا عن ضبط الشرطة القضائية وأعوانها ، الأشخاص الآتي بيانهم :

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به ويمكن لكل جمعية تأسست قانونا وتنص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية أن تنصب نفسها خصما مدعيا بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي .
- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة.

#### **7- الأعوان المحددين في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة : (02)**

لقد نص القانون رقم 03 / 10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه تثبت المخالفات بمحاضر يحررها ضباط الشرطة القضائية ومفتشو البيئة في نسختين ، ترسل إحداهما إلى الوالي والأخرى إلى وكيل الجمهورية حسب نص المادة 101 من قانون 10/03. وقبل أن يباشر الأعوان السابق ذكرها أعمالهم ، يجب أن يؤدوا اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة و نصها هو (أقسم بالله العلي العظيم أن أؤدي وظيفتي بأمانة وإخلاص وأن أحافظ على سر المهنة وأسهر على تطبيق قوانين الدولة).

وتثبت كل مخالفة لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بموجب محاضر لها قوة الإثبات. ترسل المحاضر تحت طائلة البطلان ، في أجل (15) يوما من تحريرها إلى وكيل الجمهورية وكذلك إلى المعني بالأمر.

#### **8- الأعوان المحددين في قانون المتعلق بحماية الساحل وتثمينه (3)**

لقد نص القانون رقم 02 / 02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على الأعوان المؤهلين لمعاينة وإثبات المخالفات.

لقد نصت المادة (37) من قانون 02/02 على الضباط المؤهلين بمعاينة وإثبات المخالفات لعقود التعمير في المناطق الساحلية وحددتهم في: ضباط الشرطة القضائية وأعوانهم وكذا أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية ومفتشو البيئة ويتم إثبات هذه المخالفات في محاضر ترسل تحت طائلة البطلان في أجل 05 أيام من تاريخ تحريرها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا ، على أن يبلغ نسخة منها إلى السلطة الإدارية المختصة.

(1) الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 1998

(2) الجريدة الرسمية العدد 43 لسنة 2003

(3) الجريدة الرسمية العدد 10 لسنة 2002

## **9- الأعران المذكورين في قانون المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها (1)**

يلزم أعران الدولة وأعران البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناء، في مفهوم أحكام هذا القانون ن على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح. يترتب على معاينة عدم المطابقة ، في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة . إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعران المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وعلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

### **المطلب الثاني:**

#### **إجراءات ووسائل الرقابة البعدية**

وسائل الرقابة البعدية حسب قانون 90 / 29 للتهيئة والتعمير هي بالدرجة الأولى فرض التزامات وقيود على المرخص له بالبناء من أجل إخطار الإدارة ببداية الأشغال لتمارس رقابتها البعدية عليه. كما أن القانون 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها جاء ليدعم أكثر الرقابة البعدية عن طريق وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء وتأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجل البناء وقواعد التعمير .

### **الفرع الأول:**

#### **وسائل الرقابة البعدية**

#### **أولا - الالتزامات و القيود التي تفرضها عقود التعمير :**

حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم. كمانص قانون 08 / 15 على أنه يهدف إلى تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجل البناء وقواعد التعمير. (2)

يجب على ملاك البناء غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم، ضمن الشروط والأجل المحددة في هذا القانون.

(1) الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008 .

(2) أنظر المادة 01 من قانون 08 - 15.

ويجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال أن ينجزوا بنياتهم في الأجل المحددة في رخصة البناء.

هناك عدة قيود و التزامات تقع على عاتق المرخص له بالبناء لا بد من احترامها سواء عند البدء في إنجاز أشغال البناء أو أثناءه و عند الانتهاء منها كذلك الهدف منها هو إعلام الإدارة و إخطارها بالقيام بأشغال البناء و التعريف به و حماية للغير وإعلامه خشية وقوع أضرار نتيجة عملية البناء و هي تتمثل فيما يلي:

- يجب على الشخص المستفيد من رخصة البناء ان يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدد مقابل وصل .
- يضع المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة لافئة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء ، كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال ن وكذا اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر ذلك ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز .
- في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات و مساحات اللعب و المساحات العمومية المجهزة لابد من إنجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا مايبين هذه المساحات ومكان الأشغال .
- في حالة عدم استكمال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء فعلى المرخص له أن يتقدم بطلب جديد لاستئناف الأشغال ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء دون إجراء دراسة جديدة شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير على نحو مغاير طبقا للنص.

