

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الإخوة منتوري قسنطينة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام
فرع: الإدارة العامة وتسيير الأقاليم
بعنوان:

آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري

إشراف أ. د:
عزري الزين

إعداد الطالبة:
كيجل سلسبيل

أعضاء لجنة المناقشة

جامعة قسنطينة	رئيساً	أستاذ التعليم العالي	أ. د. زهية موسى
جامعة بسكرة	مشرفاً ومقرراً	أستاذ التعليم العالي	أ. د. عزري الزين
جامعة بسكرة	عضواً مناقشاً	أستاذ محاضر	د. فيصل نسيغة

السنة الجامعية: 2015-2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَأَنْ لَّيْسَ لِلْإِنْسَانِ إِلَّا مَا سَعَى (39) وَأَنَّ سَعْيَهُ سَوْفَ يُرَى (40) ﴾

الآية 39-40 من سورة النجم

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى رفيق دربي وحياتي زوجي العزيز جمال.
إلى أمي حفظها الله ورعاها وألهمها بالصحة والعافية وطول العمر.
إلى والدي العزيز الذي يفرح لفرحي ويحزن لحزني حفظه الله وأطال في عمره.
إلى أعز ما أملك في الوجود بنتي ملك و ابني محمد أنس و أحمد أسر.
و إلى إخوتي وأخواتي جميعهم دون استثناء.

سلسبيل كيجل

شكر وعرفان

أشكر الله عز وجل واحمده على توفيقه في انجاز هذا العمل المتواضع.

كما أوجه أسمى عبارات التقدير والشكر إلى أستاذي الفاضل الدكتورة عزري الزين

أولا لقبوله الإشراف على هذه المذكرة وثانيا على كل ما بذله من جهد وما قدمه لي من نصائح وتوجيهات وعلم.

كما لا أنسى في هذا المقام تقديم خاص شكري وامتناني للأساتذة أعضاء لجنة

المناقشة، أخص بالذكر الأستاذة الدكتورة زهية موسى التي كانت معي طيلة فترة دراسات ما

بعد التدرج ولم تبخل علينا بعلمها وتفضلت علي برئاسة لجنة المناقشة لهذه المذكرة، وأيضا

الدكتور انسيغة فيصل على قبوله مناقشة المذكرة وحضوره .

كما لا أنسى أن أتقدم بالشكر لجميع الأساتذة والمؤطرين الذين كان لهم في الفضل في

تلقيني ولو حرفا في معترك العلم والبحث العلمي فلا يجب أن أنسي فضلهم جميعا شكرا

جزيلًا للجميع

والى كل من أمدني بيد المساعدة ولو بكلمة طيبة لإنجاز هذا العمل.

قائمة المختصرات

S.N.A.T	المخطط الوطني لتهيئة الإقليم
S.R.A.T	المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم
P.A.W	مخططات تهيئة الإقليم الولائية
S.D.A.A.M	مخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى
S.D.A.U.F	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الفرنسي
P.D.A.U	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
P.O.S	مخطط شغل الأاضي
S.N.U	القطاعات غير القابلة للتعمير
Z .U	المناطق العمرانية
S .I.G	نظام المعلومات الجغرافية
P.U.P	مخططات التعمير الرئيسية
P.U. D	مخططات التعمير التوجيهية
P.U.P	المخططات المؤقتة للتعمير

المقدمة

مقدمة

تحتل قضية التعمير محور اهتمام من جانب كل تشريعات العالم ، ذلك أنها تمس بالحضارة والبناء، والذي على أساسه كان ضمان توافر هذا الفضاء المبني على شروط الأمن والسلامة والصحة والطمأنينة والوقاية من الحوادث الطبيعية و البشرية كالفيضانات والزلازل، وحوادث السير والانهيئات الناتجة عن قدم المباني و إهمال الصيانة.

ولن تتوافر هذه الشروط بدون تطبيق قواعد تنظيمية للنايات وأخرى تخطيطية للشوارع وخطوط المواصلات، خاصة أن هذا التوسع الكبير في العمران والنمو الديمغرافي المتزايد، لا محالة سيصل إلى حلة من الفوضى، إذا لم يجابه بالتدخل الضروري لتنظيم الحركة العمرانية للوصول إلى نمو عمراني منسجم .

ورغم حداثة موضوع التهيئة و التعمير، إلا انه وفي مضمونه يجمع بين موضوعين، احدهما قديم ويتعلق بحق الملكية بوجه عام، والموضوع الآخر يرتبط بالنظام العام في مجال التهيئة والتعمير الذي يقتضي المحافظة على العناصر التقليدية للنظام العام، وهي الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام، بالإضافة إلى عدم التعارض مع النظام العام العمراني أو الجمالي للمدن، أي ما يعرف بالرونق والرواء. فيجب أن تتوافق عملية البناء مع القواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة للمحافظة على المظهر الجمالي للمدن وحماية الأراضي الفلاحية وأيضا البيئة.

أما فيما يخص الموضوع الأول المتعلق بالملكية التي أقر لها المشرع مكانة مهمة وخصها بنص دستوري وهو نص المادة 52¹ التي تنص "الملكية الخاصة مضمونة"، إلا أن مفهوم الملكية لم يبق على إطلاقه بل أصبح مقيدا بقيود عديدة، سواء تعلق الأمر باستغلال الملكية أو التصرف فيها أو استعمالها، على أن القيود تكون إما للمصلحة الخاصة أو المصلحة العامة والنظام العام. وهو ما دفع المشرع إلى فرض هذه القيود على الملكية من أجل المصلحة العامة والنظام العام وهذا خدمة للموضوع الثاني، المتعلق بالنظام العام في مجال التهيئة والتعمير.

إن هذه القيود المفروضة على حق الملكية بلورها المشرع في تراخيص البناء، وذلك من أجل حماية واحترام أكثر لقواعد العمران والمحافظة على الجانب الجمالي في المدن.

¹ -المادة 52 من دستور الجزائر الصادر في 23 فيفري 1996 المعدل بموجب القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، المتضمن التعديل الدستوري.

كل هذا جاء تطبيقا للسياسة التي انتهجتها الدولة الجزائرية بعد الاستقلال، من أجل تنظيم الحركة العمرانية عن طريق وضع الآليات الضرورية للتحكم في النمو العمراني والديمقراطي المتسارع يوما بعد يوم.

لذلك نجد أن المشرع الجزائري وعلى غرار باقي التشريعات حاول حثيثا وبشكل مباشر أو غير مباشر تحقيق هذه الأهداف، عن طريق التدخل ومنذ الاستقلال إلى يومنا بالقوانين التي تحيط بظاهرة البناء خاصة أمام تنامي ظاهرة البناء غير الشرعي المنتشر في الإقليم. فقد ظل العمل بالتشريعات الفرنسية إلى غاية صدور ترسانة مهمة من القوانين في هذا المجال وغيرها بدءا بـ:

الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي²، و الذي يعد كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، لتتوالى بعد ذلك سلسلة من النصوص والتعديلات الأخرى.

ولعل أهمها هو القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير³ الساري به العمل إلى غاية يومنا هذا مع وجود تعديلات عليه بالقانون رقم 05/04 المعدل و المتمم له⁴.

على الرغم من هذه الترسانة وغيرها من القوانين والمراسيم التنفيذية والتنظيمية، التي كرسها المشرع من أجل تنظيم حركة العمران، إلا أن الدولة الجزائرية لازالت تعاني من ظاهرة البناءات اللاشرعية التي تهدد الملكية العقارية، لكن هذا لا يعني فشل هذه القوانين التي حاولت من خلالها الدولة ضبط السياسة العمرانية عن طريق إيجاد آليات تنظيمية أحيانا وردعية في أحيان أخرى.

خاصة أن المشرع أولى صلاحيات مهمة للإدارة على اعتبار أن مسالة التنظيم من اختصاص الإدارة خاصة تلك المنوط برئيس المجلس الشعبي البلدي والولائي أيضا وذلك من خلال قانون البلدية الجديد تحت رقم 10/11⁵، وقانون الولاية رقم 07/12⁶، وغرض المشرع من منح هذه الإجراءات الواسعة لكلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي حتى يضمن أكثر صرامة واحترام لمقاييس البناء والتعمير.

² - المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج ر ج ج ، العدد 83، سنة 1975.

³ - المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر ج ج ، العدد 52، السنة 1990.

⁴ - المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ج ج ، العدد 51، السنة 2004.

⁵ - المؤرخ في 03 جويلية 2011، ج ر ج ج ، العدد 37، السنة 2011.

⁶ - المؤرخ في 29 فيفري 2012، ج ر ج ج ، العدد 12، السنة 2012.

وبالتالي فإنه إذا كانت الفائدة من تقييد حرية ملكية الأشخاص للعقار والتي الهدف منها المحافظة على النظام العمراني والجمالي بصفة خاصة⁷، فإن هذه القيود لا تأتي إلا بالرقابة عن طريق آليات حاء بها المشرع في نصوص متفرقة وذلك يكون عن طريق أسلوبين، الأول وقائي إذ يتم إخضاع ممارسة الحق في الملكية لرقابة مسبقة تباشرها الإدارة لتفادي إساءة استعمالها، أما الأسلوب الثاني فهو ردعي عقابي عن طريق رقابة بعدية لاحقة وأيضا أثناء تنفيذ عملية البناء، عن طريق الرخص والشهادات، وهذه الرقابة تمارسها هيئات إدارية وضبطية مؤهلة لذلك، أو عن طريق العقاب في حالة تسجيل المخالفات إما من قبل الإدارة نفسها، أو عن طريق القضاء سواء إداري أو عادي (مدني أو جزائي) وهو الجانب الآخر للرقابة الصارمة والناجعة في نفس الوقت.

كل هذا يدل على اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم الحركة العمرانية عبر مراحل زمنية متعاقبة، إلا أن قانون التهيئة والتعمير في الجزائر لا زال مجرد نصوص لم تحض باهتمام الفقه والقضاء الإداريين، خاصة أمام نقص ثقافة العمران للأفراد ملاك العقارات وتهاون الإدارة في أحيان أخرى للتطبيق الصارم لهذه القوانين، هذا ما أدى إلى صعوبة التحكم في النشاط العمراني وبالنتيجة إلى تشويه كلي للمنظر العمراني للمدن ويؤثر سلبا على الهدف المنشود وهو خلق عمران يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير وبناء مدن في مصاف المدن العالمية.

وتأسيساً على ما تقدم ذكره، فإن الإشكالية التي يتمحور حولها الموضوع تتمثل في:

ما مدى كفاية وفعالية الآليات المتاحة لرقابة عمليات البناء في التشريع الجزائري؟

وفي سبيل الإلمام بالإشكالية المطروحة، وبما أن الموضوع يعتمد في مجمله على النصوص القانونية، فقد اعتمدت الأسلوب التحليلي والوصفي، لتحليل النصوص القانونية من جهة وأيضا من أجل إبراز مختلف الآليات التي وضعها المشرع الجزائري لرقابة مختلف الأنشطة العمرانية، وتقدير مدى كفايتها للحد من ظاهرة البناء الفوضوي .

ومن هنا تكمن أهمية الموضوع في كيفية تطبيق القوانين والمراسيم المنظمة للعمران في الجزائر، وذلك في ظل وجود إشكالية وتعقد كبير أيضا في وضعية الملكية العقارية في الجزائر واختلال عوامل السكن والتهيئة الإقليمية وكذا التغيب المتعمد في بعض الأحيان للرقابة العمرانية، خاصة تلك التي تكون أثناء عمليات البناء، والانتشار الكبير للبنىات المخالفة لأصول العمران على الأراضي غير المناسبة

⁷ - عرفت المادة الثانية من قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها، المظهر الجمالي " هو انسجام الاشكال و نوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية".

سواء كانت أراضي زراعية خصبة أو في مناطق تسمى اليوم بالمناطق المحمية، وهي الظاهرة التي طبعت اليوم الإطار المبني و رهنّت فعالية وجود قوانين التعمير في حد ذاتها، رغم سياسة التعديل و الإلغاء التي اعتمدها المشرع الجزائري، كل هذا جعل قانون التعمير لوقت طويل مجرد نصوص لم تجد الصرامة والفعالية اللازمة لتطبيقه على أرض الواقع.

وما دفعنا لهذا البحث أيضا الارتباط الوثيق بموضوع الدراسة الحالي، أي العمران بباقي مختلف علوم الاجتماع والقانون والاقتصاد وعلوم التخطيط وغيرها، كما انه مرتبط بنتائج هذه الرقابة التي تهدف إلى تطبيق القوانين السارية، من أجل تحسين الإطار المبني في المدن والأرياف والتحكم في نمو المجتمعات السكانية، وترقية المحيط العمراني وقيام بنية حضرية متوازنة والحفاظ على الطبيعة والمجتمع، ضمن منظور التنمية المستدامة المنشودة أيضا من كافة الدول، وعلى اعتبار أن العمران يعتبر الوجه الحضري للدول مما يفرض وجود آليات مختلفة للرقابة تساهم في احترام القوانين والتشريعات المعمول بها من أجل الوصول إلى عمران حسب المواصفات العالمية.

وعليه فإننا سنحاول وانطلاقا من هذه الإشكالية ونظرا لأهمية الموضوع من الناحية العملية والقانونية التطرق إلى مختلف آليات الرقابة في مجال البناء والتعمير ومن هذا المنطلق فقد ارتأيت أن أقسم الموضوع إلى فصلين تعرضت فيهما:

- الفصل الأول: الرقابة الإدارية على عمليات البناء والتعمير
- الفصل الثاني: الرقابة القضائية على عمليات البناء والتعمير

وأخيرا الخاتمة.

الفصل الأول

الفصل الأول:

الرقابة الإدارية على عمليات البناء والتعمير

رغم وجود ترسانة قوية وكبيرة من القوانين التي تملكها الدولة لتنظيم حركة العمران والتي في معظمها قد منحت للإدارة مجموعة من الآليات القانونية تدرج ضمن الرقابة الإدارية من أجل التحكم وتنظيم النشاط العمراني، سواء لمنع التعدي قبل وقوعه عن طريق رقابة مسبقة تفرضها الإدارة على الأفراد عن طريق سَن بعض الأنظمة والأساليب التي لا يمكن للأفراد الحياد عنها، وهي ما تعرف بالأدوات التي تستعملها الإدارة لفرض أكثر سلطتها الرقابية على هذا المجال وعن طريق أيضا الرخص والشهادات (مبحث أول)، أو في نظام ردعي رقابي عن طريق بعض الشهادات التي تمنحها الإدارة بموجب بعض الإجراءات الخاصة وبوسائل مادية وتقنية خاصة لعل أهمها شهادة المطابقة، وأيضا وجود مجموعة كبيرة من الأعوان والهيئات الإدارية التي تمنح سلطات خاصة لمراقبة المخالفات العمرانية أثناء أو بعد عملية البناء، وهي ما تعرف بالرقابة الإدارية البعدية التي تمارسها هيئات إدارية مؤهلة قانونا لذلك (مبحث ثاني).

المبحث الأول

الرقابة الإدارية المسبقة كآلية لمراقبة عمليات البناء والتعمير

تعتبر مسألة الرقابة الإدارية المسبقة في مجال التعمير والبناء من المسائل الهامة والحساسة في نفس الوقت، ذلك أن المشرع أولاهما اهتماما من خلال القوانين التي تطرقت لها أهمها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04. وتعتبر هذه الرقابة لها من النجاعة ما يؤهلها لفرض المزيد من الحيطة والحذر للأفراد المعنيين لأنها تمنع وقوع التعدي أو المخالفة قبل حدوثها.

لذلك ومن أجل ممارسة هذه الرقابة القبلية مكن المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي وسائل كفيلة للإبقاء على النظام العمراني مستقرا، وذلك من خلال مشاركته في إعداد المخططات العمرانية أو ما

يسمى بأدوات التعمير (مطلب أول)، أو عن طريق وسائل أخرى تتمثل في الرخص والشهادات والتي تعد تجسيد واقعي لمضمون مخططات التهيئة والتعمير (مطلب ثان).

المطلب الأول

الرقابة القبلية بواسطة أدوات التهيئة والتعمير

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير الوسائل القانونية الهامة التي تمكن الإدارة من وضع تصور مستقبلي لكيفية استغلال الأراضي بحسب طبيعتها وتنظيم توزيعها بشكل عقلاني مراعية كل الجوانب التقنية والطبيعية التي تناسب هذا الاستغلال.

يعد التخطيط في مجال التهيئة العمرانية بصفة عامة والتعمير بصفة خاصة أسلوبا متبعاً للحد من الفوضى العمرانية بإخضاع التوسع الحضري ونمو المدن إلى التخطيط العمراني¹، تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول) ومخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني)

الفرع الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتضمن قانون التهيئة والتعمير ضمن المواد 16 إلى 31، ليلييه المرسوم التنفيذي رقم 177/91²، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05³.
و عليه سنتطرق إلى تحديد ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال تعريفه وموضوعه ومن ثم أهدافه (الفقرة الأولى)، ومن ثم إلى إجراءات الإعداد والمصادقة عليه (الفقرة الثانية) وأخيرا إلى تبيان أثاره القانونية (الفقرة الثالثة) :

¹ - بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، د.م، ج، الجزائر، 2000، ص 89.
² - المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج ج، عدد 26، سنة 1991،
³ - المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر ج ج عدد 26، سنة 2005.

الفقرة الأولى: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "النظام القانوني":

لقد كرس المشرع الجزائري من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير النظام القانوني له، ومنه نستطيع التطرق إلى تحديد تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولاً)، موضوعه (ثانياً) وأهدافه (ثالثاً).

أولاً: تعريفه

هو أداة التخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعبير آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹.

من خلال هذا التعريف القانوني للمخطط، يتضح لنا رغبة المشرع في تنظيم المجال ومراقبة التوسع العمراني للمدن، كل هذا محاولة منه في إيجاد حل للمعادلة الصعبة عن طريق إيجاد توازن بين إشباع حاجيات المواطن في مجال السكن وبين حماية الأراضي الفلاحية وبين ممارسة الأفراد للنشاطات الصناعية².

ثانياً: موضوعه

- حددت المادة 18 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير موضوع هذا المخطط كما يلي :
- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- تجديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية.
- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- إن تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات يتم بتقسيم إقليمها إلى قطاعات محددة عن طرق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي³:
- القطاعات المعمرة،
- القطاعات المبرمجة للتعمير،

¹ - أنظر، المادة 16 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

² - شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2007، ص 16.

³ - المادة 19 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

- قطاعات التعمير المستقبلية،

- القطاعات الغير القابلة للتعمير.

وقد حاول المشرع تعريف القطاع بأنه جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة و آجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير، وحتى تكون هذه القطاعات الأربعة أكثر وضوحا، حاول المشرع إعطاء تفصيل أكثر بإدراج مواد تتضمن تعريف كل قطاع على حدا وذلك في المواد : 20، 21، 22، 23 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كالتالي:

■ **القطاعات المعمرة** : تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها، بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية¹.

■ **القطاعات المبرمجة للتعمير** : وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

■ **قطاعات التعمير المستقبلية** : فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل في آفاق 20 سنة، وهي تخضع مؤقتا حسب الفقرة الثانية من نفس المادة للارتفاق بعدم البناء و لا يوفر هذا الأخير إلا بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي وذلك عند نهاية مدة 20 سنة³.

■ **القطاعات الغير قابلة للتعمير** : تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة، بمعنى أنها مقيدة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، ذلك أن القطاعات تقسم إلى مناطق "des zone"، فالدور التفصيلي المنسب إليه يحتم عليه ذلك⁴.

■ **مناطق عمرانية**: وهي المناطق التي يكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها، ويرمز للمنطقة العمرانية بالحرف اللاتيني (U) والتي يمكن تقسيمها إلى مناطق فرعية، وهذا حسب عضو هيئة نشاط كل واحد منها.

¹ - المادة رقم 20 من قانون 29/90 المعدل و المتمم.

² - المادة 21، القانون رقم 29-90 المعدل و المتمم..

³ - المادة 22، من قانون 29/90 المعدل و المتمم.

⁴ - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003، ص 181.

■ **مناطق طبيعية:** وهي الأراضي التي قد تكون التجهيزات العمومية فيها موجودة وقد تكون غائبة، ومهما يكن فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة صارمة البناء فوقها قد يصل إلى حضره تماما ونميز بين :

- **المناطق الواجب المحافظة عليها كما هي:** مثل المناطق التي توجد بها ثروات طبيعية كمنطقة حاسي مسعود بولاية ورقلة، التي حدد فيها مرسوم لمنع التوسع العمراني بها والبناء وكذا المناطق الفلاحية ذات الجودة والمردود العاليين.

- **المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية :** والتي تشكل خطورة في حالة تعميرها¹.

ثالثا : مشتملاته

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تطبيق للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني المكونات التالية²:

أ. التقرير التوجيهي

تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، ويمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وبقرار من الوالي المختص إقليميا³.

ويتناول التقرير التوجيهي نقطتين أساسيتين:

- تحليل الوضع القائم وتقييمه والاحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية.

- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية⁴.

ب. لائحة التنظيم

يحدد القواعد المطبقة حسب كل منطقة وحسب الأولويات، كما هي محددة في المواد

20، 21، 22، 23 من القانون 29/90 و عليه فهو يحدد:

¹ - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005، ص 26.

² - أنظر المادة 17، من المرسوم التنفيذي 177/91، المعدل و المتمم بنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 317/05.

³ - شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 20.

⁴ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 175.

التخصص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى شروط خاصة كما يحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية كالمناطق الزلزالية، إذ تم إضافة هذه الفقرة في تعديل سنة 2005 (قانون 05/04) كرد فعل بعد زلزال ماي 2003، بالإضافة إلى الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية.

وتسجل في المخطط :

- الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية.
- الكثافة العامة للبناء.
- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.
- المساحات الواجب حمايتها وتلك التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي.
- مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية.
- شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزء تراب البلدية¹.

ت. المستندات البيانية:

وهي تجسيد تقني لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تشتمل على المخططات الآتية:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المستند حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة بين حدود القطاعات المختلفة والأراضي بكل أشكالها².

الفقرة الثانية : إجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

وسنتناول في هذه الفقرة نقطتين إجراءات إعداده (أولا) والمصادقة عليه (ثانيا).

أولا : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وفقا لنفس المادة 12 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير محيط كل بلدية، كما يمكن أن يشمل عدة بلديات إذا كانت تجمعها مصالح اقتصادية واجتماعية مشتركة مع الإشارة إلى أنه لكي تتحقق هذه الحالة يجب أن تكون هذه البلديات متجاورة. وحسب المادة نفسها فإنه يتم تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرارات الوالي أو باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية.

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق ، ص.174
² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91، المعدل والمتمم.

أوذا كانت أراضي البلدية تابعا لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

من هنا يتضح لنا أن المبدأ هو أن تغطي كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹، ويجب أن تبين هذه المداولة ما يلي²:

- التوجيهات الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.
- كيفية متباعدة الإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.
- القائمة الاجتماعية للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

ويجب أن تحدد في المداولة المؤسسة للمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية والتعمير عدة أمور مهمة منها:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ويتضح من هذا المرسوم التنفيذي أن المشرع قد وسع في دائرة التشاور لإعداد هذا المخطط، حيث يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي وتتم الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة المجلس الشعبي للبلدية أو البلديات المعنية، وفي خلال 45 يوما يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يجري تحقيقا عموميا حوله، ثم يقوم بعرض المشروع للإطلاع على رأي كلا من رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المعنية، رؤساء الجمعيات المحلية وكذا طلب الاستشارة وجوب من الهيئات التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات المذكورة في المرسوم 175/91³.

إن رغبة المشرع واضحة في هذا التوسع من دائرة التشاور، وذلك بغية الوصول إلى تعامل جماعي في هذا الميدان العمراني الصعب باعتباره مشكلة الجميع وهذا شيء إيجابي، غير أنه للأسف

¹ - النذير الزريبي، بلقاسم ديب، فاضل بن الشيخ الحسين، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع، الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، جوان 2000، العدد 13، ص 36.

² - المادة 2 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم.

³ - مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر ج ج عدد 26، سنة 1991.

نجد المواطنين غير منظمين في شكل جمعيات، الأمر الذي لا يسمح لهم بالمشاركة في إعداد مثل هذه المخططات¹.

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بمبادرة جمع آراء الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 والجهات التي يجب استشاراتها وجوبا هي:

- بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية :
التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، والمواقع الأثرية والصحية، البريد والمواصلات.
- بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى المحلي:
توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

أما المادة 09 من المرسوم التنفيذي 177/91، فقد أكدت أن للإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة مهلة (60 يوما) من أجل إبداء آراءها أو ملاحظاتها وأعتبر سكوتها عن الرد أو إبداء رأيها موافقة².

ويجب أن يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتحقيق العمومي الذي يجريه رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في ظرف (45 يوما)، وبعدها يصدر هذا الأخير قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يحدد كليات إجراء التحقيق العمومي³.

حيث يتناول التحقيق كل ما جاء في المشروع من إيجابيات يجب تثمينها وسلبات يجب إعادة النظر فيها والعمل على تجنبها، وتعديل ما يجب تعديله إذا تطلب ذلك حسب نفس المادة 26 فقرة 2 من

¹ - شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، المرجع السابق، ص.22.

² - لقد وسع المشرع من دائرة التشاور والحوار في إعداد المخطط وذلك بتوسيعه من دائرة الهيئات التي يجب أن تستشار وجوبا حين أضاف الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية، البيئة والتهيئة العمرانية و السياحة لارتباط هذه الهيئات بالتعمير، أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 317/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 177/91.

³ - المادة 10 من المرسوم 177/91 المعدل والمتمم.

قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير "يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق".

ثانيا : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

طبقا لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91 يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي الممضي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص خلال 5 أياماً الموالية لتاريخ استلام الملف.

ذلك أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد التوجيهات الكبرى للسياسة العمرانية، لهذا لا بد من الحصول على رأي المجلس الشعبي الولائي قبل المصادقة عليه، في حين أن مخطط شغل الأراضي يأتي لتفصيل ما جاء في هذا الأخير، لذا نكتفي فيه برأي الوالي الذي هو عبارة عن رأي تقني، ولا داعي لطلب رأي المجلس الشعبي الولائي من جديد مادام أنه أبدى رأيه في المخطط الرئيسي¹.

وبعد تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي، ثم مصادقة لجهة الوصاية حسب كل حالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية.

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

• **بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء آخرون:** بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

• **بموجب مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير:** بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن.

وبعد المصادقة النهائية لهذه الجهات على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يبلغ المخطط المصادق عليه للوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعمير ومختلف الأقسام الوزارية

¹ - ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 23-24.

ورؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلدية¹ تحت تصرف الجمهور، وينشر باستمرار في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات².

كما يجب الإشارة إلى أنه لا يمكن مراجعة مخطط التهيئة والتعمير إلا إذا كان القطاعات المزمع تعميمها في إطار الإشباع أو إذا كان تطوير الأوضاع والمحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا لأهداف المعنية لها، وتتم المراجعة في هذه الحالة بنفس الإجراءات التي يتم بها المخطط الأصلي³.

الفقرة الثالثة: آثار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالأساس في تقسيم المنطقة أو البلدية إلى قطاعات محددة عن طريق التنظيم⁴، تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي إلى مناطق يتم تعميمها حسب الأولوية على النحو التالي:

- **القطاعات المعمرة:** وتشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات متجمعة، وكذا المساحات الفاصلة ما بينها ومستحوزات النشاطات والتجهيزات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات الخضراء الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها⁵.
- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات، حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁶.
- **قطاعات التعمير المستقبلية:** والتي تدخل في إطار الأراضي القابلة للتعمير، وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد أي في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹ - المادة 16 من المرسوم 177/91 المعدل والمتمم.
² - المادة 14 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
³ - عزري الزين، آليات الرقابة على عمليات البناء، مداخلة في إطار الملتقى الدولي حول إشكالات العقار الحضري، جامعة بسكرة 2014، غير منشور.
⁴ - القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضي لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير كذلك، انظر المواد من 19 إلى 23 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
⁵ - المادة 20 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.
⁶ - المادة 21 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء ولا لرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وتمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير وكذا التعديلات والإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم، ويرخص في هذه القطاعات¹:

- بتجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- البنىات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البنىات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي
- **القطاعات الغير قابلة للتعمير:** وهي التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة ونسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات².

الفرع الثاني:

مخطط شغل الأراضي

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد التوجيهات الكبرى للسياسة العمرانية، فإن مخطط شغل الأراضي يعد مخطط تفصيلي في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو ينظم الأرض والمجالو لا يترك فجوة أو مجالا شاغرا في المساحة التي يغطيها، وتكون توجيهاته متطابقة معه³، وعليه فإننا سنوضح تعريف مخطط شغل الأراضي وأهدافه ومحتوياته (فقرة أولى) وإجراءات إعداده والمصادقة عليه (فقرة ثانية) ومن ثم محتوياته (فقرة ثالثة).

¹ - المادة 22 من قانون 90-29، المعدل والمتمم.

² - المادة 23 من قانون 90-29، المعدل والمتمم.

³ - بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، مرجع سابق، ص.100.

الفقرة الأولى: ماهية مخطط شغل الأراضي

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على نحو التالي "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها"¹.

ما هو جلي من هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي جاء ذو طابع تفصيلي أكثر على عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، باعتباره أخذ أدوات التعمير التي تحدد مختلف عمليات التهيئة والارتفاعات وحقوق الأرض والبناء، حيث يمكن أن يغطي إقليم بلدية ككل أو جزء منه، وذلك لمدى متوسط تتراوح مدته ما بين 5 إلى 10 سنوات².

ثانياً: أهدافه

- حددها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فيما يلي³ :
- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
 - يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
 - يضبط المظهر الخارجي للبناءات.
 - تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات وميزات طرق المرور.
 - تحديد الارتفاعات.
 - تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
 - تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
 - بيان خصائص القطعة الأرضية.

¹ -المادة 31 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

² -المادة 34 من قانون 29/90 المعدل و المتمم.

³ -المادة 31، من قانون 29/90 المعدل و المتمم.

- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
 - تحديد ارتفاع المباني والمظهر الخارجي.
 - بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة.
 - تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومرفقها وتجديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك آجال إنجازها.
- كما أضاف القانون 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي لتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية، أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تجديد أو منع البناء¹.
- ومن الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضا من التنظيم، مثل بيان المنافسة والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها².

يهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفيه تلقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع، ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء، لذا فهو محدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي.

ثالثا: محتوياته

يرتكز قوام مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم ومستندات البيان (المخططات) كما

سنوضحه:

أ. لائحة التنظيم: تشتمل لائحة التنظيم على ما يأتي:

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

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض، وتبين لائحة التنظيم

¹ - المادة 04 من القانون 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، عدد 51، سنة 2004.

² - انظر، المواد من 08 إلى 10 من المرسوم التنفيذي 91/175، المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومرافقها وتعدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها¹.

ب. الوثائق والمستندات البيانية: تتكون مما يلي²:

- مخطط بيان الموقع (مقياس 1/2000 أو 1/5000) .
- مخطط طوبوغرافي (مقياس 1/500 أو 1/1000) .
- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية³.
- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:
 - المناطق القانونية المتجانسة.
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
 - خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصياتها.
- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 1 (ب) من هذه المادة مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والعمرانية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج عدد 26، سنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05، المؤرخ في 2005/09/10، ج ر ج عدد 62، سنة 2005.

² - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178-91 المعدل والمتمم.

³ - المادة 03 من المرسوم 318/05، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة.

- باستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوباً بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

الفقرة الثانية: إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي

- وتعتبر نفس إجراءات الإعداد والمصادقة المطلوبة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وسنتطرق إلى مرحلة الإعداد (أولاً) ثم مرحلة المصادقة عليه نهائياً (ثانياً).

أولاً: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي

- يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته¹، وتتضمن هذه المداولة:
- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقاً للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعية في إعداد هذا المخطط².

وتبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية³.

أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يضم بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁴، غير أن المقررات التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁵، بعد ذلك يطرح مخطط شغل الأراضي للتحقيق وذلك لمدة 60 يوماً نظراً إلى أنه تفصيلي وتقني أكثر فهو يقضي مدة التحقيق أطول على خلاف المخطط التوجيهي والتعمير الذي تدوم مدته 45 يوماً لا غير. وعند انتهاء مدة 60 يوماً قد يتم تعديل مشروع المخطط عند الاقتضاء ليرسل إلى الوالي المختص إقليمياً ليبيدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوماً ابتداء من تاريخ استلام الملف وإذا انقضت هذه المدة يعد رأي الوالي موافقاً⁶.

¹ - المادة 34 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

³ - المادة 03، الرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 05، المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

⁵ - المادة 06 الفقرة 02، من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

⁶ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

ثانياً: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

وتعتبر هذه هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي ورأي الوالي المختص إقليمياً¹.

وما يلاحظ على هذه المادة أنه وعلى الرغم من أن البلدية هي المسؤولة الأولى عن إعداد المخططات وتنفيذها وذلك بمقتضى مجلسها الشعبي، إلا أنها تخضع لرقابة الهيئات المركزية المتمثلة في الوالي في هذه الحالة وهي ما تتركز أكثر فأكثر فرض الرقابة المركزية على الرغم أنه الرائج أن الرقابة الإدارية في مجال التعمير هي رقابة لا مركزية.

وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة والمكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية²، ومن ثم يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي مع قائمة الوثائق والبيانات التي تتكون منها³.

أما عن مرحلة المراجعة أو التعديل فإنه لا يمكن مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب الآتية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث الحجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى التجديد.
- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا تطلب ذلك بعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق عن مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي⁴.

¹ -المادة 15، من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم.

² - المادة 16، من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم.

³ -المادة 17 ، من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم.

⁴ -المادة 37، من قانون 91/90 المعدل و المتمم.

وتتم المراجعة عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المختص أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليمياً، وبعد استشارة الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً، الذين تبلغ إليهم مصحوبة بتقرير يثبت ذلك¹.

الفقرة الثالثة: أثاره القانونية

تتمثل الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي في تقسيم القطاعات إلى مناطق (أولاً) وتحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية (ثانياً).

أولاً : تقسيم القطاعات إلى مناطق

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين منطقة سكن، منطقة عمل، منطقة تجارة وهذا ما يمثل تخصص².

رغم أن المشرع لم يشر صراحةً إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم أراضي البلديات إلى مناطق، ونظراً للدور التفصيلي لمخطط شغل الأراضي فهو يقسم إقليم البلدية إلى مناطق وهذه الأخيرة تقسم إلى قسمين رئيسيين :

أ- المناطق العمرانية Zone urbaines

وهي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها يرمز لها بالرمز (U) على أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحدة منها مثل المراكز التاريخية، المنطقة المعدة للبناء الذاتي أو تلك المعدة للنشاطات الحرفية والصناعية إلى غيرها من النشاطات.

ب- المناطق الطبيعية Zone naturelle

هي الأراضي التي تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلاً ومن الواجب المحافظة عليها كما هي، كالمناطق التي تتمتع بميزات وثروات طبيعية وثقافية بارزة، المناطق الفلاحية ذات الجودة والمردود العالي والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كالزلازل والفيضانات ويرمز لها بالحرف اللاتيني (N).

¹ - المادة 20، من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم.

² - Kheladi mokhtar, Urbanism et systemes sociaux la planification urbain en algerie, OPU, Alger, sans année d'edition, page 129.

ثانيا: تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية

أ. الكثافة القصوى للبناء (COS) : coefficient d'occupation des sols :

يعبر عنه بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض تساوي

$$\text{واحد أي : } 1 = \frac{\text{المساحة الأرضية خارج البناء الصافية}}{\text{مساحة قطعة الأرض}}$$

مثلا في حالة قطعة أرض مساحتها 200 م² فلا يجوز أن تتعدى المساحة الصافية للبناء المربع 200 م²، غير أنه في الحياة العملية يتم بناء الشرفات أو جزء إضافي المقدّر بواحد متر (1متر) على خط عرضي البناية مما يعني عدم احترام هذه النسبة، وهذه الظاهرة منتشرة فيما يخص البنايات الحالية وتعد بالتالي كبناءات فوضوية لأنها جاءت مخالفة لقاعدة أمرة، وأن الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التغطية¹.

ويعتبر الهدف من وضع حد للكثافة القصوى للبناء من أجل تجنب ازدحام واختناق المراكز الحضرية بالمدن، وهذا بوضع حد للبناءات العالية، لإلزام المقاولين وأصحاب المشاريع الترقية على نسق التعمير أفقيا، وفي حالة المخالفة للحد المذكور فقد يتعرض صاحبها إلى عقوبات ردية وأخرى مصححة قد تكون في صورة مطابقة أو هدم كلي أو جزئي لقسم من البناية الفوضوية².

ب. معامل شغل الأراضي:

تعد عملية تحديد معامل شغل الأرض عملية حسابية وتقنية تتطلب تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام يساوي مجموع كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من السقف والأدوار الموجودة تحت الأرض غير القابلة للسكن ولا لأي نشاط كان مهنيا أو حرفيا، صناعيا أو تجاريا، السطوح والشرفات والمقصورات، المساحات غير المغلقة والواقعة في الطابق الأرضي، موقف السيارات، مخازن المحاصيل والعتاد الفلاحي لإيواء الحيوانات³.

حيث يتم في هذا المعامل استبعاد كل المساحات غير المخصصة للسكن بمعنى آخر استبعاد من العلاقة كل المساحات غير المغطاة بسقف، وبعد هذا العامل كأنه مؤشر للكثافة لأنه يعطي النسبة فيما يخص المساحات المتوقعة أو المخصصة لمختلف برامج التصميم الهندسية المعمارية والمساحات العقارية وتجد الإشارة، إنه لغرض المحافظة على القطاعات غير القابلة للتعمير (فلاحية أو طبيعية) أو

¹ - المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المعدل والمتمم .

² - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون، 2005، ص 91.

³ - سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص. 20.

القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي، والتي هي عموماً عبارة عن قطع أرضية ذات مساحات شاسعة، فإنه يلتزم تثبيت معامل شغل الأراضي ضعيف، وبالعكس بالنسبة للقطاعات ذات قيمة عقارية عالية، حيث كل تعمير أفقي يترتب عنه استهلاك غير اقتصادي وغير عقلاني لهذه الأراضي وبالتالي فإنه في هذه الحالة يكون معامل شغل الأراضي عالي جداً¹.

ت. معامل يؤخذ من الأرض (CES)

يعد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية ومساحة قطعة الأرض، حيث يساوي مساحة قطعة الأرض مقسومة على المساحة الأرضية للمبنى فهو يمثل العلاقة ما بين المساحة المبنية والمساحة العقارية يتراوح دائماً ما بين (0) و(01).

والقصد من إنشاء هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراد إنجازها.

فإذا تصورنا أن معامل ما يؤخذ من الأرض مقدر ب 60% فإن حق البناء على أرض مساحتها 200 م يكون 120 م والباقي الذي هو 80 م (أي 40% من المساحة الكلية) يخصص لإنشاء مساحة خضراء من الجهة الأمامية للمبنى من جهة وفناء داخل المبنى من جهة أخرى، كما يحدد شروط الاستغلال الحسن لكل منطقة من المناطق الخاضعة لمجال المخطط من حيث ضبط وبدقة الشروط المتعلقة بعرض الشوارع والطرق واستقامتها وأماكن توقف السيارات رسم المسالك الخاصة لمرور شبكات المياه والصرف الصحي².

المطلب الثاني

الرقابة الإدارية القبلية بواسطة رخص وشهادات التعمير والبناء

تعتبر عملية البناء والتعمير عملية حسابية تستدعي الاهتمام والمتابعة وكذا الرقابة ولو بصورة انفرادية وذلك من أجل هدف واحد هو خلق عمران يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير التي سبق وأن قمنا بتفصيلها لبناء مدن وقرى في مصاف المدن العالمية.

ولقد حاول المشرع تكريس هذا الهدف الجوهري وذلك انطلاقاً من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير عن طريق إبراز الوسائل المجسدة لأدوات التهيئة والتعمير و المتمثلة في مجموعة من الرخص

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 92.
² - المادة 31 من القانون 29/90، المعدل والمتمم.

والشهادات التي تراقب كيفية استعمال واستغلال الأراضي العمرانية، والتي سنتطرق إليها في هذا المطلب حسب أهميتها في الجانب الرقابي، بدءا برخصة البناء التي أولاها المشرع أهمية بالغة فهي الرخصة التي تبني على أساسها كل أعمال البناء والأشغال المتعلقة به (فرع أول) ومن ثم رخصة التجزئة (فرع ثاني)، وأخيرا رخصة الهدم (فرع ثالث).

تطرق المشرع الجزائري إلى الشهادات المتعلقة بالتعمير في نص المادة 51 من قانون رقم 29/90 ولم يعر لها أهمية بالغة كونها إجراء شكلي لا يمس أصل الحق المعترف به للمالك، في حين أن استصدار الرخص يكون جوهرى من أجل استعمال الحق¹.

الفرع الأول:

رخصة البناء كآلية ضبط قانونية

لاحظنا أن تدخل الإدارة في مجال العمران أمر مفروض وملزم بقوة القانون، ولكن الإدارة حتى تستطيع تجسيد المخططات المذكورة سابقا من أجل حماية النظام العام في المجتمع وبالتالي من أجل تنظيم عملية العمران مراعاة للمصلحة العامة العمرانية، وذلك عن طريق جملة من القرارات الفردية أهمها رخصة البناء التي تعد من أكثر الوسائل فعالية في تنظيم عمليات البناء باعتبارها انعكاس أو تجسيد للشروط التقنية والتنظيمية للبناءات التي تتضمنها قواعد التعمير، وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى رخصة البناء والطبيعة القانونية لها (فقرة أولى) ومن ثم نطاق تطبيق رخصة البناء (فقرة ثانية) ومن ثم إجراءات منحها (فقرة ثالثة).

الفقرة الأولى: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

أولا: تعريفها

لم يتطرق المشرع من خلال قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم إلى تعريف رخصة البناء، وعليه سنورد بعض التعاريف الفقهية والقانونية لهذه الرخصة: "هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهرى ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء"².

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص 217.

² - محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مرجع سابق، ص 70.

وعرفت أيضا بأنها "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى لو كان عبارة عن جدار سائد أو جدار حاجز على مساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم"¹.

وعرفت أيضا "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"².

وأيضا "أنها التصرف السابق للبناء التي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمدة البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية التنظيمية في مجال العمران"³.

وما يلاحظ على التعريفين الأخيرين، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني وإن كان ذكر ذلك إلا أنه وقع في عمومية التعبير اللفظي "التصرف السابق" و"أعمال البناء" فهل كل تصرف سابق البناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به.

ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف إذ يجب أن يكون قرار إداريا متضمنا الترخيص بالبناء ولا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديدها يوقع الأفراد عمليا في إشكالات منها أي عمل يستوجب الرخصة هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها فكان ينبغي تفصيل ذلك⁴.

وعرفت أيضا : "هي عبارة عن أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكني أم خدماتي أم تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة"⁵، وعليه ينبغي أن يكون التعريف جامعا وذلك بذكر خصائص المعرف و عليه فمن الممكن تبني هذا التعريف الفقهي باعتباره المحدد لعناصر رخصة البناء و هو "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعي

¹ - بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمومي، مجلة الموثق، العدد العاشر، سنة 2000، ص 11.

² - Henri Jacquot François popret, droit de l'urbanism, Dalloz, 3 eme edition, 1998, P 547.

³ - G..Peiser. droit administrative, edition Dalloz, 1971, p 88.

⁴ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، سنة 2005، ص 15.

⁵ - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم في تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002، ص 90-91.

أو معنويًا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران¹.

ثانيا : الطبيعة القانونية وعناصرها

أ. طبيعتها القانونية

تعتبر رخصة البناء قرار إداري، بالنظر إلى الجهة الصادرة لها (الإدارة)، والتي هي محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه، وعليه وبما أنها عبارة عن قرار إداري سنتعرض أولا إلى بعض التعاريف الفقهية بالقرار الإداري من أجل التطوق إلى الطبيعة القانونية لرخصة البناء وبيان أهم عناصرها.

حيث يعرف القرار الإداري بأنه:

- عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم².
- العمل القانوني الانفرادي الصادر من مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة³.
- إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة لما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة⁴.
- عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة انفرادية الهدف منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق والتزامات⁵.

وعليه فإن رخصة البناء نجدها تأخذ جميع خصائص القرار الإداري، إذ يترتب على اعتبار رخصة البناء قرارا إداريا أن كل متضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه أمام القاضي الإداري وعليه تعد المصلحة (مصلحة رافع الدعوى) في هذه الحالة ناجمة عن ضرر مباشر أحدثه قرار رخصة البناء وليس على أساس مطابقة أو عدم مطابقة البناية لرخصة البناء، لأن هذا الأمر تقني يخص

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 15.

² - محمد فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، مؤسسة شباب الجامعة، القاهرة، 1973، ص 670.

³ - بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، غنابة، 2005، ص 85.

⁴ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، الجزائر، دار همومة للنشر والتوزيع، الطبعة الخامسة، 2009، ص 22.

⁵ - ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجدد للنشر والتوزيع، ص 178.

الجهات المعنية التي أصدرت القرار، ولا يمس بأية صلة لرافع الدعوى والمتضرر من صدور قرار رخصة البناء.

ب. عناصرها

وعلى اعتبار أن رخصة البناء تعتبر قرار إداري فيمكن استخلاص عناصرها كما يلي:

1. صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

لا يعد ترخيص بالبناء أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري¹، وهي لا تُمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يحق لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة أو لا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي²، أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير³.

وبالتالي لا يحق لمدير ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) مثلاً أن يستصدر رخصة بناء خاصة بتجمعاته السكنية أو مدير التربية فيما يخص أشغال التعديل على مستوى منشآته التربوية، أو لنظارة الشؤون الدينية فيما يخص المساجد أو المرافق التابعة لها، إذ يجب احترام الاختصاص والرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على رخصة البناء بحسب الإجراءات المرسومة من طرف المشرع وكل رخصة إدارية غير المنصوص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا مراسيمه التنفيذية تعتبر باطلة بسبب عدم الاختصاص، وكل التبعات المنجزة على أساسها تعتبر كبناءات وأشغال فوضوية تستحق الهدم والإزالة⁴.

2. أن يكون القرار قبلياً :

إن رخصة البناء من حيث الأصل، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع وللإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته.

ففرص الرخصة قبل البناء من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص، ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال

¹ -عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، القاهرة، دار الفجر للنشر والتوزيع، سنة 2005، ص 12.
² -المادة 41 من المرسوم التنفيذي 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج، العدد 26، السنة 1991.
³ -المادة 42، من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.
⁴ -عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008، ص 12.

رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته ومنح رخصة البناء قبل الشروع في أعمال البناء في حد ذاته له أهداف منها :

- المراقبة الإدارية المسبقة لأعمال البناء دون ترخيص و عدم التحجج على الإدارة بمنح الرخصة بحجة البناء.

- ضمان احترام قواعد العمران بمعنى ضمان خاضع لمقاييس ومعايير مدروسة قبل الانطلاق فيه.

كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك، كجمعيات حماية البيئة والنقابات والجيران الخ، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء¹.

3. أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم :

لا يقتصر الترخيص بالبناء على إنشاء البنايات الجديدة فقط وإنما يشمل أيضا عمليا التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح ترخيص فلا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديتها أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة².