### ثانيا / شهادة المطابقة: Certificat de conformite

هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء وأخذ مفهوم شهادة المطابقة مفهوم أوسع بصدور القانون 08 / 15 حيث عرفها على أنه (الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير. )

إذن فيثبت تحقيق المطابقة عن طريق شهادة المطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم ونصوصه التطبيقية. ويعد إلزاميا إتمام اشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

يمكن تسليم شهادة المطابقة سواء عن كل البناية المنجزة أو حسب الحصة المنجزة

تنص المادة 56 من قانون 29-90 على أنه " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لتسلم له شهادة المطابقة « . كما تنص المادة 75 منه كذلك على أنه " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلّم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس

الشعبي البلدي أو من قبل الوالي . " كما تعرض المرسوم التنفيذي 91-176 لشهادة المطابقة بالمواد -60  
54.

وفي قانون 08 / 15 أخذ مفهوم تحقيق المطابقة توسع أكثر بحيث أصبح يمكن تحقيق مطابقة البناءات يشمل  
البناءات سواء المتممة أو التي هي في طور الإنجاز.

### أولا / إجراءات تسليم شهادة المطابقة :

- من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز ، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية .
- يتم إعداد التصريح في خمس (05) نسخ طبقا للاستمارة .

• في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة. (1)

• ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء و بعد الانتهاء من الأشغال وخلال 30 يوم التالية إيداع تصريح يعد في نسختين يتضمن الإخطار بإنهاءها وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة منه إلى مديرية التهيئة و التعمير على مستوى الولاية .

• تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا وبمبادرة من رئيس البلدية أو مديرية التهيئة و التعمير عندما لا يتم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال في الأجل المطلوبة و المتوقعة في رخصة البناء.

### ثانيا / التحقيق في شهادة المطابقة :

• تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس البلدية و مديرية التهيئة و التعمير وكذا ممثلين عن المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم رخصة البناء.

• تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس البلدية بعد استشارة مديرية التهيئة و التعمير لدراسة طلبات المطابقة وذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال.

• يرسل رئيس البلدية إشعارا بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل 08 أيام على الأقل. (2)

تجرى عملية مراقبة المطابقة ويحرر محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات.

(1) انظر المادة 59 من المرسوم 91 - 176

(2) انظر المادة 66 من قانون 08 - 15

• وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معابنتها.

يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها(1).

### ثالثا / تسليم شهادة المطابقة :

ترسل مديرية التهيئة والتعمير محضر الجرد مرفقا باقتراحها إلى السلطة المختصة – الوالي أو رئيس البلدية – من أجل تسليم شهادة المطابقة وهذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة.

### رابعا / رفض تسليم شهادة المطابقة :

إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء ، تعلم الجهة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة وعليه بمطابقة أعمال البناء ، كما تذكره بإمكانية المتابعة وتذكيره بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها طبقا لقانون (1).  
و في غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال 03 أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء. يمكن للمعني القيام بطعن سلمي بموجب رسالة موصى عليها إما إلى وزير التعمير عندما يكون الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى و لجهة الطعن أجل شهر للرد وإلا عدت الشهادة ممنوحة ضمنيا طبقا لنص المادة 65 من المرسوم.

### خامسا / طبيعة شهادة المطابقة :

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

### سادسا / شهادة المطابقة حسب قانون 15 / 08

حسب قانون 15 / 08 فإن مفهوم المطابقة أصبح مفهوم أوسع، حيث أنا المبدأ هو تطبيق أحكام القانون 90 / 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 الذي نص على شهادة المطابقة. أما قانون 15 - 08 فهو جاء لإيجاد حل للبنىات المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة وذلك بتعميم الاستفادة من شهادة المطابقة حتى على هاته الحالات بصفة استثنائية وعلى سبيل التسوية وذلك فقط بالنسبة للبنىات التي هي في طور الإتمام أو التي انتهت بها أشغال البناء قبل نشر قانون 15 / 08 في الجريدة الرسمية أي تاريخ 03 أوت 2008 .

(1)أنظر المادة 33 من قانون 08 - 15.

### الفرع الثاني:

### إجراءات الرقابة البعدية

## أولا - الإجراءات التي نص القانون 90-29

طبقا لأحكام القانون 90 / 29 قبل تعديله بموجب القانون 04 / 05 فإنه في حالة البناء بدون رخصة يخول للإدارة رفع دعوى أمام القاضي الإداري الإستعجالي وذلك من أجل طلب هدم البناء وذلك طبقا لأحكام المادة 78 التي ألغيت بموجب المرسوم التشريعي 94 / 07 .

كان المشرع طبقا للمادتين 76 و 78 اللتان ألغيتا بموجب المرسوم التشريعي 94 / 07 ينص على أنه في حالة معارضة الإدارة لعدم تطابق البناء المنجز مع الرخصة فإنه يحق للوالي أو لرئيس البلدية أن يرفعا دعوى قضائية إستعجالية أمام القاضي الإداري طبقا للقواعد العامة من أجل الحصول على أمر بتوقيف الأشغال وفي حالة ثبوت عدم المطابقة يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بهذه التدابير ونفس هذه الصلاحيات أعطيت للقاضي الجزائي في حالة الحكم بالإدانة .

إلا أن الإجراءات الواردة في القانون 90 / 29 لم تطبق بالكيفية المطلوبة بالإضافة إلى بطئها بحيث أنها تتميز بتعقيد الإجراءات الإدارية ثم القضائية وعدم فعاليتها خاصة إذا أتم المخالف بنيته. هذا ما جعل المشرع يتدخل بموجب **المرسوم التشريعي 94 - 07** المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وألغى **أحكام المادتين 76 و78** ونص على قواعد و إجراءات جديدة لغرض احترام قواعد التعمير و متابعة المخالفين. المشرع حاول تفادي الثغرات التي تضمنها **قانون 90 - 29**. وجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية ونجاعة على حساب تدخل القضاء .

فبالإضافة إلى المتابعة الجزائية في حالة مخالفة قواعد البناء فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التفصي و المعاينة و تحرير المحاضر من طرف الأعوان المؤهلين وكذا في توقيع الغرامات المالية على المخالفين وإلزامهم بتوقيف الأشغال أو القيام بمطابقتها أو هدمها وهذا أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها .

وفي حالة استمرار المخالف في الأشغال بعد إنذاره بوقف الأشغال من قبل شرطة التعمير فإن **المادة 53** منه أجازت للإدارة حق الهدم وعلى نفقة المخالف ودون اللجوء إلى القضاء. وما على الإدارة سوى إخطار الجهة القضائية الإستعجالية من أجل تثبيت أمر توقيف الأشغال وتحقيق المطابقة وذلك إضافة إلى المتابعات والعقوبات الجزائية .

إلا أنه الإشكال المطروح عمليا هو أن الإدارة لا تحترم هذه الإجراءات ولا تقوم حتى بتثبيت محاضر المخالفات وتلجأ مباشرة إلى الهدم وحجز جميع الآلات والموجودات على الأرض المعنية ، الأمر الذي يجعل قراراتها مشوبة بعيب تجاوز السلطة وكذا ترتيب مسؤوليتها وإذا تم الطعن فيها جاز للقاضي الإداري إلغاؤها وتوقيف تنفيذها وإذا نفذ الهدم تلقائيا من قبل الإدارة فإنها تلزم بالتعويض لأنها خرقت قاعدة جوهرية أمرة من النظام العام .

## ثانيا - الإجراءات التي نص عليها القانون 04 / 05 :

جاء القانون 04 / 05 ليكرس مرحلة جديدة ولفنفاذي العقبات التي مر بها كل من القانون 90 / 29 و المرسوم التشريعي 94 / 07 حيث أصبحت الإجراءات يغلب عليه الطابع الإداري البحت على حساب الإجراءات القضائية وذلك كالآتي:

## أ- في حالة البناء بدون رخصة

عندما ينجز البناء دون رخصة ، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين (72) ساعة .  
في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.  
عند انقضاء المهلة ، وفي حالة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى (30) يوما.  
تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.  
وإن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.

## ب - حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة :

في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين (72) ساعة .  
في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية ، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده .  
في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين ، تلقائيا ، بتنفيذ الأشغال المقررة ، على نفقة المخالف.