ولعل تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء، نجد أن المشرع الجزائري فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى، فجاء في المادة 02 من قانون 02/82³ على أنه "لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا طبيعيا أو معنويا، أن يقوم بدون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أي كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي"، وكذلك في المادة 52 الفقرة الأولى من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه "تشتترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يميز المحيطات الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسبيج" وبهذا يكون المشرع هنا قد وضع معنى أعمال البناء، في حين نجده في نص

¹ - عزري الزين ، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 16.

² - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2008، ص 17.

³ - المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء.

المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 قد اكتفى بذكر "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء" وذلك دون تفاصيل تذكر ومن ثم فإن البناء كعمل مادي وفي إطاره القانوني الذي يتطلب لإقامته وتشبيده ترخيصاً إدارياً لا يقتصر على الأعمال الجديدة والإنشاءات الأساسية، بل يتعداها إلى كل الأعمال التي تجعل العقار يؤدي الغرض منه، ومن إقامة مبنى جديد عليه أو أعمال التوسعة أو التعلية أو التدعيم أو الترميم¹.

الفقرة الثانية: نطاق تطبيق رخصة البناء

إن منح رخصة البناء من قبل الإدارة جاء للحد من حرية الأشخاص في استعمال حق ملكيتهم للعقار على أساس أن أهم شرط فيه هو الحق في البناء، وعليه فإنه يجب أن يكون مجال تدخل الإدارة محددا بدقة وذلك عن طريق تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء.

وعليه يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين : الأول موضوعي يحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيه الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه².

أولاً : النطاق الموضوعي لرخصة البناء

ونعني به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة ولا عدت مخالفة لأحكام قانون العمران كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله، وقد حرص المشرع في تحديد النطاق الموضوعي لرخصة البناء في أول قانون صدر متعلق برخصة البناء وهو القانون رقم 02/82 حيث حددت المادة 09 منه موضوع هذه الرخصة كما يلي : "لا يجوز لأي شخص كان عام أو خاص طبيعياً أو اعتبارياً أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقاً للشروط المحددة في هذا القانون، ببناء محل أي كان تخصيصه وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي تتجر عنها تغيير التوزيع الخارجي" .

وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضاً الأعمال التي تستلزم رخصة بناء وهي كما جاء ذكرها في المادة 52 منه:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لبنايات موجودة.

¹ - عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، 2007، ص.563.

² - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد التاسع، جويلية 2005، ص 137-138.

- كل تغيير للبناء يمس المحيطات الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية.
 - كل انجاز بجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.
- كما تخضع الأعمال التالية للترخيص بكل عمليات الترميم العقاري وإعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة الهيكلة أو التدعيم¹.
- وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالاً مخالفة لأحكام القانون مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين²، ومن خلال نص الفقرة الأولى من المادة 52 من قانون 29/90، يمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في :

- إنشاء المباني مهما كان الغرض من انجازها : سكن، ممارسة مهنية، حرفية أو تجارية.
 - تمديد البناءات الموجودة سواء كان تمديد أفقي أو عمودي.
 - تعلية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية.
 - تدعيم المباني : أي انجاز جدار صلب.
- ويمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي :
- أ. إنشاء المباني:

عرفت محكمة النقض المصرية المبني باعتبار نتيجة مادية لعملية البناء بأنه:

" كل عقار مبني يكون محلاً للانتقال والاستغلال، أي كان نوعه"³.

ويقصد بالإنشاء الإحداث والإيجاد لإنشاء المبني يعني استحداثها أو إيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة⁴، وقد عرف البناء بأنه " مجموعة من المواد أي كان نوعها جيبساً أو جيراً أو حديداً أو كل هذا معاً أو شيئاً غير هذا شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصال قراً ويستوي أي يكون البناء معد لسكن إنسان أو لإيداع أشياء.

فالحائط المقلم بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما يثبت في باطن الأرض بناء⁵.

¹ - المادة 06 من القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية، ج ر ج ج عدد 14، سنة 2011.

² - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 19.

³ - عبد الرحمن العزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 563.

⁴ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 19.

⁵ - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العلمية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية مصر، الطبعة الثانية، 1994، ص. 29-30.

فإنشاء مبنى حسب ما يريده المشرع يجب أن تتوفر فيه مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامة وأن يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض.
و مما سبق يجب توافر عدة عناصر حتى نكون أمام بناء كما يريده المشرع.

1. نوعية المواد المستعملة

يشترط أن ينشأ البناء من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أو حجارة أو إسمنت أو حديد أو خشب، فالبناء قبل تشييده كان عبارة عن منقولات متمثلة في المواد السابقة، ولا تصبح عقارا إلا إذا شيدت فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة، فلا يمكن تحويلها أو نقلها إلا إذا هدمت¹.

2. تدخل الإنسان في الإنشاء

يشترط أيضا أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع، أي أن تكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده، حتى وإن استعان بوسائل وأدوات تكنولوجية حديثة، فالإنسان هو اليد العاملة المستخدمة لهاته الآلات، وعلى هذا لا يعد بناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك والرمال والكثبان الرملية وإن اتصل بالأرض، طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها².

3. ثبات البناء واستقراره:

يشترط في المبني أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض، بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به، ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثبات واستقراره وعدم تماسك هذا السور³.
و إذا توافرت هذه العناصر، كان هو المبني الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه ولا بالغرض منه لا بكونه كاملا أو ناقصا.

ب. تمديد البنايات الموجودة

وهي أعمال التمديد أو التوسيع التي تجري على المباني الموجودة، بإضافة مساحات إلي الأجزاء الموجودة من قبل بغرض الزيادة أو التنويع في الاستفادة من طريق وحجم استعمال العقار المبني⁴.

¹ - عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح للأشياء و الأموال، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية بيروت لبنان، 1998، ص. 24.

² - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 20.

³ - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العلمية في جريمة البناء بدون ترخيص، مرجع سابق، ص. 74.

⁴ - عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 565.

و عبر عنها المشرع في المادة 52 من القانون 29/90 بتعبير: "تمديد البناء الموجودة " دون تفصيل أو إشارة إذا ما كان هذا التمديد أفقياً أم عمودياً أو هما معاً، وهو ما يوحي أنه قصد التمديد الأفقي " تغير البناء الذي يمس الحيطان " وهو ما يدعونا إلى اعتبار التمديد هو التوسعة فقط¹.
ومنه فإن أي توسيع يقوم به صاحب البناء يتطلب منه إصدار رخصة بناء مسبقة لتفادي البناء الفوضوي ولبسط رقابة أكثر حتى على البناءات القائمة المراد توسيعها

ج. تغيير البناء

لقد حدد المشرع في نص المادة 52 من قانون 29/90 المقصود بالتغيير، فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة والواجهات الخارجية للمبنى والتي تقضي إلى ساحات عمومية.
فالمشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلاً، وأن التغيير الخارجي قصره على ما بين الحيطان الضخمة والواجهة، بخلاف المشرع المصري الذي استعمل " إقامة الأعمال " و " توسيع المباني " و " تعلية المباني " و " تعديل المباني " مما جعل من الصعوبة التمييز بين هذه الأعمال أحياناً فيوقع الإدارة في حرج قانوني.

و عليه فالمقصود بتغيير المباني في مفهوم المادة 52 من قانون 29/90، هو تعلية المبنى أو تعديل في الواجهة الخارجية له².

د. إقامة جدار للتدعيم أو التسييج

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة لوزن الة ما بها من خلل، ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجراءها لخطورتها أو لحاجتها لوقاية إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط.

إن المشرع في المادة 52 من قانون 29/90 حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بغرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى و عليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه.

وتختلف هذه الأعمال عن أعمال الترميم التي تتمثل في إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى حسب ما تقتضيه الضرورة فقط سواء كان هذا العيب نتيجة خطأ في الإنشاء أو نتيجة خطأ في

¹ - وهذا ما أكدته مجلس الدولة في القرار رقم 164/638 الصادر بتاريخ 03 ماي 1999، الغرفة الثالثة وجاء فيه مايلي " حيث أنه وفي قضية الحال فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من قانون 29/90، وهو ما يعد خرقاً للقانون".

² - عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 21.

الاستعمال أو نتيجة التلف لكثرة الاستعمال والتي تخضع للترخيص الإداري المسبق¹، والتي خصها المشرع بأحكام خاصة².

أما في فرنسا فانه وفقا لنص المادة 1-111 و 01-421 من قانون تنظيم المدن لفرنسا المعدل بالقانون 86 الصادر في 13 جانفي 1986 "وجب على كل من يرغب في القيام بأعمال البناء أو في إنشاء بناء بغرض السكن أو غيره حتى وإن لم يلزم لهذه الإنشاءات وضع أساسات الحصول على ترخيص بناء كما يجب الحصول على ترخيص بخصوص الأعمال التي تنجز في أبنية سبق إنشاؤها إذا أما أراد صاحبها تغيير نشاطها أو تحديث شكلها الخارجي أو تغيير حجمها أو إنشاء أدوار إضافية³ فتراخيص البناء لدى المشرع الفرنسي لازمة وضرورية بالنسبة للأشياء والمباني الحديثة وأيضا لأعمال التوسيع وللمباني المقامة سواء لتعليقها أو لإجراء أعمال التعديل فيها، وقد استتنت المادة 1-421 من قانون إنشاء وتنظيم المدن الفرنسي بعض أعمال البناء فلم تجعلها خاضعة لرخصة بناء مسبقة وحصرتها فيما يلي :

- الإنشاءات التي يتم إنجازها تحت سطح الأرض أو الإنشاءات الخاصة بتخزين الغاز والسوائل، وشبكات مياه ومجاري الصرف الصحي وخطوط الأسلاك.
- منشآت البنية الأساسية الخاصة بوسائل الاتصال بالسكك الحديدية أو الخاصة بالمشاة وأيضا المنشآت البنية الأساسية الخاصة بالموانئ والمطارات سواء كانت منشآت عامة أو خاصة.
- المنشآت المؤقتة المقامة على أحواض بناء السفن واللازمة لإدارة أعمال الإنشاء بشكل مباشر على الواقع وأيضا المنشآت المؤقتة المرتبطة بتسويق مبنى لم ينته بناؤه بعد⁴.
- نماذج المباني المقامة بصورة مؤقتة في إطار الأسواق والمعارض خلال مدة إقامتها.
- الأثاث المدني المقام في الأماكن العامة.
- التماثيل والآثار والأعمال الفنية إذا بلغ ارتفاعها 12 متر أو أقل من 3.40 متر مكعب في الحجم.
- المرتفعات من الأرض التي تريد ارتفاعها عن 60 سنتمترا من المتر.
- الأعمدة أو الأوتاد وأعمدة الأبراج وأيضا سوايات الإرسال والاستقبال الإذاعي والتلفزيوني التي لا تريد سعتها عن 4 أمتار.

¹ -حامد عبد الحلیم الشریف، المشكلات العلمية في جريمة البناء دون ترخيص، مرجع سابق، ص.34

² -أنظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

³ -Jacqueline Morand- Deviller , Droit de l'urbanisme , 2 édition, Dalloz, 1994, P. 128.

⁴ -Henri Jacquot , François Priet, Droit de l'urbanisme, op-cit, P. 558 .

- الحوائط أو الحواجز التي يبلغ أقل ارتفاع لها 2 متر مع عدم المساس بالشكل الخارجي لها.
- المنشآت التي لم تتضمن البنود السابقة والتي يبلغ سطحها المساحي 2متر مربع و لا يتعدى ارتفاعها 1.50 متر فوق سطح الأرض¹.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء

وقد حددت المادة 03 من القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي:

- المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع.
 - المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
 - المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيئة.
 - المناطق المطلوب حمايتها و المصنفة من قبل الإدارات المعنية.
- ففي نظر المشرع أن هذه النقاط هي الوحيدة التي تشترط فيها رخصة البناء، لما لها من أهمية تستوجب بالضرورة البناء بالترخيص لتأثيرها على الأشخاص والبيئة التي يتواجدون بها وأماكن هذه المباني.

وقد استثنى من هذه المناطق² أماكن أخرى، فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها وهي ما أوردها المشرع في المادة 04 من قانون 02/82 وهي :

- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز للبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 01 من المادة 03 من هذا القانون.
- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المدنية المصنفة.
- بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت (نقل المحروقات السائلة الغازية والكهربائية، الموصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه).

¹ - عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 23.

² - أنظر المادة 06 من قانون 02/82.

- فيما يخص البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات القاعدة الإستراتيجية.
 - المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.
 - ورغم ذلك إلا أن المشرع نص على إلزامية رخصة البناء في كل عملية بناء مهما كان موقعها وذلك إذا تعلق الأمر ب:
 - المنشآت الصناعية.
 - النقل المدني والبري والجوي والبحري.
 - المنشآت المدنية للمواصلات والمرصد الجوي و البث التلفزيوني .
 - إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية.
 - إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية و المنشآت المرتبطة بنقلها.
 - إنتاج المياه ومعالجتها.
 - تصفية المياه المستعملة وصرفها.
 - معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.
 - منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
 - كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع .
 - كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على عشرة.
- ويبدو أن إلزامية الرخصة في هذه الأعمال الأخيرة لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون بها وأماكن هذه المباني.
- وبالرجوع إلى قانون الحالي الساري المفعول 29/90، نجد أن الأمر مختلف تماماً عما كان عليه سابقه الملغى (02 / 82)، فلا نجد تحديداً للنطاق المكاني لرخصة البناء، ما عدا استثناء وحيد وهو نص المادة 53 من قانون 29/90، حيث استثنى فقط البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني²، والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير و البناء³.
- حيث أن ذلك يعتبر قفزة عملاقة للمشرع العمراني حينما قلص من تلك الاستثناءات وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سبق ذكرها في النطاق

¹ -المادة 05 من قانون 02/82 .

² -عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 578.

³ -المادة 01 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

الموضوعي لرخصة البناء، نظرا لارتباط البناء حاليًا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية مستغرقة في تلك الرخصة التي تمنحها الإدارة ألا وهي " رخصة البناء" ¹.

الفقرة الثالثة: إجراءات منح رخصة البناء

يتم عملية منح رخصة البناء لذوي الصفة وذلك وفقا للإجراءات القانونية محددة، ذلك بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنحها والتي تقرر بعد الدارسة منح أو عدم منح رخصة البناء وذلك بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون، وهو ما سنبينه من خلال تقديم طلب الحصول على الرخصة، ومضمون ملف طلب الرخصة وكيفية إصدارها.

أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء

إن حق البناء مرتبط بحق الملكية ويمارس مع الاحترام الصارم لأحكام القانون والتنظيم المتعلقة باستعمال الأرض حسب نص المادة 50 من قانون 29/90، ويفهم من نص المادة أن الطلب رخصة البناء يقدم من طرف المالك، لكن عند تصفح المرسوم التنفيذي 176/91 خاصة المادة 34 منه نجده قد نص على شهادة الحياة: ".... يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة...." فنجد أن المشرع لم يقتصر طلب الحصول على هذه الرخصة على المالك فقط.

و عليه فصفة الطالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصراً على:

أ. المالك

باعتبار حق البناء أحد أوجه حق الملكية فيعد المالك أول من له الصفة في طلب رخصة البناء، وتترجم هذه الصفة إذا كانت ملكيته بالطرق العادية بنسخة عن عقد الملكية وبطبيعة الحال فإن المالك هو صاحب العقد الرسمي المشهر طبقاً لنص المادة 793 من القانون المدني، أما إذا كانت الملكية عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحياة طبقاً لما ينص عليه القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

¹- عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 26.

ب. وكيل المالك

ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصبح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معيناً للوكالة فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة¹.

ت. المستأجر لديه المرخص له قانونا

فيمكن للمستأجر الذي يرغب في إيجار أعمال بناء أن يطلب بناء بشرط أن يرفق ترخيص من مالك العين المؤجرة.

ث. الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة ما من جانب إحدى الإدارات العامة، وكذلك بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود².

والتخصيص هو عبارة عن عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام، ويتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولاً أو عقاراً تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية وهو من التصرفات الواردة على الأموال الخاصة غير الناقلة للملكية³.

هـ. الحائز

بموجب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91، التي لم تنص صراحة على إمكانية الحائز طلب الحصول على رخصة البناء إلا أنه يفهم منها ضمناً و ذلك في الفقرة الثانية من المادة حين اعتبرت أن الطلب يتضمن الوثائق التالية:

- عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة، فالبناء مشروط بحيازة لها عقد ملكية و إما شهادة حيازة والتي أنزلها المرسوم التنفيذي منزلة عقد ملكية، طالما العبرة بوجود عقار للبناء تمارس عليه سلطة فعلية⁴، ذلك أن قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري وفي المادة 43 منه على أنه

¹ -أنظر المادة 573 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

² -عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص.28.

³ -أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر، سنة 2004، ص. 121.

⁴ -أنظر المواد 808 وما بعدها من القانون المدني المعدل و المتمم.

من يحوز شهادة حياة خاضعة لإجراء الإشهار، التصرف تصرف المالك الحقيقي وبالتالي إمكانية طلبه لرخصة البناء.

د. المستفيد من حق الامتياز

يعرف الامتياز بأنه " نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين، قصد تحقيق مشروع اقتصادي (سلع وخدمات) لقاء دخل أجرة امتياز¹.

وقد نصت المادة 65 من قانون 30/90²، على أن المستفيدين حق الامتياز هو صاحب حق استعمال المال العام وموضوعه ، كما أن له أن ينتفع به دون سواء في إطار الغرض الذي تم من أجله ترتيب حق الامتياز وذلك مقابل إيرادات يدفعها.

حيث يمكن لصاحب هذا الحق أن يكون طالبا لرخصة البناء بموجب المادة 51 من القانون 02/97³ المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

و عليه وفقا لهذه المادة يمكن لصاحب حق الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية، تقديم طلب رخصة البناء بصفة جديدة لم يتعرض لها القانون: 29/90 ولا المرسوم التنفيذي 176/91.

وصفة طالب رخصة البناء في فرنسا، كذلك تمنح لمالك الأرض بصفة أساسية أو من ينوب عنه كمهندس البناء والمقاول أو المهندس المعماري بشرط أن يرفق بطلب الترخيص والتوكيل الخاص بالإنابة أو الوكالة، وتوسع المشرع التونسي أيضا في هذه النقطة فذهب إلى أنه بإمكان الشخصي الذي لديه وعد ببيع قطعة أرضية أن يتقدم بطلب رخصة البناء وكذلك كل شخص يمكنه الاستفادة من نزع ملكية أرض بغرض المنفعة العامة⁴.

ونجد أن صفة طالب تراخيص البناء لدى المشرع المصري، تمنح للمالك أو ممثله القانوني، سواء كان شخصا طبيعيا كامل الأهلية أو غيره، إذ يمكن تقديمه من الممثل القانوني له إذا كان قاصرا أو عديم الأهلية كالولي الطبيعي (الأب) أو الولي الشرعي أو الوصي بالنسبة للصغير أو القيم بالنسبة للمحجور عليه أو تقديمه عن طريق محام ينوب عنه وهنا تكفي الوكالة العامة لا الخاصة⁵.

¹ -أعمر يحيوي، منازل أملاك الدولة، مرجع سابق، ص. 138.

² -المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج عدد 52، سنة 1990.

³ -المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر ج عدد 89، سنة 1998.

⁴ -عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 29.

⁵ -السيد أحمد سيد المرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم، مرجع سابق، ص. 168.

ونخلص أن جل التشريعات بما فيها المشرع الجزائري حاولت التبسيط من إجراءات الحصول على رخصة البناء والتوسيع من صفة طالبيها، الذي قد يساعد في تجنب البناء الفوضوي وغير القانوني، كما أن الالتزام بالوثائق المثبتة لها يجب الكثير من النزاعات التي تثار أمام القضاء المدني في حالة إقامة البنايات على أراضي الغير، سواء بحسن نية أو سوء نية.

ثانيا: مضمون ملف طلب رخصة البناء

نظرا لما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء مرخص بها قد تشكل خطرا كبيرا وتلحق الأذى بالآخرين فكان لزوما ضرورة إرفاق الطلب بجملة من الوثائق والبيانات وهي¹:

- تصميم لموقع يعّد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
 - مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعمّدة على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على :
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
 - منحيات المستوى أو مساحة التسطّيح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - ارتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
 - المساحة الإجمالية للأرضية والمبنية على الأرض.
 - بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفات التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
 - تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية مختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب أو صرف مياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأنسجة المقاطع الترشيديّة².
- أما إذا كان البناء مبرمج على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة وإذا كان البناء لغرض صناعي أو استقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي:
- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل.

¹ - راجع المادة 06 من المرسوم التنفيذي 03/06، المؤرخ في 07 جانفي 2006، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة، العدد الأول، سنة 2006.

² - المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم.

- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة .
- شرح مختصر الأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية كمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالأزراعة والمحيط والموجودة في المياه القدرة المصرفة وانبعثات الغازات وتراتيب المعالجة، والتخزين والتصفية .
- مستوى الضجيج المنبعث.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية المزعجة.
- وثيقة تبين نتائج دراسة مدى تأثير المشروع وانعكاساته المباشرة وغير المباشرة على التوازن البيئي، وكذا إطار ونوعية معيشة السكان¹.
- وقد اشترط المشرع في التعديل الأخير لقانون: 29/90 فإنه يجب أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعا من قبل مهندس معماري معتمد²، وتستثنى تأشيرة المهندس المعماري إذا كانت المباني المراد تشييدها أو تحويلها توجد في المناطق التالية :
- في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا لأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم.
- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500 متر مربع خارج المبنى.
- لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 متر مربعا خارج المبنى³.
- وإذا استكمل طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه المذكورة أعلاه قدمه في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض⁴، وذلك مقابل وصل تسلمه له بعد التحقيق من بوجود جميع الوثائق الضرورية.

¹ - المادة 10 من القانون رقم 10/03، المؤرخ في 10 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج عدد 43، سنة 2003.

² -أنظر المادة 05 من القانون 05/04 المعدلة للمادة 55 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

³ -المادة 36 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

⁴ -المادة 37 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

أما في القانون الفرنسي، فإن طلب الحصول على رخصة البناء، ينبغي أن يتم في نموذج معين تعده الإدارة طبقاً للمادة A421-1، وطبقاً للفقرة الثانية من المادة: R 421-1-1 يجب أن يشمل الطلب على البيانات التالية:

- هوية طالب الحصول على رخصة البناء.
- هوية المالك وإن لم يكن هو طالب الرخصة.
- حدود مساحة الأرض.
- طبيعة الأعمال المراد القيام بها.
- تفاصيل تتعلق بالبناء.
- و أغلب المشاريع يجب أن يشرف عليها مهندس معماري معتمد (L 421-2)، ويجب أن يكون الطلب موقعا من الشخص مقدم الطلب كما يجب أن يرفق بالوثائق التالية:
- مخطط موقع الأرض.
- مخطط لواجهة البناء.
- مخطط يتضمن حجم البناء وارتفاعه وحدوده.
- ويعد هذا الطلب ومرفقاته في (03) نسخ ونسخة إضافية في حالة كون الطلب يعني أكثر من جهة إدارية (ART. R 421-8)¹.

وكذلك الأمر في مصر، حيث اشترطت المادة 51 من اللائحة التنفيذية لقانون المباني، أن يقدم طلب الترخيص مرفقا بمستندات حسب نوع العمل البنائي المزمع القيام به أي إنشاء أو تدعيم أو تشطيبات خارجية أو أعمال هدم، حيث فرضت مستندات تناسب طبيعة المحل².

ثالثا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

لا يعتبر تقديم طلب رخصة البناء الحصول عليها مباشرة، لأنه يستلزم أن تصدر الإدارة القرار المتعلق برخصة البناء فلك بكمففات و إجراءات خاصة من دراسة الملف وصولا إلى إصدار القرار الخاص برخصة البناء.

وعليه ففنبغف أولا تحديد الجهة المتخصصة بمنح هذه الرخصة ثم كففة التحقيق فف الملف وأخفرا إصدار القرار.

¹ -Patrick Gerard, Pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme Réglementaire individuel et opérationnel, 3^e édition, Eyrolles paris, P. 83.

² -حسفن محمد جمعة، انهفار العمارات، الأسباب الهندسفة والقانونفة، الدار للتجهففات الفنية والطباعة مصر، 1997، ص. 309.

أ. الجهة المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة البناء

لقد حدد المشرع الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي كاختصاص أصيل شأنه في ذلك إلى شأن أغلب التشريعات¹:
إلا أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وذلك إثر حالات حددها القانون.
فقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى جهات وسلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية والجهوية والوطنية².
و عليه سنحاول أن نتطرق لكل منهم بالتفصيل:

1. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء إما بصفته ممثلاً للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة، وقد حددت المادة 65 من قانون: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حالات كل صفة كما يلي:

• بصفته ممثلاً للبلدية :

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (POS)، وفي هذه الحالة يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

• بصفته ممثلاً للدولة

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي POS ، وعندها يصدر القرار المتعلق برخصة البناء ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً للدولة، ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة.
وبترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء آثار قانونية متعددة:

- خضوع رئيس المجلس الشعبي البلدي للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيله للبلدية.

¹ - كالتشريع الفرنسي الذي اعتبر أن المبدأ هو اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء والاستثناء هو اختصاص المحافظ أو الوزير المكلف بالتعمير للمزيد راجع Patrick gerard, pratique du droit de l'urbanisme, op . cit, P 103 .
² - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص. 107.

- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيله للدولة¹.

2. اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

طبقا لنص المادة 66 من قانون 29/90، يعود الاختصاص للوالي بتسليم رخصة البناء في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45، 46، 48، 49 من قانون 29/90 التي تضم الساحل والإقليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو آثار تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد.

3. اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء

إن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا، وذلك حسب المادة 67 من قانون 29/90، بمنح رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المهيكل ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنية.

ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء)، حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، وخاصة مشاريع البناء الخاصة، فمن منطق تقريب الإدارة من المواطن (مبادئ اللامركزية الإدارية) أن يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير، ولعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات².

ب. إجراءات الدراسة و التحقيق في طلب رخصة البناء .

يشترط القانون وذلك قبل إصدار رخصة البناء تحضير دراسة الرخصة من طرف هيئة إدارية تقنية غير الجهة الإدارية المختصة بإصدارها.

¹ -بعلي محمد الصغير، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، سنة 2004، ص.92.

² -عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص.36.

1. الجهة المختصة بالتحقيق ومضمونه

يقوم قرار منح رخصة البناء على إجراء جوهري يتمثل في تكليف جهة إدارية أخرى غير الجهة الإدارية صاحبة الاختصاص (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير) بتحضير دراسة حول طلب رخصة البناء وإبداء الرأي بشأن ذلك، ألا وهي المصلحة المكلفة بالبناء والتعمير الموجودة على مستوى الولاية (مديرية التعمير والبناء)، ويرسل المختص خلال 8 أيام الملف إلى مصلحة التعمير .

تتمثل المهمة الأساسية للمصلحة المكلفة بالبناء والتعمير بالقيام بدراسة تقنية تتحرى من خلالها مدى توافر مجموعة من العوامل تتعلق أساسا بمدى توافق البناء مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، كما تحضر وتعد ملف رخصة البناء مطابقة لأحكام التشريعات الخاصة بالبناء وخاصة أحكام المرسوم التنفيذي 175/91، سواء من حيث موقع البناء ومظهر العام والأمن والنظافة وحماية البيئة.

كما أضافت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 176/91 رأيا آخر يجب أن يقدم للمصلحة المكلفة بالتعمير، وهو رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا كان مختصا بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء بصفته ممثلا للدولة.

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق، ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وعلى هذه الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية أن تبدي رأيها خلال شهر من تاريخ استلام طلب الرأي، وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة، مع إلزامها بإدارة الملف المرفق.

و الأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم:

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية السياحية .

- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية¹.

2. ميعاد التحقيق

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب.

وقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وكان يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية فإنه يرد نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف².

أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلا للدولة، فإنه يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة وذلك في أجل (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف³.

وتقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة بتحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهرين لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها لتبدأ من تاريخ استلام هذا الملف، أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فبنفس الإجراءات يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل (8 أيام) من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها بإرسال أربع نسخ من الملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء⁴.

وإذا كان المشرع الجزائري قد اعتمد على الجهة المختصة في تحديد المواعيد، فإن المشرع الفرنسي اعتمد على حجم البناء و كثافته⁵، مثلا :

- ميعاد التحقيق (03) أشهر إذا كان مشروع البناء يزيد عن 20 شقة أو محلا للاستعمال

الصناعي أو التجاري أو إذا كان يستعمل كمكاتب مساحتها تساوي أو تزيد عن 2000 م²

(R. 421- 18-2).

¹ -المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم.

² -المادة 40 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم.

³ -المادة 41 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم.

⁴ -المادة 42 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم.

⁵ -Patrick Gerard, droit de l'urbanisme, op.cit . P. 107.

- ميعاد التحقيق هو خمسة (05) أشهر إذا كان العقار مسجلا في الجرد الثانوي للآثار التاريخية (8-38-421 R).

- ميعاد التحقيق هو خمسة (05) أشهر إذا كان مشروع البناء يدخل ضمن التحقيق العام (18-421 R).

ويبدو أن اعتماد أساس حجم البناء وكثافته في تحديد ميعاد التحقيق أكثر منطقية، لأن دراسة مشروع بناء بسيط كسكن فردي دون طوابق من 03 غرف لا يمكن أن يستغرق وفقا للتحقيق كما يستغرقه مشروع بناء عمارة من 50 طابقا مثلا¹.

وهذا أقرب إلى المنطق والواقع منه ما قام باعتماده المشرع الجزائري الذي اعتمد معيار الجهة المختصة بمنح القرار، ورغم أن هذه المواعيد السابق ذكرها التي جاء بها المشرع الجزائري لا تتجاوز في أغلبها 03 أشهر.

إلا أن الواقع يختلف من الناحية التطبيقية، إذ قد نجد ميعاد بناء سكن ريفي في إطار دعم الدولة تجاوز السنة والستين ولم يتم الرد على المواطن هذا إذا كانت سليمة من الأخطاء، أما إذا وجد هناك خطأ في أحد وثائق الملف فالأمر يتطلب ميعاد أطول ولا يراعى في ذلك مصلحة الشخص ولا حتى المصلحة العامة.

ت. إصدار القرار المتعلق برخصة البناء :

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف تأتي مرحلة إصدار القرار من طرف الجهة الإدارية المختصة والذي قد يكون بالموافقة أو رفض الطلب أو بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة كما سنوضحه:

1. قرار الموافقة بمنح الرخصة :

في حالة ما إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارا صريحا بالموافقة حسب نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 176/91: "تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من القرار "

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 39.

المادة 48 من المرسوم التنفيذي 176/91 فقد حددت مدة النشر بمقر المجلس الشعبي البلدي بمدة سنة وشهر، وذلك حتى يتمكن أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والتي نصت: " ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معنى بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة و شهر " ويتضح من هذه المادة وجود عدة تساؤلات :

- حول سبب حصر المشرع للهدف من هذا النشر هو مجرد إطلاع الجمهور، فكان من المفروض هو الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد هذا القرار وحول مدة النشر سنة وشهر فما الهدف من إطالة هذه المدة؟

- إذا كان المشرع يقصد ضمنا أن الغاية من النشر لإثارة طعون ضد المتضررين من هذا القرار، فهل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهتدة طيلة مدة السنة و الشهر .
لذلك على المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين (02) أو ثلاث (03) أشهر على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حين ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد (08) أيام من اتخاذه على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين.
ويمكن للإدارة في حالة قبولها تسليم الرخصة أن تجعلها مصحوبة إما بتحفظات واقتراحتها بفرض التزام معين:

• منح رخصة البناء بتحفظ

إن منح رخصة البناء بتحفظ هو قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء ولكن مع تعديل جزئي له، وهو ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي 175/91 "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطبع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية"، يفهم من هذه المادة قد تمنح رخصة البناء مع التحفظ أي تعديل جزئي لها من أجل مراعاة مقتضيات خاصة، وفي هذه الحالة يجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة الإدارية المختصة معللا¹.

¹ - المادة 44 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم.

• منح رخصة البناء بإلزام

نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 175/91 على بعض الالتزامات التي تشترطها الإدارة عند منحها رخصة بناء، والتي تكون في حالة إذا كان مشروع البناء وبحكم طبيعته أو موقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، فالإدارة تسلم الرخصة لكن مع شروط قيام صاحب الرخصة بأعمال التهيئة المشترطة، يعد توضيح الالتزامات التي تقع على عاتقه، كقيام صاحب العمارة بالطرق و شبكة توزيع المياه الخ، وتجدر الإشارة أنليس للإدارة أن تدّ مل طالب رخصة البناء على إنجاز هذه التجهيزات إذا كانت متوقعة في برامجها بموجب مخطط شغل الأراضي¹.

2. صدور القرار برفض الطلب

قد يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، وتتنحصر صور الرفض في حالتين إما رخص وجوبي بنص، وإما رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة .

• الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه "لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك"، ويفهم من هذا النص أن للإدارة أن ترفض منح رخصة البناء للطالب إذا كان مشروع هذا البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك، ويمنح الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة.

• الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء :

ولقد منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض وذلك في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 حين نصت " يمكن أن تمنح الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في المقطع أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و التوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير "

وتعد هذه الحالات من الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء، بمعنى أن للإدارة واسع السلطة التقديرية في اتخاذ القرار الذي تراه مناسبا لمنع البناء في رأضي معينة تراه مخالفا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص. 218-219.

التوجيهات وأصدرت قراراً رفض بمنح الرخصة كان القرار سليماً طالما أن أساس هذا التنفيذ من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد¹.

3. قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة

وقد أجاز القانون للإدارة المختصة بمنح رخصة البناء أن تقضي بتأجيل البت في طلب رخصة البناء الذي يجب أن يكون مبنياً على حجة أو سبب مبرر لهذا التأجيل، وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 29/90 " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الأعداد "، وهو المضمون الذي أكدت عليه أيضاً المادة 45 من المرسوم التنفيذي 176/91.

ويعتبر هذا الإجراء تجنباً لمنح رخصة بناء مخالفة لما تضمنته هذه الأدوات، ويعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء إجراءً وقائياً تنتهجه الإدارة إذا تم طلبها أثناء إعداد مخططات هذه الأدوات إلى غاية المصادقة عليها لعدم جعل مشاريع البناء عائناً أمام المخططات التي هي في طور الإنجاز.

4. حالة سكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء

قد نكون بصدد حالة أخرى وهي حين لا تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها بمنح رخصة البناء في المدة القانونية المحددة بثلاثة أشهر وذلك حين يكون الاختصاص لرئيسي المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية، وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ إيداع الطلب²، وهنا يطرح أشكال حول تفسير هذا السكوت هل هو قبولاً ضمناً أم رفض لمنح هذه الرخصة؟ وهذا ما يجعلنا أمام مجموعة من الآراء:

- هناك من يعتبر هذا السكوت قراراً ضمناً برفض رخصة ، وذلك استناداً لنص المادة 63 من القانون 29/90 والتي تنص أن " يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو برفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له "، فطالب الرخصة له أن يقدم الطعن في حالة سكوت السلطة المختصة بإصدار القرار حيث يعتبر هذا الرد في هذه الحالة رفضاً ضمناً للطلب .

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 41.
² - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

- أخذت بما أخذ به المشرع الفرنسي وهو اعتبار سكوت الإدارة بعد تقديم طلب رخصة البناء مستوف لشروط القانونية عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد قراراً ضمياً بمنح الرخصة¹.

وربما أنصار هذا الرأي أنه وسيلة لإجبار الإدارة على دراسة الطلبات وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، وذلك للقضاء على التماطل الإداري والبطء في الإجابة على طلبات رخص البناء.

الفرع الثاني

رخصة التجزئة

رخصة التجزئة لا تقل أهمية عن رخصة البناء، لذا نجد أن المشرع قد وحد بين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام لذلك سنخصص في دراسة هذه الجزئية على نقطتين وهي تعريف رخصة التجزئة و مجال تطبيقها، ولإجراءات إصدار القرار المتعلق لرخصة التجزئة .

الفقرة الأولى: تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها

لم يتعرض المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 176/91 لمفهوم رخصة التجزئة فقد تعرض لأحكامها ومجال تطبيقها دون التطرق للتعريف، لذلك سوف نحاول إيجاد تعريف لرخصة التجزئة ومن ثم تحديد مجال تطبيقها.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة و خصائصها

نصت المادة 57 من قانون 29/90 على أن " تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

تحضير رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم"

كامل ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 اشترط نقطة أساسية حتى تأخذ الرخصة معنى التجزئة أن تكون القطعة أو مجموعة القطع لأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

ما يفهم من هذين النصين أن التجزئة هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنتين أو عدة قطع بغرض تشييد بناية .

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص.40.

وفقهيا فقد عرفت التجزئة على أنها " عملية تقسيم للملكية العقارية إلى قطع بغرض البناء عليها"¹، وأيضا " عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع موجهة لإنشاء بنايات"² من هذه التعاريف نلاحظ المشرع الفرنسي أشار إلى مفهوم التجزئة دون الإشارة إلى الرخصة المتعلقة بها، ذلك لأن التجزئة اعتبرت منذ زمن بعيد أنها عملية ذات طابع خاص، إذا يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة غير أنه ابتداء من القرن (20) اعتبرت التجزئة عملية تهم الجماعات المحلية ولذلك صدر قانون 1919/03/14 الذي يوجب ضرورة الحصول على ترخيص إداري لكل عملية تجزئة.³ ويمكن تعريفها على أنها " القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكل أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية".⁴

قد نصت المادة 24 من القانون 02/82 الملغي على أنه " بمقتضى هذا القانون تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيّا كان تخصيصها".

وتأثرت المادة 25 من نفس القانون إلى أن " تشترط رخصة تجزئة الأراضي للبناء في كل عملية ترمي إلى إنشاء تجزئات أرضية أو توسيعها".

ويمكن أن نستنتج من هذا التعريف أن رخصة التجزئة يجب أن تأخذ صورة القرار الإداري الصادر عن سلطة إدارية مختصة، فإن تختص بإصداره كرئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة، أو يختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات⁵.

و يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب الملكية العقارية أو وكيله حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91 والتي تنص على " ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه "، ويجب أن يدعم المعنى طلبه بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني.

¹ -Patrick Gerard, pratique du droit de l'urbanisme, op.cit, P.220.

² -Jacquot Henri, François Priet , droit de l'urbanisme, op.cit, P.415.

³ -Patrick Gered, pratique du droit de l'urbanisme, op.cit,P. 220.

⁴ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص.43.

⁵ -المواد 14، 15، 16 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أن " لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأرض موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك ".

يمكن أن يمنح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك وثائق التعمير، وإذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للهيئة والتعمير على النحو الذي يحدد التنظيم الجاري به العمل ولا تعتبر كل عملية تقسيم تجزئة، ويظهر ذلك من خلال نطاقها الموضوعي والمكاني في آن واحد كما يلي :

- فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحد أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
 - يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.
 - يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة).
 - يجب أن يشرع في أشغال التهيئة خلال (03) سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة.
- ولقد استثنى المشرع الجزائري العمليات المتعلقة بالتقسيمات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 وكذا التقسيمات التي أجريت في إطار دمج (ضم) الأراضي الحضرية أو الريفية .

الفقرة الثانية: إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

نصت المادة 58 من القانون 29/90 على " في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط تحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها".

يتضح جليا من هذه المادة الأهمية التي يوليها المشرع لرخصة التجزئة، لهذا تتطلب عملية إصدار قرار رخصة التجزئة المرور بإجراءات، من طلب الحصول على رخصة التجزئة وتبيان صفة الطالب ثم التحقيق في الطلب والجهات المؤهلة قانون لمنح هذه الرخصة .

أولاً: طلب الحصول على رخصة التجزئة

أ. صفة الطالب

يقدم الطلب من المالك أو وكيله مرفقاً بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري¹ طلب هذه الرخصة باعتبار أنه يحوز سند حيازي مشهر وله أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي مالم يقرر القضاء خلاف ذلك، حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي تنص على أنه " ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه ويجب أن يدعم المعني طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقاً لأحكام القانون المدني " واستثني كل من المستأجر أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض من طلب هذه الرخصة كما هو الحال في رخصة البناء.

ب. مضمون الملف المرفق بطلب رخصة البناء

طبقاً لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91 يتشكل ملف طلب رخصة التجزئة من الوثائق الآتية :

• تصميم للموقع يعّد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

• التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه القدرة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والآثار العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

• مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

¹ - المادة 43 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، المعدل و المتمم.

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.
- طرق للمعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي .

• مذكرة تشمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيها .
- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء.
- برنامج الأشغال الذي الموصفات التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك عند الاقتضاء.
- برنامج الأشغال الذي يوضح الموصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز و آجال ذلك، عند الاقتضاء.

- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية، وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تتجزر بموجبها البناءات.
- ويحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة .

وفي حالة ما إذا كان إنجاز أشغال النفع سوف يتم وفق تكتلات مختلفة للبنىات، فإنه يمكن لصاحب التجزئة أن يدعم ملفه بالوثائق البيانية والمكتوبة المتعلقة بالنسبة لكل تكتل للبنىات¹.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 307/09 ، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 176/91، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج عدد 55، سنة 2009.

ويبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم، وهو ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة آنفا وجعلها إلزامية كلها، ولم يجعل بعضها إجباري وبعضها اختياري¹.

ثانيا :التحقيق في الطلب وإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة :

بعد استكمال طالب الرخصة التجزئة للبيانات المذكورة سافا، يجب عليه أن يقدم طلبه في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يجب أن يتحقق من مطابقة الملف للنحو المنصوص عليه قانونا، ويكون ذلك موضحا بطريقة مفصلة في الوصل الذي يقدم للمعني عند إرساله للطلب². ويعتبر أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وحسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإن التحقيق يتناول أيضا دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجز عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية، وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير رخصة التجزئة، أن تجمع كل آراء الهيئات والمصالح العمومية، وعليها أن تصدر ردا في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي ويعد رأيها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل، وفي كل الحالات يجب على المصالح المستشارة إعادة الملف وفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء كان الرد بالموافقة أم غير ذلك³.

ويمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملفات أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب⁴.

¹ -عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، 48.

² -المادة 10 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

³ -المادة 12 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

⁴ -المادة 13 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

ثالثا: الجهات المؤهلة قانونا بمنح رخصة التجزئة

أ. اختصاص رئيسي المجلس الشعبي البلدي

طبقا لنص المادة 65 من قانون 29/90، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع موافاة الوالي بنسخة من الرخصة وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي يتصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة ممثلا للدولة بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي .

كما حددت المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 176/91، اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية و بصفته ممثلا للولاية.

• باعتباره ممثلا للبلدية

ففي هذه الحالة عليه أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى لولاية في أجل (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وهنا يتم التحقيق في هذا الملف من قبل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية¹.

• باعتباره ممثلا للدولة

أما في هذه الحالة باعتباره ممثلا للدولة، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى لولاية لإبداء رأيها بالموافقة وذلك في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يتبع الملف برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تتجز عن إجاز الأراضي المجزأة وذلك في أجل شهر واحلبتداءً من تاريخ إيداع الملف².

كما نصت المادة 95 من قانون البلدية 10/11 أيضا على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما.

ب. اختصاص الوالي

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات الآتية :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية وهاكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

¹ -المادة 14 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

² -المادة 15 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد: 45، 46، 48، 49 من القانون 29/90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

ت. اختصاص الوزير المكلف بالتعمير :

تنص المادة 67 من قانون 29/90 على ما يلي " تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على أي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية"، أراد المشرع توزيع اختصاص منح رخصة التجزئة ليجعله ثلاثي الأطراف مثلما هو الحال في رخصة البناء، بعد أن يتم تحضير الطلب على مستوى المصلحة المكلفة بالتعمير بالبلدية وكذا مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ليتم البت في الملف في غضون (03) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و(04) أشهر من تاريخ إيداع الطلب إذا كان اختصاص تسليمها باعتباره ممثلاً للدولة أو إن كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإذا توفرت الشروط المطلوبة قانوناً يمنح القرار، ويحدد أشغال التهيئة التي يجب على المستفيد من الرخصة القيام بها حتى تصبح الأرض المجزأة قابلة للأشغال، كما يضبط الارتفاقات التي تطبق على الأرض المجزأة.

ونصت المادة 23 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أن " ... توضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة...". ويعتبر هذا الإجراء الذي اتخذه المشرع من أجل إطلاع الجمهور على قرار التجزئة المتخذ والقطعة الجزأة، كما يتم نشره من طرف السلطة المصدرة له على نفقة الطالب لمكتب المحافظة العقارية وذلك في أجل شهر من تاريخ الإعلان عنه.

أما عن مدة صلاحية رخصة التجزئة فقد نصت المادة 24 من المرسوم التنفيذي 176/91: "يصح القرار المتضمن رخصة التجزأة منقضية إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاثة (03) سنوات ابتداءً من تاريخ الإعلان عن هذا القرار"، وفي حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن أجل الثلاث سنوات يطبق على آجال المرحلة الأولى فقط وإنجاز باقي أشغال المراحل الأخرى تضاف إليها 03 سنوات أخرى.

رابعاً: مضمون رخصة التجزئة :

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 176/91 على "رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يلي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.

- مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل "

كما يمكن أن تقتضي رخصة التجزئة ما يأتي :

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناء ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج السكان.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.

- تعديل وإلغاء دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة¹.

خامساً: حالات البت في طلب رخصة التجزئة

أ. شروط الإدارة عند منحها رخصة التجزئة

تكون الإدارة والمصالح المعنية بتسليم الرخصة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسليم الرخصة، وهذا ضماناً لحسن إنجاز التجزئة، فيمكن للإدارة أن تشترط ما يلي:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء التجهيزات العمومية للبناء ذات الاستعمال التجاري والحرفي وإقامة محلات مهنية، أي في النهاية خلق نشاطات داخل الأراضي المجزئة وهذا لتزويد هذه التجزئات بما هو لازم من تجهيزات قصد تسهيل الحياة فيها، وحتى لا تكون هذه التجهيزات عبارة عن مراقد جماعية، أي فرض ما يلزم من مرافق ضرورية لضمان سير حياة داخل هذه التجزئات.

¹ - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة¹.

ب. رفض الإدارة تسليم رخصة البناء

لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، أن الامتناع عن منح رخصة التجزئة في هذه الحالة يكون من النظام العام ولا يجوز للإدارة مخالفته أو استعمال سلطتها التقديرية في ذلك فإذا أصدرت قرارا خلافا لذلك عد قرارها معيبا بعيب مخالفة القانون، كما يمكن للجهة المختصة عدم الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير².

ت. تأجيل الإدارة البت في طلب رخصة التجزئة

ويمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل لمدة سنة كاملة عندما تكون أدوات التعمير في حالة الإعداد.

حيث تنص المادة 19 على أنه: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من القانون 29/90" وفي جميع الأحوال فإنه لا يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة إلا للأسباب المبيّنة في قانون التهيئة والتعمير مع تعليل قرارات الرفض ليتسنى الطعن فيها إما سلميا أو أمام القضاء .