## ثالثا - الإجراءات التي نص عليها القانون 08 / 15 :

كرس المشرع إجراءات الرقابة البعدية أكثر في قانون 08 / 15 حيث وسع أكثر فأكثر من صلاحيات السلطة الإدارية في الرقابة على حساب السلطة القضائية، بحيث نص على أنه تتم المراقبة والتحقيق لمعاينة مخالفات عقود التعمير وفق رزمة الزيارات التي تعد من طرف كل من :  
- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية  
- مدير التعمير والبناء، بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.  
على أنه تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا (1)

ويتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها، ويوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة .  
في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس. يرسل المحضر خلال إثنتي وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة .  
ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة ، إلى رئيس المجلس البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة أيام (07) ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة (1) .

- ويجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية ، دون رخصة التجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول .  
في هذه الحالة ، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده .

وعموماً يشمل يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام القانون 08 / 15 البنايات التالية:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .(2)

---

(1)أنظر المادة 64 من قانون 08 - 15.

(2)أنظر المادة 66 من قانون 08 - 15.

## الخاتمة

لقد عالجتنا فيما سبق موضوع منازعات التهيئة والتعمير في ضل تعدد النصوص التشريعية التي عرفت منظومتنا القانونية في ميدان التهيئة والتعمير وحاولنا التعرض إلى التحولات الكبيرة التي ميزت مجال التهيئة والتعمير مع إتباع التسلسل الزمني بداية من الإصلاحات الجوهرية التي شرع فيها تطبيقاً لدستور 1989 حيث عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير قفزة نوعية وذلك بتغيير الإيديولوجية السياسية من التوجه الإشتراكي إلى التوجه الليبرالي وماخلفه ذلك من حرية الملكية العقارية وحق الفرد في

التملك وحقه في إكتساب العقارات المبنية ، ولكن هذه الحرية كان لابد من وضع لها ضوابط تنظمها نظرا لعدم فعالية الإطار القانوني والتنظيمي الذي كان سائدا ومطبقا في هذا المجال وعدم تحكمه في المنازعات الناتجة عنه ، فكان لزاما على المشرع أن يتدخل بوضع قواعد أكثر ملائمة وأكثر فعالية .

ففي الفصل الأول استعرضنا قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري عن طريق التطرق إلى قواعد الرقابة القبلية والبعدية ، منذ بداية صدور القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 04 / 05 وأخيرا القانون 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فإن المشرع الجزائري تبنى توجهات جديدة للتحكم أكثر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ومن أجل التحكم أكثر قل التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء على البناءات الفوضوية والبناءات غير المطابقة وهذا بوضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار والتوسع العمراني وكذا ميكانزمات رقابة قبلية تفرض على كل من يريد إنجاز بناية جديدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم بناء أو إنجاز جدار تسييح أو تغيير واجهة العمارات الخارجية .

إلى جانب هذه الرقابة القبلية فإن المشرع فرض رقابة بعدية تضمن متابعة وفرض إحترام قواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز البناء أو الهدم وتستمر إلى غاية الإنتهاء من الأشغال وفتح المنشآت لإستقبال الجمهور وهي التي تمارس من طرف مديرية التهيئة والتعمير والبلدية إلى جانب شرطة التعمير والأعوان المؤهلين قانونا .

ونظرا لتشعب منازعات التهيئة والتعمير وإقتسام الإختصاص فيها بين القضاء الإداري المدني ، والجزائي ونظرا للتعديلات الهامة في هذا المجال فكان لزاما علينا التطرق إلى المنازعات التي تثيرها عقود التعمير في هذا المجال خاصة مع صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08 - 09 المؤرخ في فبراير سنة 2008 والذي يسري بعد سنة من صدوره في الجريدة الرسمية أي ابتداء من أبريل 2009 .

أمافي الفصل الثاني تعرضنا للمنازعات المتعلقة بعقود التعمير على ضوء التعديلات الجديدة وهي منازعات يختص بها كل من القاضي العادي والقاضي الإداري ، فالمنازعات التي يختص بها القضاء العادي هي تلك التي يتنازع فيها أشخاص يحكمهم القانون الخاص حول عدم إحترام عقود التعمير أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة اصلا .