¹ -ياسمين شريدي، الرقابة الادارية في مجال التعمير والبناء، مرجع سابق، ص. 53.
² -المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

الفرع الثالث:

القرار المتعلق برخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في القانون التهيئة والتعمير حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة¹.

تنص المادة 60 فقرة 1 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 64 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية "، انطلاقاً من هذا النص فإن رخصة الهدم على قرار البناء يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، ولذلك ينبغي أن نتعرف عليها وعلى خصائصها وعلى إجراءات إصدار القرار المتعلق بها، ثم ان هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء، بل إن هناك مناطق محددة يمنع هدم البنايات بها دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لاعتبارات واردة في المادة 60 أعلاه².

الفقرة الأولى: تعريفها ونطاق تطبيقها

تتشارك رخصة الهدم مع رخصتي البناء والتجزئة في كون كل منهم تصدر بموجب قرار إداري، مضمونة القيام بنشاط عمراني (بناء، تجزئة، هدم)، ولكن تختلف عنها من حيث النطاق والإجراءات.

أولاً: تعريف رخصة الهدم وخصائصها

لا توجد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم وإنما تكفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات منحها.

ويمكن تعريفها بأنها " القرار الإداري الصادر عن الجهة الإدارية المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء سناً لبنايات مجاورة أو كان واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سناً لبنايات مجاورة³. من خلال هذا التصنيف تتضح لنا خصائص هذه الرخصة كما يلي :

¹ جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مرجع سابق، ص. 99.
² -عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 22.
³ -عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص. 57.

أ. صدور رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة

فلا يصح قانونا القيام بعليمة هدم وفق الشروط المبينة في التعريف إلا استنادا إلى قرار إداري، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي¹، فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها ولا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والجراءات².

ب. أن يكون مضمون قرار إزالة كل/أو جزء من بناية

ومفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما أو إزالة البناء كليا أو جزء منه، متى كان هذا الهدم يؤثر على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية هدم جزئي حذف بعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل فقط لا الهدم³.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم:

نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياسية أو الثقافية أو الطبيعية، طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة"، يتبين أن المشرع قد حدد المناطق المعنية برخصة الهدم ولم يترك الأمر على إطلاقه، فالأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم من شاءوا، دون اللجوء إلى ترخيص مسبق، واستثناءا تكون رخصة الهدم لازمة إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياسية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، وذلك لأنه من شأن تهديم البناية أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أي سياسة عمرانية، وبالتالي تتجر عنها آثار سلبية وأضرار إذا تم الهدم دون ترخيص، لأن عملية الهدم تمت دون دراسة.

كما هو الأمر كذلك بالنسبة للمشرع الفرنسي الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الوطني، بل قصرها على البلديات التي لها أهمية معينة كالتي بها عدد سكان يساوي أو يفوق

¹ -المادة 68 من قانون 29/90 المعدل والمتمم.

² -عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 22.

³ -عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص. 58.

10.000 ساكن، أو تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس، أو في المناطق المحمية (المحميات، الأماكن التاريخية، المساحات).

وقد أضافت المادة L 451-1 حالة يكون فيها الحصول على رخصة الهدم ضرورة وذلك في حالة ما إذا كان الهدم ضروري للبناء أو التهيئة فإن طلب الحصول على رخصة البناء أو التهيئة يمكن أن تشمل عملية الهدم البناء والتهيئة وفي هذه الحالة رخصة البناء أو التهيئة ترخيص بالهدم¹.

الفقرة الثانية: إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم

تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، عن إجراءات إصدار القرارات الفردية الأخرى (البناء، التجزئة)، حيث يبدأ الطالب بإيداع طلب مرفق بملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ثم تتم دراسة الملف والتحقيق فيه، وأخيراً مرحلة إصدار القرار .

أولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم

أ. الطلب

حسب نص المادة 61 من قانون 29/90 التي تنص " يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي"، وعليه فإن إيداع طلب رخصة الهدم يتم بمقر المجلس الشعبي البلدي.

ب. صفة طالب الرخصة :

ونصت عليه المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أن " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة". ولقد منح المشرع صفة طالب الرخصة لثلاث أصناف: المالك، الوكيل، والهيئة العمومية المخصصة لها البناية، فيشترط على مالك البناية الآيلة للسقوط تقديم طلبا للترخيص له بالقيام بعملية الهدم، حتى تتم العملية وفق طريقة مدروسة لا تتجر عنها أضرار لما يجاورها من بنايات، أما عن صفة المالك فيجب عليه أن يثبت هذه الصفة إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، أو بتقديم رسالة رسمية طبقاً لأحكام القانون المدني وذلك في حالة ما إذا كان مقدم الطلب وكيل، أما الهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

¹ -عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 62.

أما في التشريع الفرنسي فإضافة إلى المالك أو موكله فقد منحت صفة طالب الرخصة لكل شخص يثبت شغله للبناء الآيلة للهدم فيتمكن على إثرها من تقديم طلب رخصة الهدم¹.

ج. الوثائق المرخصة بالملف والتحقيق فيها

يشتمل الملف المرفق برخصة الهدم الوثائق الآتية:

- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.
- تصميم الكتلة يعد على سلم 5000/1 من البناء الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة.
- حجم أشغال الهدم ونوعها .
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.

وبعد تكوين الملف يرسل في خمس(05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود البناء المراد هدمها، ليحال بعدها إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية (08) الأولى المالية لتاريخ الإيداع إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والتي لها شهر واحد لإبداء رأيها، ينبغي أن يكون الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض أو متجانساً مع توجيهات خاصة، يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب بإبداء الرأي في الآجل نفسه².

كما نصت المادة 65 من المرسوم 176/91 على ما يلي: "يحدد أجل التحضير بثلاث أشهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب، تسلم رخصة الهدم في شكل قرار"، خلال كامل هذه الفترة يمكن للمواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعمين بوثائق شرعية هذا من أجل حماية السكن الاجتماعي³.

ثانياً: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

طبقاً للمادة 68 من قانون 29/90 يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي حصراً بمنح رخصة الهدم ولا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره ويكون القرار الصادر إما بالموافقة أو الرفض أو التحفظ.

¹ - voir l'article R. 315- 4 de code l'urbanisme français.

² - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

³ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص. 224.

أ. الموافقة على تسليم رخصة الهدم

طبقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 176/91، لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية نظرا لخطورة البناية على الأرواح والممتلكات، ويتم منح الموافقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب رخصة الهدم متى توافرت الشروط القانونية، ويتم تنفيذ الأشغال بعد العشرين يوم الموالية لتاريخ الحصول على الرخصة وبعد إعداد التصريح بفتح الورشة¹.

تصبح رخصة الهدم لاغية ومنقضية في الحالات الآتية :

-إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 05 سنوات.

-إذا توقفت خلال 03 سنوات الموالية.

-إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي².

ب. شروط الإدارة عند منحها رخصة الهدم

قد يقتزن تسليم رخصة الهدم بوضع تحفظات وهذا ما تنص عليه المادة 69 من المرسوم التنفيذي 176/91 ومن تلك التحفظات نذكر على سبيل المثال حين يشترط على طالب رخصة الهدم أن يوفر سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي إيجارات تجارية³.

ج. رفض الإدارة تسليم رخصة الهدم

لا يمكن للإدارة رفض طلب الهدم إلا للأسباب القانونية ويجب أن يكون قرارها معللا كافيا. وتنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية".

أما في حالة سكوت الإدارة وعدم صدور أي قرار بشأن الطلب رغم فوات الآجال القانونية للرد، فإن المشكلة ذاتها تعترضنا بشأن تفسير هذا الموقف السلبي للإدارة.

غير أن المشرع في مجال رخصة الهدم فتح المجال أمام المعني لإجبار الإدارة على الرد على طلبه وذلك في نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 176/91، حيث يمكنه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير يطلب فيها الرد على طلبه، وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء أجل الثلاثين يوما (30) الموالية لتقديم العريضة بإمكانه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وهو إجراء على ما يبدو يهدف إلى إرغام الإدارة على الرد.

¹ -المادة 73 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.

² -المادة 74 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.

³ -سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص. 224.

لكن هذه المادة تثير الكثير من الغموض خاصة أنها لم تحدد القضاء الذي يلجأ إليه طالب الرخصة (استعجالي أم لا) لأن سلوك الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة سيفقد رخصة الهدم طابعها السريع والمستعجل، خاصة وأن المشرع لم يعط الإدارة المختصة حق تأجيل البت في طلب ملف رخصة الهدم على النحو الذي جعله في رخصة البناء أو التجزئة، وهو بمفهوم المخالفة من نص المادة 64 من قانون 29/90، حيث منح إمكانية تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء أو التجزئة دون الهدم¹. لذلك فإنه من الأفضل كان أن يتم استبدال هذا الإجراء بفكرة الترخيص الضمني أي أن فوات الآجال القانونية للدون أن يصدر من الإدارة أي قرار يعتبر قرار ضمناً بالموافقة على رخصة الهدم وهو ما فعله المشرع الفرنسي².

الفرع الرابع

شهادتي التعمير والتقسيم:

وحتى تتمكن الإدارة من مراقبة عملية البناء بصفة مستمرة فإن المشرع وضع أمام المالكين للعقار بعض الشهادات للقيام بالعمليات العمرانية، والتي تتمثل في شهادة التقسيم وشهادة التعمير والمطابقة التي تعد وسيلة مراقبة بعدية تتم بعد إنجاز البناء، وعليه سنتعرض في فقرة أولى إلى شهادة التعمير وفي فقرة ثانية لشهادة التقسيم.

الفقرة الأولى: شهادة التعمير

أولاً: تعريفها

نصت المادة 51 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على مايلي " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ".

فالمشرع جعل هذه الشهادة اختيارية أو جوازية على حد صياغة المادة 51 أعلاه، إذ تنص على أنه " يمكن " مما يجعل المعنيين بالعمليات العمرانية لهم مطلق الحرية في طلبها أم لا.

وقد عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 " هي تلك الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها

¹ -عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص. 62.

² -Voire l'article, L 430- A , code de l'urbanisme français.

الأرض المعنية"، وتعد هذه الشهادة أو الوثيقة مهمة من ناحية تحديد حقوق المعني في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بمعلومات حتى يطلع على مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، وعليه فلا تسلم هذه الشهادة إلا بطلب من المعني.

ثانيا: إجراءات الحصول عليها:

يتم الحصول على هذه الشهادة بناء على طلب يقدمه المعني الذي يوضح هويته (مالكا أو وكيلًا ...) ويحدد أيضا بموضوع الطلب اسم مالك الأرض (إن لم يكن طالبها هو المالك)، العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت، تصميم حول الوضعية وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم، ويودع هذا الطلب وفقا بهذه الوثائق بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع، ويتم تحضير هذه الشهادة بنفس الإجراءات والأشكال المتعلقة برخصة البناء ونصت عليها المادة 03 من المرسوم رقم 176/91 المعدل والمتمم، كما تبلغ شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب وتحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة تحسب ابتداء من تاريخ التبليغ.

وأشارت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم على ضرورة أن تتضمن

شهادة التعمير ما يلي:

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاقات المدخلة عليها.
- إيصال القطعة الأرضية المعنية بالتجهيزات الجماعية الموجودة التي ستجوز لاحقا.
- الأخطاء الطبيعية و التكنولوجية التي يمكن أن تمس الموقع المعني، وهي فقرة مضافة في تعديل جانفي 2006 أخذ بعين الاعتبار النتائج المأساوية المترتبة عن زلزال 21 ماي 2003.

ما يلاحظ هنا أن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير " رخصة " بل مجرد وثيقة دون تحديد طبيعتها القانونية، فإذا كانت ليست رخصة إدارية بمفهومها القانوني الصحيح لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني بل هي مجرد وثيقة معلومات، فإنه على صعيد المنازعات يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم¹.

ومادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذيا، فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه المعلومات لسبب واحد وهو أن القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال

¹ -عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص. 65.

² -عزري الزين، المرجع نفسه، ص. 62.

للمستفيد منه للطعن فيه، ومادامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة ما دام لطالب رخصة البناء الطعن عند عدم اقتناعه بالرد.

الفترة الثانية: شهادة التقسيم:

أولاً: تعريفها

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء وأشارت لها المادة 59 من قانون 29/90 المعدل والمتمم، أما المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم فقد حددت طبيعتها أين اعتبرتها مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

إن شهادة التقسيم ليست قرار، فهي مجرد وثيقة توضح إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر، كما تجدر الإشارة إلى تبيين الفرق بين شهادة التقسيم وشهادة التجزئة هذه الأخيرة التي تعد ضرورية ولازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرض أو أكثر بينما تشترط الأولى (شهادة التقسيم) لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي أي تهتم فقط بما هو مبني.

ثانياً: إجراءات الحصول عليها

تتم عن طريق طلب يقدمه المالك أو موكله يحمل توقيع المعنى تثبت صفة الطالب إما بنسخة من عقد الملكية أو توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني إذا كان الطالب وكيلاً وليس مالكا¹.

و عليه يجب على طالب شهادة التقسيم أن يرفق مع طلبه الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المتعلق بالقانون المدني.
- توكيل طبقاً لأحكام الوكالة في القانون المدني إذا كان الطالب وكيلاً ليس مالكا.
- تصميم للموقع عيّن على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية :
حدود القطعة الأرضية، مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية،
المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض، بيان شبكات قابلية الاستغلال

¹ - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.

التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية لذلك، اقتراح تقسيم المساحة الأرضية، تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم¹.

ويرسل الملف في (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود قطعة الأرض مقابل وصل إيداع²، ومنه يباشر التحقيق في الملف ودراسته بنفس الأشكال التي سبق عرضها فيما يتعلق برخصة التجزئة³، ومهما تكن الجهة المختصة عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب⁴، وتستمر مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها⁵. لم ينص المشرع على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها هذه الشهادة، وكذا إشكالية سكوت الإدارة ومدى تفسيرها هذا الموقف السلبي لها⁶.

المبحث الثاني

الرقابة الإدارية البعدية

كل تلك الرخص والشهادات التي تطرقنا إليها في المبحث الأول والتي تعتبر جميعها آليات تلجأ لها الإدارة لمراقبة وتنظيم عمليات البناء قبل الشروع في البناء ومن أجل العمل على احترام القانون والتنظيمات السارية المفعول.

ولكن حتى تتمكن الإدارة من التحكم لضمان التطبيق الجيد للتوصيات والملاحظات لابد من إتباع الرقابة البعدية، وهي الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز البناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، وذلك من خلال المعاينة الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة.

لهذا نجد أن المشرع وفي ظل القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد نص على وسائل وآليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها ليلحقه أيضا

¹ -المادة 28 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.

² -المادة 29 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.

³ -المادة 30 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.

⁴ -المادة 31 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.

⁵ -المادة 32 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.

⁶ -عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص. 69.

بمرسوم تشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس الذي تدخل فيه المشرع لسد الثغرات التي ظهرت في القانون 29/90. ولهذا فإنه يثور التساؤل حول ما هي هذه الآليات البعدية التي أقرها المشرع لمراقبة عمليات البناء بعد الانتهاء منها (مطلب أول) وما هي شهادة المطابقة وما هي المخالفات المترتبة عن عدم الالتزام بها ومن هم الأعوان المختصون لمراقبة وزجر هذه المخالفات العمرانية (مطلب ثاني)

المطلب الأول

التسوية القانونية لمعالجة وضعيات البناءات اللاشرعية

إن المظاهر المشوهة التي أصبحت تتسم بها أغلب المدن الجزائرية بسبب الفوضى العمرانية في نشاطات البناء بقيت موجودة وهو ما جعل المشرع يتدخل في كل مرة للحد من هذه الظاهرة، ويعد آخر ما جاء به المشرع هو قانون 15/08¹، الذي جسد نية المشرع في محاولة تسوية وضعيات البناءات إداريا واتخاذ إجراءات قانونية صارمة للقضاء على البناء الفوضوي، ولهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى شهادة المطابقة نبين فيها التسوية القانونية قبل السياسة العقارية لسنة 2008 وبعدها (فرع أول) وأيضا كل من شهادتي النفع والتهيئة (فرع ثاني).

الفرع الأول

التسوية القانونية قبل السياسة العقارية لسنة 2008

عرف البناء غير المشروع والإخلال بقواعد العمران تطورا ملحوظا ابتداء من أواخر السبعينيات ولهذا الظواهر التي ألحقت أضرارا بالغة بالعمران والنسيج سببان أساسيان يتمثلان في وجود إجراءات قانونية وتنظيمية غير دقيقة، مع تسبب السلطات المعنية بفرض الاحترام لقواعد المخططات التوجيهية للعمران وكذا الضعف المسجل الذي استمر به العمل في مجال القطع الأرضية المخصصة للبناء مما أدى بالمواطنين إلى عدم احترام قواعد العمران والتمدين.

¹ - المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج، عدد 15، سنة 2008.

ولحصر هذه التجاوزات ثم القضاء عليها، وجب على السلطات العمومية أن تتخذ خلال فترات مختلفة إجراءات قانونية خاصة و هكذا جاء الأمر رقم 101/85¹، والمرسوم التنفيذي رقم 212/85² لتسوية وسد فراغ قانوني كان مطروح من قبل، حيث جاء الأول ليحدد بصفة انتقالية قواعد احتلال الأراضي و جاءت النصوص المطبقة له تجاه المخالفين وجاء المرسوم الثاني يهدف إلى تسوية أوضاع البنايات الفوضوية المنجزة قبل تاريخ صدور المرسوم.

والسؤال المطروح ما هي حالات التسوية والإجراءات التي تتم بها؟

الفقرة الأولى: حالات التسوية

أولاً: الحالات القابلة للتسوية

للحكم على أي بناية أنها قابلة للتسوية أو لا هناك عناصر يجب الإحاطة بها³ وهي :

أ. الصفة القانونية للقاعدة العقارية:

جاء في التعليم الوزارية المشتركة⁴ أن الحالات التي يمكن تسويتها هي:

1. البنايات المشيدة فوق أراضي عمومية غير تابعة للأملاك العمومية ولا المزارع الفلاحية

العمومية

وتختلف طريقة تسوية هذه البنايات بحسب امتلاك الترخيص أو عدمه لهذه الأراضي لأن كل حالة

من هذه الحالات لها إجراءات خاصة ونبين ذلك كما يلي:

• شغل الأراضي برخصة:

تنص المادة 789 من القانون المدني الجزائري على أن " إن من أقام بناء على أرض ليست له وهو يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطالب بالإزالة وإنما يخير بين أن يدفع ثمن المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت وهذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزاعها، غير أنه إذا كانت هذه المنشآت قد بلغت حدا من الأهمية وكان التسديد مرهقا لصاحب الأرض جاز أن يطلب تحويل الأرض لمن أقام المنشآت بتعويض عادل".

¹ - المؤرخ في 13 أوت 1985 ، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأرض قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج ر ج ج، عدد 34، سنة 1985.

² - المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.

³ - ز هيرة ذبيح، أزمة البنايات اللاشرعية و طرق معالجتها، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2000 ، ص 58.

⁴ - التعليم الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع ، ج ر ج ج، عدد 34، سنة 1985.

ونصت المادة 784 من القانون المدني على أنه " إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الأمر ذلك أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب وجود المنشآت بها ، ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق بالأرض ضرراً إلا إذا اختار صاحب الأرض استبقاءها. طبقاً لأحكام الفقرة السابقة".

وتنص المادة 785 من القانون المدني أيضاً على أن " إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 يعتقد بحسن نية أن له لحق في إقامتها فليس لصاحب الأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع ثمن المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت وهذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها".

وجاء قرار¹ المحكمة العليا على النحو التالي " من المقرر قانوناً أن من أقام منشآت على أرض مملوكة للغير يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها فلصاحب الأرض الخيار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفاً للقانون، ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

وتكون رخص شغل الأراضي إما بوثائق رسمية أو غير رسمية غير أنه في حالة ما إذا كان الشغل بوثائق غير رسمية فإنها تتطلب من المجلس الشعبي البلدي التداول حولها للتحقق فيها والخروج إما لتأكيداتها أو لإلغائها، أما إذا كانت الوثائق رسمية ففي هذه الحالة يعتبر الشغل المرخص بسند وبناء على ذلك وإن توافرت فيها جميع شروط البناء والتعمير ففي هذا الإطار يتولى الشخص المعني التنازل بالتراضي عن قطعة الأرض للشاغل الفعلي الذي يتولى المصاريف وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحديد سعر التنازل الذي يجب أن يكون وفق السوق العقاري .

مما سبق يتبين أن عملية التسوية في هذه الحالة فرضت على المالك الذي منح رخصة الأشغال أو البناء التنازل بالتراضي وفق سعر السوق العقارية وذلك لأن مالك الرخصة حاز هذه الأرض بصفة قانونية.

¹ قرار رقم 48167 المؤرخ في 26 أكتوبر 1988، المجلة القضائية، عدد 03، سنة 1993، ص. 23.

• شغل الأراضي بدون رخصة:

بالرجوع إلى المادة 782 من القانون المدني والتي تنص على أن " كل ما على الأرض أو تحتها من غرس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له. غير أنه يجوز أن تقام البيئة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البيئة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت من قبل أو خول له الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها".

و جاء قرار المحكمة العليا في القضية رقم 25627 ينص على أن¹ من المقرر قانونا أن كل ما على الأرض أو تحتها من غرس أو بناء يعد من عمل صاحبها ويكون مملوكا ما لم تقام البيئة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون، و لما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضدهما لم يقيما البيئة على أن مورثاهما أقاما السكن المتنازع عليه على أرض الطاعن فإن جهة الاستئناف بتأييدها الحكم المستأنف لديها قد خرقت القانون، ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

ففي هذه الحالة فإنه يجب على من أقام المنشآت أن يقيم الحجة الدالة على فعله وإلا عدت المنشأة لصاحب الأرض، ويجوز لمن أقام هذه المنشآت أن يطلب نزعها إذا كان ذلك لا يلحق ضررا بالأرض أو أن صاحب الأرض يريد استبقاءها وتكون التسوية بأن يتنازل عن الأرض للشاغل الفعلي، ويتم تقويم الأرض بنفس الطريقة التي يتم بها تقويم الأرض التي شيدت بسند أو رخصة سلمت قبل الإنجاز، ويضاف إلى هذا السعر سعر البناية مع خصم قيمة مواد البناء التي استعملها الشاغل والتي تمثل 45 % من قيمة البناية²، بمعنى أن يضاف إلى سعر الأرض المتنازل عليها تعويض يطابق كلفة البناية الموجودة، مع خصم مواد البناء التي جلبها الشاغل طبقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة 782 والمادة 784 من القانون المدني.

¹ -حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة التاسعة، 2009، ص150.
² -زهيرة ذبيح، أزمة البنايات اللاشرعية وطرق معالجتها، مرجع سابق. ص 60.

2. البناءات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص

• حالة البناء فوق أرض يملكها الشاغل لها حقيقة:

نصت المادة 06 من الأمر 26/74¹ على أن "إن الأراضي من كل نوع التي يملكها الأفراد التي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية المشار إليها في المادة أعلاه، تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء وذلك طبقا للكيفيات التي تكون موضوع نص لاحق، أما المساحات الزائدة فتدرج في الاحتياطات العقارية للبلدية، ولا يمكن الاعتراض على تصرف قامت به البلدية والذي يتعلق بأموال دخلت في ذمتها المالية عن طريق الاحتياطات العقارية".

يتبين من هذه المادة أن هذا الأمر رقم 26/74 قيد حق الملك بالضرورة الملحة لسد احتياجات أفراد العائلة، أما ما زاد على ذلك فيتم إدراجها في الاحتياطات العقارية للبلدية ويصل أقصى حد إلى 20 فرد و كل فرد لا يتجاوز 20 م² أي 400 م² في المجموع².

• حالة البناء المشيدة فوق أرض يملكها الخواص وكانت موضوع صفقة غير مشروعة:

في هذه الحالة إن الأرض المقام أو المشيد فوقها البناء محل صفقة غير مشروعة أي محل نقل ملكية وفق عقود عرفية منافية لأحكام التشريع والتنظيم المعمول به في ذلك الوقت³ والذي ترتب عنه خرق للقيود الواردة على حق الملكية، حيث بعد إدماج هذه الأرض ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية يعاد التنازل عليها من جديد للشاغل الفعلي وبحسب السعر المحدد من طرف مديرية أملاك الدولة، ونصت المادة 14 في الفقرة الأولى والثانية من الأمر رقم 01/85 المتعلق بقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها على أن "تدمج قانونا في الملك الخاص بالبلدية ويحول إليها دون مصاريف ولا تعويضات أراضي البناء التي نقلت ملكيتها قبل تاريخ نشر هذا الأمر بين الناس" خارقين بذلك الأحكام التشريعية الجاري العمل بها وذلك بغض النظر عن الادعاءات التي يمكن أن يثيرها الغير ضد المالك الذي أنتزع منه حق الملكية والوسائل القانونية .

تتخذ البلدية أي إجراء يستهدف تثبيت الذين يشغلون فعلا هذه الأراضي التي أدمجت على هذا النحو في حقوقهم الحيازية والسكنية عن طريق التنازل لهم عنها بتعويض وبالتراضي، متى كانت المباني التي شيدها أو اعتزموا تشييدها تتوفر فيها الشروط والمقاييس التي يتطلبها التنظيم الجاري العمل به.

¹ - المؤرخ في 20 فيفري 1974 ، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية.

² - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كفيك للنشر المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى ، سنة 2009، ص. 107.

³ - قانون التعمير الساري المفعول في ذلك الوقت هو الأمر 01/85 ، الذي يحدد انتقالا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

سيتبين من هذه المادة أن الأرض التي كانت محل صفقة غير مشروعة تدمج في الملكية الخاصة بالبلدية دون مصاريف ولا تعويض وهي بعد ذلك تنتازل لهم بالتراضي متى كانت المباني التي شيدت عليها أو التي سوف تشيد تتوفر فيها الشروط والمقاييس الجاري العمل بها في مجال البناء، ويسلم لمن كان يشغلها عقد بعنوان التسوية بعد تكوين ملف طلب رخصة بناء، أما الصفقات العقارية غير المخالفة للأحكام التشريعية السالفة الذكر التي وقع اكتسابها في تاريخ متفق حسب مفهوم المادة 328 من القانون المدني الجزائري التي تنص " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ يكون له تاريخ ثابت"، و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من :

- يوم تسجيله.
 - يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
 - من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
 - من يوم وفاة أحد الذين لهم العقد خط أو إمضاء.
- غير أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصة".

ب. احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء

حتى يتم قبول البيانات للتسوية يجب مراعاة الأمور التقنية التي تعد الأساس في عملية التعمير والبناء والتي على أساسها يصدر حكم الجهة المختصة بتسوية البناية أو لا ذلك بالنظر إلى احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء وسنتطرق لها كما يلي:

1. البنايات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء

من أجل تسوية هذا النوع من البنايات، تجري المصالح التقنية للولاية معاينة من أجل دراية وضعيتها وإثبات حالتها فإن كان رأي اللجنة يثبت مطابقة قواعد التعمير ومقاييس البناء، تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية أو تأشيرة التصريح بالأشغال¹.

نلاحظ أن المشرع اشترط مطابقة هذه البيانات لقواعد التعمير ومقاييس البناء حتى لا تتم تسوية بنايات فوضوية تشوه المحيط العمراني أو بنايات غير مطابقة للمواصفات الضرورية للبناء وتشكل خطر على سكانها بل أخضع هذه البيانات للمراقبة الإدارية للتأكد من صلاحيتها لإجراء التسوية.

¹ - زهيرة ذبيح، أزمة البنايات اللاشرعية وطرق معالجتها، مرجع سابق، ص 63.

2. البنايات التي يمكن أن تكون مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء بعد تنفيذ الأشغال عليها تنص المادة 05 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 212/85 على "لا تقبل التسوية إلا للبنايات التي يتوفر فيها حد أدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل انجازها أو بعد انجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة".

ففي هذه الحالة المصالح التقنية للبلدية ملزمة بعد دراسة الملفات بالزام المعني بإتمام الأشغال التي تجعل تلك المباني متوفرة إلى حد أدنى من قواعد التعمير لإتمام هذه الإجراءات وبعد تنفيذ إتمام هذه الأشغال من طرف صاحب البناية تسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية.

ت. الغرض المستعمل من البناية والموقع الذي أقيم فيه البناء:

يشترط أن تكون البناية لا تخالف النظام العام والآداب العامة وعليه لا يرخص بالتسوية إلا في حالة جعل الغرض من البناية مطابق للنصوص القانونية المعمول بها في هذا العمل.

إذا تم البناء فوق مكان قد هيئت مرافقه، فيجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية عند التهيئة، وبالتالي يحدد سعر البيع بالنظر إلى ما أنفقته الجماعات المحلية¹، وفيما يتعلق بالبيانات المنجزة فوق تجزئات غير معتمدة فإنه يتم تسويتها بملاحظة إنشاء جمعية الحي للإشراف على عملية التهيئة التقنية والمتمثل في إيصال مختلف أراضي وبناءات الحي بمختلف شبكات منافع المدينة، وكذلك الإشراف على عملية التهيئة القانونية بإتمام الإجراءات الإدارية المتعلقة بالحصول على رخصة التجزئة بعنوان التسوية، وفي هذا المنحى تنص المادة 07 من المرسوم رقم 212/85 "يتعين على الذين يشغلون فعلاً أماكن غير مهيأة تضم عشر بنايات أو أكثر غير مجمعة وتتوفر فيها الشروط المذكورة في المادة 3 أعلاه، أن يباشروا خلال سنة واحدة على الأكثر، الدراسات وأشغال التهيئة وإقامة المرافق في المنطقة التي شيدت فيها تلك البنايات، وأن يتكفلوا بمصاريفها" والذي يخول تسليم رخصة تجزئة الأراضي للبناء على سبيل التسوية".

إن عملية التسوية تأخذ في الحسبان وضعية المكان عند التقييم، فالمكان التي تمت تهيئته من طرف الجماعات المحلية تأخذ في حساب المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية، أما البنايات التي شيدت فوق مكان غير مهيأ فيتولى أصحاب المشاريع المتكفل بأشغال التهيئة بأنفسهم، ويقصد بالتهيئة التزويد بالمرافق الضرورية وكذا مصاريف الدراسة التقنية للأراضي.

¹ - زهيرة ذبيح، أزمة البنايات اللاشرعية وطرق معالجتها، مرجع سابق ص 64

ثانياً: الحالات غير القابلة للتسوية

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 212/85 على أن "لا تقبل التسوية في إطار التي تحدده الفقرة 02 من المادة الأولى أعلاه إلا البنايات التي يتوفر فيها الحد الأدنى ضمن قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل انجازها أو بعد انجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة". ومن بين هذه المباني التي لا تقبل التسوية فيها مما يلي:

أ. من حيث الارتفاعات التي يمنع البناء عنها

جمعتها التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في: 13 أوت 1985 في عبارة "المباني المشيدة فوق أرض خصصت نهائياً لارتفاعات عدم البناء" ومنها:

- البناء تحت رواق شبكة الكهرباء.
- البناء في المناطق المعرضة للفيضانات وانزلاق التربة وصعود المياه.
- البناء فوق قنوات الغاز أو بالقرب من خزانات المحروقات سريعة الالتهاب.
- البناء فوق الأراضي المخصصة لاحتضان مشاريع عمومية لا يمكن نقلها إلى مكان آخر.
- البناء فوق مساحات عمومية مخصصة للحدائق أو مسالك أو ممرات أو أرصفة طرق وغيرها من الفضاءات والمجالات ذات المصلحة العامة.

وما يجعل التسوية غير مقبولة في هذه الحالات، هو أن هذه الأماكن أو الأراضي يمنع فيها البناء على الإطلاق وتعتبر البنايات المتواجدة فيها بنايات فوضوية و غير شرعية يجب هدمها أو إزالتها، لأن تركها يسبب تشوهات عمرانية وأخطار كبيرة قد تحدث أضرار لقاطنيها، وبالتالي لا تدخل ضمن دائرة جملة البناءات الفوضوية المؤهلة ومنه فهي كل هدم طبقاً لاحترام الأمر رقم 01/85 المادة 12 حيث نصت "يهدم كل بناء شيد دون رخصة بناء قبلية وتعاد أماكنه إلى حالتها الأصلية على نفقة الباني دون المساس بالمتابعات الجزائية...".

ب. من حيث القواعد التي تتعلق بالأماكن والمناطق المحمية

طبقاً لنصوص الأمرين رقم 162/66¹ والأمر رقم 28/67²، إضافة إليهما فالتعليمات الوزارية نصت على هذا النوع من البنايات التي تشوه الموقع أو المنطقة ولكن في حدود قواعد الحماية المنصوص عليها

¹ - المؤرخ في 26 مارس 1966، والمتعلق بحماية المناطق والمعالم السياحية
² - المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

في أحكام الأمرين أعلاه، وذلك للخصوصية التي تتميز بها المناطق المحمية واستثنائها بنصوص خاصة لا تدخل ضمن هذا النوع من البناءات الذي يشوه المحيط العمراني.

ت. من حيث التغيير في الواجهة الفلاحية للأراضي

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 212/85 على أن " لا يرخّص بأي عمل ينجر عنه تغيير الواجهة الفلاحية للأراضي الزراعية" وهو ما يعرف بغزو الاسمنت المسلح للأراضي الفلاحية، حيث ينجز بنائته على حساب الأراضي الفلاحية وهي البناءات التي لا تقبل تسويتها و لا يرخّص بأي عمل في هذا الشأن وفقا لأحكام المرسوم أعلاه، لأن في تسوية هذه البناءات تشجيعا للاستغلال غير الشرعي للأراضي ولا سيما الفلاحية منها.

ث. من حيث مخالفة قواعد الأمن

نصت التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، أن من ضمن البناءات التي لا تقبل بطبيعتها التسوية بتاتا البناءات المشيدة بما يخالف قواعد الأمن فيما يخص المشاغل وكذلك الأوامر التي نصت عليها القوانين التالية:

- القانون 03/83 المؤرخ في 09 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة لا سيما المواد من 76 إلى 88 منه.
- القانون رقم 17/83 المؤرخ في 16 جويلية 1983 المتضمن قانون المباني لا سيما المواد 102 و 103 و 111 منه.
- القانون رقم 09/89 المؤرخ في 16 فيفري 1989 والمتعلق بحماية الصحة وترقيتها لا سيما المادة 04 منه.

هـ. من حيث تشويه المحيط تشويها خطيرا

البناءات التي تشوه المحيط (محيط البناء) تشويها خطيرا ولا تمت بصلة لمعايير البناء والتعمير سواء فيما يتعلق بطبيعتها أو مظهرها فهي تلحق ضررا كبيرا بالمظهر العام للمكان والمحيط، ولا يمكن بأي شكل من الأشكال معالجتها وحلها الوحيد هو هدمها والقضاء عليها نهائيا¹ وإعادة بناءها من جديد وفق ما تنص عليه القوانين المعمول بها في ميدان التعمير وتنقسم هذه البناءات إلى نوعين:

¹ تكواشت كمال، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، مرجع سابق، ص. 170.

1. بنايات فوضوية لا يتوفر فيها الحد الأدنى لقواعد التعمير ومقاييس البناء ومن هذه البنايات تلك التي هجرت من قبل أصحابها والتي تآكلت جدرانها وأصبحت غير صالحة للإيواء فهذا النوع من البناء لا يمكن بأي حال من الأحوال تحسينه أو ترميمه بل يجب هدموا إعادة بناءه من جديد بالتالي لا تقبل تسوية هذه البنايات لعدم صلاحيتها.

2. بنايات قصديرية تفتقر لأدنى مقاييس التعمير والبناء وكذا الشروط التقنية المطلوبة للمحافظة على استقرار البناية، فهذا النوع من البناء لا يمكن أن يدوم طويلا ويعد من البنايات المشوهة للمحيط العمراني والبيئة بالإضافة إلى ما تشكله من خطر على قاطنيها بالتالي لا يمكن تسويتها وإعادة إدماجه في الوسط الحضري فيجب هدموا زالته تماما من فوق الأرض.

وتتم تسوية البنايات الفوضوية من قبل اللجنة الولائية حسب ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم رقم 212/85، والتي تبين حالات إعادة الأماكن إلى وضعيتها الأصلية وإجراءات التنفيذ، حيث كل بناء لا يقبل التسوية معرض للهدم ويكون بقرار من اللجنة الولائية يحدد فيه الأجل الذي ينبغي أن يقوم فيه الشاغل بعملية الهدم على نفقته الخاصة.

الفقرة الثانية: إجراءات التسوية:

نتناول الإجراءات كما يلي:

أولاً: إجراءات التسوية المتخذة على مستوى البلدية

تقوم البلدية بإحصاء البنايات غير الشرعية المتواجدة على ترابها وذلك بتخصص لجنة تقنية مكلفة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 الفقرة 60) وتكون مؤهلة للقيام بعملية الإحصاء اللازمة والمتعلقة بكل ما يتصل بالبنايات الفوضوية من حيث:

- الطبيعة القانونية للقاعدة البنائية وذلك بالتحقق من ملكية الأرض هل هي ملكية خاصة أم ملكية عامة أو تابعة لأمالك البلدية.

- موقع البناية ومدى احترامها لارتفاعات التعمير المحددة في مخططات التعمير للبلدية.

- كل ما يتعلق بأرضية البناية، مواد البناء المستعملة، عدد الطوابق المكونة لها وتختتم هذه الزيارة بتكوين ملف يشتمل على تقرير يتضمن معلومات حول البيانات الفوضوية ومستغلها.

ولأجل إبداء الرأي حول موضوع التطهير العمراني من كل الشوائب الضارة بالمحيط، على رئيس المجلس الشعبي البلدي إعداد مداولة لموضوع التسوية القانونية للبناءات الفوضوية ومراحلها على أعضاء

المجلس الشعبي البلدي لإبداء الرأي وبعدها تعد المداولة رفقة الملف المعد من قبل اللجنة المكلفة بالإحصاء ولمباشرة الخطوات المتمثلة في قيام البلدية بإعلام المواطنين بأن الإدارة تباشر إجراء التسوية القانونية للبناءات الفوضوية المشغلة من قبل الاثنين من المذكورين في القائمة الاسمية المرفقة مع الإعلان الموجه للجمهور وتدعوهم إلى ضرورة الاتصال بمصالح البلدية خلال الآجال المحددة في الإعلان، مرفقين بملف إداري تقني الذي سوف نتعرض له في النقطة الموالية حيث يختلف الملف باختلاف أصناف البناءات و نتناولها فيما يلي :

أ. البناءات ذات الاستعمال السكني الخاضعة لرخصة البناء

يقدم ملف في أربع نسخ يحتوي على الوثائق التقنية والإدارية التالية:

1. الوثائق التقنية¹

- تصميم يحدد الموقع بمقاييس 1/2000 ، 1/500 يحدد الاتجاه ونقاط الاستدلال التي تسمح بتحديد موقع القطعة.
- تصميم كتلة البناءات والتهيئات الأرضية يعد بمقياس 1/200 وتشتمل على:
 - الاتجاه وحدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - نوع البناءات المجاورة وعدد طوابقها.
 - المساحة الكلية للأرضية والمساحة المبنية للأرض.
 - بيان شبكة منافع المدينة الموصلة بالبنائية.
- تصميم التوزيع الداخلي للبنائية بمقياس 05/01 بمختلف مستويات البناية الأرضية والعلوية.

2. الوثائق الادارية

وتتضمن الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من قرار تخصيص الأرض.
- العقد الذي يثبت قيام الصفقة بين الأفراد.
- القطع الأرضية.
- عقد شهري للقطع الأرضية غير المدعمة بعقد رسمي طبقا للمرسوم 352/83.

¹ التعليمات الوزارية المشتركة، مرجع سابق.

ب. البنايات المعدة لممارسة العمل:

1. الوثائق التقنية

زيادة على الوثائق المطلوبة في البنايات ذات الاستعمال السكني تضاف مذكرة مصحوبة بالرسوم البيانية اللازمة توضح:

- مجموع المستخدمين والقدرة الاستيعابية لكل مبنى.
- الوسائل الخاصة بالحماية والحرائق والإسعاف.
- نمط بناء الجدران الرئيسيين والسقوف.

2. الوثائق الإدارية

زيادة على الوثائق الإدارية المطلوبة في البنايات السكنية لإثبات الملكية أو شغل القطعة الأرضية:

- نسخة من قرار الوالي الذي يرخص بإنشاء معمل أو بتوسيعه.
- نسخة من الاعتماد الذي تسلمه السلطة المختصة للمعني.

بعد نهاية الأجل المحدد في الإعلان يتم جمع الملفات المودعة في مستوى البلدية الخاصة بأصحاب البناءات الفوضوية وإرسالها رفقة المداولة المتعلقة بعملية التسوية إلى لجنة الدائرة لغرض دراسة وإتمام إجراءات التسوية، وبهذه الخطوة تنتهي الإجراءات المتخذة على مستوى البلدية لتقوم لجنة الدائرة¹ بدراسة الملفات المرسله إليها وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 05 من المرسوم رقم 212/85 القائمة على مدى مطابقة البناية المراد تسويتها لقواعد التعمير ومقاييس البناء من حيث احترام ارتفاعات البناء والمناطق المحمية وقواعد الامن.

ثانيا: الإجراءات المتخذة على مستوى الدائرة

تم على مستوى الدائرة دراسة الملفات واتخاذ القرارات من طرف اللجنة مع مراعاة الجوانب التالية:

أ. في مجال القاعدة العقارية

تحدد لجنة الدائرة الحل الذي تختاره من بين الحلول المذكورة سابقا وتأمر بتطبيقه على الحالة المعنية.

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 212/05 ، تنص على أنه " لجنة الدائرة تتكون من رئيس الدائرة رئيسا ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ممثلي المصالح التقنية للتعمير، ممثلي المصالح التقنية في الفلاحة، الممثلين المعنيين في المصالح المالية".

ب. في المجال التقني

تبت لجنة الدائرة في تسوية الوضعية مع اشتراط أشغال المطابقة اعتمادا على عناصر التقرير واستخلاص آراء مختلف المصالح التقنية المعنية بكل حالة، وتعمل لجنة الدائرة على إيجاد الحل المناسب لتسوية وضعية البناية غير الشرعية أو الإقرار بعدم قبولها للتسوية.

ت. في المجال المالي

طبقا لأحكام التعلية الوزارية المؤرخة في 13 أوت 1985، تقرر لجنة الدائرة الحقوق والرسوم المتعلقة بالحل المحدد وبعد الانتهاء من العمل الذي تقوم به اللجنة يرسل الملف مصحوبا بالحل المحدد إلى البلدية المعنية، وتقوم البلدية بإعداد رخصة البناء إذا كان البناء مطابق لقواعد التعمير، وأما إذا كان البناء يحتاج إلى أشغال المطابقة فلا تسلم له رخصة البناء إلا بعد القيام بهذه الأشغال المطلوبة والحصول على شهادة المطابقة وذلك طبقا للمادة 12 من المرسوم 212/85، كما انه لا تقدم للمعني رخصة البناء إلا بعد دفعه للرسوم المطلوبة¹، وتعين على لجنة الدائرة أن تخبر لجنة الولاية شهريا بحالة تقدم الأشغال والصعوبات التي يحتمل أن تعترض تنفيذ العمليات التي ينص عليها هذا المرسوم وفي حالة ما اعترضت لجنة الدائرة صعوبة للفصل في ملف يتم إرساله إلى لجنة الولاية لاتخاذ الإجراءات اللازمة².

ثالثا: إجراءات التسوية المتخذة على مستوى لجنة الولاية

طبقا لنص المادة 09 من المرسوم 212/85 تتكون لجنة الولاية من :

- الوالي رئيس.
- النائب العام.
- مديرية التهيئة التنفيذية المكلف بالفلاحة.
- رؤساء مصالح الأمن في الولاية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدراء الهيئة التنفيذية.

وتقوم لجنة الولاية بالإضافة إلى متابعة تطور أشغال لجنة الدائرة وتقويمها تحت سلطة الوالي، باتخاذ الإجراءات المناسبة للفصل في الملفات المرفوعة لها من طرف لجنة الدائرة وكذا الطعون المقدمة إليها، حيث قوم بدراستها واتخاذ الإجراء المناسب ويمكن لهذه اللجنة أن تطلب إذا اقتضى الأمر

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 212/85.

² - التعلية الوزارية المشتركة، المؤرخة في 13 أوت 1985، مرجع سابق.

استكمال الملفات لإجراء الخبرة أو الرقابة أو أي إجراء تراه مفيد قبل اتخاذ القرار النهائي¹، لأن الخبرة هي الوسيلة للتحريّ في جميع فروع القضاء سواء منها المدني أو الجزائي أو الإداري، وهذا ما يفسر أن كل عمل هذه اللجنة يمكن أن يؤكد قرار لجنة الدائرة أو يبطله بعد تفحص الملف وطلب المستندات التي تراها ضرورية، ونصت التعليمات الوزارية المشتركة أنه في حالة تعرض اللجنة الولائية للصعوبات عليها إخبار المصالح المركزية المعنية للفصل في الموضوع.

رابعاً: الإجراءات المتخذة على مستوى مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية

حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 212/85، فإن مجال تدخل مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية لا يكون إلا في تقييم البناءات الشرعية (في إطار التسوية) وكذلك تحرير العقود الإدارية وتقرير الحقوق المستحقة والتعويضات لكلفة البناءات مخصوم منها مواد البناء التي جلبها الشاغل، وذلك بعد إتمام عملية دراسة الملف من كل جوانبه وبعد تنفيذ صاحب البناء كل الشروط التي تحددها اللجنة المختصة ببلغ القرار للمعني وينفذ.

إلا أن السؤال المطروح هو كيف يتم تنفيذ هذا القرار ومن المسؤول عن التبليغ وتحصيل الحقوق والرسوم؟

خامساً: تبليغ القرار وتنفيذه

حسب ما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، فإنه يتم تبليغ المعني بالقرار المتخذ في كل حالة من الحالات باستثناء إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، ويتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مع ملاحظة صريحة بالإمكانية المتاحة للمعني² كي يمارس حقه في الطعن على مستوى اللجنة الولائية خلال شهرين على الأكثر ابتداءً من تاريخ تبليغ القرار.

أما قرارات الهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فيقوم الوالي بتبليغ قرارات إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية تبعاً لإجراء الإنذار المنصوص عليه في المادة 6 فقرة 1 من التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، وهي كما يلي:

أ. البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية

يوجه للشاغل إنذار يطلب منه إعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية في أجل تحدده اللجنة الولائية، وبعد انتهاء الأجل يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالهدم حسب الوسائل المتوفرة ويكون ذلك على نفقة المباني.

¹ - محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، 2002، ص. 07.

² - ذلك طبقاً للمادة 278 من الأمر 145/66 المؤرخ في 08 يوليو 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09/08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب. البنايات المشيدة فوق أراضي خاصة

إذا تعلق الأمر ببنايات غير مشروعة مشيدة فوق هذا النوع من الأراضي وكانت الأسباب التي تمنع تسويتها تقوم على أساس المصلحة العامة، تعين تنفيذ إجراء نزع الملكية الذي يتم حسب الشروط المحددة في الأمر 148/76¹، ولا يترتب عن هذا الإجراء إلا تعويض الأرض العقارية أما البناية فلا يتكفل بها نظرًا لطابعها غير المشروع.