ويمكن أيضا في كل الحالات رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال في انتظار الفصل في الموضوع.

وبالنسبة للإدارة فإن القانون رقم 04 / 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير حول صلاحيات على حساب السلطة القضائية حيث في حالة البناء بدون رخصة الحق للإدارة بهدم البناء دون اللجوء إلى القضاء .

هذا فضلا عن المتابعات الجزائية وفي حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء حول المشرع للقاضي الجزائي بعد إثبات المخالفة المعايينة من طرف شرطة التعمير أن يلزم المخالف بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل يحدده له ، وهنا النص القانوني لم يحرر بشكل يسمح بالقول أن القاضي الجزائي مخول بتنفيذ إجراءات المطابقة والهدم إذا تعلق الأمر بشكوى غير صادرة عن الإدارة .

و اختصاص القاضي الجزائري في مخالفات عقود التعمير واسع جدا فبعد أن كان دوره يستند على المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير ، وذلك من أجل ضمان إحترام أكبر القواعد التهيئة والتعمير فقد جرم المشرع أي انتهاك لقواعد التهيئة والتعمير وتبعاً لذلك فإن دور القاضي الجزائري هو دور حاسم وتوسع أكثر بإعطائه صلاحيات التدخل وفرض الجزاءات المترتبة على ارتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة وخاصة القانون 15/08 الذي وسع من دائرة العقوبات ووسع من صلاحيات القاضي الجزائري أكثر ، فلقد نص القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على مخالفات جديدة لم يسبق لقانون 29 / 90 وقانون 05 / 04 ولا القوانين الخاصة أن نصت عليها ، ووسع إذن من دائرة الأفعال التي جرمها القانون وشدد من العقوبات وأصبحت تغلب عليها الجرح أكثر من المخالفات لإعطائها طابع زجري وضاعف من قيمة الغرامات .

أما عن المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري ، فبما أن عقود التعمير هي عبارة عن قرارات إدارية صادرة عن جهة إدارية ، بالتالي فإن القضاء الإداري يكون مختص في جميع المنازعات التي تثيرها عقود التعمير ، فجميع المنازعات التي تثيرها عقود التعمير باعتبارها قرارات إدارية صادرة عن جهة إدارية تكون من اختصاص جهات القضاء الإداري وهذا من أجل إلغائها أو الحصول على تعويض عن مسؤولية الإدارة ، كما في حالة صدور قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ الإدارة إما إلى سحبه أو توقيف الأشغال بدون تعليل مبرر وكذلك حالة تعنت الإدارة ورفضها تسليم رخصة البناء ، وما يمكن ملاحظته في دور القاضي الإداري أنه تدعم أكثر بصدور القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد إذ حسم وضع حد لاختلاف الآراء الفقهية ولتناقضات بعض قرارات الجهات القضائية إذ نص صراحة على على جواز إصدار الجهة القضائية الإدارية أوامر للإدارة ويكون تنفيذ الحكم تحت طائلة غرامة تهديدية ويعد ذلك قفزة نوعية وتغليب لسلطة القضاء على سلطة الإدارة بحيث أصبح بإمكان القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة .

كما أن من ملاحظتنا تتعلق بقانون 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير أين أعطي المشرع للإدارة صلاحية الهدم مباشرة في حالة البناء بدون رخصة طبقاً للمادة 76 مكرر منه ، مما يفتح الباب لتعسف الإدارة ، كما أن إحالة المشرع الاختصاص للقاضي الجزائري لتقرير الهدم في المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون بالنسبة لعدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة ، يعتبر تجاوزاً منه أين سحب الاختصاص من حامي الحريات و هو القاضي الإداري ليمنحه للقاضي الجزائري . ومن جهة أخرى فإن المشرع بتأهيله للعديد من الأشخاص في القانون 05/04 و 15/08 لاثبات المخالفات العمرانية المختلفة و تحرير محاضر بشأنها ، فإن كان هذا سعيًا منه لتوسيع دائرة الرقابة على المخالفين لأجل الالتزام بقواعد العمران، فمن زاوية المسؤولية قد يشكل هذا إشكالا قضائيا، ففي حال وجود المخالفة و امتنع المؤهلون جميعهم من القيام بهذا الواجب ، فمن هو العون المسؤول ؟

## المخلص:

عند قيام الإدارة بدورها ، و إصدار القرارات العمرانية، تكون قد ساهمت في بناء بيئة حضارية، ما ينجم عنه ازدياد في تطور البنى العمرانية، أما إذا تخلت عن هذا الدور ، فقد يؤدي ذلك على التدهور العمراني و الذي يقود إلى اختلال نظام المدينة بصورة تفسد أحوال الحضارة.

اصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية ، المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، بداية من القانون 90-29 إلى غاية القانون 15-19 ، فبصدور مجموعة من القوانين الخاصة بالتعمير ، اتضحت معالم المنظومة التشريعية العمرانية ، و قد أصبحت هناك آليات ، ووسائل قانونية، لتسيير المجال العمراني، من بينها المخططات و عقود التعمير ، كآليات قبلية مخولة لإدارة في مجال التعمير ، إضافة إلى دور شرطة العمران و الجزاءات عن المخالفات ، و ما خوله القانون للإدارة لتطبيق قوانين التعمير كآلية بعدية لذلك، رغم التجاوزات الصارخة لهذه الآليات.

يبقى التكفل بتسيير العمران، مهمة تفرض رؤية إستراتيجية واضحة ، خاصة في تفعيل دور الفرد و توجيهه و هذه مهمة الجميع للوصول إلى تكامل ثقافي أساسه حضارة عمرانية سليمة.

When the administration does its part, and issues urban building decisions, it has contributed to building a civilized environment.

What results in an increase in the development of urban structures, but if it abandons this role, it may lead to urban deterioration, which leads to the imbalance of the city system in a way that corrupts the conditions of civilization. The Algerian legislation a set of legal texts related to preparation and reconstruction, stating from law 90-29 to the goal of law 15-19, by issuing a set of laws related to reconstruction. The features of the urban legislative system became clear, and there have become legal mechanisms and means for the management of the urban sphere, including plans and construction contracts. Tribal colleges empowered to the administration in field of construction, in addition to the role of the urban police and penalties for violation, and what the law authorizes the administration to implement the construction laws of the flagrant abuses of these mechanisms. Sponsorship remains for the management of urbanism, a task that imposes a clear strategic vision, especially in activating the role of the individual and directing it, and this is the task of every one to reach a cultural integration base of a healthy urban civilization.

## قائمة المصادر و المراجع

أولاً : المراجع باللغة العربية .

1 - الكتب العامة و المتخصصة :

- أ، أمريحي أوى ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة، الجزائر ، 2005 .
- أ، الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة ، الطبعة الأولى 2006 .

- أ ، حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومه، الجزائر، طبعة 2005.
- أ، عمر حمدي باشا وأ ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة ، الطبعة الأولى ، 2006 .
- أ ، سماعيل شامة - النظام القانوني للتوجيه العقاري - دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة 2002 .
- أ ، عمر زودة ، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء ، Encyclopedia Edition Communication، الجزائر ، 2008 .
- أ ، لحسين بن الشيخ أث ملويا ، ، دروس في المنازعات الإدارية ، وسائل المشروعية ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2006 .
- أ ، لحسين بن الشيخ أث ملويا ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة . الجزء الثاني ، دار هومة ، طبعة 2005 .
- أ د ، عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري. الجزائر 1995.
- أ د ، عبد الوهاب معوض ، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربي. القاهرة.
- أ د ، عبد العزيز عبد المنعم خليفة، دعوى إلغاء القرار الإداري (الأسباب و الشروط) منشأة المعارف ، الإسكندرية، 2008.
- أ د نورة منصوري، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع. دار الهدى، الجزائر. 2010.

## 1 - المجالات:

- رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد 04 .
- عمار بوضياف ، منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء و الهدم) مجلة الفقه و القانون ، عدد 03، 2013.
- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة اللوم الإنسانية، العدد 08، 2005.

## 1 - المذكرات:

- طارق موالكية، منازعات التهيئة و التعمير على ضوء احدث التعديلات، 2008-2009.
- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، 2011-2012.
- فاطمة عمراوي ، وردية نصرور، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، 2000-2001.

## 1/ القوانين و النصوص التنظيمية:

- قانون رقم 08/90 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق ل 7 أبريل 1990 المتضمن قانون البلدية .
- الجريدة الرسمية عدد 15 ( 16 رمضان 1410 ) .