سادسًا: تحصيل الحقوق والرسوم المطلوبة

ويكون هذا التحصيل إما لصالح الدولة أو لصالح البلدية

1. التحصيل لصالح الدولة

لإدارة أملاك الدولة الحق في تحصيل الإيرادات والتعويضات الناتجة عن عملية التسوية لصالح خزينة الدولة مع تحرير سندات التحصيل ويقدم للمعني بالتسوية عقد إداري من طرف مصلحة أملاك الدولة ويشهر بالمحافظة العقارية وهذا في حال تنازل الدولة عن قطعة أرض عمومية شيد فيها بناء غير مشروع ولهم في ذلك رفع دعوى تحصيل مداخيل أملاك الدولة².

2. التحصيل لصالح البلدية

نصت المادة 207 من قانون البلدية³ "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ماعدا الحالات المستثناة بموجب القوانين والتنظيمات، بإعداد جميع جداول الرسوم والتوزيعات الفرعية وكشوف الخدمات الموجهة لأمين خزينة البلدية قصد تحصيلها، وتكون هذه الكشف نافذة".

وبعد الانتهاء من عملية التسوية ودفع الحقوق والرسوم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرجاع النسخة الأصلية من كل وثيقة أو عقد رسمي إلى المعني بعد أخذ نسخة من ذلك إذا اقتضى الأمر، ويقدم للمعني عقد إداري محرر من طرف البلدية يثبت ملكية الأرض في حالة تنازل البلدية عن القطعة الأرضية التي شيد عليها العقار غير الشرعي مع العلم أن معالجة البناء غير المشروع تكون تحت سلطة الوالي الذي يتابع عمل أجهزة البلدية ولجنة الدائرة ويتولى تقييمها.

¹ - المؤرخ في 25 ماي 1976، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم.

² -أعمر يحيوي، منازل أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005، ص. 83.

³ -القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011، سابق الإشارة إليه.

الفرع الثاني

التسوية القانونية ومبرراتها طبقا للقانون رقم 15/08¹

نتيجة لتغيير النسيج العمراني الذي يتميز بالتأثر والتأثير على النسق المعماري والعمراني مما أدى إلى حدوث الفوضى أو البناءات اللاشرعية، التي ساهمت إلى حد بعيد في تشويه المنظر الجمالي للمدينة بشكل عام ولأجل تدارك الوضع كان لا بد من خرسنة من القوانين ومراسيم تذكر أهمها:

- القانون رقم 01/85 المؤرخ في 10/08/1985 المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها لتسوية وضعية البناءات الفوضوية في إطار ما تسمح به التنظيمات العمرانية والمعمارية

- القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وغيرها من المراسيم التنظيمية والقوانين اللاحقة والتي سبق الإشارة إليها .

أما فيما يتعلق بالبناءات الفوضوية فالتشريع كان صارما فيها أين صنفتم الى قسمين :

- بناء غير مطابق لرخصة البناء مآله التعديل

- بناء بدون رخصة مآله الهدم

كل هذه القوانين أوجدت معها خروقات واضحة لم تقض على ظاهرة البناء الفوضوي، أين تم بعدها صدور قانون رقم: 15/08 المتعلق بتسوية البناءات للقضاء ولو بنسبة كبيرة على حالة الفوضى العمرانية التي تشهدها البلاد .

وعليه فانه حتى نصل إلى هذه التسوية القانونية التي جاء بها قانون 15/08، فلا بد أن نقوم بتعريف شهادة المطابقة التي تسلم إلى طالبها فور الانتهاء من عملية البناء التي خولها المشرع إلي رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة ومتابعة ما تم انجازه بخصوص رخص التعمير والبناء وضمان مطابقة هذه الأخيرة لأحكام الرخص المعنية بها، ومنه سنطرق إلى تعريف شهادة المطابقة وأهم الإجراءات للحصول عليها ومبررات هذه التسوية القانونية طبقا لقانون 15/08 (فرع أول)، ومن شهادة التهيئة والنفع (فرع ثان).

¹ - المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج ، عدد 44، سنة 2008.

الفقرة الأولى: شهادة المطابقة

أولاً: تعريفها ونطاق تطبيقها

أ. تعريف شهادة المطابقة وطبيعتها:

تعد شهادة المطابقة الوثيقة الإدارية التي تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء¹. ويعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمراً وجوبياً كما نصت على ذلك المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي جاء فيها " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ".

وتعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء لأحكام هذه الرخص، وبالتالي فطلبها يعد فرصة معطاة للإدارة لتغطي المخالفات المرتكبة². وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستفيدين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات الصناعية أو التجارية مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميزان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الصحية³.

ب. إجراءات الحصول على شهادة المطابقة :

1. التصريح بانتهاء

بعد الانتهاء من أشغال البناء على المستفيدين من رخصة البناء الأشغال إيداع تصريح يعد في نسختين يتضمن إسهادا بذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الانتهاء من الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁴.

وإذا كان الأصل أن طالب شهادة المطابقة هو من يقدم التصريح بانتهاء الأشغال كما ذكرنا، فإنه في حالة عدم وجود التصريح في آجاله لا يعني رفض تسليم هذه الشهادة بانعدام التصريح من المعني، بل أوجب المشرع أن يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى

¹ - المادة 56 من قانون 29/90، المعدل والمتمم.

² - François Charles Bernard, Pratique des contentieux de l'urbanisme, 2 édition, Moniteur, Paris 2001, P 183.

³ - المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 10 من قانون 15/08.

الولاية بإجراء عملية مطابقة الأشغال، بالاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء¹.

2. التحقق من مدى المطابقة :

وللتحقيق في مدى المطابقة تتشكل لجنة تتكون من :

- ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لا سيما الحماية المدنية.

وتقوم هذه اللجنة بالتأكد من المطابقة كما يمكنها مراقبة مطابقة البنايات المشيدة لأشغال التهيئة التي يقوم بها المستفيد من رخصة البناء².

وعليه تجتمع اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي تم استدعاؤها وذلك في أجل (03) أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك.

وقبل إجراء المراقبة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراءها وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل.

وبعد إجراء المراقبة، تحرر اللجنة المؤهلة أعلاه محضرا للجرد يتضمن توقيع أعضائها تذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معابنتها³.

وتقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإرسال محضر الجرد مرفوق باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة⁴ المادة 59 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

3. تسليم شهادة المطابقة :

إذا كان محضر الجرد المعد من قبل اللجنة المكلفة بإجراء المطابقة مطابقا للأشغال المنجزة أو المحددة في رخصة البناء، كان الرأي ذاته لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كان على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبتها، أما إذا كان الأمر على خلاف ذلك، وكانت الأشغال

¹ - المادة 57 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

² - المادة 57 فقرة 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

³ - المادة 58 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 59 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.

المنجزة مخالفة للتصاميم المصادق عليها ولم تكن وفق أحكام رخصة البناء، فإن على السلطة المختصة أن تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها، وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام قانون 29/90 وبعد انقضاء الأجل يتعين على السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة اتخاذ إحدى القرارات¹ التالية:

- يتضمن تسليم شهادة المطابقة للمعني بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، بعد تأكدها من قيامه بمطابقة البناء للتصاميم المتعلقة به، وإذا كان تسليم البناء قصد انجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص، ففي هاته الحالة يمكن أن تسلم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة .
- يتضمن رفض تسليمها، إذا ثبت أن المعني بالأمر لم يقم بما طلب منه وهنا تشرع السلطة الإدارية المختصة بتطبيق الإجراءات القانونية اللازمة لا سيما أحكام المادة 76 مكرر 05 من القانون 05/04، أين يحزر العون المؤهل قانوناً بضبط المخالفات المتعلقة بالتعمير محضر معاينة يتضمن المخالفة المسجلة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ونسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة، ويعود في هذه الحالة إلى الجهة القضائية المختصة في الدعوى العمومية المرفوعة أمامها، حتى ترغم مرتكب المخالفة القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً، وفي حالة عدم امتثاله لهذا الحكم القضائي في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليمياً تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة في القرار القضائي الصادر على نفقة الشخص المخالف، مع إمكانية تطبيق العقوبات المحددة في نص المادة 77 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

وفي حالة غياب أي قرار في طلب شهادة المطابقة رغم مضي (03) الثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء من أشغال البناء فللمعني أن يتقدم بطعن سلمي لدى الوزير المكلف بالتعمير، إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليمها، إذا لم ترد جهة الوصاية عن هذا الطعن خلال الشهر الموالي لرفعه فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة².

¹ - المادة 59 فقرة 3 و 4 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.
² - المادة 60 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91، المعدل والمتمم.

ثانياً: إجراءات البت في ملف التسوية وآثارها

أ. الإجراءات المتبعة

وتتم وفق المراحل الآتية:

1. مرحلة إعداد ملف التسوية

وهنا نفرق بين البناءات المنتهية وغير المنتهية :

• وثائق ملفات طلب التسوية للبناءات المنتهية:

حسب المادتين 24 و 25 من القانون رقم 15/08 فان ملف التسوية يتشكل كما يلي:

يتم إعداد التصريح في (05) نسخ طبقاً للاستمارة ويتضمن المعلومات المتعلقة بـ:

- صاحب البناية وطبيعة الطلب (تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الانجاز).
- عنوان البناية وحال تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء وتاريخ بداية الأشغال وتاريخ إتمامها عند الاقتضاء .

• وثائق ملف طلب التسوية للبناءات غير المنتهية

تضاف الوثائق الآتية إلى الوثائق المذكورة أعلاه:

- وثيقة تعهد والتزام بتوقف الأشغال لعدم عرقلة التحقيقات الإدارية والتقنية وإتمام إجراءات المطابقة طبقاً لما هو مدون في الوثائق.
- شهادة من مهندس معماري معتمد يقيّم فيها الأجل الذي يمنح في لحظة إتمام الانجاز طبقاً للمادة 29 من قانون 15/08 ، التي تنص على :

" غير أنه لا يمكن في أي حال أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية :

- 24 شهراً بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني .
- 12 شهراً بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي .
- 24 شهراً بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال المزدوج السكني أو التجاري أو الخدماتي .
- 24 شهراً بالنسبة للبناءات الخاصة بتجهيز عمومي .

ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي".

- مخططات تقنية للهندسة المدنية والهندسة المعمارية مع كشف كمي ونوعي لكافة أشغال البناية المنجزة منها والمتبقية هذا فيما يخص الأشغال غير المنتهية دون وجود رخصة بناء، أما البنايات المنتهية أو قيد الانجاز والمخصصة لممارسة الوظيفة السكنية والتجارية أو المهنية فقط، فيجب تدعيم وثائق ملف طلب لتسوية المذكورة أعلاه بالوثائق الثبوتية المدعمة لممارسة النشاط التجاري أو الخدماتي¹.

ويجب إتمام الإجراءات المطلوبة في تسوية هذه البنايات في أسرع وقت لأن هذا القانون له عمر زمني قصير لا يتجاوز 05 سنوات .

2. مرحلة تسليم الملف إلى مكتب التعمير بالبلدية :

ويتم في هذه المرحلة استقبال الملفات ومراقبتها والتدقيق فيها من ناحية الوثائق المطلوبة ليتم تدوينها في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا مقابل تسليم للمعني وصل استلام، وحسب المادة 27 من القانون 15/08 التي تنص على " يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البنايات في مفهوم أحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح " ، ليتم التأكد من مدى مطابقة البناية لما جاء في تصريح المعني بذلك وتحرير محضر في حالة تسجيل عدم المطابقة، وفي جميع الحالات يبيدي مكتب التعمير على مستوى البلدية رأيه الخاص بخصوص التسوية حول الملف ويسلمه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة .

3. مرحلة التحقيق في الملف

طبقا لنص المادة 28 من القانون رقم 15/08 فقد حددت أجل 15 يوما الموائية لإيداع الملف لدى مصالح البلدية، ليتم إرسال الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة لتقوم بإفادة المصالح والإدارات والهيئات المؤهلة نسخ من ملف التسوية، ذلك لجمع الموافقات والآراء التي

¹ تكتواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص. 172.

تصدرها هذه الهيئات خلال الآجال القانونية وفي جميع الحالات تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلل في (15) يوما من تاريخ إخطارها¹.

وحسب المادة 30 من قانون 15/08 فإنه يتم تشكيل ملف يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصرح.
 - الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية.
 - الرأي المعلل للإدارات والهيئات التي تمت استشارتها.
 - رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.
- مع وجوب أن يأخذ الملف رقما ترتيبيا يبرر فهرسته في سجل خاص لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، ويتم إيداعه على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر واحد لبلقاء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير للبت فيه².

4. مرحلة البت في ملف التسوية :

تقوم لجنة الدائرة بعقد اجتماع لدراسة الملف المتعلق بطلب التسوية على أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح، وآراء الهيئات والمصالح الإدارية التي تمت استشارتها، كما تعد اللجنة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، ويمكنها أيضا أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها³.

وقد جاء في المادة 18 من قانون 15/08 على بعض الاعتبارات التي يجب أن تأخذ بها اللجنة

خلال دراستها وتحليلها لملفات السنوية وهي:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- موقع تواجد البناء بالشبكات.
- تخصيص البناية واستعمالها.

¹ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر ج ج، عدد 27، سنة 2009 " يجب على المصالح التي تمت استشارتها في المادة 11 أعلاه، أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في أجل 15 يوما ابتداءً من تاريخ إخطارها، تعد المصالح التي لم ترد موافقة على الطلب".

² - المادة 32 من قانون 15/08.

³ - المادة 33 من قانون 15/08.

وتبت لجنة الدائرة في غضون (03) ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلامها لملفات التسوية بعد تجميع كل الآراء الواردة من الهيئات المختلفة في طلب تحقيق المطابقة، وتفصل بالنهاية بإصدار قرار بالموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشرط أو بالرفض¹.

ب. أنماط البناءات المصنفة للإزالة

نصت المادة 16 من قانون 15/08 على: "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون البناءات الآتية:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإتفاقات ويمنع البناء عليها .
 - البناءات الموجودة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياسي، والمواقع والمعالم التاريخية و الأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإتفاقات المرتبطة بها .
 - البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .
 - البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
 - البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي تستحيل نقلها."
- مثال على ذلك : خط الطريق السيار، مواقع التفتيب عن المحروقات، مواقع توسع الموانئ والمطارات، ولا تخضع لتحقيق المطابقة وإتمام الانجاز البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها².
- كذلك لا يمكن تحقيق مطابقة البناءات المشيدة على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، وفي هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم اعتذرا لصاحب البناء غير الشرعي لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده³.
- وعليه فان البناءات المذكورة أعلاه يجب أن تكون بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر فقرة 04 من القانون 05/04، وتقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف⁴.

¹ -المادة 41 من قانون 15/08.

² -المادة 13 من قانون 15/08.

³ -المادة 39 من قانون 15/08.

⁴ -المادة 17 من قانون 15/08.

ما يلاحظ على هذه الاستثناءات أنها تؤكد فرضية تسوية البناءات غير الشرعية لا مطابقتها ، لأن المطابقة، تفترض وجود رخصة مسبقة وعلى أساس أحكامها تتم المطابقة، بدليل أن المادة 17 من قانون 15/08 تؤكد على أن البناءات المستثناة تكون موضوعاً للهدم بعد معاينتها من طرف الأعوان¹.

ت. إجراءات إزالة البناءات الفوضوية :

من الإجراءات المتخذة لإزالة البناءات الفوضوية ما يلي

1. تشكيل الملف :

يقوم أعوان المراقبة المؤهلين المسخرين طبقاً للمرسوم رقم 55/06²، بإعداد الملف الخاص بالبناءات المصنفة للإزالة وذلك بعد معاينتها وجمع كل المعلومات المتعلقة بحالتها ويحتوي الملف على ما يلي :

• مخطط بياني

يعد بمقياس رسم مصغر للأشكال، يوضح تموقع مختلف البناءات الفوضوية وحتى القصدية التي يجب هدمها وإزالتها، ويعمل على تسهيل عملية التخطيط للإزالة³.

• تقرير مفصل

يحتوي على جملة من المعلومات المهمة والتي على أساسها تتم عملية الإزالة والهدم ومن هذه المعلومات:

- معلومات متعلقة بموقع البناية من حيث الخطورة وما قد يحدث عنها في حالة عدم إزالتها.
- معلومات متعلقة بالبناية من حيث السياحة ومواد البناء.
- معلومات حول الطبيعة القانونية للأوعية العقارية للبناءات محل المعاينة .
- معلومات بخصوص مستغل البناية وحالته الاجتماعية⁴.

¹ -عابدة مصطفى، رقابة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر - واقع وآفاق - غير منشورة، ص. 09.

² -المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر ج ج، عدد 06، سنة 2006.

³ -تكوشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص. 176.

⁴ -المادة 68 من قانون 15/08.

2. دراسة الملف

بعد جمع الملف يرسل إلى لجنة الدائرة للدراسة والتحليل، ويحقق فيه بالاستعانة بمكتب دراسات خاص أو خبير مؤهل لغرض إعداد تقرير يقدم للجنة الدائرة يثبت وضعية هذه البناءات، ويرسل الملف إلى لجنة الدائرة لأنها المختصة للبت في البناءات المصنفة للإزالة، ويمكنها إجراء تحقيق ثالث للتأكد من صحة ما ورد في الملف وإذا ثبت ذلك يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأصل الذي يحدده، وإذا لم يمثل يتولى الوالي القيام بأشغال الهدم¹.

الفقرة الثانية: شهادة النفع والتهيئة

ضمانا من المشرع لتنفيذ أشغال التهيئة المتضمنة في رخصة التجزئة مطابقة لما اتفق عليه وفي الآجال المحددة فقد مكن المستفيد من رخصة التجزئة الحصول على شهادة النفع والتهيئة، وسنحاول التطرق إليها من خلال تعريفها (أولا) و إجراءات الحصول عليها (ثانيا) .

أولا: تعريفها

حسب المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي 307/09²، تعد شهادة النفع والتهيئة تلك الوثيقة الإدارية التي تمكن المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة التي تقع على نفقته من مطابقة هذه الأشغال وإتمامها، وبالتالي نجد أن المشرع قد خص مراقبة هذه الأشغال بشهادة النفع والتهيئة، وتسلم لطالبيها بموجب طلب مستقل عن طلب شهادة المطابقة .

ورغم أهمية هذه الشهادة إلا أن المشرع قد جعل الحصول عليها بموجب المادة أعلاه أمر اختياري أو جوازي "يمكن" للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة التي تقع على نفقته أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة تسليمه شهادة مطابقة تقدم الأشغال وإتمامها، وذلك على خلاف القانون 15/08 في المادة 04 منه الذي جعل الحصول عليها إلزامي³ . أوجب إرفاق ملف طلب الحصول على رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، لذلك كان من المفترض على المشرع جعلها إلزامية كذلك من خلال النص التنظيمي، لأن العبرة ليس بالحصول على رخصة التجزئة لتقسيم الأرض وإنما تهيئتها وجعلها قابلة للأشغال أو لإقامة مشروع بناء عليها .

ثانيا: إجراءات الحصول عليها

إن الحصول على شهادة النفع والتهيئة يكون وفق الإجراءات التالية:

¹ -المادة 73 من قانون 15/08.
² -المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج ج عدد 55، سنة 2009.

أ. إيداع الطلب

يتم الحصول على شهادة النفع والتهيئة وفق طلب يرسله المستفيد من رخصة التجزئة في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة على اعتبار أن الاختصاص يعود إليه في منحها، وذلك مقابل الحصول على وصل يثبت تاريخ إيداع الطلب وهذا بعد التحقق من الوثائق اللازمة التي يجب أن تكون مطابقة لتكوين الملف كما هو منصوص عليها في المادة 23 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي 307/09 والتي تتمثل فيما يلي:

- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 ويشمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تكمن من تحديد قطعة الأرض.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من القرار المتضمن رخصة التجزئة.
- تصاميم الجرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال كما هي منجزة مع إظهار إذا اقتضى الأمر التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها¹.

ب. دراسة الطلب وإصدار القرار بشأنه

تقوم المصلحة المختصة المكلفة بدراسة طلب رخصة التجزئة، من التأكد من مدى مطابقة أشغال النفع والتهيئة المنجزة طبقاً لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية والتي على أساسها سلمت رخصة التجزئة². وذلك بعد جمع آراء الأشخاص العموميين والمصالح وعلى هذه الأخيرة أن تصدر رداً في أجل شهر واحد (30 يوماً) ابتداء من يوم استلام طلب الرأي، ويعد رأيها موافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل . نجد أن المشرع لم يبين هذه المصلحة لأنها تختلف باختلاف الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة، وفي اعتقادنا أنها المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية على اعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص الوحيد بمنح هذه الشهادة، رغم أن الاختصاص بمنح رخصة التجزئة يعود إضافة إليه للوالي والوزير المكلف بالتعمير .

وفي كل الحالات يجب على هؤلاء الأشخاص العموميين والمصالح المستشارة إرجاع الملف مرفقاً بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها مهما كان رأيها³.

بعد ذلك يبلغ القرار المتضمن منح شهادة النفع والتهيئة لطالبتها خلال (03) أشهر التي تلي إيداع الطلب لدى رئيس مجلس الشعبي البلدي، وهنا نجد أن المشرع لم يتطرق إلى حالة عدم المطابقة، إذا

¹ - المادة 23 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي 307/09.

² - المادة 23 مكرر 3 من المرسوم التنفيذي 307/09.

³ - المادة 23 مكرر 4 من المرسوم التنفيذي 307/09.

استلزم الأمر تكملة ملف الطلب بوثائق أو استعلامات يجب على الطالب تقديمها ويتوقف الأجل المحدد أعلاه ويستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو الاستعلامات¹.

المطلب الثاني

المخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة قانونا بمراقبة وجر المخالفات العمرانية.

لقد قرّر القانون مخالفات عمرانية قد تترتب بناء على تصرفات يقوم بها الأفراد المالكين أو من هم بصدد عملية البناء، وذلك بناء على أشخاص مؤهلين قانونا لإجراء هذه المعاينات.

الفرع الأول

المخالفات العمرانية

تعتبر المعاينة كإجراء مبدئي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي إجراء مهما للكشف عن وجود المخالفات العمرانية وهو إجراء ضروري قبل أي متابعة من الإدارة أو القضاء. هذه المخالفات التي تؤثر سلبا على ميدان التعمير وهي تستلزم التدخل المباشر من السلطات إما بإيقاف الأشغال أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو هدم ما تم إنشاؤه مخالفة للمقتضيات القانونية المذكورة في قانون التعمير.

ونظرا لتعدد المخالفات الناجمة عن مخالفة قوانين التعمير فإننا سنحدد أولا، أنواع هذه المخالفات العمرانية، وثانيا نبين خصائصها.

الفقرة الأولى: أنواع مخالفات التعمير في القانون الجزائري

ورد تحديد هذه المخالفات في المادة 76 الى المادة 77 من قانون 29/90 تباعا :
تنص المادة 76 بعد تعديلها بموجب قانون 05/04 " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء " .
وتنص المادة 77 من نفس القانون : " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

¹ -المادة 23 مكرر 5 من المرسوم التنفيذي 307/09.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة". ويمكن تعداد هذه الجرائم من نصوص المواد المذكورة أعلاه كما يلي:

أولاً: جريمة الشروع في أشغال البناء بدون رخصة :

والمقصود بالأشغال كل من أعمال التشييد والتمديد، التدعيم، التغيير، أي كل ما يدخل في مجال فرض رخصة البناء حسب قانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 176/91. وتعرف جريمة البناء بدون رخصة على أنها "تنفيذ أشغال أو استعمال الأرض دون رخصة البناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة البناء"¹.

ثانياً: جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء :

وهنا تقوم هذه الجريمة حين إتمام انجاز الأشغال لكن دون احترام للمخططات البيانية التي سمحت بالحصول على الرخصة وتدخل ضمن هذا الصنف الحالات الآتية :

- تجاوز معامل شغل الأرض.
- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق.
- عدم احترام الارتفاع المرخص به.
- الاستيلاء على ملكية الغير.
- تعديل الواجهة.
- انجاز منفذ غير قانوني.

ثالثاً: جريمة الشروع في أشغال بدون رخصة الهدم

رغم أن المشرع لم يتطرق لهذه الجريمة في نص المادة 76 من قانون 05/04، لكن يمكن استنتاجها من نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 عندما أشارت إلى محاضر المخالفات لقواعد التعمير والتي من بينها محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

¹ -Gabriel Roujou Dboubée, Droit pénal de la construction et de l'urbanisme, édition 1972, P.18.

رابعاً: جرائم تتعلق برخصة التجزئة

لقد أضاف المشرع بموجب قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، عدة مخالفات تتعلق برخصة التجزئة وتتمثل في إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة¹، جريمة تشييد بناية في تجزئة غير مرخصة وجريمة تشييد بناية فوق تجزئة لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة².

وبالإضافة إلى المخالفات المذكورة أعلاه، أصدر المشرع الجزائري قوانين أخرى لها صلة وثيقة بالمجال العمراني، كالقانون رقم 03/03³ والقانون رقم: 02/02⁴، سعياً منه إلى ضبط قواعد البناء في المناطق المحمية متداركاً النقص التشريعي في هذا المجال.

وأهم هذه المخالفات التي جاءت بها هذه القوانين ما يلي:

- تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للتزقية في هذه المناطق المهددة⁵.
- تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل مع استثناء الأنشطة الصناعية المرفئية ذات الأهمية الوطنية التي تنص عليها أدوات تهيئة الإقليم⁶.
- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط⁷.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة⁸.
- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو بمنح رخص البناء المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما⁹.

الفقرة الثانية: خصائص المخالفات العمرانية

تتميز المخالفات المتعلقة بمجال البناء والتعمير بما يلي:

¹ - المادة 2 و المادة 3 من قانون 15/08.

² - المادة 4 من قانون 15/08.

³ - المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج ج، عدد 11، سنة 2003.

⁴ - المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر ج ج، عدد 10، سنة 2002.

⁵ - المادة 34 فقرة 2 من قانون 02/02.

⁶ - المادة 15 من قانون 02/02.

⁷ - المادة 38 فقرة 01 من قانون 03/03.

⁸ - المادة 38 فقرة 02 من قانون 03/03.

⁹ - المادة 38 فقرة 04 من قانون 03/03.

أولاً: مخالفات مادية

ما يعني أن الجنحة تنتج من مجرد عدم الامتثال للقوانين والتنظيمات، دون الحاجة للبحث عن دافع أو قصد للقيام بذلك، وبالتالي فلا يمكن للمتهم الاحتجاج بحسن نيته من أجل إبعاد المسؤولية الجزائية، كما أنه ليس للقاضي أخذها بعين الاعتبار للتجريم، وبالتأسيس على ذلك فلا يمكن أن يعتد بالخطأ في القانون كالاعتقاد مثلاً بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة أن الفعل الذي تم لا يدخل في إطار فرض رخصة البناء، أو الخطأ في الواقع كاعتقاد المالك أن المهندس المعماري الذي تعاقد معه قد قام بإجراء طلب رخصة البناء وأنه قد تحصل عليها¹.

ثانياً: مخالفات مستمرة

يعني أن جرائم التعمير تتكون من رجاء القيام بفعل أو الامتناع عنه الذي يمتد أو يستمر على مر الزمن.

ثالثاً: مخالفات عمدية

سواء أكان النشاط المخالف عمدياً أم لا فإنه عندما يبدأ المخالف في الأشغال بدون رخصة أو مخالفته لمقتضيات الرخصة فإن الجريمة تتحقق وليس له الاحتجاج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائياً.

الفرع الثاني

الهيئات المؤهلة قانوناً لمراقبة المخالفات العمرانية

الفقرة الأولى: الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وصيانتها وحق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقة ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال².

أولاً: الوالي

ينشط الوالي ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ومنها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية وكذا يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام،

¹ - منى لطرش، رخصة البناء، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 1998، ص. 122.

² - سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، مرجع سابق، ص.

والأمن، السلامة، السكنية العمومية¹، ويتخذ ما يراه مناسباً من قرارات إدارية كما يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير²، رغم هذا نلاحظ التعديل الوارد في المادة 73³ أبعد الوالي من مهمة المعاينة ومراقبة البناءات التي هي في طور الانجاز، لأن رئيس مجلس الشعبي البلدي هو فعلاً الشخص الأقرب لمجال التعمير أكثر من الوالي في حين نجد نص المادة 73 الأصلية نص على إمكانية زيارة الوالي في كل وقت للبناءات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات اللازمة التي يعتبرها مفيدة وطلب إبلاغه في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

ثانياً: رئيس مجلس الشعبي البلدي

حسب نص المادة 115 من الأمر 10/11 المتعلق بقانون البلدية تقوم البلدية بدور رقابي من خلال تحققها من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها لما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وذلك من خلال رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تختص بمراقبة البناءات المرخص بها أثناء وبعد تشييدها⁴.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري انجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما⁵.

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يأتي:

- السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري⁶.

- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما⁷.

- يمسك رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات⁸.

¹ - المواد 114، 115، 118، من قانون الولاية 07/12.

² - المادة 73 والمادة 75 من قانون 29/90 المعدل والمتمم.

³ - نصت المادة 06 من قانون 05/04 المعدلة للمادة 73 من قانون 29/90 على "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً، زيارة كل البناءات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت".

⁴ - عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 587.

⁵ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 55/06، سابق الإشارة إليه.

⁶ - المادة 94 فقرة 5 من قانون البلدية 10/11، سابق الإشارة إليه.

⁷ - المادة 95 من قانون البلدية 10/11، سابق الإشارة إليه.

⁸ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 55/06، سابق الإشارة إليه.

- نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/06 على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانوناً لرئيس المجلس الشعبي البلدي مما يدل على ضعف قدرات معظم رؤساء البلديات في هذا المجال خاصة أن أغلبهم مستواهم الثقافي محدود.

ثالثاً: لجنة مراقبة قرارات التعمير

تتأسس هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بالتعمير، والوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير وذلك بموجب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 03/06 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، وتكلف هذه اللجنة بما يأتي :

- التنسيق فيما يخص إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير .
- الإشراف على الأشغال طبقاً للرخص المسلمة.
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في إصدار رخص التعمير .
- يرأسها حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

رابعاً: اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء

أسست بموجب المرسوم رقم 213/86¹ كجهاز تابع لوزارة السكن توجده على مستوى كل ولاية مكلفة بالمطابقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء، تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها².

لا تقوم هذه اللجنة بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك، فهي لا تقوم بها من تلقاء نفسها وليس على جميع أنواع السكنات وإنما تقتصر رقابتها على البنايات والمنشآت العمومية فقط. لهذه اللجنة دور هام جداً لا سيما أن ما يصيب الأبنية والتجمعات السكنية من طوارئ وحوادث سلبية نتيجة غياب المراقبة التقنية الكافية والردع الكافي عند الاستخفاف بمتانة البناء وموارده والإنشاءات الوقائية الإضافية مما يصيب الحياة الإنسانية والاستقرار المجتمعيين بشكل خطير ودائم.

¹ - المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، ج ر ج ج، عدد 34، سنة 1986.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 213/86، المؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن احداث لجنة تقنية دائمة للبناء، ج ر ج ج عدد 34، سنة 86.

خامسا: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية

أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 388/08¹ المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء، التي تتدرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير الممركزة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران.

هذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني، تكلف هذه المفتشية بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بالمهام الآتية²:

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء والإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
- القيام دوريا بتقسيم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا العرض.
- اقتراح كل إجراء قانوني 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 التشريع والتنظيم.
- القيام في مجال العمران والبناء بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة وحماية الإطار المبني.
- تسير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنويا للجمهور.
- هذه المفتشية تزودها الدولة بالوسائل البشرية والمادية الضرورية لعملها كما تنشأ مفتشيات جهوية للعمران والبناء على مستوى 09 ولايات تحت سلطتها بموجب المرسوم السابق الذكر.
- هذه المفتشية تمثل جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بعدة مهام نصت عليها المادة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور آنفا كما يأتي :

¹ - المؤرخ في 17 نوفمبر 2008، ج ر ج ، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيم عملها، عدد 69، سنة 2008.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 388/08.

- 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 بتصور وتنفيذ برنامج المراقبة 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 اختصاصهما.
 - تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي المتصل 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 تقوم بتحسين المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها.
- الفقرة الثانية: الأعاون المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران**
- نظرا لأهمية مجال المراقبة وسع المشروع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع، حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها¹، ومن أجل ذلك عمد المشرع إلى اختيار النخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير لضبط حركة العمران في المادة 15 من الأمر رقم 155/66²، كما نص على ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 55/06 وحددهم تحديدا دقيقا حتى لا تتوزع المسؤولية بشكل غامض ومبهم، وهو ما تضمنته المادة 2 منه وهذا التحديد فرضته خصوصية قواعد التعمير والبناء بطابعها التقني المعقد لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لوحده لا يستطيع القيام بهذه المهمة التي تتطلب المختصين وهو الأمر الذي أكدته المادة السابقة من المرسوم التنفيذي 55/06 السابقة الذكر.

¹ - جبري محمد التاطير القانوني في ولاية الجزائر، مرجع سابق، ص. 115.

² - المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، المعدل والمتمم.

كما نصت المادة 76 مكرر من قانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 على أن الأعران المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم كما يأتي:

- مفتشو التعمير .
 - أعران البلدية المكلفين بالتعمير .
 - موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.
- تنص المادة 2 من المرسوم 55/06 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 34/09 على ما يلي: "طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعران الشرطة القضائية ."

حيث نص المشرع الجزائري في المادة 15 من الأمر 155/66 المعدل والمتمم المتضمن قانون الإجراءات الجزائئية على أعران الشرطة القضائية هم رؤساء المجلس الشعبي البلدي المنتخبة، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة وضباط الشرطة، ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل، مفتشو الأمن الوطني الذين لهم 3 سنوات وضباط الصف التابعين لمصالح الأمن العسكري.

أولاً: مفتشو التعمير¹

وهم الذين تم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 225/91.

ثانياً: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران

يعينون من بين :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية³.
- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
- التقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

ثالثاً: الأعران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية

يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

¹ - نوع من الشرطة الهندسية والمعمارية، راجع في هذا بن ناجي شريف، بعض الملاحظات حول التشريع الجديد المتعلق بالهندسة المعمارية، المجلة القانونية، الجزائر، العدد 01، 1994، ص. 87.

² - المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 241/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009.

³ - وقد ألغت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 343/09، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ح ر ج ج، عدد 61، سنة 2009، شرط الخبرة، حيث كان يشترط في هؤلاء المهندسين خبرة على الأقل تقدر بستنين

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

توضع قائمة اسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الالتزام بتبليانه أثناء ممارستهم لمهامهم الرقابية¹.

بعد معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل يحضر محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من مرتكبي المخالفات يوقع من طرفه ومن طرف المخالفين. وتكتسي المحاضر المحررة قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس تحرر هذه المحاضر في حالتين هما:

- في حالة انجاز البناء دون رخصة بناء.

- في حالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء.

في الحالة الأولى يتعين على العون المؤهل إرسال محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى 03 أيام، ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار الهدم في أجل لا يتعدى 08 أيام ابتداءً من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة عند انقضاء المهلة دون تهديم البناء.

يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما وينفذ من قبل مصالح البلدية أو بواسطة الوسائل المستجدة من قبل الوالي مع تحمل لمخالف لتكاليف عملية الهدم يوحدها لها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

إن معارضة قرار الهدم أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية².

أما الحالة الثانية فقد نصت عليها المادة 76 مكرر 5 من قانون 29/90 المعدل والمتمم، حيث إذا تأكد العون المؤهل قانونا للمراقبة من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحضر محضر معاينة المخالفة ويسلمه إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا خلال 72 ساعة.

تتم عملية المراقبة نهارا أو ليلا أو أثناء أيام الراحة وأيام العطل.

¹ - المادة 70 من قانون 15/08.

² - المادة 76 مكرر 4 من قانون 29/90، المعدل والمتمم.

وطبقا للتعليمية الوزارية رقم 04 المؤرخة في 24 أبريل 1996، والمتعلقة بتعيين أعوان مكلفين بالرقابة في مجال التهيئة والتعمير وتحديد مهامهم، أنه ينبغي أن تمتلك كل ولاية الأعوان الكافية والمؤهلة للقيام بأعمال الرقابة المتمثلة فيما يلي:

- احترام استعمالات الأرض وفقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وطبقا للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير والمراقبة الميدانية لوجودها فعليا على أرض الواقع.
- مراقبة التهيئات والتجهيزات العمرانية.
- مراقبة البناء الفوضوي والعشوائي.

رابعاً: فرق المتابعة والتحقيق

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا أضاف القانون رقم 15/08 فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجهيزات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البنايات التي نصت عليها المادة 68 من القانون 15/08 حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من 3 إلى 4 أعوان لكل فرقة مسؤول طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي 156/09¹ المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها. يتم تعيينهم وفقا لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 الذي أدمج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة والتحقيق بعد أن حذف هذا السلك بموجب المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم.

كما يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية²:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنايات.
- القيام بالفحص والتحقيقات .
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات الغير القانونية.

يمكن للأعوان المؤهلون تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها¹، كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهمتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل للقيام بنشاطهم أو تسبب أضرار التزاماتهم.

¹ - المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ج ج عدد 27، سنة 2009.

² - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 156/09.

خامسا: شرطة العمران :

نظراً لخصوصية وتعقيد ميدان التعمير والتهيئة العمرانية وكذا ضرورة التدخل الصارم من أجل معاقبة المخالفين كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلاً للبحث والتحري على المخالفات في هذا المجال المعقد، وهو ما يسمى بشرطة العمران.

لهذا فقد خول القانون لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن الجرائم من خلال استحداث هذه الشرطة العمرانية نظراً لتنامي ظاهرة البناءات اللاشعورية واكتساحها لمختلف المدن وكذا من أجل تفعيل أكثر لقواعد البناء والتعمير على أرض الواقع أنشأت الدولة جهاز ينتمي إلى سلك الأمن الوطني المختص في حماية البيئة والتعمير يدعي "جهاز التعمير وحماية البيئة"².

وقد استحدث هذا الجهاز بمقتضى مقرر رقم 5078 المؤرخ في: 83/05/08 أولاً على مستوى العاصمة لتمدد بعد ذلك إلى باقي الولايات غير أن نشاط هذه الوحدة خمد في سنة 1991 بمقرر 1435 المؤرخ في 1991/07/21 بسبب الوضع الأمني آنذاك .

إلا أن اتساع ظاهرة البناء الفوضوي وعدم احترام قواعد العمران أدى بالدولة إلى إعادة التفكير في إعادة تنشيط وحدات جهاز التعمير على المستوى الوطني تنفيذاً لتعليمات وزارة الداخلية بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة وتوسعها عام 1999 على كافة الدوائر التابعة لها.

فبداية من شهر أفريل 2000 تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وهي (وهران، قسنطينة، عنابة) وانتهى هذا المخطط بتصميم هذه الفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل ولايات القطر الوطني، ومن المهام الموكلة إليها السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في المجال العمراني ومنع كل أشكال البناء الفوضوي³.

تتمثل مهام وحدات الشرطة وحماية البيئة في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة ومد يد المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنتظمة لتدخلاتها وفي هذا الصدد فهي مكلفة بـ:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة.

- السهر على حماية المدن والتجمعات والأحياء.

¹ -المادة 76 مكرر 1 من قانون 29/90 المعدل والمتمم، وكذا المادة 67 من قانون 15/08.
² -نادية سكاكي، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006، ص. 41.
³ -التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 13 أوت 1985، سابق الإشارة إليها.

- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء وضع أي بناء بدون ترخيص¹.
 - منع كل أشكال البناء الفوضوي والاستغلال غير الشرعي للأراضي.
 يقوم هذا الجهاز بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء والتجزئة ولتأكد من احترامها للتراخيص والضوابط المعمول بها، الخاصة كما يقوم بالوقوف على المخالفات ويضبطها وكذا حجز مواد البناء والآليات المستعملة في الأشغال غير المرخص لها وإداعها في المستودع البلدي مقابل وصل.
 لكن في أرض الواقع لا تجد لهذه المهام وجود وهذا يرجع للعراقيل والمشاكل التي تنقص من فعالية هذا النوع من الشرطة في محاربة البناء الفوضوي ومراقبة كل أشكال البناء والتعمير التي تحدث في النسيج العمراني وذلك بسبب:

- عدم استقلالية وظيفة هذه الفرق فهي مرتبطة بمصلحة الطرقات لمديرية الأمن الوطني للولاية، فتأدية وظيفة الرقابة على أشغال البناء والوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي تعد كجزء من حملة الوظائف المتعددة والمتنوعة التي تقوم بها وبالتالي فمجهود هذه الفرق هو غير مركز مشنت مما يؤثر سلبا حتى على الأداء.
- نقص الإمكانيات المادية مما يؤثر سلبا على أداء العمل من طرفهم.
- غياب برامج التكوين و التبرص لغرض زيادة في قدرة الأداء.
- نقص التحفيز على أداء مهام هذه الوحدات².

سادسا: أعوان مراقبة المناطق المحمية:

إن المراقبة في ظل قانون 29/90 كانت من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والجمعيات التي يرتبط نشاطها بمجال التهيئة والتعمير ليعزز المشرع كذلك الرقابة في المناطق المحمية بأعوان جديدة للبحث والمعاينة تتمثل فيما يأتي :

- مفتشي السياحة ومفتشي البيئة

جاء القانون 03/03 المحدد لمناطق التوسع السياحي، ليضفي صفة الضبطية القضائية على أعوان حماية البيئة الذين يقومون بمعاينة المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي وخاصة ما يتعلق منها بالبناء غير المرخص³، فبعد معاينة المخالفة يرسل المحضر إلى الوالي أو الجهة القضائية خلال مهلة لا تتعدى 15 يوم ابتداء من تاريخ المعاينة⁴، وفي حالة خرق القواعد التي جاء بها قانون 03/03

¹ -دعان العياشي، شرطة العمران وحماية البيئة، مجلة الشرطة، عدد خاص، الجزائر، سنة 200، ص. 17.

² -تكوشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص. 116.

³ -المادة 33 من قانون 03/03، سابق الإشارة إليه.

⁴ -المادة 35 من قانون 03/03، سابق الإشارة إليه.

عند القيام بأشغال البناء يمكن لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل مباشرة لطلب الأمر بهدم البنايات غير المطابقة¹.

منح قانون 01/99² لأعوان السياحة و مفتشيها صفة الضبطية في مراقبة مدى الالتزام لقواعد البناء الخاصة بالفنادق وتحرير محاضر بشأن المخالفات المحتملة، كما يمكن للوزير المكلف بالسياحة إصدار قرار بالتوقيف الفوري للأشغال المخالفة للقانون في الحالات الاستعجالية التي قد تؤدي إلى فرض الأمر والواقع وإشعار القضاء استعجاليا في مدة 48 ساعة³.

يحق في كل وقت لأعوان إدارة السياحة المؤهلين مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية والتحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها، في حالة عدم تطابق البنايات مع المخططات أو عدم احترام قواعد البناء والعمران يطلب من المعني التوقف عن الأشغال والامتنثال للقواعد في أجل لا يتعدى 03 أشهر، وفي حالة عدم الامتنثال يحذر محضر وترفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة من أجل إلزام المخالف بالتوقف عن الأشغال⁴.

وطبقا للمادة 37 من قانون 02/02 يؤهل للبحث والمعاينة إثبات مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه :

- ضباط الشرطة القضائية و أعوانها وكذا أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية
- مفتشو البيئة :

يضاف إليهم المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي وأعوان الحفظ والتنميين والمراقبة المذكورين في القانون 04/98⁵ عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي والتاريخي والأثري، حيث تنص المادة 93 من القانون 04/98 على أنه "يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات".

¹ -المادتان 39 و 40 من قانون 03/03، سابق الإشارة إليه.

² -المؤرخ في 06 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ج ج، عدد 02، سنة 1999.

³ -المادة 51 من قانون 01/99، المؤرخ في

⁴ -المادة 05 من قانون 01/99، سابق الإشارة إليه.

⁵ -المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ج ج، العدد 44، سنة 1998.

خلاصة الفصل الأول

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال سنه لمجموعة من القوانين من ضبط النشاط العمراني وتنظيمه، خاصة من خلال قانون 29/90 المعدل والمتمم، هذا القانون الذي منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية خاصة رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي له سلطات واسعة في مراقبة وتنظيم عمليات التهيئة والتعمير الواقعة في حدود اختصاصه.

وقد ألزم هذا القانون البلديات سواء منفردة أو مجتمعة في مجموعة بلديات من أجل وضع مخططات التهيئة والتعمير، سواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، على اعتبارها الأدوات التي تضرب بهما الإدارة بيد من حديد في مواجهة معظم المخالفات العمرانية المترتبة عن أي حلولة للتعدي، وأيضا عن طريق الرخص العمرانية والشهادات التي أقر لها المشرع إجراءات خاصة وإن كانت متشابهة في بعض منها وذلك إجراءات طلبها ومنحها، إلا أنها لوحدها كفيلة بحسم مسألة البناء الفوضوي أو التشويه العمراني المتنامي في المدن الجزائرية والسطو على الأراضي الفلاحة رغم اعتبارها مناطق محمية بقوة القانون.

هذا ما يدفعنا إلى القول أن هذا القانون المعدل والمتمم وأيضا مجموعة المراسيم التنظيمية اللاحقة له لم تشفع في فرض احترامها والالتزام بها في كثير من الأحيان.

وقد يرجع سبب الإخفاق أيضا للجهات الإدارية نفسها التي هي ملزمة بتنفيذ هذه القوانين والتنظيمات والسهر على تطبيقها، وذلك إما لكونها في كثير من الأحيان تكون متواطئة مع المخالفين، خاصة أن معظم رؤساء المجالس الشعبية من الطبقة العادية وليست المثقفة قانونيا أو إداريا، أو لأن الإدارة لا تتوفر على الوسائل المادية والتقنية التي تمكنها من القيام بمهامها على أكمل وجه.

ولهذا فإن المشرع ذهب إلى أبعد من ذلك على اعتبار أن المخالفة العمرانية واقعة لا محالة وحتمية الوقوع، فسخر الجهاز القضائي سواء كان الإداري أو العادي بشقيه المدني والجزائي، لمراقبة أكبر وأوسع خاصة أن هذا الجهاز يقوم بتسييره أشخاص قانونيين ومؤهلين، وهو ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني من هذا البحث.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

الرقابة القضائية في مجال البناء والتعمير

إذا كانت مسألة التنظيم هي من اختصاص الإدارة، لما لهذه الأخيرة مسؤولية مهمة تسليم مجموعة من التراخيص (رخصة بناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم).

و عليه فإن البلدية هي الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على قواعد التعمير وملزمة بامتياز بتطبيق قواعد السياسة الوطنية للتعمير¹.

أما دور القضاء في تنظيم النشاط العمراني يأتي من خلال مراقبة تطبيقه لأحكام قانون العمران بما يحقق هذا التنظيم، حيث أن القضاء خاصة الإداري يلعب دورا ايجابيا يوازن فيه بين مختلف المصالح المتنازعة على أن تحضى لمصلحة العمرانية بأهمية قصوى، ويكون دور القضاء في المنازعة العمرانية ببسط رقابته على مختلف قرارات البناء غير المشروعة و كذا تفعيله لقواعد المسؤولية الإدارية في مجال العمران.