- قانون رقم 09/90 المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق ل 7 أبريل 1990 المتضمن قانون الولاية .  
الجريدة الرسمية عدد 15 ( 16 رمضان 1410 ) .
- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادي الأولي 1411 الموافق ل الأول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة  
و التعمير. الجريدة الرسمية عدد 52 ( 18 جمادي الأول 1411 ) .
- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 7 ذي الحجة 1414 الموافق ل 18 مايو 1994 يتعلق  
بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة المهندس المعماري. الجريدة الرسمية عدد 32 ( 14 ذي الحجة 1414 ) .
- قانون رقم 04/98 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق ل 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث  
الثقافي . الجريدة الرسمية عدد 44 ( 22 صفر 1419 ) .
- قانون 01 /99 المؤرخ في 19 رمضان 1419 الموافق ل 6 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة  
. الجريدة الرسمية عدد 2 ( 23 رمضان 1419 ) .
- قانون رقم 20/01 المؤرخ في 27 رمضان 1422 الموافق ل 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و  
التنمية المستدامة . الجريدة الرسمية عدد 77 ( 30 رمضان 1422 ) .
- قانون رقم 02/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1423 الموافق ل 5 فبراير 2003 المتعلق بحماية الساحل  
و ترميمه . الجريدة الرسمية عدد 10 ( 29 ذي القعدة 1423 ) .
- قانون رقم 01-03 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة – ج ر العدد  
2003 /11
- قانون رقم 02-03 مؤرخ في 17 فبراير سنة يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين  
للشواطئ – ج ر العدد 2003 /11
- قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية – ج ر  
العدد 2003 /11
- قانون رقم 05/04 المؤرخ في 27 جمادي الثاني 1425 الموافق ل 14 غشت 2004 يعدل و يتم  
القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير . الجريدة الرسمية عدد 51 ( 28 جمادي الثانية 1425 ) .
- قانون رقم 06 / 04 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي  
رقم 94 - 07 المؤرخ في 18 ماي سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة  
المهندس المعماري .
- قانون رقم 06 / 06 مؤرخ في 20 فبراير سنة 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ج ر- العدد 15  
2006 / .
- قانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات  
و إتمام إنجازها الجريدة الرسمية عدد 44 ( 1 شعبان 1429 ) .

## 2/ المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 18 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 المتضمن  
القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء . الجريدة الرسمية عدد 26 ( 22 ذي القعدة 1411 )
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 18 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 الذي  
يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة
- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي  
للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به – ج ر العدد 1991/26

- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 18 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها .  
الجريدة الرسمية عدد 26 (22 ذي القعدة 1411)
- مرسوم تنفيذي رقم 317-05 مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به - ج ر العدد 2005/62 - مرسوم تنفيذي رقم 03-06 مؤرخ في 7 يناير سنة 2006 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك - ج ر العدد 2006/ 1
- مرسوم تنفيذي رقم 55-06 مؤرخ في 30 يناير سنة 2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث من مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ج ر العدد 2006 /6
- مرسوم تنفيذي رقم 06 - 55 مؤرخ في 30 جانفي سنة 2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها . وكذا إجراءات الرقابة .
- مرسوم تنفيذي رقم 07 - 23 مؤرخ في 8 يناير سنة 2007 يحدد كفايات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها - ج ر العدد 2007/8
- مرسوم تنفيذي رقم 325-06 مؤرخ في 18 سبتمبر سنة 2006 يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها - ج ر العدد 2006/58
- مرسوم تنفيذي رقم 08 - 389 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 ، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها .
- مرسوم تنفيذي رقم 08 - 389 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 ، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها .
- قرار مؤرخ في 28 أكتوبر سنة 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير .

## **ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية :**

### **1-Thèses**

-Pierre soler Couteux . Droit de l'urbanisme .Dalloz 3<sup>e</sup> edition Paris 2000

-Djellali adja et Bernarde Drobenco. Droit de l urbanisme. édition Berti 2007

### **2-Articles**

-H.Jacquot : Permis de construire procédure . déleverage .Dalloz.

- H .Jacquot : Certificat d urbanisme. Dalloz 1996.