وهنا نميز بين القضاء الإداري كوسيلة مراقبة في مجال العمران (مبحث أول) والقضاء العادي أي القضاء المدني والقضاء الجزائي (مبحث ثاني).

المبحث الأول

رقابة القاضي الإداري في مجال البناء والتعمير

عند اللجوء إلى القضاء الإداري في مادة التعمير، يمكن تطبيق القواعد العامة للمنازعة الإدارية مع مراعاة بعض الخصوصيات التي تميز مادة رخصة البناء على وجه الخصوص².

فيمكن لكل من له مصلحة إقامة دعوى تجاوز السلطة ضد القرارات والرخص الإدارية الصادرة في مجال البناء للمطالبة بإبطالها (دعوى الإلغاء)، ويمكنه أيضا أن يطالب أمام قضاء دعوى الإلغاء بالتبعية بتعويضه عن الأضرار التي تسببها الإدارة من جراء أعمالها القانونية المنحرفة بالسلطة، أي

¹ - عادل بن عبدالله، أثر توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، الملتقى الدولي الخامس حول دور الجماعات المحلية في الدول المغاربية، المنعقد يومي 03-06 ماي 2009 من طرف مخبر الاجتهاد القضائي قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة بسكرة، مجلة الاجتهاد القضائي عدد 06، ص. 208.

² - نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء- دراسة تطبيقية- مداخلة منشورة في مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008، ص. 67.

قراراتها الانفرادية، كما يمكن للمضرور أن يقيم دعوى القضاء الكامل ضد الإدارة من جراء أعمالها المادية غير المشروعة والتي ألحقت به أضراراً. (دعوى المسؤولية).

المطلب الأول

منازعات المشروعية في مجال البناء والتعمير

ويقصد بمبدأ المشروعية في معناه العام خضوع الجميع لحكام ومحكمين لسيادة القانون، وأن جميع الأجهزة والسلطات العامة في الدولة يجب أن تلتزم وتخضع في جميع تصرفاتها وأعمالها لحكم القانون في مفهومه العام، وكل عمل أو تصرف يخرج عن أحكام ومقتضيات مبدأ المشروعية يكون عملاً غير مشروع ومحلاً للطعن فيه بعدم الشرعية¹.

أما في مجال العمران فمنازعات المشروعية بها تتعلق بمنازعات رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، إلا أن أكثر ما يعرض على القاضي الإداري في هذا المجال يتعلق بدعوى إلغاء قرار رخصة بناء غير مشروع وهو ما سنتطرق إليه بأكثر تفصيل.

الفرع الأول

رفع دعوى الإلغاء وشروطها:

لإثارة أي منازعة إدارية تتعلق بمدى مشروعية القرارات المتعلقة بالبناء والتعمير، يجب البحث عن شروط إثارة الطعن ومن له الحق في الطعن ضد هذه القرارات، هل هو حق للمالك فقط أم أن صفة الطاعن تمنح له و الآخرين أو ما يعرف بصفة التقاضي (فقرة أولى)، وأيضاً شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه (فقرة ثانية)، وأخيراً التظلم الإداري وميعاد الطعن القضائي (فقرة ثالثة).

الفقرة الأولى: شروط تتعلق بالطاعن:

إن القواعد العامة لقبول الدعاوى القضائية مهما كان نوعها، تقتضي أن تتوفر فيها جملة من الشروط الشكلية والموضوعية وقبل أن يبحث القاضي في موضوع الدعوى، عليه أن يبحث في مدى توافر الشروط الشكلية فإذا تخلف أيٌّ منها حكم بعدم قبول الدعوى.

¹ - عمار عوايدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري- دار هومة للنشر- الطبعة الخامسة، سنة 2009، ص.161.

ولقد حددت المادة 13 والمادة 65 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ الشروط الواجب توافرها في الطاعن وهي : الأهلية، الصفة، المصلحة.

أولا : الأهلية

حسب نص المادتين 40 و 50 من القانون المدني²، فإنه يتم التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي، وعليه فإن الشخص الطبيعي لا يكون أهلا بمباشرة حقوقه إلا إذا بلغ سن الرشد المحدد ب 19 سنة كاملة على أن يكون متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، فإذا ما توافرت فيه هذه الشروط يكون أهلا لرفع دعوى الإلغاء سواء تعلق الأمر بإحدى الرخص (الهدم، التجزئة، البناء) أو الشهادات (التعمير، المطابقة، التقسيم) أما في حالة نقص الأهلية أو فقدانها فإن دعوى الإلغاء ترفع من طرف لولي أو الوصي بالنسبة للقاصر، ومن القيم في حالة الحجر³.

أما عن الشخص المعنوي فإنه يتمتع بحق التقاضي عن طريق ممثله القانوني الذي يعبر عن إرادة هذا الشخص المعنوي على أن يكون هذا الممثل متمتعاً أيضاً بأهلية التقاضي، فالممثل القانوني للولاية هو الوالي⁴، أما البلدية فقد جعلت رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبا لها، فلهذا الأخير أن يرفع دعوى قضائية باسم البلدية⁵.

أما المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية وكذا الهيئات العمومية، فممثلا القانوني يجده قانونها الأساسي الداخلي.

ثانيا : صفة الطاعن

إذا كان الاتجاه السائد فقها وقضاء يذهب إلى اعتبار أن شرط الصفة مدمج في شرط المصلحة في دعوى الإلغاء بحيث تتوافر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية ومباشرة لرافع الدعوى⁶. فإنه على الرغم من التسليم بصحة هذا الرأي إلا أنه من المهم أحيانا التمييز بين الصفة والمصلحة باعتبارها شرطين مستقلين، خاصة إذا تعلق الأمر بالدعاوي التي ترفعها النقابات مثلا دفاعا عن المصالح المشتركة لبعض أعضائها فقط، فلا صفة للتقاضي ولا مصلحة مباشرة فيها ولا تخرج صفة الطاعن ضد قرار رخصة البناء عن هذه الأحكام⁷.

¹ - المؤرخ في 18 صفر 1472 الموافق لـ 25 فيفري 2008، ج ر ج ج عدد 21، سنة 2008.

² - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني.

³ - أنظر المواد 42، 43 من القانون المدني الجزائري

⁴ - انظر المادة 106 من القانون رقم 07/12، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتضمن قانون الولاية، ج ر ج ج، عدد 12، سنة 2012.

⁵ - أنظر المادة 89 من القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتضمن قانون البلدية، ج ر ج ج، عدد 37، سنة 2011.

⁶ - محمد محمد عبد اللطيف، قانون القضاء الإداري الكتاب الثاني دعوى الإلغاء، دار النهضة العربية القاهرة، سنة 2002، ص. 94.

⁷ - عزري الزين، منازعات القرارات الإدارية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 83.

لذلك وجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية والصفة في حالة الأشخاص المعنوية:

أ. الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية :

إذا تعلق الأمر بالطعون التي يرفعها الأشخاص الطبيعيين ضد قرارات المتعلقة بالبناء والتعمير فإن الرأي الراجع، الذي جعل من شرط الصفة مندمجا في شرط المصلحة يجد مجاله الواسع، حيث لا تقبل دعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه بشأنه و هو ما جاء حصرا بالمادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 وهم :

- المالك أو موكله.
- المستأجر لديه المرخص له قانونا.
- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

فهو لاء لهم مصلحة شخصية مباشرة مختصة بالقرار الإداري محل الطعن.

ب. الصفة في حالة الأشخاص المعنوية :

إن صفة التقاضي بالنسبة للأشخاص المعنوية تثير مسألة التمييز بين الصفة والتمثيل، حيث يرى البعض أن التمثيل القانوني في الدعوى المدنية يتعلق بالصفة، فعندما يرفع شخص دعوى نيابة عن صاحبها يكون رافع الدعوى (الممثل القانوني) هو صاحب الصفة في الدعوى حسب هذا الرأي، كما هو الحال في مدير الشركة الذي هو الممثل القانوني للشركة والوالي الذي هو الممثل القانوني للقاصر. غير أن هذا الرأي منتقد، من جهة أن الدعوى في المثاليين المذكورين هي دعوى الشركة والقاصر وليس للمدير صفة إلا باعتباره ممثلا قانونيا للشركة (صاحبة الصفة)، وكذلك ليس للوالي صفة إلا بوصفه ممثلا للقاصر (صاحب الصفة)¹.

إلا أن المشرع الجزائري في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ميز بين التمثيل والصفة وذلك من خلال نصه على الصفة كشرط لقبول الدعوى.

هنا نميز بين الشخص المعنوي العام كالدولة، أو أن يكون الشخص المعنوي خاصا كالجمعيات والنقابات فيمكن للجمعيات المشكلة بصفة قانونية والتي تتشط في إطار التهيئة والتعمير وكذا حماية

¹ -عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه، مرجع سابق، ص.89.

البيئة، بموجب قانونها الأساسي ما يمكنها الصفة القانونية وبالتالي حق التقاضي، ولكن تقاضي هذه الجمعيات البيئية يكون في حالة الأضرار الماسة بالبيئة نتيجة الأنشطة العمرانية¹.

ثالثا : مصلحة الطاعن

إن المشرع بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد ميز بين الصفة والمصلحة، ويشترط لقبول الطعن أن تكون للطاعن مصلحة شخصية ومباشرة، أي مستمدة من مركزه القانوني بحيث يؤثر فيه القرار الإداري المطعون فيه بشكل مباشر، إلا أنه في مجال البناء والتعمير يجوز للغير كذلك رفع هذه الدعوى على النحو التالي :

أ. الغير صاحب المصلحة :

ففي مجال رخصة البناء يجب أن يراعى عند منحها حقوق الغير والغير هو صاحب المصلحة المباشرة والمشروعة في طلب إيصال الترخيص عندما يمس هذا الأخير بحالة يحميها القانون، كأن يكون جار المستفيد من رخصة البناء الحق في أن يطلب إلغاء قرار منح رخصة البناء نتيجة حرمانه من حق المطلب.

ب. الشريك على الشيوع :

لا يجوز للشريك في الأرض الشائعة للبناء على الجزء المفروز في الأرض الشائعة قبل قسمها إلا بعد أن يوافق على ذلك أصحاب ثلاث أرباع الأرض، حتى وإن كان قد حصل على رخصة البناء²، فإذا قام أحد الشركاء بالبناء على جزء قد فرز من الأرض الشائعة، دون أن يحصل على موافقة أصحاب ثلاث أرباع الأرض فإنه يجوز لباقي الشركاء أو أحدهم أن يرفع دعوى يطالب فيها وقف البناء وإلغاء قرار منح الرخصة.

ت. الجمعيات :

وهي التي لها علاقة بالعمران أو تنشط في مجال البيئة فبالرجوع إلى نص المادة 74 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا نجد لها أساسا قانونيا يخولها حق الطعن في القرارات أو التقاضي إلا إذا تأسست كطرف مدني، وهو ما يعني أن لا مصلحة شخصية ومباشرة لها في الطعن ولكن القانون

¹ - حيث جاء في المادة 74 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير " يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية، تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

² - أنظر المادة 717 من القانون المدني الجزائري.

خوّلها حق بموجب قانونها الأساسي أن تتأسس كطرف مدني وتطلب إبطال الترخيص إذا كان فيه أضرار للعمران والبيئة.

الفقرة الثانية: شروط القرار المطعون فيه :

لكي يقبل قاضي دعوى الإلغاء المختص النظر والفصل في دعوى الإلغاء يجب أن يكون موضوع الطعن قرارا إداريا نهائيا له مواصفات القرار الإداري باعتباره عملا قانونيا انفراديا صادرا بإرادة السلطات الإدارية المختصة وإيرادتها المنفردة، وذلك بقصد إحداث وتوليد آثار قانونية عن طريق إنشاء أو تعديل أو إلغاء حقوق وواجبات قانونية أي إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية وذلك في نطاق مبدأ الشرعية السائدة في الدولة¹.

وبما أن دعوى الإلغاء في مجال البناء والتعمير تنصب على قرارات إدارية (رخص أو شهادات)، فيجب أن تتوافر في هذه القرارات جملة من الشروط لجمع عليها الفقه والقضاء الإداريين وهي:

أولاً: أن يكون القرار إداريا صادر من سلطة إدارية مختصة:

أي أن يكون القرار الإداري موجودا وصادرا من سلطة إدارية مختصة، فلا يقبل الطعن في قرار إداري لم يصدر بعد أو في قرار إداري ألغي فعلا إداريا أو قضائيا.

أما القرار الإداري في مادة العمران هو ذلك القرار الذي يكون تعبيراً عن إرادة سلطة إدارية منحها القانون صلاحية إصدار هذه القرارات وهي التي جاءت حصراً في التشريع الجزائري حينما منح الاختصاص بإصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة².

ثانياً: أن يكون القرار الإداري نهائياً:

يشترط في القرار الإداري محل الطعن بدعوى الإلغاء أن يكون قراراً نهائياً، أي صادراً من سلطة إدارية مختصة بإصداره واستنفذ جميع المراحل التحضيرية اللازمة لإصداره.

والصفة النهائية في القرار الإداري تختلط بالصفة والطبيعة التنفيذية في القرار الإداري، حيث أن القرار الإداري لا يكون نافذاً إلا إذا أصبح نهائياً كما لا يكون القرار الإداري نهائياً إلا إذا اكتسب الصفة والطبيعة التنفيذية، لذلك يسمى بعض الفقهاء القرار الإداري بـ "القرار التنفيذي"³.

¹ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، مرجع سابق، ص. 179.

² - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 96-97.

³ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، مرجع سابق، ص. 179-180.

ثالثاً: يحدث القرار أثراً قانونياً معيناً

أي أن يكون القرار محدثاً للأثر القانوني الذي يؤثر في المركز القانوني للطاعن وذلك بإنشاء مركز قانوني جديد أو محدثاً بتعديله أو بإلغاء مركز قائم، وتخرج بذلك الأعمال التمهيدية والتحضيرية عن نطاق دعوى الإلغاء لكونها لا تنتج أثراً قانونياً.

وتطبيق هذا الشرط على القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران، يعود بنا إلى إجراء هذه الآثار، فمثلاً بالنسبة للقرار المتعلق برخصة البناء هو منح المستفيد منه حق إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، وبالنسبة للقرار المتعلق برخصة التجزئة فالأثر القانوني هو منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد البناية، أما بالنسبة للقرار المتعلق برخصة الهدم، فالأثر القانوني هو منح المستفيد منه حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹.

الفقرة الثالثة: التظلم الإداري وميعاد الطعن القضائي

حسب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن التظلم الإداري في دعوى الإلغاء هو إجراء اختياري، على أنه في حالة اللجوء إليه كإجراء أولي يوجه مباشرة إلى الجهة مصدرة القرار.

وقد نصت المادة 63 من قانون 29/90 على: يمكن لطالب رخصة البناء والتجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له².

أما إذا اختار المعني بالأمر التظلم فإن مدة هذا التظلم هي أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار، فإذا سكنت الجهة المتظلم أمامها مدة شهرين من تاريخ تقديم التظلم فإن ذلك يدل على الرفض، وعليه فللمتظلم أن يرفع طعناً قضائياً في أجل شهرين ابتداء من تاريخ انتهاء الشهرين، أما إذا كان رد الجهة الإدارية المتظلم أمامها بالرفض كان الأجل القضائي يسري ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض². وفي حالة اختيار المعني القضاء مباشرة فإن ميعاد رفع دعوى الإلغاء هو أربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار³.

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 98.

² - وقد تقلص هذه المهلة إلى مدة 30 يوماً في رخصة الهدم نظراً لخصوصيتها.

³ - انظر المواد 829-830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني

مجال رقابة القاضي الإداري على القرارات الفردية الصادرة في مجال البناء والتعمير

الأصل أن القرارات الإدارية تتمتع بالمشروعية، بمعنى أنه يفترض فيها دائماً أنها صدرت صحيحة في كافة عناصرها، غير أن هذه تعتبر قرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس، وليس أمام الطاعن فيها سوى إثبات عدم مشروعيتها لعيب من عيوب عدم المشروعية¹.

و أسباب إبطال القرارات الإدارية الفردية هي: عيب الاختصاص، عيب الشكل، عيب الانحراف في السلطة، عيب مخالفة القانون وأخيراً عيب السبب، وهذه الأسباب هي نفسها وسائل إلغاء القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران.

و عليه تتمثل رقابة القاضي الإداري على مدى صحة القرار من حيث مشروعيته الداخلية ومشروعيته الخارجية:

الفقرة الأولى: رقابة القضاء الإداري على عدم المشروعية الخارجية للقرارات الصادرة في مجال البناء والتعمير

ويقصد بها وجود عيب بأحد الأركان الخارجية عن نية مصدر القرار والمتمثلة في مخالفة الاختصاص عيب الشكل والإجراءات

أولاً: عيب عدم الاختصاص :

يعتبر عيب عدم الاختصاص أول وأقدم سبب من أسباب الحكم بالإلغاء، وهو العيب الذي يصيب القرار الإداري من حيث ركن الاختصاص فإذا كان ركن الاختصاص في القرار الإداري من حيث ركن الاختصاص يعرف بأنه القدرة أو الصفة القانونية على ممارسة وإصدار قرار إداري معين باسم و لحساب الإدارة العامة، فإنه يمكن تعريف عيب عدم الاختصاص بأنه انعدام القدرة والأهلية أو الصفة القانونية على اتخاذ قرار إداري معين باسم ولحساب الإدارة العامة بصفة شرعية².

ولعيب عدم الاختصاص عدة صور، فقد يكون زمانياً أو مكانياً أو موضوعياً.

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 99.

² - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، مرجع سابق، ص. 192.

أ. عيب عدم الاختصاص الموضوعي:

يظهر في حالة صدور قرار إداري عن جهة إدارية في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها، وتحديد مجال هذا الاختصاص هو تحديد قانوني، أي أن المشرع هو الذي يمنح للجهة الإدارية سلطة إصدار قرارات في مجال ما¹.

فلو رجعنا إلى نص المادة 65 فقرة 203²، والمادة 66 من قانون 29/90³، والمادتين 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91⁴، نجد أن هذا التداخل يقع خاصة عندما يتعلق الأمر بإنجاز بعض الاستثناءات ذات المنفعة الجهوية أو الوطنية على مستوى البلدية، وذلك لأنهما يشتركان في صفة تمثيل الدولة و يتصرفان باسمهما في العديد من الحالات⁵.

ب. عيب عدم الاختصاص المكاني :

نكون بصدد عدم الاختصاص المكاني إذا صدر قرار إداري عن جهة إدارية متضمنا اتخاذ إجراء داخل إقليم لا يخضع لسلطتها، و عليه فإن تجاوز هذا النطاق الإقليمي (المكاني) في أحد القرارات الإدارية يعد اعتداء من جانب مصدر القرار على اختصاص الجهة التي يتبعها المكان الذي يصدر بشأنه القرار، وذلك كان يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ما بإصدار قرار هدم بناية تقع في إقليم بلدية أخرى .

ت. عيب عدم الاختصاص الزماني:

يرتبط بوجود الجهة الإدارية ممثلة في الموظف المختص، فطالما أن موظفي الإدارة تعترتهم القابلية للعزل لأي سبب كان كالاستقالة أو التقاعد فإن صدور القرار الإداري عن جهة الإدارة خارج الفترة المحددة لاختصاصاتها من حيث بدايتها أو نهايتها يؤدي إلى عدم مشروعية هذا القرار وذلك لمخالفة للضوابط المحددة للاختصاص من حيث الزمان⁶.

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص. 101.

² - عند اعتبار رئيس البلدية ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد اطلاع على الرأي الموافق للوالي.

³ -و التي تنص على "تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية و هيكلهما العمومية

-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

-اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49، 44 أعلاه والتي يحكمها مخطط شغل الأراضي

مصادق عليه.

⁴ -المادة 41 عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة....، و المادة 42 عندما يكون

تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

⁵ -عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراة في القانون العام، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة

2007، ص. 637.

⁶ -عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 102.

ثانيا: عيب الشكل و الإجراءات

و هو عبارة عن مجموعة الشكليات والقوالب و الإجراءات المطلوب توافرها قانونا أو تنظيميا إداريا عند إصدار قرار إداري معين.

ولقواعد الشكل والإجراءات في تراخيص البناءات و الهدم أهمية كبيرة، لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس بصفة مباشرة الأرواح و الممتلكات، ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية.

أ. عيب الشكل :

القاعدة العامة في القرارات الإدارية التي تتخذها الإدارة لا تقتضي اتخاذ أشكال محددة، إلا أنه من أجل حماية الحقوق والحريات و ضمان المصلحة العامة، قد تجد الإدارة نفسها ملزمة بإتباع أشكال معينة سواء كان ذلك بموجب نص القانون أو كان بنص التنظيم كما هو الحال في مجال العمران أين ألزم المشرع الجهة المختصة بإصدار جميع قراراتها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل على أن تكون معللة قانونا¹.

ب. عيب مخالفة الإجراءات :

الإجراءات هي تلك التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار و أهم صورها :

الاستشارة والتحقيق.

1. الاستشارة:

قد تكون الاستشارة اختيارية، وقد تكون إلزامية في حالة وجود نص يلزم الإدارة بأن تلجأ إلى الاستشارة قبل اتخاذ القرار، فنصت المادة 39 من المرسوم 176/91 على ما يلي "تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير رخصة البناء، لكي تفصل باسم السلطة المختصة، الاتفاقات والآراء تطبيقا للأحكام التشريعية و التنفيذية الجاري بها العمل، لدى الشخصيات العمومية أو المصالح عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

أن الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء التي تتم استشارتها ولم تصدر ردا في أجل شهر، ابتداء من تاريخ استلام الرأي تعد كأنها صدرت رأيا بالموافقة"

أما المادة 41 من نفس المرسوم فنصت على التالي "عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة فإن رئيس المجلس الشعبي

¹ -أنظر المادة 62 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

البلدي يرسل ملف الطلب في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة في أجل ثمانية أيام لتاريخ إيداع الملف"

و عليه فإن الرأي السابق على اتخاذ قرار منح رخصة البناء إجراء جوهريا، ورئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باتخاذها لأن صحة مشروعية القرار الذي سيصدره يتوقف على طلبه، وكذا الأخذ به فلو صدر القرار (بالمنح أو الرفض) دون أن تتخذ الإدارة المختصة هذا الإجراء بعين الاعتبار، يكون القرار معيبا بعيب الشكل والإجراء وبذلك يكون محلا للطعن بالإلغاء¹.

2. التحقيق:

قد تخالف الإدارة إجراء التحقيق، ومثالها عند مخالفة إجراءات التحقيق من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالسياحة بالنسبة للبناء في المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي².

الفقرة الثانية: رقابة القاضي الإداري على عدم المشروعية الداخلية للقرارات الصادرة في مجال البناء والتعمير.

وهي حين يكون القرار الإداري مشوب بعدم المشروعية التي ترجع إلى مضمونه وغايته أو سببه وتتمثل في التالي:

أولاً: عيب مخالفة القانون:

يقصد بعيب مخالفة القانون خروج القرار عن أحكام ومبادئ قواعد القانون في مضمونه وموضوعه أو محله، عن أحكام ومبادئ القانون في معناه العام الواسع³، ومخالفة القانون من الجهات المختصة بإصدار القرارات الفردية في مجال العمران يشمل القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني فينصرف معنى القانون إلى محل القرار الإداري العمراني الذي يجب أن يرافق أحكام قانون العمران⁴.

ومثاله الحالة التي ترفض فيها الإدارة منح الرخصة بحجة أن تصاميم البناء لم يتم التأشير عليها من قبل مهندس معماري معتمد على الرغم من أن مشروع البناء متواجد بإقليم البلديات المصنفة (تعريف البلديات المصنفة)، ففي هذه الحالة تكون الإدارة قد خالفت المادة 55 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

¹ - عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص.640.

² -أنظر القانون 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية.

³ -عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، مرجع سابق، ص.194.

⁴ -عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراة، مرجع سابق، ص.109.

أيضا أشار المشرع في الفقرة الأولى من المادة 62 من قانون 29/90، إلى وجوب موافقة القرار الإداري إلى أحكام قانون العمران بالنص على " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون"، أيضا نص المادة 10 فقرة 2 من قانون 29/90 "لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

ثانيا: عيب انعدام السبب

عيب انعدام السبب هو عيب انعدام الوقائع المادية أو القانونية، أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها وتفسيرها خلال صدور قرار إداري معين من قبل سلطة إدارية مختصة¹.

ويتجلى هذه العيب في القرارات الفردية في مجال العمران في نص المادة 69 من قانون 29/90 و التي تنص على "لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي أو يشكل خطرا، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين و التنظيمات السارية المفعول".

ثالثا: عيب الانحراف في استعمال السلطة

يصيب القرار الإداري عيب الانحراف في استعمال السلطة الإدارية، إذا كانت السلطة الإدارية مصدرة القرار الإداري تستهدف غرضا أو أغراضا غير الغرض الذي من أجله منحت وأعطيت سلطة إصدار هذا القرار².

ويعبر عن هذا العيب بتعابير مختلفة: التعسف في استعمال السلطة، الانحراف بالسلطة، إساءة استعمال السلطة، تجاوز السلطة، ولقد عرف الفقيه³ Aucoc Léon عيب الانحراف في استعمال السلطة "يوجد عيب الانحراف في استعمال السلطة حينما يستعمل رجل الإدارة سلطته التقديرية مع مراعاة الشكل الذي فرضه القانون، ومع اتخاذ قرار يدخل في اختصاصه، ولكن لتحقيق أغراض وحالات أخرى غير التي من أجلها منح هذه السلطات"⁴.

¹ -عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، مرجع سابق، ص.191.

² - عمار عوابدي، المرجع نفسه، ص.194.

³ -Jean-Léon Aucoc, est un juriste et haut fonctionnaire français (1828-1910)

⁴ -سليمان الطماوي، نظرية التعسف في استعمال السلطة (الانحراف بالسلطة)-دراسة مقارنة- دار الفكر العربي القاهرة، الطبعة الثانية، 1966، ص.78.

أ. عناصر عيب الانحراف في استعمال السلطة:

من خلال التعريف السابق يظهر أن لعيب الانحراف في استعمال السلطة جانبان أحدهما سلبي والآخر إيجابي:

1. العنصر السلبي:

لا يظهر عيب الانحراف في استعمال السلطة على المستوى الخارجي للقرار الإداري، بل يبدو في ظاهره انه سليم وصدر من إدارة مختصة وفقا للإجراءات والإشكال المقررة قانونا، لذلك فان هذا العيب يعد من أدق العيوب ويصعب على الإدارة إدراكه.

2. العنصر الإيجابي:

وهنا حين نتكلم على هذا العيب باعتباره وسيلة رقابة مدى مشروعية القرار الإداري من حيث التزام الإدارة بالمصلحة العامة منه في حدود سلطتها التقديرية، فان هذه الرقابة في حالة السلطة المقيدة للإدارة تتم من خلال عيوب الاختصاص: الشكل، الإجراءات، السبب، ومخالفة القانون، لأنه يفترض أن المصلحة العامة محققة بمجرد احترام الجهة الإدارية لهذه الجوانب دون البحث عن البواعث والغايات الأخرى¹.

ب حالات عيب الانحراف في استعمال السلطة في مجال البناء والتعمير:

إن الهدف من إصدار القرارات الإدارية هو تحقيق المصلحة العامة، ولا يجب أن يتعارض هذا الهدف مع الأهداف الخاصة الأخرى لان المصلحة العامة هي الأولى في الحماية من طرف الإدارة ، وعليه فان صور الانحراف في استعمال السلطة في مجال العمران هي:

الصورة الأولى: استهداف غاية بعيدة المدى عن المصلحة العامة العمرانية:

ونصت عليها المادة الأولى من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فلا يمكن أن تصدر قرارات تتعلق بالبناء أو الهدم أو التجزئة تمس بهذا الهدف العام، فإذا حدث وأن صدرت هاته القرارات تستهدف فيها الإدارة غايات بعيدة المدى عن المصلحة العمرانية، فإننا نكون أمام قرارات مشوبة بعيب الانحراف في استعمال السلطة ويكون القرار قابلا للإلغاء في حالة الطعن فيه.

¹ - عزري الزين، منازل تراخيص البناء و الهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، سنة 2008، ص.37-38.

الصورة الثانية: مخالفة تخصيص الأهداف التي نص عليها القانون:

وفي هذه الصورة فإن عيب الانحراف في استعمال السلطة يكون حين تستهدف السلطة الإدارية مصدرة القرار تحقيق هدف من أهداف المصلحة العامة، ولكنه ليس الهدف الذي من أجله منحت سلطة اتخاذ القرارات الإدارية، أو ليس هو الهدف المحدد لها¹.

بمعنى أنه يجب ألا يستهدف القرار الإداري المصلحة العامة فحسب، إنما أيضا الهدف الخاص الذي بينه القانون عملا بقاعدة تخصيص الأهداف، وهنا نتكلم عن الاختصاص المشروط للإدارة، حيث نجد أن للإدارة حق رفض منح رخصة إذا كان هناك مساس بالموقع والترصيف أو الجوار².

الصورة الثالثة: إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران:

وفي هذه الصورة، حدد القانون للإدارة في أحد المجالات إجراءات معينة يجب إتباعها للوصول إلى غرض معين، وهكذا في مجالات أخرى، وقد يحدث أن الإدارة في سبيل سعيها لهدف معين تجد أن الإجراءات التي حددها القانون في هذا المجال صعبة ومعقدة، فلا تلجأ الإدارة إليها وتسعى لاستعمال إجراءات أخرى سهلة وبسيطة وتحقق غرضها، ولكن القانون يكون قد قرّر لها في مجال آخر ولهدف مختلف. فالإدارة باستعمال إجراءات في غير موضعها ولغير الهدف المحدد لها، تكون قد أساءت استعمال الإجراءات ومن ثمة تجاوزت السلطة الممنوحة لها.

الفقرة الثالثة: حالات الإلغاء:

قد يقابل صاحب طلب الرخص أو الشهادات في مجال البناء والتعمير بمواقف غير قرارات المنح، فقد يكون رد الإدارة بالرفض أو التأجيل أو السكوت وسنوضحها على النحو التالي:

أولاً: حالة رفض منح الرخصة أو الشهادة

إذا كان الطلب المتعلق بالرخصة أو الشهادة سليماً ووفقاً لمقتضبات أحكام القانون رقم 29/90 والمراسيم التنظيمية المنفذة له، فما على الإدارة إلا الموافقة على تسليم هذه الرخصة، إلا أن الإدارة قد ترفض صراحة تسليم الرخصة أو الشهادة، إلا أن المشرع ألزمها بتقديم تسبيب مفصلاً وقانونياً يبلغ للمعني وذلك حماية للمصلحة العامة، كأن يكون محل مشروع البناء غير مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليها في مادة رخصة البناء، ورفضت الإدارة منح هذه الرخصة على أساس أن ذلك

¹ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، مرجع سابق، ص. 197.

² - فريدة أبركان، رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 01، سنة 2002، ص. 38.

المشروع مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فعلى أساس ذلك يعتبر قرار الرفض غير مشروع ويكون محلاً للطعن بالإلغاء¹.

ثانياً: في حالة تأجيل البت في الطلب

وتكون في حالة إصدار الإدارة قراراً يقضي بتأجيل البت في طلب رخصة البناء دون تعليل أو يكون التعليل غير قانوني، مستندة في ذلك على أسباب أخرى تقضي بأنه يتم تأجيل البت مثلاً لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، فإن القرار هنا يعتبر غير مشروع وقابلًا للطعن فيه بالإلغاء.

ثالثاً: حالة سكوت الإدارة بعد فوات آجال الرد

يعتبر المشرع الجزائري أن سكوت الإدارة عن الرد بعد فوات الآجال المحددة للرد في مجال البناء والتعمير، رفضاً ضمناً عكس ما جاء به المشرع الفرنسي والمصري اللذين اعتبراً سكوت الإدارة عن الرد قبولاً ضمناً في مجال العمران.

وعليه فإنه على المعني هنا في حالة سكوت الإدارة عن الرد رغم فوات آجال الرد القانونية أن يتقدم بطعن سلمي، أو أن يقوم مباشرة برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.

الفقرة الرابعة: سلطات القاضي الإدارية في مواجهة الإدارة:

مبدئياً القاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخص لكن هل يجوز له إلزام الإدارة بمنحها؟

اختلفت آراء الفقهاء عند الإجابة على هذا السؤال و ذلك على الشكل التالي:

أولاً: عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري

المبدأ العام أن القاضي لا يمكنه أن يحل محل الإدارة، لأنه لو قام بتوجيه الأوامر للإدارة فإنه بذلك يحل محلها وهذا منافي لمبدأ الفصل بين السلطات.

إضافة إلى ذلك أن القاضي الإداري ليست لديه الآليات القانونية الكفيلة بجعل الإدارة تخضع للقرار المتضمن إلزامها بمنح الرخصة أو الشهادة وإنما له فقط إلغاء قرار الرفض.

وتجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد منح القاضي الإداري سلطة منح أوامر للإدارة في مجال التنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الإدارية².

¹ - انظر المادة 44 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

² - انظر المواد رقم 978 إلى 989 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

أما المحكوم فله إما التقدم بطلب جديد وفقا للإجراءات جديدة، أو رفع دعوى القضاء الكامل للحصول على التعويض في حالة عدم صدور قرار إداري جديد بالقبول، أو أن يتابع الموظف الإداري شخصا استنادا إلى نص المادة 138 من قانون العقوبات على أساس جريمة الامتناع عن تنفيذ حكم قضائي، وذلك لأن الإدارة لا تستطيع أن ترفض جميع تصرفاتها على القضاء بدعوى حماية الأفراد أو المحافظة على ضماناتهم ولا وصلنا إلى شل نشاط الإدارة .

ثانيا: جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري

لا يوجد نص في القانون الجزائري يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك.

إلا أنه وفي مجال التهيئة والتعمير فإن طالما أن الإدارة تصدر قراراتها في مواجهة الأفراد وما دامت ملزمة بتعليل قراراتها الصادرة بالرفض أو التأجيل فإن ذلك سيخضع بالتأكيد إلى رقابة القاضي الإداري تطبيقا لمبدأ المشروعية، وحماية حقوق الأفراد وحرياتهم الأساسية، وعليه يجوز توجيه أوامر للإدارة قبل القاضي الإداري في نطاق الاختصاص المقيد لها.

فإذا تبين للقاضي الإداري أن الملف من قبل الطالب مطابقا لما نصت عليه أدوات التعمير، وإن طالبه قد احترمت جميع المواصفات المطلوبة لإنجاز البناء ولا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه الرخصة، فيمكن للقاضي في هذه الحالة أن يكيف الرفض على أنه تعد ما دام أن الأمر يتعلق بحق الملكية المكرسة دستوريا حسب نص المادة 52 من دستور 1996، وبالتالي يلزم القاضي الإداري الإدارة بتسليم رخصة البناء بالاعتماد على خبرة فنية جدية تكون وافية لا سيما من حيث الشروط التقنية ومدى قابلية الأرض للبناء عليها وكذا بتعليل قانوني دقيق وتسبيب واضح من أجل اتخاذ هذا الإجراء¹.

المطلب الثاني

دعوى المسؤولية في مجال البناء والتعمير

إن تبعات تحمل الإدارة أعباء قراراتها اللامشروعة لا يترتب الإبطال فقط بل يتعداه إلى إلزام السلطات الإدارية على دفع مقابل مالي بجبر الضرر الناجم عن أعمالها.

¹ - لمزيد من الاطلاع انظر للقرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/03/11، المنشور بمجلة مجلس الدولة، عدد 3، سنة 2000، تحت رقم 007736.

وهي ما تعرف بدعوى المسؤولية الإدارية أو دعوى التعويض، ذلك أن إلغاء تلك القرارات لا يكون أحياناً هو القصد الكافي للطاعن نظر الآن هذه القرارات الإدارية المرتبطة بالعمران عادة ما تنتج عنها آثار مادية بليغة¹.

وعلى هذا الأساس قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول نتكلم فيه عن أساس مسؤولية الإدارة عن قراراتها المتعلقة بتهيئة العمران مع التركيز أكثر على الضرر خاصة الضرر الموجب للتعويض، وفي شق آخر الأفعال المسببة للمسؤولية دائمة في مجال البناء والتعمير.

الفرع الأول

أساس مسؤولية الإدارة عن قراراتها المتعلقة بالتهيئة و التعمير

وتتمثل هذه الأسس في دعوى مسؤولية الإدارة في مجال العمران على ثلاث أركان: الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما :

الفقرة الأولى: الخطأ

التعريف الذي استقر عليه الفقه والقضاء للخطأ هو " الإخفاف عن سلوك الرجل المعتاد مع إدراك الشخص لذلك " بمعنى آخر هو " الإخلال بالالتزام قانوني بعدم الإضرار بالغير من شخص مميز إذا يجب على الشخص أن يلتزم الحيطة والتبصر في سلوكه نحو غيره حتى لا يضر به " ². ومن هذا التعريف يتضح لنا أن للخطأ عنصران أحدهما موضوعي مادي وهو الإخلال بالالتزام قانوني وذلك عن طريق التعدي إذا تعمد شخص الإضرار بغيره عن طريق الإخلال بالالتزامات. والعنصر الثاني يتمثل في ضرورة التمييز والإدراك لدى المخل بهذا الالتزام القانوني. أما في القانون الإداري فلا يتصور اشتراط توافر شرط التمييز للأشخاص المعنوية الخاصة والعامة، وعلى هذا الأساس فإن مسؤولية هؤلاء الأشخاص تتحقق بتوافر الركن المادي للخطأ وحده، دون حاجة للتمسك بشرط التمييز، إلا أن الخطأ الذي تقوم عليه المسؤولية الإدارية في مجال البناء والتعمير خاصة، هو الخطأ المصلحي أو المرفقي، فهو الخطأ الذي يشكل إخلالاً بالتزامات وواجبات قانونية سابقة عن التقصير والإهمال، الذي ينسب و يسند إلى المرفق ذاته³.

وقد يثار التساؤل فيط إذا كان الخطأ الذي يتسبب في قيام المسؤولية الإدارية والذي قد يربط التعويض ناتج عن مقصود أو عن إهمال .

إن الفقه والقضاء متفقان على أن مسؤولية الإدارة في مجال قرارات رخصة البناء، لا يمكن إلا أن تكون مسؤولية خطئية أي مؤسسية على إصدار قرار متعلق برخصة بناء غير مشروع.

¹ -عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق ، ص.138.

² -عزري الزين، المرجع نفسه، ص.146.

³ -للمزيد انظر أكثر في الموضوع عزري الزين، المرجع نفسه، ص 117 ومايلها.

والمقصود باللامشروعية هنا هو أن كون القرار محتويًا¹ على أحد أوجه الإلغاء كما سنوضحه بأكثر تفصيل في الفرع الثاني من هذا المطلب .

إن فكرة المسؤولية الإدارية القائمة على أساس من الخطأ ثابتة ومطبقة فقها وقضاء، ذلك أنه طرحت على القضاء الفرنسي قضايا تهدف إلى الحصول على تعويض عن أضرار ناجمة عن القرارات متعلقة برفض البناء على أساس أنها لا تراعي مبدأ مساواة الأشخاص أمام الأعباء العامة.

هذا ما يؤكد أن المسؤولية الإدارية لا يمكن أن تكون مؤسسة إلا على أساس الخطأ، لأن قواعد العمران قواعد للمصلحة العامة تمس بطبيعتها بالمصالح والأملك الخاصة¹.

الفقرة الثانية: الضرر

يعرف الضرر عموماً بأنه "اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق" أو هو "الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه".

وإن الضرر كركن للمسؤولية لا يكاد يختلف في القانون الإداري عنه في القانون المدني، إلا في بعض الفروقات، ففي القانون المدني مثلاً يتوفر ركن الضرر في حالة الإخلال بمصلحة مالية مشروعة، ويبدو أن القانون الإداري لا يجبر التعويض في هذه الحالة وأنه يشترط أن يكون الاعتداء واقعاً على حق لا على مجرد مصلحة².

فالإدارة تتحمل مسؤولية إصلاح الأضرار الناتجة عن جميع قراراتها غير المشروعة المتعلقة بقرارات صادرة في مجال البناء والتعمير.

وقد اهتمت معظم النظم القانونية بمسؤولية الإدارة تجاه القرارات غير المشروعة الصادرة من طرفها والتي ترتب التعويض، بل قد تعدتها بالنظر إلى إهمالها في فرض رقابتها على النشاط الفردي باعتبارها سلطة ضبط إداري.

أما في القانون الجزائري، فيفيد واقع النصوص القانونية أن المشرع الجزائري لم يهتم بموضوع التعويض في مجال البناء والتعمير، إذ لم يخصه بحكم خاص ومن ثم تكون معالجته في سياق نظام مسؤولية الإدارة عن قراراتها وأعمالها الضارة بالغير من أصحاب المصلحة والصفة بوجه عام³.

وليس كل ضرر يكون قابلاً للتعويض عنه في إطار هذه المسؤولية، بل تقرر بالإضافة إلى وجوب أن يكون الضرر ثابتاً و مؤكداً ملدياً مباشراً، فإن القضاء الفرنسي قرر أن يكون الضرر حقيقياً في مادة العمران⁴.

¹ - للمزيد انظر منى لطرش، رخصة البناء - رسالة ماجستير، مرجع سابق، ص. 150-151.

² - عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 214.

³ - عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية، مرجع سابق، ص. 149.

⁴ - عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 215.

أولاً: أن يكون الضرر حقيقياً

ويكون الضرر حقيقاً إذا أثبت الضحية حقيقة الضرر، غير أنه لا يمكن إعطاء تعريف إيجابي للضرر الحقيقي، فحسب ما اتجه إليه القضاء الفرنسي الذي لجأ إلى التحديد السلبي من خلال إيراد بعض الأمثلة التي تتعدى فيها صفة الضرر الحقيقي

أ. المساوئ العادية للحياة العمرانية

المساوئ التي تنتج عن السير العادي للحياة العمرانية لا تشكل أضراراً حقيقية، وهذا بالنظر إلى الحياة الاجتماعية المعاصرة، التي تفرض تحمل العديد من المضايقات والمساوئ دون المطالبة بتعويض عن هذه الأضرار التي قد تلحقه من جراء الأعمال التنظيمية للبلديات في إطار تدخلها لضبط السوق العقارية.

وبالتالي فصور "الضرر الحقيقي" منعدمة ومسؤولية السلطة العامة غير قائمة لا على أساس الخطأ ولا دون خطأ¹.

ب. حالة إلغاء قرار رفض غير شرعي

وكمثال لها أن يتقدم مالك لطلب رخصة البناء فترفض الإدارة رفض غير مشروع منحه هذه الرخصة، فيتقدم إلى القضاء طالبا إلغاء قرار الرفض، فيحكم له بذلك ولكنه لم يستعمل بعد ذلك "الحق في البناء" ليطلب تعويض بعدما وجد إمكانية للبناء مرة ثانية، ولم يبق أمامه سوى أن يشتكي ارتفاع تكاليف البناء الذي سينتج عنه².

فبالنسبة لهذه الحالة أي إلغاء قرار غير شرعي للرخصة فإن القضاء الفرنسي يقرر مبالغ صغيرة للتعويض.

ت. في حالة عدم المشروعية لعيب الاختصاص أو لعيب الشكل والإجراءات

ففي هذه الحالة لا تكون كلها موجبة للتعويض، فالقاضي الإداري يتدخل من أجل فحص التنظيم المعمول به في هذا المجال، لأن القرار الناتج عن رفض الترخيص لا يعتبر شرطاً كافياً للتعويض لأنه ليس ضرراً حقيقياً.

أما بخصوص القضاء الجزائي، فلا توجد أحكاماً في هذا الشرط للضرر ربما لأن منازعات العمران عموماً والمسؤولية الإدارية بشكل خاص، لم يجدا الاجتهاد القضائي الكافي الذي يصل إلى هذه الدرجة من التطور في مفهوم الضرر الحقيقي عند تقرير المسؤولية عن خطأ الإدارة³.

ثانياً: أن يكون الضرر مادياً

ويعرف الضرر المادي على أنه "ذلك الذي يصيب الشخص في حق أو مصلحة مالية".

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 215.

² - c.e , 9 octobre 1974, ministre de l'équipement c. broust, Rec.T., 1219.

³ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 216.

ويتمثل في إلحاق خسارة أو تفويت كسب مالي، ففي أول الأمر كان مجلس الدولة الفرنسي يتشدد في أن يكون الضرر قد أصاب حقا قانونيا وليس مجرد مصلحة، ولكنه قد تطور الأمر وأصبح يكتفي للحكم بالتعويض بتوافر مصلحة مشروعة.

ومن تطبيقات الأضرار المادية القابلة للتعويض في مجال العمران يمكن إيجاز التالي:

- الأضرار المرتبطة بالبناء في حد ذاته.
- الأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة¹.
- التكاليف المرتبطة بالعملية العمرانية في حد ذاتها.

لكن التساؤل يثار حول الأضرار المعنوية التي قد تلحق نتيجة قرار غير مشروع صادر من الإدارة في مجال العمران.

اتفقت معظم التعريفات على أن الضرر المعنوي هو "الأذى الذي يصيب الإنسان في سمعته أو شرفه أو عاطفته"، أو هو "الضرر الذي يمس بمصلحة غير مالية"، أي أنه قد يكون جمالي أو نفسي أو المساس بالشرف².

أما في مجال العمران فإن هذا الضرر لا يهم إلا الجمعيات وخاصة البيئية منها، والتي يمكنها المطالبة بالتعويض بسبب الأضرار الخطيرة التي قد تلحق بالمستفيدين.

و قد أكد المشرع الجزائري هذا الحق في نص المادة 74 من قانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير³، ورغم أن هذا تطور ملحوظا خاضه المشرع الجزائري، إلا أن هذه المادة تثير إشكالات عند تطبيقها ومن بينها كيفية تقدير هذه الأضرار وتقييمها، وأيضا لحساب من سيكون هذا التعويض؟ رغم أن القضاء الفرنسي قد حسم هذه المشكلة عن طريق إعطائه الحق للجمعيات للتأسيس نظرا للضرر المعنوي الذي يلحقها، فكان يحكم بالتعويض الرمزي⁴.

وعليه فكان على المشرع الجزائري أن يفصح عن إرادته حتى لا يدع مجالا للشك والتأويل في تفسير هذه المادة، ويحذو حذو المشرع الفرنسي في ذلك بتعويض هاته الجمعيات بالدينار الرمزي أو أن يضع نصوصا تنظيمية لاحقة لهذه المادة حتى يمكن القضاء الأخذ بها والحكم بناء على ضوءها .

¹ - وقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء على "لا يجوز إقامة أية بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق، بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه، ماعدا إذا كان الأمر يعني تجزئة أو مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها".

² - أحمد محبو، المنازعة الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 5، ص. 243.

³ - تنص المادة 74 على "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية، تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة الحياة والمحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

⁴ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 222.

ثالثا: أن يكون الضرر ثابتا و مباشرا

أ. الضرر ثابتا

والمقصود به أن يكون الضرر مؤكدا أو أكيد، فوجود الضرر هو الذي يبرر الحق في التعويض، غير أن خاصية التأكيد لا تعني أن يكون الضرر حاليا بالضرورة، لأن الضرر المستقبلي قابل للتعويض إذا كان محقق الوقوع.

فيجب التمييز بين الضرر المستقبلي والضرر الاحتمالي، فالضرر الاحتمالي لا يعوض عنه، أما الضرر المستقبل فإنه يستحق التعويض ما دام محققا.

فإذا كان الأصل أن الضرر الاحتمالي لا يعوض عنه، فهل يتم التعويض عن ما فات من كسب أي ربح ؟

في البداية كان القضاء الفرنسي يعتبر أن الضرر المباشر الذي يحمل الطابع الاحتمالي ليس محلا للتعويض، على اعتبار أن الموضوع يدور حول الأضرار التجارية الناتجة عن تفويت الأرباح المتوقعة من بيع أو تشغيل المباني التي تم وقف الأشغال فيها بصفة غير مشروعة، لكن الاجتهاد القضائي الفرنسي تغير لاحقا، حيث أصبح يقبل التعويض عن الحرمان من الأرباح المتوقعة مع التحقيق حالة بحالة من أن ما عرقل المشروع هو قرار الإدارة، وهي الحالات التي تكون فيها حقوق البنائين ذات أولوية وأكثر تحققا¹.

ب. الضرر المباشر

أي أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو للنشاط الإداري، والسبب المباشر هو السبب المنتج، أي السبب المألوف الذي يحدث الضرر في العادة، أما السبب العارض غير المألوف الذي يحدث عرضا في تسلسل غير مرتب للأحداث فلا يكفي لتقرير المسؤولية.

وكمثال على ذلك القرار الذي صدر عن المحكمة الإدارية ونشر بالمجلة الجزائرية عام 1966، فالشركة المدعية تطلب التعويض عن الضرر بسبب أشغال البناء التي تم القيام بها لمدة طويلة بشكل غير مألوف، والتي ترتب عنها انخفاض في إيجارات المساكن واستحالة الدخول إلى مركب الشركة، حيث أجابت المحكمة الإدارية بخصوص الحالة الأولى المتمثلة في انخفاض إيجارات المساكن بأنه من غير الثابت أن الضرر المثار يمكن نسبته إلى الأشغال محل النزاع، لأنه آنذاك حصل انخفاض عام في جميع الإنجازات ومن الصعب إثبات علاقة مباشرة بين الأشغال والضرر، أما الحالة الثانية والمتمثلة في استحالة الدخول إلى المركب، فهناك علاقة مباشرة مع الأشغال مما يترتب عنها حق التعويض².

¹ - عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 223.

² - أحمد محيو، المنازعة الإدارية، مرجع سابق، ص. 241.

رابعاً: أن يكون الضرر خاصاً و غير عادي

وتكمن الطبيعة الخاصة للضرر في خصوصية الضرر وذلك من خلال إصابته لفرد واحد أو لعدد محدود من الأفراد، فإذا كان للضرر مدى واسعاً، فانه يشكل عبئاً عاماً يتحمله الجميع، مانحاً بذلك الحق في التعويض¹.

وما يفهم من هذا النهج الذي أنتهجه الفقه الإداري بالنسبة للطابع الخاص للضرر القابل للتعويض في المسؤولية دون خطأ، هو الارتكاز على معيار العدد لتحديد الطابع الخاص لهذا الضرر، فلي كان للضرر مدى واسعاً فإنه شكل عبئاً تحمله الجميع.

إن مفهوم "الخصوصية" في الضرر يرتبط بمبدأ "مساواة الجميع أمام الأعباء العامة" بمعنى أن يكون الضرر خاصاً، أي الضحية قد تمت معاملتها دون مساواة من الأشخاص الآخرين الموجودين في نفس وضعيتها.

أما الطابع غير العادي للضرر في المسؤولية دون خطأ، فأعتبره الأستاذ "ديلفوفي"² انه يكون أحياناً بمثابة مقياس لمدى خصوصية الضرر، وأنه يظهر في الغالب الأعم بمثابة حد للمسؤولية³.

ورغم وجود بعض التطبيقات لشرط الضرر الخاص و غير العادي في أحكام القضاء الإداري الفرنسي، إلا انه يعتبر غير منتشر الحدوث و نادراً ما يتحقق في مادة العمران، وقرارات الرفض من طرف مجلس الدولة كثيرة، كما أن التعويض مفروض، فعندما يعرض الضحية نفسه لخطر لا يمكن تجاهله، لأن الضرر ناتج عن فعل الضحية و ليس عن فعل الإدارة⁴.

الفقرة الثالثة: علاقة السببية

يأخذ القانون الإداري بفكرة السببية كرابطة بين الخطأ و الضرر، شأنه في ذلك مثل القانون المدني وذلك لتقرير فكرة المسؤولية الإدارية، فلا يمكن تعويض إلا الضرر الناتج عن خطأ الإدارة .

أولاً: تحديد فكرة السببية

فإذا كان الفقه والقضاء متفقان على وجوب توافر رابطة السببية لتقرير المسؤولية، فإنه بخصوص تحديد السبب الذي أدى إلي حدوث الضرر أو في حالة تعاقب الضرر قد حدث خلاف على ذلك، وظهرت نظريتان في ذلك، نظرية تكافؤ الأسباب و نظرية السبب المنتج .

ومفاد النظرية الأولى انه يجب أن يؤخذ في الاعتبار كل الأسباب التي تدخلت في إحداث الضرر، على أن تكون هذه الأسباب المتعادلة دون وجود تفرقة لا بحسب أهميتها أو درجة تأثيرها في إحداث الضرر، إلا أنه من عيوب هذه النظرية أنها تتضاعف في إطار المسؤولية عن تحمل التبعة أو

¹ - أحمد محيو، المرجع نفسه، ص. 244.

² - Pierre Delvové, est un professeur et juriste français (16septembre 1940).

³ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه، مرجع سابق، ص. 225.

⁴ - Henri JAQOUT et François PRIET, Droit de l'urbanisme, DALLOZ, 4ème édition, 2001, P 746.

الخطأ المفترض، ذلك أنه يكون من اليسر استظهار خطأ مفترض في جانب المدعى عليه ينظم إلي أخطاء أخرى أكثر وضوحاً وبرزاً¹.

و عليه نادي البعض الآخر بنظرية "السبب المنتج" و هي النظرية السائدة، ومفادها أنها لا تعدد بكل المقدمات التي ساهمت في إحداث الضرر وإنما تعدد فقط بالسبب المنتج وهو السبب المألوف الذي يحدث الضرر في العادة.

أما في حالة تعاقب الضرر فهي تختلف عن الحالة الأولى، فالفعل الواحد قد ينتهي إلي سلسلة من النتائج التي يعقب بعضها بعض، فالتعويض لا يكون إلا عن الضرر المباشر، بمعنى أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو للنشاط الإداري الذي سبب الضرر الذي يعتبر من النتائج المألوفة في إطار الأمور الطبيعية التي تحدث غالباً¹.

ثانياً: تطبيقات علاقة السببية

أ. الشكل المباشر للخطر

فحسب النظرية السائدة بهذا الخصوص و هي نظرية "السبب المنتج"، فإن الضرر المطلوب سيكون هو الشرط الهام لقبول الدعوى الإدارية أو عدمه، وهذا يجب أن يرتبط ارتباطاً مباشراً بخطأ أو نشاط الإدارة.

ب. الصعوبات الخاصة

و في تطبيقه للمبدأ السابق أي الشكل المباشر للضرر، فقد بدا مجلس الدولة الفرنسي متشدداً أحيانا خصوصاً عندما يرفض أي تعويض عن إلغاء قرارات الرفض الإدارية بسبب تغيير التنظيم العمراني من حين لآخر، كأن يتقدم مالك قطعة أرض صالحة للبناء بطلب رخصة بناء فترفض الإدارة هذا الطلب برفض غير مشروع، فلا يمكنه أن يطلب التعويض إذا ما ألغي قرار الرفض، هذا وليس له إلا أن يطلب رخصة بناء من جديد لأن القاعدة العمرانية تتغير بتغيير التنظيم العمراني².

إلا أن هذه القرارات التي جاء بها مجلس الدولة لم تكن عادلة، وعلى هذا الأساس جاء قانون 94-112 المؤرخ في: 09/02/1994، ليضيف لقانون العمران مادة جديدة L600-2، حيث تقضي بأنه في حالة الإلغاء بقرار غير قابل للطعن للرفض المتعلق بطلب رخصة عمرانية هذا الطلب الذي يؤكد المالك مرة أخرى خلال السنة أشهر التالية لتبليغه قرار الإلغاء لا يمكن للإدارة أن ترفض السنة أشهر أخرى³.

¹ - عزري الزين، منازل قرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 232-233.

² - وقد استند مجلس الدولة في قرار الرفض على نص المادة L 5-160 من قانون العمران التي تقضي بأنه لا تعويض إلا إذا تعلق الأمر بمساس بالحقوق المكتسبة للعقار أو عند تغيير الحالة الخارجية الأماكن، ومن ثم إلغاء قرار رفض الرخصة ليس واحداً من الحالتين، و منذ ذلك فباستثناء هاتين الحالتين أو عند استعمال الإدارة للطرق الاحتياطية لتمنع الطالب من الاستفادة من هذه الرخصة.

³ - عزري الزين، منازل قرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 236-237.

الفرع الثاني

الأفعال المسببة للمسؤولية

المبدأ العام أن مسؤولية الإدارة تكون قائمة على أساس الخطأ، فلا يمكن إجبار الإدارة على التعويض إلا بناء على خطيئتها (فقرة أولى)، والاستثناء تقوم المسؤولية المدنية للإدارة بدون خطأ وذلك إما لكون الضرر صادر عن فعل الإدارة بالرغم من عدم ارتكابها لأي خطأ، أو لكون نشاط الإدارة ذو مخاطر خصوصية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: المسؤولية على أساس الخطأ

إن مسؤولية السلطة العامة في مجال العمران تقوم أساساً على الخطأ وهي تشمل جميع نشاطات العمران ابتداء من تشكيل وثائق العمران، وعلى الخصوص مخطط شغل الأراضي إلى صدور المقبول أو المرفوض بعدم مطابقة شهادة التعمير أو الرخص المختلفة (رخصة البناء، رخصة التجزئة، الهدم....)، أو الأشكال غير المشروعة لهذه الرخص كما يكون أيضاً من خلال مراقبة الأشغال خاصة غير المنظمة منها¹.

و الخطأ الذي تقوم عليه المسؤولية هنا قد يكون سبه عدم المشروعية، أو مرتبط ببعض التصرفات الإدارية المختلفة :

أولاً: المسؤولية عن خطأ اللامشروعية

ويعني عدم المشروعية تخلف ركن من أركان القرار الإداري أو وجود عيب في أحد أركانه، وعدم المشروعية بأوجه الأربعة (عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، الانحراف بالسلطة وخرق القانون) كما هو مصدر للإلغاء فإنه مصدر للمسؤولية .

ويكون عدم المشروعية بصورة ملموسة خطأ مرفقياً تقوم على أساسه مسؤولية الإدارة، ذلك لأن من أول واجبات السلطة العامة أن تحترم القوانين العامة وتسهر على تنفيذها، فإن هي خرجت عن ذلك استوجب قيام مسؤوليتها الإدارية عن الأضرار التي تلحقها².

أ. عدم المشروعية الخارجية

أي عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات.

1. عدم الاختصاص والمسؤولية

والمقصود بالاختصاص هو أن الإدارة العامة أو الموظف العام لا يملك أن يمارس أي تصرف من التصرفات الصحيحة شرعاً إلا في حدود المجال المقرر لها في قواعد الاختصاص.

¹ -عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه، مرجع سابق، ص.145.

² -عزري الزين، المرجع نفسه، ص. 152.

وقد اعتبر مجلس الدولة الفرنسي أن الخطأ الصادر زمن موظف قام بعمل لا يملكه أصلاً هو الخطأ الذي يستحق التعويض، وبمفهوم المخالفة إذا كان عدم الاختصاص مرجعه إلى أن القرار الإداري صدر من موظف بدل آخر فإن مسؤولية الإدارة لا تكون مقررة في جميع الحالات.

وقد أعتمد مجلس الدولة الفرنسي هذا المعيار للتمييز بين الخطأ الجسيم والخطأ البسيط، الشيء الذي جعل حالات الإلغاء أو التصريح بعدم المشروعية لعيب عدم الاختصاص نادرة الوقوع، إلا إذا كان عدم المشروعية فيها ثابتاً والخطأ محققاً¹.

أن التمييز بين الخطأ الجسيم واليسير، رغم صعوبة ذلك أحياناً في موازنة أكثر دقة بين حماية المصلحة العامة ممثلة في صورة القرار الإداري الصادر، وبيت حماية المصلحة الخاصة للفرد الذي صدر إقرار لصالحه وفيه أيضاً ملائمة بين درجة الخطأ وبين الضرر الحاصل.

وقد يكون عدم الاختصاص إقليمياً، كأن يقوم رئيس مجلس شعبي بلدي لبلدية ما بمنح رخصة بناء بناية تقع على إقليم بلدية أخرى²، وقد يكون عدم الاختصاص نوعياً، كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة بناء يختص بمنحها من الناحية القانونية الوالي أو الوزير³، وقد يكون عدم الاختصاص زمانياً، كأن يصدر قرار رخصة بناء أو تجزئة أو هدم من سلطة سحب منها هذا الاختصاص.

وكذلك التمييز بين عدم الاختصاص الإيجابي وعدم الاختصاص السلبي، فنكون أمام عدم اختصاص إيجابي عندما تتدخل سلطة ما قراراً ليس من اختصاصها، كأن يقوم الوالي بمنح رخصة بناء أو تجزئة تتعلق بأرض يغطيها مخطط شغل الأراضي لبلدية ما من ولايته⁴، أو أن يقوم بتسليم رخصة هدم لبنانيته⁵.

أما عدم الاختصاص السلبي، وذلك عندما تصرح سلطة ما بعدم اختصاصها باتخاذ قرار هو في الحقيقة من اختصاصها كأن يصرح رئيس المجلس الشعبي البلدي بعدم اختصاصه بمنح رخصة بناء لغياب مخطط شغل الأراضي⁶.

2. المسؤولية عن عيب الشكل والإجراءات

حتى يكون القرار الإداري مشروع، يجب أن يستوفي مجموعة من الإجراءات والشكليات التي يفرضها القانون، فإذا صدر القرار بعيب يتعلّق بالشكل يصبح هذا القرار معيب ويعرضه لعدم المشروعية، وبالتالي فإن هذا الوجه كفيلاً لإلغاء القرار ويرتب عنه التعويض إذا تسبب في أضرار لحقت بالمعنى.

¹ -وذلك كما جاء في حكم مجلس الدولة الفرنسي بتاريخ 1960/05/18 في قضية Epoux Grenet للمزيد طالع : Yves Jegouzo, ouvrage collectif, sur la responsabilité administrative en matière d'urbanisme, Dalloze, paris 1996, p : 1030.

² -أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي 176/91.

³ -أنظر المواد 65، 66، 67 من قانون 29/90 المعدل و المتمم.

⁴ -أنظر المادة 65 من قانون 29/90 المعدل و المتمم.

⁵ -أنظر المادة 68 من قانون 29/90 المعدل و المتمم.

⁶ -أنظر المادة 65 فقرة 2 من قانون 29/90 المعدل و المتمم.

ألا أن القضاء الإداري يميز بين نوعين من عيب الشكل الذي قد يلحق بالقرار، فإذا نص القانون صراحة على أن الشككية إجراء جوهري لصحة القرار فإنه تقوم مسؤولية الإدارة مصدرة القرار في حال مخالفة هذه الإجراءات الجوهرية .

أما إذا كانت الشككية ثانوية دون المساس بالحق الذي يخلفه هذا القرار فإنه لا تقوم مسؤولية الإدارة¹.

أما في القانون الجزائري، فقد نصت المادة 62 من قانون 29/90 " و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا "، فإجراء التعليل المذكور في الفقرة الثانية من هذه المادة يعد إجراء شكلي جوهري بموجب أحكام القانون، ولا يمكن للإدارة إغفاله و أن إغفاله سوف يعرض قراراتها للإلغاء و يترتب عنها التعويض اللازم.

أما بالنسبة لعبوب الإجراءات، فهو يعني عدم احترام الإجراءات التي يجب أن يمر بها القرار قبل أن يتخذ²، كإرسال ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في أجل ثمانية أيام الموالية لإيداع الملف³.

كذلك يعد عيبا في الإجراءات إذا تعلق الأمر برخصة التجزئة، فيجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل الثمانية (08) أيام الموالية⁴.

أو عن آجال الرد في طلب رخصة البناء أو التجزئة، التي يشترط فيها القانون إن يتم الرد عليها خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء أو التجزئة، عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة إعداد و أن عدم احترام هذه المهلة يترتب مسؤولية الإدارة لعبوب الإجراءات⁵.

ب. عدم المشروعية الداخلية

بالإضافة إلى الإجراءات الشككية الإجرائية التي يجب أن يلتزم بها الإدارة مصدرة القرارات الإدارية في مجال البناء والتعمير، فلا بد كذلك أن يكون موضوع القرار مطابقا للقانون والأهداف التي رسمها، حيث سنطرق في هذه النقطة إلى المسؤولية عن الانحراف بالسلطة والمسؤولية المتعلقة بخرق القانون.

1. المسؤولية عن الانحراف بالسلطة

على الإدارة حين إصدار قراراتها المختلفة عدم الحياد عن الهدف المرسوم من اتخاذ هذه القرارات، وذلك دائما مراعاة للمصلحة العامة أما إذا ما انحرفت الإدارة عن هذه الأهداف سواء تحقيقا

¹ -و قد اعتمد مجلس الدولة الفرنسي هذا المعيار في أحكامه المختلفة، فقد قضى بمسؤولية الإدارة عن صدور قرار الاستيلاء دون احترام الشكليات المقررة أو دون أن تسبقه محاولة الاتفاق مع ذوي المنشآت، أو القرار المعيب الصادر نتيجة تحقيق ناقص بمنح الرخص المختلفة. للمزيد في هذا الموضوع أنظر سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص. 116.

² -عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه، مرجع سابق، ص. 158.

³ -أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 176/91.

⁴ -أنظر المواد 14، 15 من المرسوم التنفيذي 176/91.

⁵ -أنظر المادة 64 من قانون 29/90 المعدل و المتمم.

لمصالح شخصية مالية كانت أو سياسية أو اجتماعية، وهذا يعد خطأ جسيماً يستوجب تحمل الإدارة للمسؤولية وترتب التعويض في حال ما لحقت أضراراً بالمعني، أو يكون خروجاً عن مبدأ " تخصيص الأهداف " وهنا يصبح الخطأ في صورة مخففة قد تنحصر في مخالفة رجل الإدارة الذي يسعى إلى تحقيق مصلحة للإدارة لم يخوله القانون سلطة تحقيقها، وهذا الخطأ يحمل احتمالية الخطأ العمدي.

إلا أن الواقع العلمي أثبت أن حالة الانحراف بالسلطة قليلة الحدوث في مجال العمران إن لم نقل نادرة مثلها مثل المنازعات العامة، فعلى القاضي الإداري أن يتحرى الدقة لتحديد وسيلة الانحراف بالسلطة في مجال العمران، وذلك بتفحص محتوى التنظيم العمراني المطبق في كل حالة، فإذا وصل إلى التمييز بين تحقيق الفرد لمصلحة الشخصية أو للمصلحة العامة من العملية أدى المخالفة المرتكبة من الفرد أو المنسوبة للعملية ككل، استطاع بعد ذلك أن يحدد تجاوز السلطة من خلال هذا القرار وبالتالي مسؤولية الإدارة¹.

2. المسؤولية عن خرق القانون

نكون أمام خرق القانون، عندما لا تحترم الإدارة الأحكام الموضوعية للقانون، أو أن تتجاوز موضوع العقد، ويعتبر خرق القانون هو العيب الأكثر وقوعاً بالنسبة لعيوب اللامشروعية، ونعرض باختصار بعض الصور التي تظهر فيها المسؤولية الإدارية استناداً إلى عيب خرق القانون:

ث. حالة التقدير الخاطئ للرخصة

يمكن استخلاص هذه الحالة من المادة 31 من قانون 29/90 والتي تنص على أن مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي والبناء واستعمال الأراضي، أيضاً المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم، أين ذكرت هذه المادة بضرورة أن يتضمن مخطط شغل الأراضي للائحة تنظيم مفصلة، أيضاً المادة 44 من المرسوم 176/91 المعدل والمتمم التي منعت الإدارة المختصة الترخيص ببناء لا يوافق أحكام مخطط شغل الأراضي أو إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير..

ج. خرق القانون لمخالفة مبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية

وتقوم هذه الحالة حين تقوم الإدارة المختصة بمنح رخصة عمران ثم تعترض عليها وتسحبها بعد ذلك، فيجب التمييز هنا بين قرارات السحب حتى نرتب قيام مسؤولية الإدارة من عدمها، فهناك ثلاث أنواع من القرارات .

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. 160.

- قرارات السحب المعيبة:

فقد ذهب القضاء الجزائري شأنه شأن الفرنسي والمصري، إلى تقرير مسؤولية الإدارة عن الأضرار التي لحقت بصاحب المصلحة أو الغير جراء قرار السحب غير المشروع مع إلزامها بالتعويض لاعتبار قرار السحب باطل يترتب مسؤولية الإدارة .

- قرارات السحب السليمة

ففي هذه الحالة كأن تصدر الإدارة قرارا معيبا ويستدعي التصحيح من طرف الإدارة، على أن يكون السحب خلال المواعيد القانونية المقررة في هذه الصدد، فهذا لا تترتب مسؤولية للإدارة لعدم إلحاق أي ضرر خلال قرار السحب السليم.

وهو ما أقره المشرع الجزائري استناد النص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم.

- قرارات السحب الباطلة وتقوم هذه الحالة حين قيام موظف بإصدار قرار سحب باطل تماما، أي

أننا أمام مسؤولية شخصية لهذا الموظف تؤسس على الخطأ الثابت منه، ويمكن للمتضرر من هذا القرار أن يعود على الإدارة طالبا التعويض تأسيسا لمسؤولية التابع عن المؤدع¹.

إلا أن الفقه أجمع على اختصاص القضاء العادي (المدني) بنظر طلبات التعويض عن القرارات المنعقدة على اعتبار افتقادها لصفة القرار الإداري لأن المسؤولية هنا يقع عؤها على الموظف باعتبارها مسؤولية شخصية ولكن للإدارة الحق في الرجوع على هذا الموظف².

• خرق القانون لمخالفة اللوائح:

وتقوم مسؤولية الإدارة هنا على أساس مخالفة القانون، وكمثال على هذه الحالة عدم التزام صاحب البناية بحدود علو البناء المرخص به ورغم ذلك قامت الإدارة بمنحه رخصة البناء³.

ثانيا : المسؤولية عن بعض التصرفات الإدارية المختلفة

ويمكن حصرها أيضا في التصرفات السلبية للإدارة، وتتمثل في حالة رفض إصدار قرارات البناء دون مبرر شرعي والتأخر في إصدار قرارات البناء، كما سنوضحه فيما يلي:

أ. رفض إصدار قرارات البناء دون مبرر

وتكون هذه الحالة في حالة الرفض مع عدم تعليل قرار الرفض، ولهذا فلطالب الرخصة هنا الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري لإلغاء قرار الرفض، إلا أن استعماله لحقه في البناء أو الهدم أو التجزئة أو غيرها من الحقوق الممارسة على الملكية، قد يكلفه ثمنا باهظا عن ذلك الذي كان سيكلفه في حالة ما

¹ -أنظر نص المادة 136 من القانون المدني الجزائري.

² -ذلك حسب نص المادة 139 من القانون المدني الجزائري و التي تنص " للمسؤول عن عمل الغير حق الرجوع عليه في الحدود التي يكون فيها هذا الغير مسؤولا عن تعويض الضرر".

³ -أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

قبلت الإدارة تقديمه الرخصة أو الشهادة في الأول، فله أن يرفع دعوى تعويض على أساس ارتفاع التكاليف الناتجة عن الرفض¹.

ب. التأخر في إصدار قرارات البناء غير المبررة أو تجاوز الحد الزمني المعقول

ويمكن التمييز هنا بين حالتين:

الحالة الأولى: وهي التأخر في إصدار قرارات البناء رغم فوات الآجال و المواعيد القانونية المرخصة لها، كميعاد الرد على رخصة البناء دون تقديم التبرير اللازم، فهذا يعد امتناعا إذا نتج عن ذلك ضرر، وهو ما يفهم من نص المادة 62 من قانون 29/90 التي تفرض على الإدارة في حالة الرفض أو التحفظ أن تبلغ المعني بقرار الرفض على أن يكون معللا.

كما ذهبت المادة 64 من قانون 29/90 إلى إعطاءها حق التأجيل للرد على المعنى مدة سنة عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد.

الحالة الثانية: فهي تجاوز الحد الزمني المعقول، وهو ما يعرف بالتأخر عن الرد وتطبق هذه الحالة حين تكون للإدارة السلطة التقديرية في تقدير آجال الرد على طلبات معينة، وهذه الحالة تشكل عيبا على الإدارة وبالتالي يمكن مقاضاتها نظرا لتماطلها وتأخرها المقصود في إصدار القرارات الإدارية، ومن أهم تطبيقات هذه الحالة والتي فيها مساس بالمصلحة العامة لخطورتها وأيضا إضرارها بطلبها، نجد رخصة الهدم التي أولاهها المشرع الجزائري بأهمية فلم يحدد أجلا للتأجيل عكس رخصة البناء والتجزئة، لخطورة الوضع الذي من الممكن أن تؤول إليه في حال تأخرت الإدارة² عن الرد أنظر المادة 64 من قانون 29/90 والمادة 66 من المرسوم التنفيذي 176/91.

ثالثا : المسؤولية عن تصرفات الإدارة الإيجابية

قد تؤدي الإدارة تصرفا يعد إيجابيا لكنه يؤدي على وجه سيء، وهي جميع الأعمال الصادرة عن الإدارة المختصة والمنطوية على خطأ، وصور المسؤولية كأن ينشأ الضرر عن خطأ الموظف في حدود اختصاصه أو عن أشياء تملكها الإدارة أو إلى سوء تنظيم المرفق العام الذي تلحق أضرار أو إلى تصرف قانوني معيب.

وهو ما سنحاول التطرق إليه وذلك بتقسيم هذه التصرفات الإيجابية الصادرة من قبل الإدارة إلى الوعود الإدارية والتصرفات غير النظامية.

أ. الوعود الإدارية:

قد تقدم الإدارة في إطار إصدارها للقرارات النهائية على تقديم وعود قد تكون خاطئة وغير مشروعة وانعدام تعهدات صحيحة ودقيقة، فأين تقوم مسؤوليتها المرتبة للتعويض؟.

¹ - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية، مرجع سابق، ص. 648.

² - أنظر المادة 64 من قانون 29/90، و المادة 66 من المرسوم التنفيذي 176/91.

ففي حالة قيام الإدارة بتقديم وعود دقيقة لكننا لم تلتزم بها أو أيضا تقديمها لعود غير مشروعة، فقد اعتبر الفقه والقضاء الفرنسي أن هذه الوعود هي في الغالب غير مشروعة، ويرجع مسألة تعويض الضحية على اعتبار أن الوعد هو خطأ مرفقي يعقد مسؤولية الإدارة على اعتبار أن الإدارة يفترض فيها أن تتعامل مع الغير بإصدار قرارات شرعية في حدود اختصاصها ومن ثم فهي تتحمل مسؤوليتها إزاء ذلك والعود هي خروج عن هذا المبدأ، فكلما كان الوعد غير مشروع وأنتج ضرر للغير كان أساس مسؤولية الإدارة .

أما في حالة غياب تعهدات حقيقية فالمبدأ هو عدم قيام مسؤولية الإدارة إذا صدرت عنها وعود غير دقيقة وواضحة فلا يشكل ذلك خطأ مرفقي صادر عن الإدارة وبالتالي لا يرتب مسؤوليتها¹.

ب. التصرفات غير النظامية:

ويقصد بها بالتصرفات الإيجابية التي تصدر عن الإدارة ممثلة في أعوانها بشكل غير عادي ومألوف، وطالما أنها ألحقت أضرار بالأفراد فهي توجب التعويض على اعتبارها أخطاء مرفقية.

الفقرة الثانية: المسؤولية بدون خطأ

قد تقوم المسؤولية الإدارية بدون خطأ، لأنها مسؤولية قائمة بقوة القانون بسبب الضرر الحاصل فيكفي حصول ضرر نتج عن عمل الإدارة لكي تلتزم هذه الأخيرة بالتعويض دون حاجة إلى إثبات وقوع خطأ منها، وهذه المسؤولية تكون مؤسسة إما على أساس المخاطر (أولا)، أو على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة (ثانيا)

أولا: المسؤولية على أساس المخاطر

المسؤولية على أساس المخاطر هي رمز المسؤولية دون الخطأ، حيث في هذه المسؤولية يكون الضرر نتيجة لتحقق مخاطر والتي ارتأى فيها القاضي الإداري أو المشرع لعدة أسباب مختلفة أنه من العدل أن ينتج وجود خطر في حدوث ضرر قيام نظام لمسؤولية دون خطأ².

ومن صورة هذه المسؤولية في مجال العمران، المسؤولية بفعل الأشغال العامة فظرا لكونها تؤدي إلي الإضرار بالأموال والأشخاص، فل التشريع والقضاء يشددان في التوسيع في المسؤولية عن المخاطر.

وعليه سوف نحاول التعرض إلى خصائصها ومن ثم تطبيقاتها على الأنشطة العمرانية "الأشغال

العامة".

¹ -عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص181.

² -لحسن بن الشيخ آث ملوية، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب 2 (المسؤولية بدون خطأ)، دار الخلدونية، ص. 07.

أ. خصائص المسؤولية على أساس المخاطر¹

و تتميز نظرية المخاطر بما يلي :

1. نظرية المخاطر هي نظرية قضائية النشأة

يعود الفضل في إرساء قواعد نظرية المخاطر، إلى القضاء الإداري وخاصة القضاء الإداري الفرنسي، ولجبر كل من الفقه والمشرع على الأخذ بها وتقريرها.

2. نظرية المخاطر نظرية تكميلية استثنائية

أي أنها مستثناة من الأصل الذي يعتبر أن أساس المسؤولية الإدارية يقوم على الخطأ.

3. نظرية المخاطر ليست مطلقة في مداها

أي أن القضاء لا يستند عليها في بشكل أساسي، من أجل تقدير مسؤولية الإدارة كلما انعدم خطأها.

ب. نطاق تطبيق المسؤولية على أساس المخاطر في مجال العمران

يعتبر مجال الأشغال العامة هو النطاق الوحيد الذي تتجسد فيه المسؤولية الإدارية عن المخاطر في مجال العمران، و المقصود بالأشغال العامة هو " كل إعداد مادي لعقار يستهدف تحقيق مصلحة عامة، و يتم لحساب شخص من أشخاص القانون العام أو تسيير مرفق عام"²، من هذا التعريف فإن حدود الأشغال العامة تقوم على العناصر التالية:

- أن تتم الأشغال على العقار، ولذلك فلا تعتبر من الأشغال العامة تلك الأشغال الواقعة على المنقولات، حتى لو كانت ملك للإدارة.
- أن تتم الأشغال لحساب شخص معنوي عام، إذا ما كان العقار موضوع الأشغال العامة مملوكا للشخص العام أو كان مصير العقار إلى الشخص العام مآلا.
- أن تهدف الأشغال إلى تحقيق مصلحة عامة.

ولتحديد نظام مسؤولية الإدارة عن الأشغال العامة، فقد ميّز الفقه بين الضرر الدائم وبين الضرر العرضي، فلا تقام المسؤولية دون خطأ لأن الضرر هنا كان من الممكن ألا يحصل، لكونه ليس نتيجة حتمية للأشغال بل هو مجرد حادث.

وهناك من الفقهاء من ميز بين الأضرار الواقعة على الأموال والأضرار الواقعة على الأشخاص، وذلك باستعمال نظام المخاطر بالنسبة للأولى ونظام الخطأ بالنسبة للثانية³.

¹ -أنظر بأكثر تفصيل عزري الزين:منازعات القرارات الفردية في المجال العمران،رسالة دكتوراه،مرجع سابق، ص.184 و مايليها.

² - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص.223.

³ -أحمد محيو، المنازعة الإدارية، مرجع سابق، ص.222.

أما القضاء فقد ميز بين المنتفعين من الأشغال العامة أو المشاركين، وهم خصوصا في مجال الأشغال العامة المقاولون ومستخدمهم¹، وبين الأضرار الواقعة على المرتفقين أو على أساس الضرر الواقع على الغير.

ثانيا: الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة

قد تسأل الإدارة عن تصرفاتها إزاء الأفراد حتى لو تصرفت تصرفا بدون خطأ على أساس الإخلال بمبدأ " المساواة أمام الأعباء العامة".

ومن تطبيقات هذه الحالة، المسؤولية عن فعل القرارات الإدارية التي أسسها مجلس الدولة الفرنسي، على أن الأمر يتعلق بالقرارات الإدارية المشروعة أصلا.

وستتطرق هنا لموقف الإدارة في تصرفاتها المشروعة من حيث السلب و الإيجاب:

أ. المسؤولية عن المواقف الإيجابية المشروعة

ويمكن التمييز هنا بين حالتين للمسؤولية، فقد يتعلق الأمر أولا: بحالات المسؤولية عن الأضرار الناتجة عن أعمال السيادة، أي التي تكون بسبب النصوص التشريعية والتنظيمية، وثانيا: بحالات المسؤولية الناتجة عن التصرفات القانونية العادية المشروعة.

1. المسؤولية بسبب النصوص التشريعية والتنظيمية بوجه عام

لقد أقر الاجتهاد مسؤولية الدولة عن القانون، أي إمكانية طلب التعويض حتى ولو لم تكن الدولة خطئية، وأيضا رغم إقرار القانون لهذا التصرف، لأن هذا لا يتعارض مع فكرة مبدأ "السيادة" وذلك استنادا على مبدأ مساواة الجميع أمام الأعباء العامة.

ولقد وضع القضاء شروطا للحصول على التعويض للمسؤولية عن القانون جعلت من الصعب التعرف على الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، لصعوبة اجتماع شروطها ، وهذه الشروط تتمثل في:

- يجب أن لا يعترض القانون نفسه على التعويض، الأمر الذي يؤدي بالقاضي إلى تحديد نية المشرع إذا لم يعبر عنها بوضوح.
- أن الضرر المثار يجب أن يكون خاصا بالمدعي، ويفسر هذا الشرط بخاصية القانون المعبرة كمقياس عام وغير شخصي.
- يجب أن يكون الضرر جسيما بشكل خاص.

إلا أنه من الصعب تحديد صورة "عدم المساواة" حتى وإن تم الاستناد إلى قانون العمران من أجل إثبات وجود عدم المساواة بين المالكين.

أما في الجزائر فإن الاجتهاد القضائي لم يتوسع في هذه الحالة لقلّة حدوثها².

¹ - قد تبنى القضاء الجزائري هذا التمييز في عدة أحكام وقرارات.

² - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، مرجع سابق، ص. 200-201.

2. المسؤولية عن النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال حماية الملكية الخاصة

تعتبر تحقيق المصلحة العامة من أهم أسس وأهداف قانون العمران، إلا أن هذه المصلحة العامة لا يجب أن تتنافى مع الملكية الخاصة للأفراد، لما لها من خصوصية وحماية قانونية ودستورية. ومن أهم التصرفات التي قد تطرأ على الملكية هو عملية نزع الملكية، الذي يعد عملاً ماساً بقواعد العمران في إطار سعي الإدارة إلى تهيئة أرض ما، أو في إطار إقامة منشآت عمومية أو شق طريق، أو تسوية عمرانية، وقد جاء في قانون 11/91 في نص المادة الثانية منه¹: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية وكذا التخطيط، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية".

أما عن خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة بالاستناد إلى نص المادة المذكورة أعلاه فهي:

- أنها طريقة استثنائية.
- أنها طريقة جبرية.
- القصد منها تحقيق منفعة عمومية.
- إلزامية التعويض المسبق، العادل والمنصف.

والسؤال الذي قد يتبادر لنا هو عن الغاية من تطبيق المنفعة العمومية أو حدود المصلحة العامة من نزع الملكية، فبالرجوع إلى الأمر رقم 48/76² فقد اعتبر كل عملية تبادر بها المؤسسات العمومية ذات طابع اقتصادي هي عملية من عمليات المنفعة العمومية.

أما قانون 11/91 المحدد للقواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فقد حدد العمليات التي تعتبر منفعة عمومية أو مصلحة عامة كما يلي:

- عمليات التعمير و التهيئة العمرانية.
- عمليات تدخل في إطار التخطيط.
- إنجاز منشآت جماعية.

وقد خصت كل النصوص المتعلقة بهذا الشأن أي مسألة نزع الملكية للمنفعة العمومية، على أنه إذا ترتب عنه تعويضاً أن يكون هذا التعويض عادلاً ومنصفاً³.

¹ - قانون 11/91 مؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج، عدد 21، سنة 1991.

² - المؤرخ في 25 ماي 1976، المتضمن تحديد قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، ج ر ج، عدد 44، سنة 1976.

³ - أنظر في هذا الإطار المادة 677 من القانون المدني، مرجع سابق، وأيضا المادة 17 من دستور 1976/11/23، و المادة 20 من دستور 1989.

أما عن طريقة تحديد مبلغ التعويض، فتتم بالاتفاق بين الإدارة والمالك، وفي حالة عدم حصول الاتفاق لكلا الطرفين، ترفع دعوى أمام الجهة الإدارية المختصة وذلك بعد أن تقوم مصلحة أملاك الدولة بتقييم القيمة الحقيقية للأملاك¹.

وتحدد الجهة القضائية بعد ذلك استنادا إلى رأي الخبراء، مبلغ التعويض الحقيقي².

ب. المسؤولية عن المواقف السلبية المشروعة

وتقوم هذه الحالة، حين تتخذ الإدارة موقفا سلبيا سواء بالامتناع أو التأخر عن أداء واجب يحتمه عليها القانون للجماعة ولكن لأسباب مشروعة، إلا أن هذا الضرر قد ألحق ضررا بفرد أو اثنين لهذه الجماعة، وهذا حتما يوجب التعويض للإخلال بمبدأ المساواة بين الجميع.

ويتجلى ذلك في صورتين في مجال العمران، أولا حين امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في مجال العمران، وثانيا مسؤوليتها عن عدم تدخلها في فرض احترام قواعد العمران:

1. مسؤولية الإدارة عن عدم تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية في مجال العمران

ونميز هنا بين حالتين، الأولى حين يكون الامتناع عن تنفيذ هذه الأحكام والقرارات النهائية دون مبرر مقنع من طرف الإدارة، أين تقوم مسؤوليتها ويرتب التعويض، أما الحالة الثانية فهي إذا بررت الإدارة تصرفها مراعاة للنظام العام، فإن امتناعها عن تنفيذ الحكم أو القرار رغم أنه حائزا لقوة الشيء المقضي فيه، إلا أنه لا يشكل خطأ لاعتباره امتناع مشروع لا تقوم مسؤوليتها فيه.

2. المسؤولية عن عدم فرض قواعد العمران

نصت المادة 115 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية على: "ضمن الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما وبمساهمة المصالح التقنية للدولة، تتولى البلدية:

- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.
 - السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء، ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن.
 - السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية".
- و أيضا المادة 78 من قانون 07/12 المتعلق بالولاية على: "يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، ويراقب تطبيقه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ..."³.
- حيث أن المشرع تدارك التعارض الذي كان موجوداً بين هاتين المادتين والمادة 76 من قانون 29/90 التي تنص: "في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القضاء المختص من أجل أمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي.....".

¹ - أنظر المادة 21 من قانون 11/91 المعدل و المتمم.

² - أنظر المادة 26 من قانون 11/91 المعدل و المتمم.

³ - وهما النصوص المعدلان للمواد 91 من قانون 08/90 المؤرخ في 7 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية، ج ج ج ج عدد 15، سنة 1990، و المادة 62 من قانون 09/90 المؤرخ في 7 أفريل 1990، المتعلق بالولاية، ج ج ج ج عدد 15، سنة 1990.

و عليه وبعد مراعاة التنظيم المعمول به في هذا المجال والمقصود هنا هو نص المادة 76 من قانون 29/90، أصبح تدخل البلدية أمام القضاء أمرا اختياريا، وعليه فلا يمكن متابعة الإدارة عن عدم متابعتها لمخالفات قواعد العمران.

المبحث الثاني:

رقابة القضاء العادي على عمليات البناء و التعمير

تعرف المسؤولية لغة بأنها كل ما يتحمله مسؤول تتاط بعهدته أعمال، تكون تبعة نجاحها أو إخفاقها عليه¹. أما قانونا فيراد عموما بالمسؤولية الجزاء الذي يترتب على المرء عند إخلاله بقاعدة من قواعد السلوك²، ويختلف هذا الجزاء باختلاف نوع القاعدة المخل بها، قد تكون القاعدة المخل بها مدنية، فتكون المسؤولية مدنية والجزاء غالبا هو التعويض (المطلب الأول)، وقد يتعلق الأمر بقاعدة جزائية فتكون المسؤولية جزائية، ويتمثل الجزاء في العقوبة ويكون الاختصاص للقاضي الجزائي (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير

المسؤولية المدنية هي إلزام المدين بتعويض الضرر الذي ترتب على إخلاله التزام يقع عليه³، و هي إما تكون مسؤولية عقدية، ومن ذلك مثلا للمسؤولية التي تقوم بين المالك والمستأجر المضرور من عمليات البناء، لوجود علاقة عقدية تربط بينهما، وقد تكون المسؤولية تقصيرية ومصدرها العمل المشروع، كالضرر الذي يلحق بأحد المارة من جراء عمليات الهدم.

والغرض من المسؤولية المدنية هو حماية المصالح الشخصية، أي حماية الأفراد من الأضرار المادية والمعنوية التي قد تلحق بهم من قبل الغير⁴.

وما يهمنا أكثر هو قيام المسؤولية المدنية أمام القضاء الإداري كآلية رقابة على عمليات البناء والتعمير، ومن هذا المنطلق سوف نتطرق إلى عناصر دعوى المسؤولية المدنية (الفرع الأول)، ثم نتعرض للمسؤولية عن تهمد البناء كأحد التطبيقات الشائعة في هذا المجال (الفرع الثاني).

¹ - منجد الطلاب في اللغة و الاعلام ، عربي عربي ، 2007

² - علي فيلاي ، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر، الطبعة الاولى، 2002، ص. 2

³ بلحاج العربي ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزء الثاني، طبعة 4، ص. 7

⁴ علي فيلاي، مرجع سابق، ص 3.

الفرع الاول

عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء و التعمير

وتتمثل عناصر الدعوى في مجال البناء و التعمير في ثلاثة عناصر، في المدعي المضرور من عمليات البناء والتعمير (فقرة أولى) و المدعى عليه (فقرة ثانية)، سبب الدعوى وموضوعها (فقرة ثالثة).

الفقرة الأولى: المدعي المضرور من عمليات البناء والتعمير

المدعي في دعوى المسؤولية المدنية هو المضرور وهو في العادة يعتبر من الغير الأجنبي عن العملية إلا أنها قد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية نفسها¹ وهو ما سنوضحه كالتالي:

أولاً: الغير الأجنبي عن عمليات البناء

وهو الأجنبي عن عمليات البناء، ويتمثل في المارة والجيران، ويعوضون طبقاً للمسؤولية التقصيرية.

أ. المارة:

إن الضرر الذي يصيب المارة من جراء عمليات البناء قد يقع إما يكون ضرراً جسدياً كان يسقط عليهم مما يستعمل في عملية البناء والتشييد كالحجارة أو الحديد، أو أن يقع الضرر على أموالهم كسقوط إحدى أدوات التشييد على سياراتهم أو ممتلكاتهم بصفة عامة، وللمتضرر في هذه الحالة الرجوع على الحارس إما على أساس المسؤولية عن حراسة البناء، أو على أساس مسؤولية حارس الأشياء².

1. المسؤولية على أساس حراسة البناء

وهي حالة توافر أحكام المسؤولية عن حراسة البناء، فقد يكون الضرر قد وقع نتيجة التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى، وهذا ما جاءت به المادة 40 من القانون المدني فقرة 2 حيث نصت على "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداماً جزئياً...".

2. مسؤولية حارس الأشياء

تطبق أحكام المسؤولية الشيئية في بعض الحالات التي ينشأ فيها الضرر بمناسبة عمليات البناء والتعمير، ومن ذلك وضع مواد وأدوات البناء في مكان غير معد لذلك، فتسبب ضرراً لأحد المارة، أو انفجار إحدى الآلات حتى وإن أدى ذلك الانفجار إلى تهدم البناء³.

¹ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999، ص.7.

² محمد حسين منصور، المرجع نفسه، ص.43-44.

³ تنص المادة 138 الفقرة 1 من القانون المدني على مايلي: "كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة، يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يصيبه ذلك الشيء".

وما تجدر الإشارة إليه، هو انه في حالة ما إذا اتخذ الحارس الاحتياطات اللازمة بهدف منع إصابة الغير بأضرار بسبب عمليات البناء، ومع ذلك يصاب المارة بأضرار معينة، فان محكمة النقض المصرية في هذا الصدد استقرت على مبدأ عام، هو أن خطأ المضرور هو العامل الأول في إحداث الضرر الذي أصابه بالغاً بذلك قدراً من الجسامة بحيث يستغرق خطأ المسؤول، وعليه فانه يعفى من المسؤولية، على أن ذلك يخضع لسلطة القاضي تحت رقابة محكمة النقض¹.

ب. الجيران:

يعتبر الجار من الغير بالنسبة لعمليات التشييد والبناء، على أن الضرر يمكن أن يصيب مصالحه المادية أو مصالحه الأدبية.

ومن أجل إصلاح الضرر الذي يصيبه فانه يرجع على الحارس إما على أساس حراسة البناء، أو الحراسة الشئئية كما هو الحال في حالة المارة². وبالإضافة إلى ذلك، المشرع قد ميز الجار بوضع خاص يتعلق بنظرية مضار الجوار غير المألوفة، وفي هذا الصدد نصت المادة 691 من القانون المدني على مايلي: "يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه الى حد يضر بذلك الجار، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير انه يجوز أن يطلب إزالة المضار إذا تجاوزت الحد المألوفة على القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصصت له"

ومن هنا يمكن القول بأنه من الطبيعي أن تسبب عمليات البناء ببعض المضايقات للجيران كالضجيج والأتربة، إلا انه إذا تجاوزت تلك المضايقات الحد المألوف، فان ذلك سيكون محلاً للمساءلة. ومن ذلك أن تستمر الأعمال المتعلقة بالبناء إلى ساعات متأخرة بالليل على نحو مزعج ومقلق للراحة. على أن تحديد المضار غير المألوفة هي من اختصاص قاضي الموضوع، مستعينا في ذلك بالعرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين، وكذلك الغرض الذي خصصت له³. أما المسؤولية عن مضار الجوار، فإذا تجاوزت الحد المألوف، فإنها تقوم على أساس الضرر، وليس على أساس إثبات الخطأ⁴.

¹ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، مرجع سابق، ص. 46.

² محمد حسين منصور، المرجع نفسه، ص. 49-50.

³ قرار رقم 90943 المؤرخ في 14/06/1992، المجلة القضائية 1995، عدد 1، ص. 101.

⁴ قرار رقم 345069 مؤرخ في 12/04/2006 مجلة المحكمة العليا، عدد 2، 2006، ص. 383.