## الفهرس

01.....	مقدمة
04.....	الفصل الأول: منازل عقود التعمير.
06.....	المبحث الأول: شروط منح رخصة البناء
07.....	المطلب الأول : الشروط الخاصة بالطالب والبنائة التي يريد إنجازها
07.....	الفرع الأول:الشروط الخاصة بالطالب
09.....	الفرع الثاني: الشروط بالبنائة التي يريد إنجازها
09.....	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بكيفية منح الرخصة
09.....	الفرع الأول:تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه
10.....	الفرع الثاني:الجهات المختصة بمنح رخصة البناء
12.....	المبحث الثاني: المنازل المتعلقة بعقود التعمير
13.....	المطلب الأول: المنازل التي يختص بها القاضي العادي
13.....	الفرع الأول: المنازل التي يختص بها القاضي الجزائي
24.....	الفرع الثاني:المنازل التي يختص بها القاضي المدني
27.....	المطلب الثاني: المنازل التي يختص بها القاضي الإداري
27.....	الفرع الأول: منازل دعوى الإلغاء
33.....	الفرع الثاني : دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة
34.....	الفصل الثاني : قواعد الرقابة القبلية والبعدية
34.....	المبحث الأول : آليات الرقابة القبلية
35.....	المطلب الأول: رقابة عن طريق أدوات التعمير
35.....	الفرع الأول: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
36.....	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)
36.....	المطلب الثاني: رقابة عن طريق الرخص و الشهادات
36.....	الفرع الأول: رقابة عن طريق الرخص
36.....	أولا : رخصة البناء
40.....	ثانيا: رخصة الهدم
41.....	ثالثا: رخصة التجزئة
42.....	الفرع الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات
42.....	أولا : شهادة التعمير
43.....	ثانيا: شهادة التقسيم
43.....	ثالثا: شهادة المطابقة

45.....	<b>المبحث الثاني :</b> آليات الرقابة البعدية
45.....	<b>المطلب الأول :</b> هيئات الرقابة البعدية.
46.....	الفرع الأول: هياكل الرقابة الإدارية.
46.....	أولا: الإدارة المركزية.....
46.....	1 - الوزارة.....
46.....	2 - المفتشية العامة.....
47.....	3 - المفتشية الجهوية.....
49.....	ثانيا: الإدارة اللامركزية للتعمير.....
49.....	1 - الولاية.....
50.....	أ - مديرية التعمير و البناء (DUAC).....
50.....	ب- مديرية السكن و التجهيزات العمومية ( DLEP ).....
51.....	2- البلدية.....
52.....	الفرع الثاني: <b>أشخاص الرقابة الإدارية</b> .....
52.....	أولا : أشخاص الرقابة الإدارية ذوى الاختصاص العام.....
52.....	ثانيا: أشخاص الرقابة الإدارية ذوى الاختصاص الخاص.....
52.....	1 - الأعران المحددين في قانون التهيئة و التعمير.....
52.....	2 - الأعران المحددين في قانون المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.....
53.....	3- الأعران المحددين في قانون القواعد المتعلقة بالفندقة.....
54.....	4- الأعران المحددين في القانون المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.....
54.....	5- الأعران المحددين في القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ.....
55.....	6- بالنسبة للأعران المحددين في قانون حماية التراث الثقافي.....
55.....	7- الأعران المحددين في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.....
55.....	8- الأعران المحددين في القانون المتعلق بحماية الساحل و تثمينه.....
56.....	9- الأعران المذكورين في قانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.....
56.....	<b>المطلب الثاني:</b> إجراءات ووسائل الرقابة البعدية.....
56.....	الفرع الأول : وسائل الرقابة البعدية.....
56.....	أولا : الإلتزامات و القيود التي تفرضها عقود التعمير.....
57.....	ثانيا: شهادة المطابقة.....
60.....	الفرع الثاني : : إجراءات الرقابة البعدية:.....
60.....	أولا : الإجراءات القانون 90 - 29.....
61.....	ثانيا : الإجراءات التي نص عليها القانون 04 - 05.....
62.....	ثالثا : الإجراءات التي نص عليها القانون 08 - 15.....
63.....	<b>الخاتمة</b> .....
64.....	<b>الملخص</b> .....
65.....	قائمة المراجع.....
68.....	الفهرس.....