ثانيا: الضرر ذو صلة بعمليات البناء

إن الأضرار الناجمة عن عملية البناء أو مناسبتها، قد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية ذاتها، ومن هؤلاء المستأجر والمالك نفسه وأفراد أسرته¹، وذلك على النحو التالي:

أ. المستأجر

إن الأضرار التي قد تصيب المستأجر بمناسبة عمليات البناء، تكون إما قبل تسلمه الوحدة السكنية، أو بعد تسليمها للوحدة السكنية²، وذلك على الشكل التالي:

1. الأضرار التي تصيب المستأجر قبل تسلم الوحدة السكنية:

يعتبر المستأجر في هذه الحالة من الغير، وتطبق عليه نفس الأحكام السالف ذكرها المتعلقة بالغير الأجنبي عن عمليات البناء. ومن ذلك مثلا أن يصاب المستأجر خلال تردده على العين في فترة البناء للاطمئنان والمعاينة، ولكونه من الغير فإنه يستطيع الاستناد على المسؤولية التقصيرية في حق حارس البناء، أو الآلات والأشياء الخطرة فالمستأجر ليس له الحق بأن يحتج بالعقد ليطبق أحكام المسؤولية العقدية، كون أن عقد الإيجار لم يدخل بعد في دور التنفيذ، ولأن العين المؤجرة لم تسلم له بعد، بالإضافة لكون الضرر الذي أصابه ليس ناشئا عن الإخلال بالالتزام بالصيانة، وإنما ناتجا عن الإخلال بالحراسة³.

2. الأضرار التي تصيب المستأجر بعد تسلم الوحدة السكنية:

إذا أصيب المستأجر مثلا بأضرار بسبب تهمد البناء بعد تسلمه للوحدة السكنية المستأجرة، فإن المستأجر في هذه الحالة يستند على أحكام المسؤولية العقدية، لأن الضرر هنا هو ناجم عن الإخلال بإحدى الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، والمتمثلة في الالتزام بالصيانة⁴.

ب. المالك وأفراد أسرته

يتم التمييز هنا بين حالتين هما:

الحالة الأولى: المالك هو الحارس لعمليات البناء

إذا أصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، وكان المالك هو الحارس لعمليات البناء، فإن الخطأ هنا يكون مفترضا في جانب المالك نفسه والافتراض هنا يكون لمصلحة المضرور، بما في

¹ - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، مرجع سابق، ص. 56.

² - محمد حسين منصور، المرجع نفسه، ص. 58.

³ - محمد حسين منصور، المرجع نفسه، ص. 60.

⁴ - محمد حسين منصور، المرجع نفسه، ص. 58-59.

ذلك أفراد أسرته، والمضرور هنا يستطيع الرجوع على المالك كحارس للبناء، وللمالك المضرور الحق في أن يرجع على التابع وهو العامل لديه، والذي يكون المتسبب المباشر في هذا الضرر، وذلك بأن يثبت المضرور، وهو المالك الخطأ في جانب العامل.

الحالة الثانية: المقاول أو المهندس حارس عملية البناء

في حالة ما كانت الحراسة للمقاول أو المهندس، وأصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، فإنه يحق للمالك ومن باب أولى أفراد أسرته، الحصول على تعويض عن الأضرار التي أصابت المالك أو أحد أفراد أسرته، وذلك استناداً على أحكام المسؤولية التقصيرية القائمة على الخطأ، سواء في حق حارس البناء، أو حارس الآلات.

أما عن الحالات التي يأخذ فيها المالك حكم الغير، والتي يستند في دعوى التعويض إلى المسؤولية التقصيرية، فإننا نجد منها:

- الأضرار الجسدية التي تصيبه في موقع العمل.
- الأضرار التي تصيب المال في أمواله التي لا صلة لها بعمليات البناء كتلك التي تصيب سيارته.
- الأضرار الناجمة عن الإخلال بأحد الالتزامات الداخلة في مضمون العقد، و كأن هذا الإخلال يشكل غشاً أو خطأ جسيماً¹.

الفقرة الثانية: المدعى عليه في دعوى المسؤولية المدنية

ويعتبر المدعى عليه هو المسؤول عن فعله الشخصي، أو مسؤولاً عن غيره، أو عن الشيء الذي في حراسته أين ترفع الدعوى في مواجهته.

أما عن المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير فإن المدعي هنا هو حارس البناء، فقد يكون إما المالك أو المقاول، كما قد يكون حارس الأشياء المتعلقة بالبناء هو المدعى عليه المسؤول أيضاً. غير أن دعوى التعويض تسقط بمضي 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار، أي أنه إذا لم ترفع الدعوى ضد المدعى عليه في أجل 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار، فإنه يسقط حق المضرور في التعويض².

¹ - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، المرجع نفسه، ص. 63.

² - المادة 133 من القانون المدني.

الفقرة الثالثة: سبب الدعوى وموضوعها

إن سبب الدعوى وموضوعها، هما عنصران من عناصر الدعوى القضائية إلى جانب المدعى المضرور والمدعى عليه المراد الحكم عليه بالتعويض، اللذان يشكلان أشخاص الدعوى، وذلك على الشكل التالي:

أولاً: سبب الدعوى

السبب هو الواقعة القانونية أو التصرف القانوني الذي تولد عنه الالتزام أو الحق، فهو إذن الأساس القانوني الذي يبنى عليه الطلب، سواء كان السبب يستند على عقد أم إرادة منفردة، أم فعل غير مشروع، أم إثراء بلا سبب، أو نص في القانون¹.

فالضرر في مجال المسؤولية عموماً والمسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير خصوصاً، هو سبب الدعوى، إذ أنه حيث لا ضرر ولا مصلحة، وحيث لا مصلحة فلا دعوى فسبب دعوى المدعي المتمثل في الضرر هو تعويض ما أصاب المضرور في حق من حقوقه، أو في مصلحة مشروعة له².

ثانياً: موضوع الدعوى

إن موضوع الدعوى أو محلها، هو ما يطلبه المدعي في دعواه، أي ما يطلب القضاء به على المدعى عليه أو في مواجهته³. فهو إما يطلبه المدعي من تعويض كما يراه وهنا فالقاضي ملزم بأن يقضي بما يطلبه منه المدعي أو بأقل من ذلك، لأنه لو حكم بأكثر من ذلك، فانه يكون قد حكم بما لم يطلب الخصوم⁴.

الفرع الثاني

المسؤولية الناشئة عن تهمد البناء

لقد كانت الأضرار الناشئة عن تهمد البناء موضوع بحث رجال القانون منذ القدم، لأن الأبنية التي عيب بناؤها، أو أهمل ترميمها تشكل خطراً كبيراً على الغير.

¹ غاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجزائرية، 2006، ص.228.

² غاضلي إدريس، مرجع نفسه، ص.228.

³ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الخصومة، التنفيذ والتحكيم، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون سنة طبع.

ص.34.

⁴ غاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مرجع سابق، ص.252.

والمقصود بانهدام البناء هو تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض وانفصالها عن الأرض، و يعرف كذلك بأنه انهيار، أي سقوط كل أجزائه أو بعضها ومثال ذلك سقوط حائط منزل أو شرفة عمارة، أو سقوط المنزل أو العمارة بأكملها¹.

وعلى أن مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا ما لم يتثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه² وسوف نستعرض هنا في (فقرة أولى) شروط تحقق المسؤولية المدنية عن تدهم البناء، ومن ثم أساس مسؤولية مالك البناء (فقرة ثانية)، وأخيرا الدعوى الوقائية (فقرة ثالثة).

الفقرة الأولى: شروط تحقق المسؤولية المدنية عن تدهم البناء

أولا: ملكية البناء:

المالك هو المسؤول عما يحدثه البناء من ضرر للغير، بحيث متى كان هناك مالك للبناء قامت مسؤولية هذا المالك، ويعرف المالك بأنه الشخص الذي له السيطرة الفعلية على البناء، حتى ولو كان ذلك البناء في حيازة المستأجر³.

ومسؤولية مالك البناء هي شخصية لمجرد كونه مالكا، لأنه من المفروض هو الذي يقوم بالسيطرة الفعلية عليه، وهو المتصرف في أمره سواء كان المالك شخصا طبيعيا أم شخصا اعتباريا⁴. ومالك البناء طبقا للتشريع الجزائري، هو من اشتراه وقام بتسجيله طبقا لأحكام القانون المدني. فبائع العقار يكون هو المالك القانوني قبل تسجيل عقد البيع حتى لو كان المشتري هو الحائ، وهذا وفقا لنص المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

ويدخل كذلك في حكم المالك من يقيم المنشآت على أرض الغير، سواء كان بحسن نية أو سوء نية، مادام أن صاحب الأرض لم يطلب إزالتها ولا استبقاءها وهذا طبقا لنص المادة 748 من القانون المدني.

كما أن الراهن لعقاره رهنا حيازيا، يبقى مالكا للعقار حتى ولو انتقلت حيازته للدائن المرتهن، وبالتالي يبقى الراهن هو المسؤول عن تدهم البناء تطبيقا لنص المادتين 953 و 954 من القانون المدني.

¹ -علي فيلالي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، مرجع سابق، ص.252.

² -انظر المادة 140 فقرة 2 و 3 من القانون المدني، المعدل و المتمم.

³ -فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مرجع سابق، ص.296.

⁴ -بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص.417.

وعلى أساس ما سبق ذكره، لا يعتبر صاحب حق الانتفاع، ولا صاحب حق الاستعمال، ولا صاحب حق السكنى مالكين، وبالتالي غير مسؤولين عن تهم البناء.

ثانياً: أن يحدث تهم البناء ضرراً للغير

حتى تقوم المسؤولية عن تهم البناء، يجب أن يتوافر شرط ثاني إلى جانب ملكية البناء، والمتمثل في الضرر الذي يجب أن ينشأ عن تهديم البناء، وأن يكون راجعاً إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه¹.

وحتى تقوم المسؤولية يكفي أن يكون التهم جزئياً، إذ لا يقصد بتهم البناء خرابه التام، إلا أنه يشترط أن يكون التهم راجعاً للبناء ذاته، وأن يقع فعلاً².

الفقرة الثانية: أساس مسؤولية مالك البناء

متى اجتمعت الشروط الواجب توافرها لقيام المسؤولية الناشئة عن تهم البناء، وتحققت أركانها السالف ذكرها، قامت مسؤولية المدعى عليه، وهو مالك البناء، وبالتالي التزم بالتعويض المضرور بسبب الضرر الذي لحقه عن تهم البناء³.

أما عن الأساس الذي تقوم عليه مسؤولية المالك، ففي القانون الجزائري نجد أن مسؤولية المالك تقوم على أساس الخطأ المفترض في جانب المالك، ولا يلتزم المضرور بإثباته ويتمثل الخطأ المفترض في جانب المسؤول في الإهمال في صيانة البناء، أو قدمه أو وجود عيب فيه.

فمتى وقع الضرر نتيجة تهم البناء، وافترض الخطأ المنسوب لمالكه نتيجة إهماله في صيانة البناء، أو تجديده، أو في صلاحه على أن هذا الافتراض لا يقبل إثبات العكس بحيث متى أثبت المضرور أن الضرر الذي لحقه كان نتيجة تهم البناء، قامت مسؤولية مالك البناء الذي لا يستطيع أن ينفي خطأه الذي لا يستطيع أن ينفي خطأه المفترض.

إلا أن المالك يستطيع أن يتخلص من المسؤولية ويدفعها عنه، إذا أثبت أن البناء ليس بحاجة إلى صيانة أو تجديد أو إصلاح، وذلك عن طريق إقامة الدليل على أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه، وإنما يرجع إلى سبب آخر أجنبي لا يد له فيه، ففي هذه الحالة تنتفي مسؤولية المالك⁴.

¹ غاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، مرجع سابق، ص. 269.

² غاضلي إدريس، المرجع نفسه، ص. 270.

³ محمد جلال حمزة، العمل غير المشروع باعتباره مصدراً للالتزام (القواعد العامة، القواعد الخاصة)، دراسة مقارنة بين القانون المدني السوري والقانون المدني الجزائري، د. م. ج. الجزائر، 1985، ص. 340.

⁴ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص. 426.

الفقرة الثالثة: الدعوى الوقائية

لم يكتف المشرع الجزائري بالنص على المسؤولية عن تهمد البناء، بل أضاف إلى ذلك حكما وقائيا لمواجهة حالة لا يكون فيها البناء قد تهدم فعلا، بل يكون مهددا بالتهدم في جزء منه، أو في مجموع أجزائه فلقد أجاز القانون المدني¹. إلا أنه إذا لم يقيم المالك بذلك، جاز له أن يحصل على إذن من المحكمة في اتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدفع ذلك الخطر. إلا أنه إذا لم يقيم المالك بذلك، جاز له أن يحصل على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه، وهذا بناء على ماسبق ذكره. ويجوز لمن يهدده البناء بضرر نتيجة لتهدمه المتوقع، في مجموعة أو في بعض منه، أن يلجأ إلى القضاء، بأن يرفع دعوى وقائية، ليس الغرض منها التعويض، إنما مطالبة المالك فيها باتخاذ مايلزم من التدابير الوقائية والإصلاحات الضرورية لدفع الخطر الذي يهدده. و في حالة عدم استجابة مالك البناء إلى ذلك، للمحكمة أن تأذن لمن هو مهدد بالضرر اتخاذ هذه التدابير الوقائية على نفقة المالك².

المطلب الثاني

المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير

المسؤولية الجزائية هي علاقة بين الفرد والقاعدة القانونية بمقتضاها يلتزم الفرد بتحمل النتائج المترتبة على عمله إذا خالف أوامر المشرع³ لذا نجد المسؤولية الجزائية تقوم على شقين، الأول هو السلوك المادي الذي يحظره التشريع تحت وصف الجريمة، والثاني هو الإرادة الآثمة التي توجه هذا السلوك مما يستوجب العقاب⁴.

وفي مجال البناء والتعمير قام المشرع الجزائري سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير بوضع قواعد ردعية لكل من تسول له نفسه أن يخالف ما جاءت به هذه الأخيرة من الالتزامات وقواعد أمرة، مما يؤدي إلى ارتكاب جرائم تعرض أرواح الناس إلى الخطر إما عمدا أو إهمالا

¹ -أنظر المادة 140 فقرة 3 من القانون المدني .

² - بلجاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، مرجع سابق ص.426

³ - محمد علي سويلم، المسؤولية الجنائية في ضوء السياسة الجنائية، دراسة مقارنة بين التشريع والفقهاء والقضاء، دار المطبوعات الجامعية، ط1، 2007، ص10.

⁴ - فخري عبد الرزاق الحديثي وخالد حمدي الزعبي، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2009، ص 253.

(الفرع الأول)، وذلك بأن وضع على عاتق لكل من يشترك في عمليات البناء المسؤولية الجزائية¹ (الفرع الثاني)، مما يحدد الطبيعة القانونية لتلك الجرائم (الفرع الثالث).

الفرع الأول

جرائم البناء والتعمير

هناك جرائم نص عليها قانون العقوبات (أولا)، والجرائم نصت عليها القوانين الخاصة المتعلقة بالتهيئة والتعمير (ثانيا).

الفقرة الأولى: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

بالنسبة للجرائم التي تتعلق بالبناء والتعمير نجد أن قانون العقوبات وضعها في باب المخالفات فباستقراء المواد المتعلقة بذلك نجد نوعين من الجرائم، الأولى منصوص عليها في المادة 441 مكرر فقرة 5 والثانية في المادة 462 فقرة 3 وذلك على النحو التالي:

أولاً: إصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات:

كما رأينا في الفصل الأول أن كل أعمال البناء تتطلب تراخيص مسبقة من الإدارة، وذلك حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهامها المتمثلة في الرقابة الإدارية لفرض احترام الإجراءات الوقائية من الحوادث التي قد تصاحب أحد العمليات المتعلقة إما بإقامة البناء أو إصلاحه أو هدمه.

وفي هذا الشأن قام المشرع الجزائري في المادة 441 مكرر فقرة 5 من قانون العقوبات بتجريم ومعاينة كل من أقام، أو أصلح، أو هدم بناء دون أن يتخذ في ذلك الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث وذلك بغرامة مالية من 100 إلى 1000 دينار جزائري كما أجاز أن تكون العقوبة هي الحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر².

ثانياً: رفض أو عدم إطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر

إذا كان المشرع في التقنين المدني قد منح لمن هو مهدد بضرر عن تهدم محتمل للبناء بموجب دعوى وقائية، أن يطلب من المالك إصلاح البناء الآيل للسقوط، فإنه في قانون العقوبات منح للسلطة الإدارية الحق في أن توجه للمعني بالأمر إنذاراً بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط فمتى رفض

¹ - سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد (المالك، المقاول، المهندس المعماري)، مكتبة ومطبعة الشعاع الفنية، 2000، ص 5-6.

² - أنظر، الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08، يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-23 المؤرخ في 2006/12/20، ج، ر، ج، ج عدد 84.

المعني بالأمر ذلك، أو أهمل اطلاعه ذلك الإنذار، فإن ذلك يشكل جريمة يعاقب عليها طبقا للمادة 462 بغرامة من 30 إلى 100 دينار جزائري، كما يجوز أن يعاقبه بالحبس لمدة 03 أيام على الأكثر.

الفقرة الثانية: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير

بالرجوع إلى القواعد بالتهيئة والتعمير في شقها المتعلق بالمسؤولية الجنائية، نجد أن هذه الجرائم تقسم إلى جنح ومخالفات، وهذا ما سيتم التعرض له تبعا.

أولا: الجنح المتعلقة بجرائم البناء:

نتعرض لها من خلال القانون المتعلق بالترقية العقارية وكذلك قانون التهيئة العمرانية والقانون الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

أ. الجنح الواردة في القانون المتعلق بالترقية العقارية:

قام المشرع بتعداد الجرائم التي تتعلق بالترقية العقارية بموجب القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أنه تم إلغاء ذلك التعداد بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93¹، حيث أحالت المادة 31 منه إلى تطبيق قانون العقوبات، أي الجريمتين اللتين سبق الإشارة إليهما عند الحديث عن الجرائم الواردة في قانون العقوبات مادام أن القانون رقم 03/93 لم يحدد المخالفات المعاقب عليها.

ب. الجنح الواردة في قانون التهيئة والتعمير:

قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 07/94² كانت المادة 76 من القانون رقم 29/90 تنص على نوعين من المخالفات هما البناء بدون رخصة وانجاز بناء غير مطابق للرخصة، إلا أن المادة 76 بموجب المادة 54 من المرسوم التشريعي السالف الذكر، وبذلك أصبح القانون رقم 29/90 ينص على جريمة واحدة والواردة في المادة 77 منه وهي "جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يرفضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه".

لذلك يجب على من يستعمل أرضا للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال أن يعلم بالالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق، ويجب أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها³، فكل من تجاهل القانون أو الرخصة يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دينار جزائري و300000 دينار جزائري

¹ - المؤرخ في 1993/03/01، المتضمن النشاط العقاري، ج، ر، ج، ج عدد 14.

² - المؤرخ في 1994/05/18، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/15، ج، ر، ج، ج عدد 51.

³ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر، ط2، 2006، ص 101.

كما أنه في حالة العودة أو المخالفة يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر، وذلك بحكم سواء ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين، أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال السالف ذكرها طبقا للفقرتين 2 و 3 من المادة 77، ومع ذلك نجد أنه تم تعديل وتنظيم القانون 29/90 مرة أخرى بالقانون رقم 05/04، الذي أعاد مرة أخرى المادة 76.

ت في القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها رقم 15/08:

لقد تناول القسم الثاني من الفصل الثالث من قانون العقوبات، مجموعة من الأفعال المعاقب عليها بعقوبات جزائية من ذلك:

1. إنجاز تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، أو تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة¹:

بالنسبة لمن ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة فتنم معاقبته بعقوبة الحبس من 06 أشهر إلى سنتين وبغرامة من 100.000 دينار جزائري إلى 1.000.000 دينار جزائري وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

أما الشخص الذي يقوم بتشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة فيعاقب بغرامة مالية من 100.000 دينار جزائري إلى 1.000.000 دينار جزائري وفي حالة العود تضاعف الغرامة. إلا أنه بالنسبة للمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة الذي أعطى أوامر تسببت في إحدى الجرح السالف ذكرها فإنه تطبق على من أعطى الأمر العقوبات المذكورة أعلاه.

2. عدم إنجاز بناية في الأجل المحدد في رخصة البناء:

من المعلوم أنه يحدد في رخصة البناء الأجل الذي يجب أن تشيد فيه البناية إذ أنه في حالة عدم إنجاز البناية في ذلك الأجل المحدد فإن صاحب الرخصة سيعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 50.000 دينار جزائري إلى 100.000 دينار جزائري².

3. تشييد بناية أو محاولة تشييد بناية دون رخصة:

إن تشييد البناعدون رخصة هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بتشيد وإشياء مبنى جديد أو إقامة أعمال توسيع أو تعلية أو ما شابه ذلك قبل أن يحصل على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة³.

¹ - أنظر، المواد 74، 75، 76 من القانون رقم 15/08، المتعلق بمطابقة البناءات.

² - أنظر، المادة 78 من القانون رقم 15/08.

³ - محمد المنجي، جرائم المباني، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2002، ص 24.

فكل من قام بتلك الأفعال يعاقب بغرامة من 50.000 دينار جزائري إلى 100.000 دينار جزائري، وفي حالة العود يعاقب بالحبس لمدة من 06 أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة¹.

4. شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها

يعاقب كل شخص يشغل بناية قبل تحقيق مطابقتها بواسطة شهادة المطابقة بغرامة تتراوح ما بين 20.000 دينار جزائري إلى 50.000 دينار جزائري كما يضمن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً غير أنه في حالة عدم امتثال المخالف لذلك الأمر يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة 06 أشهر إلى 12 شهراً كما تضاعف الغرامة المذكورة أعلاه².

5. عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة:

كل شخص لم يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة يعاقب بغرامة من 100.000 دينار جزائري إلى 300.000 دينار جزائري وفي حالة عدم امتثال المخالف فإنه يمكن الأمر بهدم البناية على أن المصاريف تقع على عاتق المخالف³.

6. الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو

شهادة المطابقة:

كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون أن يحصل مسبقاً على رخصة البناء أو شهادة المطابقة يعاقب بغرامة من 50.000 دينار جزائري إلى 100.000 دينار جزائري على أن نفس العقوبة تطبق على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص له بذلك.

غير أنه في حالة العود، تضاعف الغرامة المالية كما يمكن للجهة القضائية أن تصدر أمراً للمخالف يتضمن إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية مع تحميله مصاريف ذلك.

ثانياً: المخالفات المتعلقة بجرائم البناء

نتعرض لها في كل من المرسوم التشريعي 07/94⁴ المعدل والمتمم وكذلك القانون رقم

15/08 من حيث المخالفات الواردة في كل واحد منها.

¹ - المادة 79 من القانون رقم 15/08.

² - أنظر، الفقرتين 1 و 2 من المادة 82 من القانون رقم 15/08.

³ - أنظر، الفقرتين 1 و 2 من المادة 83، من قانون 15/08.

⁴ - المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ج ج، عدد 32، سنة 1994.

أ. المخالفات الواردة في المرسوم التشريعي رقم 07/94

قبل تعديل هذا المرسوم نصت المادة 50 منه على 03 مجموعات من المخالفات كالتالي:

1. جريمة تشييد بناية بدون رخصة:

في حالة عدم امتثال المعني بالأمر بالالتزام المفروض عليه قبل تشييد البناية والمتمثل في الحصول على رخصة البناء¹، فإنه تتم معاقبته وفقا للحالات التالية:

- حالة تشييد بناية بدون رخصة على أرض تابعة لأملاك عمومية وطنية، فالعقوبة هي 2.000 دينار جزائري.

- حالة تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير، فالعقوبة هي 1.500 دينار جزائري.

- حالة تشييد بناية على أرض خاصة، فالعقوبة هي 1.000 دينار جزائري.

2. جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:

تختلف الغرامة هنا حسب الحالة التي بلغها التجاوز، فإذا كان تجاوز المعامل يقل عن 10% فإن الغرامة هي 400 دينار جزائري، أما إذا تجاوز المعامل نسبة 10% فإن الغرامة المالية تحدد بـ 900 دينار جزائري.

غير أنه في حالة عدم احترام الارتفاع المرخص به فإن الغرامة تكون 900 دينار جزائري عن كل مستوى، أو 300 دينار جزائري عن كل متر يضاف انطلاقا من الحد المرخص به. أما إذا تم الاستيلاء على ملك الغير فمقدار الغرامة المالية هي 800 دينار جزائري وفي حالة ما إذا تم انجاز منفذ بقيمة الغرامة هي 700 دينار جزائري وتدفع غرامة 500 دينار جزائري في حالة تعديل الواجهة.

3. عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

يتعلق الأمر بالتالي:

- عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء: إن الهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر عن الشروع في عمليات البناء هو ضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقا لما هو موجود في الرسومات والمواصفات. وهو إجراء يزرع الطمأنينة

¹ - الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، مرجع سابق، ص 105.

لدى أصحاب الشأن ويسمح للهيئات الإدارية المختصة بالمراقبة¹ في حالة عدم وضع اللافتة المبيّنة لمراجع رخصة البناء فإنه يتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة المالية المقدرة بـ 200 دينار جزائري.

- عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال: ففي هذه الحالة تحدد الغرامة كذلك بـ 200 دينار جزائري. إلا أنه وبموجب التعديل الذي طرأ على هذا المرسوم التشريعي بالقانون رقم 04-05 فإنه تم إلغاء المادة 50 التي تضمنت هذه العقوبات.

ب. المخالفات الواردة في القانون رقم 15/08:

إلى جانب الجنب التي وردت في القانون رقم 15/08 فإن هذا الأخير تضمن كذلك مجموعة من المخالفات التالية:

- عدم القيام بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد: يعاقب كل من لم يتم بتحقيق مطابقة البناية التي تم انجازها في الأجل المحدد قانونا بغرامة مالية تتراوح بين 5.000 دينار جزائري و 20.000 دينار جزائري².
- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي: في حالة وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي يعاقب فاعل ذلك بغرامة من 5.000 دينار جزائري إلى 20.000 دينار جزائري وفي حالة العود تضاعف الغرامة³.

الفرع الثاني:

الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير

ينظر إلى الطبيعة القانونية لجرائم المباني من خلال جهات مختلفة وهي جسامتها النسبية وركنها الشرعي وكذلك ركنها المادي والمعنوي وكذلك الحق المعتدى عليه في هذه الجرائم⁴.

الفقرة الأولى: جرائم المباني بالنظر إلى جسامتها النسبية

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها النسبية إلى جنایات وجنب ومخالفات على أن ضابط التفرقة بينها هي العقوبة الأصلية المقررة لكل واحدة منها، بحيث إذا كان العقاب المقرر في

¹ - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، مرجع سابق، ص 143.

² - المادة 81 من القانون رقم 15/08 يتعلق بمطابقة البناءات.

³ - المادة 91، من قانون 15/08..

⁴ - محمد المنجي، جرائم المباني، مرجع سابق، ص 24.

الجريمة هو الإعدام أو السجن المؤبد أو السجن المؤقت لمدة تتراوح بين 05 سنوات و 20 سنة فان هذه الجريمة هي جناية. أما إذا كانت العقوبة هي الحبس لمدة تتجاوز الشهرين إلى 05 سنوات أو الغرامة التي مقدارها 20.000 دينار جزائري فان الجريمة هي جنحة. أما إذا كانت العقوبة المقررة هي الحبس من يوم واحد على الأقل إلى شهرين على الأكثر أو الغرامة من 2.000 دينار جزائري إلى 20.000 دينار جزائري فان الجريمة هي مخالفة¹.

وبتطبيق ذلك على الجرائم الواقعة في مجال البناء والتعمير نجد أن المشرع الجزائري قد اخذ بالجنح والمخالفات إذ أنه في قانون العقوبات اخذ بالمخالفات، أما القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير فقد جرائم البناء والتعمير إلى مخالفات وجنح.

الفقرة الثانية: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها الشرعي

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها الشرعي إلى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات، والجرائم المنصوص عليها في التشريعات الجنائية الخاصة، إذ إن النصوص المقررة للجرائم والعقوبات ما تم النص عليه في قانون العقوبات، ومنها ما تم النص عليه في التشريعات الخاصة التي تنظم موضوع متخصص التي تمليه الحاجة المتجددة في المجتمع². فعلى أساس ذلك، فان الركن الشرعي لجرائم البناء والتعمير نجده في قانون العقوبات الخاصة بالتهيئة والتعمير.

الفقرة الثالثة: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المادي

الركن المادي هو الفعل أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون، وتنقسم الجرائم بالنظر إلى ركنها المادي إلى جرائم ايجابية وجرائم سلبية، بحيث إذا كان نشاط الجاني يتكون من فعل ايجابي المتمثل في القيام بعمل ينهى عليه القانون فالجريمة تكون ايجابية أما إذا كان نشاط الجاني يتمثل في الامتناع عن القيام بعمل ينهى عليه القانون فالجريمة تكون سلبية. فبتطبيق ذلك على جرائم المباني فان هذه الأخيرة هي من الجرائم الايجابية، ذلك لأن نشاط الجاني يتكون من فعل ايجابي والمتمثل في قيامه بعمل ايجابي ينهى عنه القانون وهو القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التجزئة دون أن يحصل على رخصة أو شهادة.

¹ - أنظر، المادتين 5 و 27 من القانون رقم 23/06 المتضمن قانون العقوبات.

² - محمد المنجي، جرائم المباني، مرجع سابق ص 26.

الفقرة الرابعة: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المعنوي

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية، إذ أن القصد الجنائي هو عنصر التمييز بينهما، فالجرائم العمدية هي التي يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائي بخلاف الجريمة غير العمدية¹.

وبتطبيق ذلك على جرائم المباني فإن هذه الأخيرة جرائم عمدية لأن نشاط الجاني فيها يتمثل في إنشاء المبنى أو التوسع أو التعلية أو التعديل أو الهدم أو التجزئة.... إلخ قبل حصوله على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة.

الفقرة الخامسة: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى طبيعة الحق المعتدى عليه

جرائم المباني هي من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة لان نشاط الجاني فيها مخالف للقواعد المرسومة في قوانين العمران مما يهدد صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية وبالتالي على جمال المدينة ورونقها.

الفرع الثالث:

المسؤولون جزائيا عن المخالفات

هل أن المالك الذي له الحق في طلب رخصة البناء هو المسؤول جزائيا عن جريمة البناء بدون ترخيص، أو المخالف لأحكامها، أو المهندس المعماري والذي يجب أن توضع وتؤشر مشاريع البناء وتصاميمها من قبله، أم مقاول البناء الذي يعهد له عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقا للقانون المدني ؟

إن المبدأ هو أن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض أي صاحب المشروع، أو من في حكمه، وليس على المقاول، أو المهندس المعماري. وعليه فإن الفاعل الأصلي لهذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض. وأما المهندس، أو المقاول فإنهما يقومان بدور مادي في عمل البناء والتشييد في إطار عقد معين. إلا أنه ومع ذلك نجد أن المشرع قد جعل كل من المهندسين المعماريين أو المقاوليين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال².

¹ - محمد المنجي، جرائم المباني، مرجع سابق، ص 32.
² - المادة 77 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

وعلى أساس ذلك فإن المشرع قد وسع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم ومن ناحية ثانية دون الربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء.

وبالإضافة إلى ذلك، فإن كلا من المقاول والمهندس ليسا فاعلين أصليين لهذه الجريمة إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها وبدونهما قد لا يمكن للمعني القيام بها وهذا لكونهما شركاء¹.

أما بالنسبة لمسؤولية الشخص المعنوي فقد اغفل القانون رقم 29/90 والمراسيم المطبقة له التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي.

¹ - أنظر، المادة 41 من قانون العقوبات.

خلاصة الفصل الثاني

رغم أن أحكام وقرارات القضاء النهائية لا مرد منها وواجبة النفاذ بحكم القانون، إلا أن القضاء كآلية رقابة على عمليات البناء والتعمير لم يصل إلى الحد الذي يمكنه من ردع المخالفين والمعتدين على الأملاك والاحتياطات العقارية المملوكة للدولة ولا على المحافظة وتنظيم النشاط العمراني المكرس تشريعياً، خاصة أن المشرع منح القضاء الإداري على وجه الخصوص مراقبة مشروعية القرارات الإدارية التي تصدرها الإدارة، أو العكس حين تكون الإدارة مدعياً وهي الحالة التي تتجسد أمام القضاء الإداري بكثرة في حالات مخالفة القواعد الخاصة برخصة البناء أو أمام القضاء الجزائي لوجود مخالفات عمرانية تقتضي معاقبة المخالفين وسن تعويضات عليهم.

ورغم كثرة دعاوى الإلغاء والتعويض التي يقوم برفعها للمواطنين ضد قرارات الإدارة، إلا أن القضاء الإداري هنا ورغم ميله للإدارة في كثير من الأحيان لم يحقق الغرض الذي أراده المشرع من خلال قوانين التهيئة والتعمير أيضاً.

فمسؤولية القضاء هنا، هو أنه لم يحسم كثير من النزاعات سواء من ناحية السرعة المطلوبة التي تقتضيها حالة الاستعجال في مجال التهيئة والتعمير لارتباطها في كثير من الأحيان بالجانب المالي للفرد وأيضا لمساسها بحق الملكية المكرس دستوريا في أحيان أخرى، فتماطل البت في القضايا وطول أمد النزاع في أحيان كثيرة يفقدها الجدية والحزم المفترض إتباعه من السلطة القضائية المختصة.

بالإضافة إلى ذلك خضوع القضاة إلى تكوين موحد بمعنى عدم وجود التخصص في تكوين القضاة أنفسهم، فلا نجد قاضيا مكون تكويناً إدارياً بحتاً ولا آخر تكويناً جزائياً، زد إلى ذلك غياب التكوين الفني والتقني الذي تقتضيه منازعات العمران، وهو ما يجعل القضاة يلجؤون إلى الخبرات و غالباً ما تكون قراراتهم المصادقة على هذه الخبرات دون التأكد من مدى تقنية وقانونية هذه الخبرة، وهذا ما ينعكس سلباً على مجال العمران ومراقبة النشاط العمراني.

وأيضا أمام الكم الهائل من المنازعات العمرانية وطول أمد النزاع وعدم تنفيذ الأحكام إن وجدت، لتتوجه في العديد من المرات إلى الصلح وتسوية الوضعيات بين الإدارة والمخالفين لقواعد التهيئة والتعمير.

الختام

خاتمة

تعتبر المدينة مقياس جوهري لقياس مدى تطور الأمم وتثبيت حضارتها لقرون لاحقة، وقد أثبت ذلك واقعيًا بمدن قديمة بنيت على أساس عمراني وتقني وفني عالي الجودة، رغم عدم وجود قوانين تحمي تلك المباني ومستعمليها في ذلك الوقت، ولعل خير دليل على ذلك هو حضارة روما الغابرة وعمرانها الباقي لحد الساعة ومازال يثير الدهشة والإعجاب.

إلا أنه في عصرنا الحديث ورغم وجود مدن عالمية ساهمت في إرساء ودعم اقتصاد بلدانها عن طريق مداخل السياحة والاستثمار فيها، إلا أنه في الجزائر لازالت هناك مظاهر مشوهة تغطي على أغلبية المدن التي باتت تعرف بفوضى في العمران والبنائات اللاشعرية ومظاهر عديدة لعل أهمها ما مس بالبيئة وبات يشكل خطراً على حياة المواطن وصحته.

وكما رأينا خلال هذا البحث فقد تطرقنا إلى مختلف القوانين التي سنّها المشرع وجعلها كآليات قانونية للقضاء على هذا التشوه العمراني وذلك من تسخير للنصوص والأفراد معاً ممثلة في الإدارة بالدرجة الأولى.

ومن أبرز ما جاء به المشرع كصلاحيات ممنوحة للإدارة هي الرقابة الإدارية القبلية والبعدية، فمشاركة الإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي في وضع المخططات العمرانية عن طريق تقنين بعض الأدوات التي جعلها المشرع الإطار العام لأية عملية عمرانية، والمتمثلة في مخططات التوجيه العقاري ومخطط شغل الأراضي، هذه الأدوات التي تترتب عنها بعض الرخص والشهادات قبل وأثناء وبعد الشروع في تلك العمليات العمرانية.

إلا أنه ورغم هذه المساعي من طرف المشرع نجد ظاهرة البناءات الفوضوية والاستيلاء غير الشرعي للأراضي مستمرة ومتزايدة، كل هذا يؤكد أن النصوص القانونية موجودة وبكثرة وكلها فاعلة إن وجدت الصرامة في تطبيقها ضد المخالفين، وهو ما يثبت وجود تقصير من الإدارة في تطبيق هذه القوانين بشدة وبحزم.

فالواقع أثبت أن معظم القرارات الإدارية وحتى القضائية المتعلقة بالهدم خاصة، لم تنفذ رغم قانونيتها كل هذا ساهم في تفاقم الوضع وتزايد فوضى غير مسبقة في النشاط العمراني.

ف نجد هذه النقائص الواجب معالجتها انطلاقاً من النتائج التالية:

- هناك عدم توازن بين الصلاحيات والمسؤوليات الممنوحة للإدارة خاصة تلك الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي على اعتبار أنه يتمتع بالاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم، وبين كفاءة الموارد البشرية والمالية في غياب محسوس للجانب الفني والتقني الكفء، وهذا يؤدي بالنتيجة إلى وجوب تدعيم هذا الجانب.

• إن منح الاختصاص للوالي كسلطة وصائية في حال تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يؤدي إلى مزيد من التماطل والتعسف خاصة إذا وجد هذا الأخير هذا الحل كمنفذاً للهروب في حال عدم رغبته في تنفيذ قرارات الهدم مما يؤدي إلى تنامي البناء الفوضوي والاستيلاء غير المشروع للأراضي.

• رغم أن قانون 15/08 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، قد منح للمخالفين فترة 05 سنوات من أجل القيام بالتسوية ومطابقة البناءات غير الشرعية، إلا أن هذا القانون يثير إشكالية حول مصير البناءات التي لم تتم تسويتها بعد، وذلك حال انتهاء مفعولية قانون 15/08، وأيضاً فيما يتعلق بالعقوبات الجزائية التي جاء بها هذا القانون، فإنه لا يبقى التعداد القانوني المفصل لجرائم البناء والتعمير وكذا العقوبات المقررة لها، عدا تلك الواردة في المادة 76 من قانون 29/90 والتي نصت على جريمتين وهما البناء بدون رخصة وإنجاز البناء غير المطابق للرخصة، والمادة 77 منه التي تنص على جرائم العمران بصفة عامة.

• أيضاً فيما يخص الدور الرقابي للقاضي، وذلك من خلال مراقبة أعمال الإدارة هذه الأخيرة التي قد تتعسف أحيانا في منح الرخص والشهادات الضرورية للانطلاق في الأعمال العمرانية، إلا أنه لا يحق للقاضي تطبيقاً لمبدأ الفصل بين السلطات توجيه أوامر للإدارة أو يحل محلها في منح هذه الرخص والشهادات لاقتصار مهمة القاضي على مراقبة أعمال الإدارة من حيث مدى التزامها بالقانون لا غير.

إلا أنه وخاصة بعد كارثة زلزال بومرداس 2003، أصبح من الضروري خضوع الصلاحيات الممنوحة للإدارة لرقابة القضاء أيضاً مع ضرورة توسيع هذه الرقابة للقاضي إلى حد توجيه الأوامر للإدارة إذا أثبتت تعسفها اتجاه الأفراد وهذا نظراً للنتائج الكارثية التي حققتها الإدارة أمام عدم احترامها لمقتضيات المصلحة العامة العمرانية وعدم احترام الصارم لأحكام التشريعات الخاصة بمجال العمران.

وبذلك فإننا نقترح مايلي:

- توسيع من صلاحيات المجتمع المدني وخاصة الجمعيات البيئية منه، وذلك بمنحها صفة التقاضي من أجل جعلها آلية رقابية جديدة حتمتها النتائج المترتبة عن عدم احترام القوانين العمران والتي أدت بالتأثير المباشر على صحة الإنسان وحياته والبيئة بصفة عامة.
- استمرار عملية المسح الشامل للأراضي والتي تسير ببطء شديد رغم أنها ابتدأت من مدة طويلة وذلك قصد إحصاء كافة الأراضي التابعة للدولة قصد فرض المزيد من الرقابة عليها.
- تزويد الإدارة بوسائل بشرية وفنية وتقنية عالية ومالية أيضاً مع تكوين مختلف الأعوان المكلفين بالرقابة خاصة المتعلقة بقانون 15/08 وإلزامية التكوين خاصة لرؤساء المجالس الشعبية البلدية من أجل رفع مستوياتهم التي من المفروض أن تكون بحجم مسؤولياتهم.

- فرض حماية اكبر على الأعوان والمفتشين من أجل أداء مهامهم دون ضغوط ولا تهديدات خارجية من المواطنين المنفذ عليهم.
- الاعتماد على تكوين قضاة متخصص في مجالات العمران خاصة أمام عدم وجود قضاة متخصصين الذين يتلقون كما هو معروف تكويننا موحداً، مما أثر سلباً على نتائج الأحكام التي في كثير من الحالات يفرون إلى الخيرات التقنية والفنية ويلتزمون بها ولا تكون في مستوى القوانين ولا المصلحة العامة ولا الخاصة للأفراد، مع جعل كاستثناء من المبدأ بموجب نص قانوني معين أحقية القاضي الإداري في توجيه الأوامر للإدارة بمنح بعض الرخص والشهادات في حال تعسفت الإدارة في ذلك

وحسب رأينا فإن المشكل لا يكمن في القوانين نفسها أو كثرتها، فهي من حيث الكثرة حدث بلا حرج، بل المشكل يكمن في تفعيل هذه القوانين وإثبات نجاعتها، والتي هي من مسؤولية الإدارة وحدها، فالقضاء على البناء الفوضوي وتشبيد مدن حضرية لا يكون إلا بتفعيل دور الرقابة العمرانية خاصة الإدارية منها وذلك عن طريق الحزم والشدة والابتعاد عن المحسوبية والتغافل والجهوية، وأيضاً ضرورة نشر الوعي العمراني لدى الأفراد عن طريق الإعلان والتوعية من طرف الإدارة والجمعيات والإعلام، هذا الأخير الذي أصبح منبراً هاماً لتوعية الناس والتأثير عليهم.

قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا : النصوص القانونية

1. دستور الجزائر الصادر في 23 فيفري 1989 .
2. دستور الجزائر الصادر في 28 نوفمبر 1996، المعدل بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 10 أفريل 2002، ج ر ج ج عدد 25، والقانون رقم 09/08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008.
3. الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 جوان 1966 المعدل والمتمم المتضمن قانون العقوبات.
4. الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج ر ج ج، العدد 19، سنة 1974.
5. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني .
6. الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر ج ج ، عدد 83 ، سنة 1975.
7. القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.
8. القانون رقم 01/83 المؤرخ في 05 فيفري 1983، المتعلق برخصة البناء، ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.
9. الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 غشت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها والموافق عليه بموجب القانون رقم 08/85 المؤرخ في 12 نوفمبر 1985، ج ر ج ج، العدد 34، سنة 1985.
10. القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية.
11. القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين ومستحقاتهم.
12. القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990، المتعلق بالبلدية، ج ر ج ج عدد 15، سنة 1990.
13. القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990، المتعلق بالولاية، ج ر ج ج عدد 15، سنة 1990.

14. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 49، سنة 1990.
15. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر ج ج عدد 52، سنة 1990.
16. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج عدد 21، سنة 1991.
17. المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري.
18. المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 64، سنة 1993.
19. المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، سنة 1994.
20. القانون 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ج ج عدد 44، سنة 1998.
21. القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، ج ر ج ج عدد 77، سنة 2001.
22. القانون 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر ج ج عدد 10، سنة 2002.
23. قانون 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها ، ج ر ج ج عدد 34، سنة 2002.
24. قانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج عدد 43، سنة 2003.
25. قانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج عدد 51، سنة 2004.
26. القانون 20/04 المؤرخ في 25 سبتمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج عدد 84، سنة 2004.
27. القانون 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر ج ج عدد 15، سنة 2006.
28. 02/07 المؤرخ في 07 فيفري 2007، المضمن تأسيس إجراء لمعينة جق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

29. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر من عام 1429 الموافق لـ : 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
30. القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج عدد 44، سنة 2008
31. القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية ، العدد 37 ، سنة 2011 .
32. القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية ، الجريدة الرسمية ، العدد 12 ، سنة 2012.
33. المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح للأراضي.
34. المرسوم 63/67 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
35. المرسوم 211/85 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.
36. المرسوم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية او خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.
37. المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر ج ج عدد 26، سنة 1991.
38. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر ج ج عدد 26، سنة 1991.
39. المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج ج عدد 26، سنة 1991.
40. المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ج ج عدد 26، سنة 1991.
41. المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 نوفمبر 1991، والذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها.
42. المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري.

43. المرسوم التنفيذي رقم 207/93 المؤرخ في 22 سبتمبر 1993، المتضمن انشاء سلك الشرطة البلدية، ج ر ج ج عدد 60، سنة 1993.
44. المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995، المحدد لشروط تعيين الأعران المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، ج ر ج ج عدد 61، سنة 1995.
45. المرسوم التنفيذي رقم 36/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 318/95 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995، الذي يحدد شروط تعيين الأعران الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، ج ر ج ج عدد 04، سنة 1997.
46. المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج ج عدد 62، سنة 2005.
47. المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ج ج عدد 62، سنة 2005.
48. المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج ج عدد 01، سنة 2006.
49. المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر ج ج عدد 15، سنة 2006.
50. مرسوم تنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر ج ج عدد 27، سنة 2009.
51. مرسوم تنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما، ج ر ج ج عدد 27، سنة 2009.

52. المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرهما، ج ر ج ج عدد 27، سنة 2009.
53. المرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج ج عدد 55، سنة 2009.
54. المرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر ج ج عدد 61، سنة 2009.

ثانيا/ المؤلفات

1/ باللغة العربية :

الكتب:

1. أحمد محيو المنازعة الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، طبعة 5، بدون سنة نشر.
2. أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2005.
3. أعمر يحيوي، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2001.
4. السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية بالقرارات الإدارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية القاهرة مصر، 2002.
5. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر، طبعة 2، 2006.
6. بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، الطبعة الرابعة، الجزائر 2007.
7. اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003.
8. بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.

9. بعلي محمد الصغير، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر ، 2004.
10. بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000.
11. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، كليك للنشر ،المحمدية الجزائر، الطبعة الأولى سنة 2009.
12. حامد عبد الحليم الشريف،المشكلات العلمية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية مصر، الطبعة الثانية، سنة 1994.
13. حسين محمد جمعة، انهيار العمارات، الأسباب الهندسية والقانونية الدار للتجهيزات الفنية والطباعة مصر، سنة 1997.
14. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، الطبعة التاسعة، سنة 2009.
15. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، القاهرة 1977.
16. سليمان محمد الطماوي، نظرية التعسف في استعمال السلطة-الانحراف بالسلطة- دراسة مقارنة، دار الفكر العربي القاهرة، الطبعة الثانية، سنة 1966.
17. سمير عبد السميع الأودن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد (المالك المقاول، المهندس المعماري)، مكتبة ومطبعة الشعاع الفنية، سنة 2000.
18. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة، 2005.
19. عبد الرزاق أحمد السنهاوي، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح للأشياء والأموال، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية ببيروت لبنان، سنة 1998.
20. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للنشر الجزائر، الطبعة الخامسة، سنة 2009.
21. علي فيلالي، الالتزامات- الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر، الطبعة الأولى، سنة 2002.
22. فاضلي إدريس، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة 2006.
23. لباد ناصر، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجدد للنشر والتوزيع.

24. لحسن بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب الثاني (المسؤولية بدون خطأ) دار الخلدونية الجزائر.
25. محمد محمد عبد اللطيف، قانون القضاء الإداري، الكتاب الثاني دعوى الإلغاء، دار النهضة العربية القاهرة، سنة 2002.
26. محمد حسين المنصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي الإسكندرية مصر، سنة 2008.
27. محمد جلال حمزة، العمل غير المشروع بأعباره مصدرا للالتزام، (القواعد العامة، القواعد الخاصة) دراسة مقارنة بين القانون المدني السوري والقانون المدني الجزائري، د. م. ج، الجزائر، سنة 1985.
28. محمد فؤاد مهذّل، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، مؤسسة شباب الجامعة القاهرة مصر، سنة 1973.
29. محمد توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، سنة 2002.
30. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الخصومة والتنفيذ والتحكيم، دار الهدى عين مليلة الجزائر، بدون سنة طبع.
31. نادية سكاكني، دور القاضي الإداري بين المتقاضين والإدارة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2006.

الرسائل الجامعية

أولاً : دكتوراه

1. عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2005.
2. عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، سنة 2007.

ثانياً : الماجستير

1. منى لطرش، رخصة البناء ، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، سنة 2007.
2. جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر، 2005.
3. تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2009.

- 4.زهيرة ذبيح، أزمة البنايات اللاشريعة وطرق معالجتها، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2000.
5. شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير فرع قانون أعمال، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق الجزائر، سنة 2007.

المقالات:

1. النذير زربي، بلقاسم الذيب، فاضل بن الشيخ حسين، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع، والأبعاد التخطيطية والتحديات، محلة العلوم الإنسانية جامعة قسنطينة، جوان 2000.
2. بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمومي، مجلة الموثق، العدد العاشر، سنة 2000.
3. دهان العياشي، شرطة العمران وحماية البيئة، مجلة الشرطة عدد خاص الجزائر سنة 2000.
4. فريدة أبركان، رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، العدد 01، سنة 2002.
5. عزري الزين، آليات الرقابة على عمليات البناء، في إطار الملتقى الدولي حول إشكالات العقار الحضري، سنة 2014، غير منشور.
6. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث فيفري 2008.
7. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر الرلماني، العدد التاسع، جويلية 2005.
8. عادل بن عبد الله، أثر توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، الملتقى الدولي الخامس حول دور الجماعات المحلية في الدول المغاربية، المنعقد أيام 03-06 ماي، 2009 من طرف مخبر الاجتهاد القضائي، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة، مجلة الاجتهاد القضائي عدد 06، سنة 2009.
9. عايدة مصطفى، رقابة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر، واقع آفاق، غير منشورة.
10. نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مداخلة منشورة بمجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008.

الوثائق الرسمية:

- التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، الجريدة الرسمية عدد 43، سنة 1985.

المراجع باللغة الفرنسية:

1. François Charles Bernard, pratique de contentieux de l'urbanisme, 2 éditions, moniteur paris, 2001.
2. G. Perser, Droit administratif, édition Dalloze, 1971.
3. Gabriel Roujou Dboubee, Droit pénal de la construction et de l'urbanisme, éditions 1972.
4. Jacqueline Morand-Deviiler, Droit de l'urbanisme, 2édition, Dalloz,1994.
5. Jacquot Henri, François priet, droit de l'urbanisme, Dalloz delta, 3 éditions, 1998.
6. Kheladi Mokhtar, Urbanisme et Systems sociaux, la planification urbaine en Algérie, OPU, Alger, sans année d'édition.
7. Patrick Gérard, Pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme réglementaire individuel et opérationnel, 3 éditions eyrolles paris,1994.
8. Yeves Jegouzou, ouvrage collectif sur la responsabilité administrative en matière d'urbanisme, Dalloze, Paris, 1996.

الملاحق

الملحق رقم (01)

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة البناء

(المادة 34 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991)

1- الطالب (الطالب هو المستفيد من الرخصة في المستقبل)	
الاسم، اللقب أو التسمية: العنوان (الرقم والشارع) : الهاتف : بلدية :	1.1 <input type="checkbox"/> الشخص الطبيعي 1.2 <input type="checkbox"/> الشخص المعنوي <input type="checkbox"/> عام <input type="checkbox"/> خاص
<input type="checkbox"/> نسخة من عقد الملكية : <input type="checkbox"/> شهادة الحيازة : <input type="checkbox"/> التوكيل : <input type="checkbox"/> نسخة ثانية من عقد إداري :	3.1 العقد الذي ثبت الملكية أو الاستغلال
الاسم، اللقب أو التسمية : العنوان (الرقم والشارع) :	4.1 مالك الأرض (إذ لم يكن هو صاحب الأرض)
2- قطعة الأرض (قطعة الأرض هي جزء من ملكية مكونة من قطعة أو عدة قطع متجاورة ملك لنفس المالك)	
عنوان قطعة الأرض بدقة : المساح الإجمالية لقطعة الأرض :	<input type="checkbox"/> منطقة حضرية 1.2 تعيين قطعة الأرض : توجد في <input type="checkbox"/> منطقة ريفية
قسم أو أقسام مسح الأراضي : رقم القطعة أو أرقام القطع : المساحة الإجمالية للقطعة أو القطع التي تتكون منها الملكية	2.2 مرجع مسح الأراضي
هل قطعة الأرض ناتجة من ملكية كبرى مبنية ؟ <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم	3.2 التقسيم
هل تم تسليم شهادة تعمير الخاصة بقطعة الأرض ؟ <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/> نعم مرجع الشهادة : تاريخ الشهادة :	4.2 شهادة التعمير
هل تقع قطعة الأرض في أرض مجزأة <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا مرجع رخصة التجزئة : تاريخ تسليم رخصة التجزئة :	5.2 رخصة التجزئة

<p>هل توجد من قبل مباني فوق قطع الأرض ؟ <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا</p> <p>هل تقدم بعض المباني أثناء إنجاز المشروع <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا</p>	<p>5.2 المبنى المتواجد حاليا فوق قطع الأرض</p>
<p>المشروع</p>	
<p>هل سبق للمشروع أن كان موضوع طلب رخصة البناء ؟ <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا</p> <p>رقم وتاريخ رخصة البناء :</p>	<p>1.3 السابقة</p>
<p>الاسم، اللقب أو التسمية :</p> <p>الصفة :</p> <p>العنوان :</p>	<p>2.3 صاحب المشروع المعماري (إن وجد)</p>
<p><input type="checkbox"/> بناءات جديدة :</p> <p><input type="checkbox"/> توسيع أو تعلية :</p> <p><input type="checkbox"/> أشغال أخرى :</p>	<p>3.3 طبيعة الأشغال</p>
<p><input type="checkbox"/> سكن (ت) :</p> <p><input type="checkbox"/> تجارة أو صناعة تقليدية :</p> <p><input type="checkbox"/> محلات صناعية :</p> <p><input type="checkbox"/> مكاتب :</p> <p><input type="checkbox"/> بناءات فلاحية :</p> <p><input type="checkbox"/> منشآت أخرى (وضحاها) :</p>	<p>3.4 التخصيص</p>
<p>5.3 قسم السكن</p>	
<p><input type="checkbox"/> سكنات ذات غرفة واحدة (01)</p> <p><input type="checkbox"/> سكنات ذات غرفتين (02)</p> <p><input type="checkbox"/> سكنات ذات ثلاثة غرف (03)</p> <p><input type="checkbox"/> سكنات ذات أربعة غرف (04)</p> <p><input type="checkbox"/> سكنات ذات خمسة غرف (05)</p> <p><input type="checkbox"/> سكنات ذات ستة غرف (06)</p>	<p>1.5.3 السكن عدد السكنات المقررة</p>
<p><input type="checkbox"/> سكنات فردية</p> <p><input type="checkbox"/> سكنات جماعية</p> <p><input type="checkbox"/> سكنات نصف جماعية</p>	<p>2.5.3 أصناف وعدد السكنات</p>
<p><input type="checkbox"/> استعمال شخصي</p> <p><input type="checkbox"/> للبيع</p> <p><input type="checkbox"/> للتأجير</p>	<p>3.5.3 الاستعمال الرئيسي المنتظر</p>

6.3 قسم للاستعمال الغير السكني	
1 42 53 6	1.6.3 النشاطات الرئيسية 7.3 مرائب ووقوف السيارات 8.3 كثافة البناء
عدد البقع في البنايات عدد البقع في البنايات الملحقة عدد البقع المقرر من حيث المساحة	المساحة الصافية الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني الموجودة قبل العملية المساحة الصافية الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني اللازم هدمها المساحة الصافية الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني المحتفظ بها المساحة الصافية الخارجة عن العمل المستحدثة بمناسبة المشروع معامل شغل الأرضية
الارتفاع : م أو عدد الطوابق	9.3 الارتفاع الأقصى للبناء 10.3 مدة الانجاز وكلفته
التاريخ التقديري لانطلاق الأشغال التاريخ التقديري لانتهاؤ الأشغال مد الانجاز الكلفة التقديرية للمشروع	4 إطار مخصص للإدارة (لا تكتب عليه)
المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : المراجع وتاريخ المصادقة عليه المنطقة المعنية معامل شغل الأراضي الموافق عليه مخطط شغل الأراضي : المراجع وتاريخ المصادقة عليه المنطقة المعنية معامل شغل الأراضي مخططات أخرى مصادق عليها (اذكرها)	1.4 قطعة الأرض توجد بمنطقة تمت دراستها في إطار مخطط عمراني

الكثافة مقبولة في المنطقة العمرانية: معامل شغل الأرض :	2.4 <input type="checkbox"/> قطعة الأرض لا تقع في منطقة تمت دراستها في إطار مخطط عمراي
ولاية : في تأشيرة مقدم المشروع الختم والتوقيع	توقيع مقدم الطلب
هذه الوثيقة موجودة لدى البلديات والأقسام الفرعية والمديريات الولائية المكلفة بالتنمير ضع علامة x في الخانة المناسبة	

..... في /

تأشيرة رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (02)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية..... في /

ولاية :

دائرة :

بلدية :

مديرية العمران والبيئة

مكتب رخص البناء

رقم : / 2012

وصل إيداع خاص بملف:

(رخصة بناء، هدم، تجزئة، تجديد، شهادة تعمير، قسمة، مطابقة، رخصة إتمام)

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28

الاسم واللقب	تاريخ الوصول	عنوان المشروع	عدد الوثائق

إمضاء المكلف

الملحق رقم (03)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بتاريخ

ولاية :

مديرية التعمير والبناء

مصلحة التعمير

مكتب التنظيمم ت ب / ج ن / 2012

إلى السيد/ رئيس المجلس الشعبي
البلدي لبلدية.....

بناء على طلب رخصة البناء رقم /.....

بناء : سكن عائلي

لفائدة /

الكائن /

يشرفني أن أحيطكم علما بأن مصالحنا تدلي برأي الموافقة على
إصدار قرار رخصة البناء طبقا للرسوم التنفيذية
رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 . كما يجب مراعاة التحفظات
المذكورة في الخلف وموافاتنا بنسخة من قرار رخصة البناء

...../.....

ملاحظات

- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.
- وضع إشارة على ارتفاع لا يقل 1,50م بها اسم ولقب صاحب المشروع، رقم الرخصة وتاريخها، ونوعية الأشغال وتاريخ انطلاقتها.
- عدم قطع الأشجار بسبب الأشغال والمساحات بحقوق الجوار طبقاً لأحكام القانون المدني.
- عدم إتلاف الشبكات المختلفة وتحمل أشغال وتكاليف الإصلاح في حالة عطبها.
- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراي مشرف ومنسق، وذات طلاء بلون فاتح وبمنمط موحد.
- على صاحب المشروع إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي حال إنتهاء الأشغال خلال بخمسة عشر (15) يوم قصد الحصول على شهادة المطابقة.
- يجب على مصالح البلدية التأكد من صحة الملكية لتفادي حدوث منازعات.
- يجب الأخذ بعين الاعتبار الملاحظات المبدأة من طرف المصالح التقنية الأخرى
- تبقى حقوق الجوار محفوظة.

مدير التعمير والبناء

الملحق رقم (04)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

بتاريخ:

ولاية :

مديرية التعمير والبناء

مصلحة التعمير

إلى السيد/ رئيس المجلس الشعبي
البلدي لبلدية.....

مكتب العقودم ت ب/ م ت / 2012

الموضوع: ح / ملف طلب رخصة بناء سكن عائلي وتجاري

لفائدة/.....

الكائن/ القطعة رقمتجزئة.....

ردا على إرسالكم المشار إليه بالموضوع أعلاه وبعد دراسة الملف من طرف مصالحنا، نعيد لكم الملف وذلك للأسباب

التالية:

- أرضية المشروع تقع داخل مخطط تجزئة ورثة الملغاة بقرار صادر من مصالح بلدية.....تحت رقم ... /....
بتاريخ .../...../.....

المدير

الملحق رقم (05)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
قرار رقم : / م.ت. إ.ع / 2012
يتضمن منح رخصة بناء سكن عائلي
لفائدة السيد :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في 2011/16/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25.
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في : 1975/09/20 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 1991/05/28 احدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابق ورخص الهدم وتسليم ذلك.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 211/85 المؤرخ في : 1985/08/13 احدد لكيفيات تسليم رخصة البناء
- بناء على طلب السيد : بتاريخ...../...../..... المتعلق بطلب رخصة بناء سكن عائلي
- الكائن بالتجزئة..... قطعة رقم ببلدية.....
- بناء على موافقة رئيس تقسيمية البناء والتعمير والإسكان لدائرة..... في إرساله رقم :/..... بتاريخ.....
-/...../.....
- بناء على وصل التسديد رقم : في :/...../.....

باقتراح من السيد الأمين العام للبلدية

يقـــــر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء للسيد / قصد القيام بأشغال بناء سكن عائلي الكائن بالتجزئة..... قطعة رقم بلدية.....، وفقا للمخططات المصادق عليها والمعدة لهذا الغرض. /

المادة الثانية: تدوم صلاحية هذه الرخصة سنتان (02) قابلة للتجديد في حالة توقف الانشغال أو عدم الشروع فيها لمدة سنتين.

المادة الثالثة: كل بناء ينجز غير مطابق للمخططات المذكورة أعلاه يهد ويتابع مالكه حسبما تقتضيه القوانين المعمول بها.

المادة الرابعة : يلزم المستفيد بهذه الرخصة بتنفيذ التراصف الذي يجعل البناية منسجمة مع مجاوريتها ومحيطها العمراني وكذا البعد المقرر قانونا من محور الطرق ومراعاة توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف.

المادة الخامسة: يجب على المستفيد احترام الشروط التالية:

1- وضع إشارة على ارتفاع لا يقل 1,50م بها اسم ولقب صاحب المشروع، رقم الرخصة وتاريخها، ونوعية الأشغال وتاريخ انطلاقها.

2- عدم قطع الأشجار بسبب الأشغال والمساحات بحقوق الجوار طبقا لأحكام القانون المدني.

3- عدم إتلاف الشبكات المختلف وتحمل أشغال وتكاليف الإصلاح في حالة عطبها.

4- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات واجه عمراي مشرف ومنسق، وذات طلاء بلون فاتح وبنمط موحد.

5- إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار قبل وقف الأشغال بخمسة عشر (15) وما ولا يمكن مباشرتها إلا بالحصول على شهادة الشروع في الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة.

المادة السادسة: لا تعد هذه الرخصة وثيقة للملكية ولا يمكن في أي حال من الأحوال الادعاء بها لإثبات ذلك.

المادة السابعة: يكلف كل من السادة : الأمين العام للبلدية ورئيس تقسيمية البناء والتعمير والإسكان بتنفيذ هذا القرار الذي سيسجل بسجل القرارات الإدارية.

بلدية.....

في/...../.....

الملحق رقم (06)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مديرية العمران والبيئة
مكتب رخص البناء
قرار (تجديد) رخصة بناء رقم :
بتاريخ:
المتعلق بـ:
لفائدة السيد(ة):

ق ر ا ر

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في 2011/16/22 المتعلق بالبلدية.
 - بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في : 1975/09/20 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
 - بمقتضى القانون رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
 - بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
 - بمقتضى المرسوم رقم 175/19 المؤرخ في: 1991/05/28 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابق ورخص الهدم وتسليم ذلك.
 - بناء على القانون رقم : 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
 - بناء على طلب رخصة البناء المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ...../...../..... .
 - الذي يرغب في القيام بـ :
العنوان التالي:.....
 - بناء على موافقة فرع السكن والتجهيزات العمومية لولاية تحت رقم:/..... . بتاريخ..... .
 - بناء على وصل التسديد رقم : في :/...../..... .

ي ق ر ر

- المادة الأولى: يحدد القرار رقم المؤرخ في : المتضمن : لفائدة السيد(ة) وفقا للمخططات المعدة لهذا الغرض والمعدلة والمصادق عليها بتاريخ تحت رقم:.....
- تمنح رخصة البناء للسيد(ة):..... . للقيام بالأشغال المذكورة أعلاه، وفقا للمقاييس العمرانية الواردة بالتصامم المصادق عليها وبالمكان المحدد بمخطط الموقع.
- المادة الثانية: كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المذكورة أعلاه يهدم ويتابع مالكه حسبما تقتضيه القوانين المعمول بها.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع بنفوذ واحترام التراصف الذي يجعل البناية منسجمة مع مجاوريتها ومحيطها العمراني وكذا البعد المقرر قانونا من محور الطرق ومراعاة توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف

المادة الرابعة: . يجب على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف وكذا احترام الشروط التالية:

6- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.

7- وضع إشارة على ارتفاع لا يقل 1,50م بها اسم ولقب صاحب المشروع، رقم الرخصة وتاريخها، ونوعية الأشغال وتاريخ انطلاقها.

8- عدم قطع الأشجار بسبب الأشغال والمساحات بحقوق الجوار طبقا لأحكام القانون المدني.

9- عدم إتلاف الشبكات المختلفة وتحمل أشغال وتكاليف الإصلاح في حالة عطبها.

10- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراني مشرف ومنسق، وذات طلاء بلون فاتح وبنمط موحد.

11- على صاحب المشروع إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار قبل وقف الأشغال بخمسة عشر (15) ولا يمكن مباشرتها إلا بالحصول على شهادة الشروع في الأشغال كما يجب الالتزام بمحتوى نفس المادة قبل انتهاء الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة (المرسوم رقم 176/91).

12- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية يمكن الادعاء بها لإثبات ذلك .

13- هذا القرار يلغي ويعوض القرار رقم: بتاريخ: لفائدة السيد(ة)..... .

المادة الخامسة: تصبح رخصة البناء رقم: المؤرخة: لفائدة السيد(ة): والخاصة بـ: غير سارية المفعول إذا انقضت مدة (01) سنة واحدة دون الشروع في الأشغال، مع العلم أن مدة الانجاز تقدر بـ

24 شهرا طبقا للقانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20.

المادة السادسة: يكلف كل من السادة : الأمين العام للبلدية ورئيس مصلحة البناء والتعمير للولاية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس فرقة شرطة العمران لبلدية بتنفيذ هذا القرار.

بلدية..... في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (07)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مديرية العمران والبيئة
رقم/..../2012

قرار رخصة تجزئة رقم :
بتاريخ:.....
لفائدة السيد(ة):
العنوان:.....

قـرـار

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية....

- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في 2011/16/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم رقم 175/19 المؤرخ في: 1991/05/28 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابق ورخص الهدم وتسليم ذلك وخاصة المادة 07 منه.
- بناء على طلب التجزئة المقدم من طرف السيد(ة): بتاريخ...../...../.....
- الكائن بـ :
- بناء على موافقة مدير التعمير لولاية تحت رقم:/..... . بتاريخ.....
- بناء على وصل تسديد رقم : في :...../...../.....

يـقـرـر

المادة الأولى: يرخّص للسيد(ة): بتجزئة العقار

الكائن بـ:

المقدر مساحته الإجمالية : م² إلى قطعتين (02).

المادة الثانية: أصبح هذا القرار ملغى إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن القرار وإذا لم

تكتمل الأشغال خلال الأجل المحدد أعلاه حيث لا بد من التحديد

المادة الثالثة: يكلف كل من السادة : الأمين العام للبلدية ورئيس مصلحة البناء والتعمير للولاية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس فرقة

شرطة العمران لبلدية بتنفيذ هذا القرار.

بلدية..... في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (08)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية قرار إلغاء تجزئة رقم:.....
دائرة بتاريخ :.....
بلدية المتعلق :.....
مديرية العمران والبيئة لفائدة السيد(ة):.....

ق ر ر

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- 1- بمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في 12 رجب 1410 الموافق لـ: 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم.
- 2- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 3- بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في: 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
- 4- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 01 سبتمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- 5- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في : 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المعدل والمتمم.
- 6- بمقتضى المرسوم رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم.
- 7- بناء على إرسالية مدير التعمير والبناء لولاية رقم :..... المؤرخة في والمتضمنة إلغاء قرارات التجزئات الثلاثة لطريق لعدم وجود التهيئة.
- 8-

ي ق ر ر

المادة الأولى: يلغى قرار التجزئة المؤرخ في تحت رقم :.....

لفائدة: والمتمثل في تجزئة قطعة :.....

المادة الثانية: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية ومنسق أمن ولاية بسكرة رئيس مفرزة الحرس البلدي بتنفيذ هذا القرار .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (09)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

قرار رقم :/م.ت.إ.ع/ 2012

قرار هدم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

- بمقتضى القانون رقم: 11/10 المؤرخ في : 2011/06/22 المتعلق بالقانون البلدي.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم رقم 91/175 المؤرخ في: 1991/05/28 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 91/176 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم وتسليم ذلك.
- بناء على طلب شهادة الهدم المقدم من طرف السيد (ة):.....
- الذي يرغب في القيام بهدم: بناية
- الكائنة بـ:.....
- بناء على موافقة مدير التعمير لولاية.....تحت رقم.....بتاريخ.....
- رقم الوصل :.....بتاريخ:.....

يقرر

المادة الأولى: السيد(ة).....ملزم بالهدم الكلي.

للبنية الموجودة بـ:..... بعد (20) يوما من تاريخ الحصول على هذه الرخصة وبعد تصريح بفتح الورشة.

المادة الثانية: تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية (المادة 74):

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.
 - إذا توقفت أشغال الهدم خلال الثلاث سنوات الموالية.
 - إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.
- المادة الثالثة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية وقائد فرقة الدرك الوطني لبلدية ومسؤول فرع البناء والتعمير للدائرة كل فيما يخصه بتنفيذ محتوى هذا القرار.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (10)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

ولاية

دائرة

بلدية

مديرية العمران و البيئة

رقم/...../2012

شهادة تعمير

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

01- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.

02- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

03- بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها.

04- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

05- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

06- بمقتضى المرسوم رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة الهدم و رخصة البناء و شهادة مطابقة و تسليم ذلك.

بناء على طلب تعمير لفائدة السيد

شهادة:

الكائن بـ: بلدية

على إرسالية مدير التعمير و البناء لولاية
بناءا تحت رقم:..... بتاريخ:.....
طبقا لوصل تسديد رقم: بتاريخ:.....

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي

حسب مخطط شغل الأراضي ب..... المصادق عليه بتاريخ
..... تحت رقم:..... فإن أرضية المشروع مخصصة للتجهيزات.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (11)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية
مديرية العمران و البيئة
رخص البناء
رقم/...../
2012

قرار رقم:.....
يتضمن شهادة تقسيم
للسيد/ة:
للعقار الكائن:..... مكتب

-*- قرار -*-

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي

- 1- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
- 2- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأول 1411 الموافق لـ: 01 سبتمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 3- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- 4- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة تجزئة و شهادة التقسيم و رخصة الهدم و رخصة و شهادة مطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك.

5- بناء على طلب شهادة تقسيم المقدمة طرف السيد
من:.....
الكاتبة:.....

- 1- بناء على موافقة مصالح التعمير والبناء تحت رقم/.....بتاريخ.....
- 2- رقم الوصل:.....بتاريخ:.....

يقرر

المادة الأولى: يرخص للسيد:.....

بتقسيم العقار الكائن

ذو المساحة الإجماليةومقسمة إلى قسمين كما هو محدد بالمخطط المرفق.

المادة الثانية : السيد الأمين العام للبلدية مكلف بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في دفتر القرارات.

القسم الأول 01: تقدر مساحتها بـ.....م2

القسم الثانية 02: تقدر مساحتها بـ.....م2

ولاية: في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (12)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

محضر جرد

في اليوم من شهر سنة ألفين واثنا عشرة انتقلت اللجنة المكلفة بالمعاينة لجرد وهذا من أجل إعداد شهادة مطابقة طبقا للأحكام القانونية 90-29 الصادر في 1990/12/04 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91-179 الصادر في 1991

أعضاء اللجنة : - رئيس فرع التعمير والبناء :

- ممثل بلدية :

- ممثل المصلحة التقنية لبلدية :

قمنا نحن أعضاء اللجنة بمعاينة البيانات التالية لفائدة السيد : الحامل لرخصة بناء رقم : ... / م. ت / ... بتاريخ : ... / ... / ... الصادرة عن :، والتعلقة بـ: بناء سكن عائلي بتجزئة قطعة بلدية ... القطعة رقم : لبلدية

حيث لاحظت اللجنة تطابق البيانات مع المخططات المصادق عليها من طرف فرع التعمير والبناء لدائرة تحت رقم : ... / ... بتاريخ : ... / ... /
لهذا قررت اللجنة بالإجماع منحه شهادة مطابقة.

رئيس فرع التعمير والبناء لدائرة ممثل بلدية

.....

.....

ممثل المصلحة التقنية لبلدية

.....

الملحق رقم (13)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
بلدية :
بلدية :
قرار رقم : / م.ت. إ.ع. / 2012

شهادة المطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في 2011/16/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في : 1975/09/20 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 01/85 المؤرخ 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقالا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابق ورخص الهدم وتسليم ذلك.
- بناء على طلب شهادة المطابقة لفائدة السيد : لبلدية

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي

بأن بناية السيد (ة): الكائن:
حاصل على رخصة بناء رقم : ... / أ.ع. / الصادرة بتاريخ : / /
أنها مطابق للمخططات المصادق عليها من طرف فرع السكن والتجهيزات العمومية لدائرة بتاريخ
..... / /

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (14)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية قرار إلغاء رخصة بناء رقم:.....
دائرة بتاريخ:.....
بلدية المتعلق:.....
مديرية العمران و البيئة لفائدة السيد(ة):.....
مكتب رخص البناء

قرار إلغاء رخصة بناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.

بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها.

بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المعدل و المتمم.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة الهدم و رخصة البناء و شهادة مطابقة و تسليم ذلك المعدل و المتمم.

بناء على القانون رقم: 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.

بناء على إرسالية مكتب المنازعات تحت رقم: بتاريخ:

بناء على الحكم الصادر في: فهرس رقم: القاضي برفض الدعوى المرفوعة من طرف و المؤيد من طرف المجلس القضائي بتاريخ: فهرس:

يقرر

المادة الأولى: يلغى قرار رخصة البناء المؤرخ في: تحت رقم:

لفائدة: و المتمثل بمشروع:

المادة الثانية: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية.

المادة الثالثة: تصب رخصة البناء رقم المؤرخة في: ملغاة. ج:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (15)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
بلدية في /

محضر معاينة

أنا الممضي أسفله السيد: الرتبة
انتقلت يوم: إلى المكان التالي /
حدود المشروع : شمالا / شرق جنوب
اسم ولقب صاحب المشروع:
نوعية العقد:
الشبكات المختلف وأبعادها على المشروع ونوعية الأرضية:
.....
.....
الغاز:
المياه الصالحة للشرب
المياه المستعملة
الكهرباء
نسبة تقدم الأشغال في المشروع: (حالة البناء) :
.....
.....
ملاحظة:
العون المكلف:

الملحق رقم (16)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :
مديرية التعمير والبناء
بلدية :
محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعروفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

.....

.....

الكاتبة بـ : (العنوان، الحي، المدينة)

.....

.....

المخالف : الاسم اللقب :

تاريخ ومكان الازدياد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

.....

.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء



الملحق رقم (17)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :
مديرية التعمير والبناء
بلدية :
محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم المسلمة
يوم من طرف

الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة)

المخالف : الاسم اللقب :

تاريخ ومكان الازدياد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

.....

.....

.....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة

.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

الملحق رقم (18)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :
مديرية التعمير والبناء
بلدية :
محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة هدم

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها :
.....
.....

الكاتبة بـ : (العنوان، الحي، المدينة)
.....
.....

المخالف : الاسم اللقب :
.....

تاريخ ومكان الازدياد :
.....

عنوان الإقامة :
.....

تصريحات محتملة :
.....
.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء



الملحق رقم (19)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

تصريح

ولاية :	.....
دائرة / المقاطع الادارية :	.....
1- تعريف المصرح :	
الاسم :	.....
اللقب :	.....
اسم الشركة :	.....
المولود (ة) في :	.....
بـ :	..... ولاية :
ابن (ة) :	..... و :
العنوان :	.....
2- تعريف البناية :	
أصرح أنني شرعت في انجاز بناية :	
الطبيعة :	.....
العنوان :	.....
بلدية :	.....
ولاية :	.....
<input type="checkbox"/> غير متممة مع وجود رخصة البناء	
- الطبيعة القانونية الأرضية * :	
- راجع رخصة البناء :	
رقم القرار :	.....
معد من طرف :	.....
تاريخ التسليم :	.....
تاريخ انتهاء الأجل الممنوح :	.....
<input type="checkbox"/> الأشغال :	مطابقة لرخصة البناء المسلمة
<input type="checkbox"/> غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة	
<input type="checkbox"/> الهيكل :	.....
<input type="checkbox"/> الطوابق :	.....
<input type="checkbox"/> الواجهة :	.....
- حالة تقدم الأشغال :	
<input type="checkbox"/> الهيكل :	متمم
<input type="checkbox"/> غير متمم	
<input type="checkbox"/> الواجهات :	متمم
<input type="checkbox"/> غير متمم	
<input type="checkbox"/> التجهيزات الخارجية :	متممة

غير متممة

☐

☐ متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة

--الطبيعة القانونية للأرضي :
.....-راجع رخصة البناء :
..... • رقم القرار :
..... • معد من طرف :
..... • تاريخ التسليم :
..... • تاريخ انتهاء الصلاحية :
.....-الأجزاء غير المطابقة :

- • مساحة الأرضية المبنية
- • الهيكل
- • عدد الطوابق
- • الواجهات
- ■ الرئيسية
- ■ الجانبيّة
- ■ الخلفيّة

.....-حالة تقدم الأشغال :

- • الهيكل : متمم
- • غير متمم
- • الواجهات : متمم
- • غير متمم
- • التهيّئات الخارجيّة : متمم
- • غير متمم

☐ متممة بدون رخصة بناء.

-- الطبيعة القانونية للأرضية :
.....- المساحة :
.....- مساحة الأرضية المبنية :
.....- عدد الطوابق :

☐ غير متممة بدون رخصة بناء .

-- الطبيعة القانونية للأرضية :
.....- المساحة :
.....- مساحة الأرضية المبنية :
.....- عدد الطوابق :
.....- حالة تقدم الأشغال :

- • الهيكل : متمم
- • غير متمم

- الواجهات : متمم ☐
- غير متمم ☐
- التهيئات الخارجية : متمم ☐
- غير متمم ☐

3- طبعة العقد المطلوب :

تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في يوليو سنة 2008، اطلب الاستفادة من:

- ☐ رخصة إتمام
- ☐ شهادة المطابقة
- ☐ رخصة بناء على سبيل التسوية.
- ☐ رخصة إتمام على سبيل التسوية.

للشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البنية و / أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.

4- توقيف الأشغال : (بالنسبة للبنىات غير المتممة)

أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى احصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

5- الاكتتابات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ :

- ☐ التقدم بطلب شهادة مطابقة
 - ☐ ألا أسكن أو استغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة
- بالنسبة للبنىات غير المتممة :

- ☐ القيام بإيداع طلب فتح ورشة
- ☐ الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورش طيلة مد الأشغال
- ☐ أبقاء الورشة على حال نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق
- ☐ الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخص الإتمام
- ☐ الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو إضرار
- ☐ طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال
- ☐ عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقاً لأحكام القانون

أصرح أنني اطلعت على القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سن 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 ف مايو سنة

2009

- الإمضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ :

6- الرأي المعلن لمصالح التعمير التابع للبلدية :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- إمضاء رئيس المجلس الشعب البلدي

التاريخ :

☐ ضع علامة (x) في الخان المناسبة

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | • ملك صاحب البناء |
| <input type="checkbox"/> | • شهادة الحيازة |
| <input type="checkbox"/> | • حق الانتفاع (م ف - م ف ج) |
| <input type="checkbox"/> | • عقد إداري |
| <input type="checkbox"/> | • أرضية تابعة للأموال الوطنية |
| <input type="checkbox"/> | • أرضية تابعة لأموال البلدية |
| <input type="checkbox"/> | • أرضية خاصة ملكها الغير |

الملحق رقم (20)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

شهادة توقيف الأشغال

(الملحق 02 المرسوم رقم: 154 / 09، القانون رقم : 15/08)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون 90/08 المؤرخ في 7 ابريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم.
- بمقتضى القانون رق 08-15 المؤرخ ف 20 ولو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح، بمطابقة البناءات.
- يشهد -

بناء على هذه الوثيقة بأن أشغال البناء :

- غير المتممة شرع فيها :

برخصة البناء المسلمة بقرار رقمبتاريخسنوات

☐ مطابقة لأحكام رخصة البناء.

☐ غير مطابق لأحكام رخصة البناء.

- غير المتممة شرع فيها:

☐ بدون رخصة البناء.

الكائنة بالعنوان التالي.....

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقمالمودع من طرف :

الاسم واللقب.....

اسم الشركة.....

العنوان.....

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخلأعوان التعمير التابعين للدولة /

مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر ببلدية.....في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

محضر عدم المطابقة

ولاية:.....

مديرية التعمير والبناء:.....

دائرة/مقاطعة إدارة:.....

بلدية:.....

محضر رقم:..... المؤرخ في:.....

معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير

في السنة:..... واليوم من الشهر:.....

على الساعة:..... و..... دقيقة.....

نحن العون (الاسم) و(اللقب).....

الصفة:.....

تكليف مهني رقم:..... بناء على القانون رقم

15/08 في 20

المؤرخ 2008

جويلية الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام

انجازها ،قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه:

صاحب البناء:

الاسم:.....

اللقب:.....

اسم الشركة:.....

تاريخ ومكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

1-عدم مطابقة البناء:

طبيعة البناية

☐ سكن

☐ مرفق

☐ سكن وتجارة

☐ صناعة أو حرف

☐ انتاج فلاحى

☐ خدمات

☐ آخر

الكائنة بـ (العنوان، حي، مدينة).....

حالة الأشغال:

☐ مطابقة لرخصة البناء رقم:..... مسلمة في

☐ متممة وغير المطابقة لرخصة البناء رقم مسلمة في.....

☐ متممة وغير المطابقة لرخصة البناء رقم:.....مسلمة في.....
غير:.....

☐ متممة بدون رخصة.

☐ غير متممة بدون رخصة

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة:

☐ العلو

☐ البنية التحتية

☐ الهيكل

☐ الواجهات

☐ مكان إقامة البناء

☐ آخر

1- معابنة المخالفات للقانون:

☐ إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة

- ☐ تشييد بناية داخل تجزئة حائزة على رخصة تجزئة
 - ☐ بيع قطعة عرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات تهيئة
 - ☐ بناية غير متممة في أجل رخصة البناء
 - ☐ تشييد بناية بدون رخصة بناء
 - ☐ عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء
 - ☐ عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد
 - ☐ شغل واستغلال بناية قبل تسليم شهادة مطابقة.
 - ☐ تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال
 - ☐ استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة
 - ☐ عدم التوقف الفوري للأشغال.
 - ☐ عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية
 - ☐ الربط الغير قانوني المؤقت أو النهائي للبناية بشبكات النفع قبل التسليم حسب الحالة رخصة البناء أو شهادة المطابقة
 - ☐ فتح ورشة إتمام بدون ترخيص .
 - ☐ غياب السياج ولافتة إشارة الأشغال
 - ☐ عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام .
 - ☐ وضع مواد البناء ،الحصى،الردوم على الطريق العمومي.
 - ☐ عدم إيداع شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.
- إمضاء صاحب البناية:**

حرر بـ:.....في:.....

رئيس الفرقة

ملاحظة: ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

☐ رفض الإمضاء

الملحق رقم (22)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

محضر معاينة

عام ألفين واثنا عشرة وفي اليوم من شهر وعلى الساعة صباحا

انتقلت اللجنة التقنية المكونة من السادة وتحت إشراف السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي
لبلدية :

نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي. -

ممثل المصلحة التقنية لبلدية -

إلى مسكن السيد :

الكائن بـ : ببلدية

*حيث لاحظنا:

-

حرر هذا المحضر في نفس اليوم والشهر والسنة.

نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي

ممثل المصلحة التقنية

.....

.....

الملحق رقم (23)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

مديرية التعمير والبناء

ولاية في

مصلحة التعمير

مكتب التنظيم / م ت ب / م ت / 12

إلى السيد رئيس لجنة دائرة المكلفة

بالت في مطابقة البناءات

الموضوع : إبداء الرأي حول ملف (تسوية) إتمام سكن عائلي

يشرفني أن أرسل لكم ملف طلب الحصول على رخصة إتمام على سبيل التسوية برأي الموافقة للبناءة

المتمثلة في إتمام سكن عائلي الكائنة / بالقطعة رقم لتجزئة بتراب بلدية

لفائدة /

المرفقات:

المدير

• إرسالية مديرية أملاك الدولة تحت رقم :

بتاريخ : / /

ملاحظة:

• نقص شهادة توقيف الأشغال.

الملحق رقم (24)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
Republique Algerienne Democratique et Populaire

مديرية Minister Des Finances

Direction Des Domaines

De La Wilaya e

Service : O . E . D

Bureau : T . G . I

Dossier

N°=/ D . D / L . S / B . K /.../ 2012

وزارة المالية

أمولاك الدولة

ولاية

مصلحة : ع . ت . ع

مكتب : الجدول العام

ملف : مطابقة البناءات

رقم :/ م أ د / ب . خ / 2012

المدير الولائي لأمولاك الدولة

إلى

السيد/ مدير التعمير والبناء لولاية

الموضوع : ف/ي إبداء الرأي حول عقار محل طلب رخصة بناء على سبيل التسوية

لفائدة السيدة/

المرجع : إرسالكم رقم المؤرخ في .../.../.....

ردا على إرسالكم المنوه به أعلاه بالمرجع، وتبعا لنتائج التحقيق العد من طرف مصالح بفتشية أملاك الدولة

لدائرة ... بتاريخ .../.../..... إرسال رقم حول قطعة أرض مساحتهام²

شيد عليها بناية للمعينة تقع بتجزئة ... قطعة لبلدية ، والذي خلص أن ملكيتها تنتمي إلى مجموعة أملاك الدولة

رقم من خطط مجلس الشيوخ لدوار التقديم المصادق عله بتاريخ .../.../...

صبت في الصندوق الوطني للشورة الزراعية بموجب القرار الولائي المؤرخ في .../.../... ، تصرف فيها البلدية دون

تسوية لدى مصالح ألاك الدولة آلت ملكية القطعة المذكورة للسيد/..... بموجب عقد بيع رقم .../.../... والمشهد

2006

في .../.../2006 حجم رقم

المدير الولائي لأمولاك الدولة

الملحق رقم (25)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
دائرة
بلدية
مديرية العمران والبيئة
مكتب رخص البناء
قرار رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة
غير مطابقة لرخصة بناء رقم:.....
بتاريخ :
المتعلق بـ: بناء سكن عائلي (تسوية).....
لفائدة السيد(ة):.....

ق ر ا ر

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

- 1- بمقتضى القانون رقم:10/11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ:22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
- 2- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- 3- بمقتضى الأمر رقم:01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
- 4- بمقتضى القانون رقم:29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ:01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 5- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :175/91 المؤرخ في : 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- 6- بمقتضى المرسوم رقم :176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- 7- بناء على القانون رقم:15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
- 8- بناء على المرسوم : 09/154 المؤرخ في :02/05/2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة.
- 9- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لتشكيل لجنة الدائرة وطعن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.
- 10- طبقا لمراسلة وزارة السكن والعمران تحت رقم :..... المؤرخ في: المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في :20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- 11- بناء على طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير مطابقة لرخصة بناء رقم:..... بتاريخ:...../...../.....
والتصريح رقم:...../.....:المقدمة من طرف السيد (ة):.....
- الذي يرغب في القيام بـ: بناء سكن عائلي (تسوية).
- العنوان التالي :.....

12- بناءا على موافقة لجنة دائرة طبقا للمحضر رقم :... المؤرخ في :.../.../..... الوارد تحت رقم :...بتاريخ:.../.../.....

13- وصل التسديد رقم:.....بتاريخ :.....

يقـرر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير مطابقة لرخصة بناء للسيد(ة):.....وفقا لمقاييس العمرانية الواردة بالتصاميم ، المصادق عليها وبالمكان المحدد بمخطط الموقع.

المادة الثانية: كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم ، ويتابع صاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع تنفيذ واحترام التراصف الذي يجعل من البناية المنسجمة مع مجاوريتها ومحيطها العمراني واحترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.

المادة الرابعة: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف والتي منحت له نسخة منها وكذا الملاحظات التالية:

2- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية ولا يمكن الإدعاء بها لإثبات ذلك.

المادة الخامسة: تصبح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير مطابقة لرخصة بناء رقم:.....المؤرخة في:.....لفائدة السيد(ة):.....والخاصة بـ: **تسوية بناء سكن عائلي .**

المادة السادسة: يكلف كل من السادة الأمن العام للبلدية، رئيس مصلحة التعمير والبناء للولاية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس شرطة العمران لبلدية بتنفيذ هذا القرار.

ولاية في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (26)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية	قرار رخصة إتمام لبناية غير متممة وغير مطابقة
دائرة	لرخصة البناء/ رقم:.....
بلدية	بتاريخ:.....
مديرية العمران والبيئة	المتعلق بـ: إتمام بناء سكن عائلي
مكتب رخص البناء	لفائدة السيد(ة):.....

ق ر ر

رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن.....

1- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.

2- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

3- بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

4- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

5- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في : 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

6- بمقتضى المرسوم رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

7- بناء على القانون رقم: 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

8- بناء على المرسوم : 09/154 المؤرخ في : 02/05/2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة.

9- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لتشكيل لجنة الدائرة وطعن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.

10- طبقا لمراسلة وزارة السكن والعمران تحت رقم: 2009/1000 المؤرخ في: 10/09/2009 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في : 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

11- بناء على طلب رخصة الإتمام والتصريح رقم:..... المقدمة من طرف السيد (ة):.....

- الذي كان قد تحصل على رخصة البناء رقم:...../..... صادرة بتاريخ:.....

- الذي يرغب في القيام بـ: إتمام بناء سكن عائلي (تسوية).
- العنوان التالي:.....
- 12- بناء على موافقة لجنة دائرة بسكرة طبقا للمحضر رقم :... المؤرخ في :.../.../.... . الوارد تحت رقم :... بتاريخ:.../.../.....
- 13- وصل التسديد رقم:..... بتاريخ :.....

يقـرر

المادة الأولى: تمنح رخصة الإتمام للسيد(ة): بالأشغال المذكور أعلاه ، وفقا للمقاييس العمرانية الواردة بالتصاميم ، المصادق عليها وبالمكان المحدد بمخطط الموقع.

المادة الثانية: كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم ، ويتابع صاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع تنفيذ واحترام التراصف الذي يجعل من البناية المنسجمة مع مجاوريتها ومحيطها العمراني واحترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.

المادة الرابعة: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف والتي منحت له نسخة منها وكذا الملاحظات التالية:

- 1- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.
 - 2- على صاحب المشروع وضع إشارة على ارتفاع 1.50 م بها الاسم واللقب لصاحب المشروع ، رقم الرخصة وتاريخها ونوعية الأشغال وتاريخ انطلاقها.
 - 3- يجب أن لا تتسبب الأشغال المراد القيام بها في قطع الأشجار وعدم المساس بحقوق الارتفاق وحق الجوار حسب ما تقتضيه أحكام القانون المدني.
 - 4- يجب المحافظة على شبكات المختلفة الموضوعة وعدم إتلافها وكذا المنشآت الأساسية كالطرق والسكك الحديدية الخ مع تحمل المعنى أشغال إصلاحها في حالة العطب ومصاريف التلف.
 - 5- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراني مشرف ومنسق وأن يكون طلائها بلون فاتح وبنمط موحد.
 - 6- على صاحب الرخصة إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار عن وقت بداية الأشغال قبل 15 يوما ولا يمكن له أن يباشر أشغاله إلا بعد الحصول على شهادة الشروع في الأشغال كما يستوجب الالتزام بمحتوى نفس المادة قبل انتهاء الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة (المرسوم رقم :176/91).
 - 7- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية ولا يمكن الإدعاء بها لإثبات ذلك .
- المادة الخامسة:** تصبح رخصة الإتمام رقم: المؤرخة في:..... لفائدة السيد(ة): والخاصة بـ: إتمام بناء سكن عائلي (تسوية) غير سارية المفعول إذا انقضت مدة (01) سنة واحدة دون الشروع في الأشغال ، مع العلم أن مدة الإنجاز تقدر بـ: 24 شهرا طبقا للقانون 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20 .

المادة السادسة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية، رئيس مصلحة التعمير والبناء للولاية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس شرطة العمران لبلدية ... بتنفيذ هذا القرار ولاية في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (27)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية قرار رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة
دائرة غير حائزة على رخصة بناء
بلدية /رقم:.....
بتاريخ:.....
مديرية العمران والبيئة المتعلق بـ: إتمام بناء سكن عائلي وتجاري (تسوية)
مكتب رخص البناء لفائدة السيد(ة):.....

ق ر ا ر

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- 1- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في 20 رجب 1432 الموافق لـ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
- 2- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- 3- بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
- 4- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 5- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 175/91 المؤرخ في : 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- 6- بمقتضى المرسوم رقم : 176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- 7- بناء على القانون رقم: 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
- 8- بناء على المرسوم : 09/154 المؤرخ في : 02/05/2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة.
- 9- بناء على المرسوم التنفيذي رقم : 155/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لتشكيل لجنة الدائرة وطعن المكلفين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.
- 10- طبقا لمراسلة وزارة السكن والعمران تحت رقم : 2009/1000 المؤرخ في : 10/09/2009 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في : 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- 11- بناء على طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء والتصريح رقم:.....المقدمة من طرف السيد (ة):.....

- الذي يرغب في القيام بـ: بناء سكن عائلي وتجاري (تسوية).
- العنوان التالي :
- 12- بناء على موافقة لجنة دائرة طبقا للمحضر رقم :... المؤرخ في :.../.../..... الوارد تحت رقم :... بتاريخ:.../.../.....
- 13- وصل التسديد رقم:..... بتاريخ :.....

يقرر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء للسادة

وفقا لمقاييس العمرانية الواردة بالتصاميم ، المصادق عليها وبالمكان المحدد بمخطط الموقع.

المادة الثانية: كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم ، ويتابع صاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع تنفيذ واحترام التراصف الذي يجعل من البناية المنسجمة مع مجاوريتها ومحيطها العمراني واحترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.

المادة الرابعة: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف والتي منحت له نسخة منها وكذا الملاحظات التالية:

1- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية ولا يمكن الإدعاء بها لإثبات ذلك.

المادة الخامسة: تصبح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء رقم: المؤرخة في: لفائدة السيد(ة): والخاصة بـ: تسوية بناء سكن عائلي وتجاري

المادة السادسة: يكلف كل من السادة الأمن العام للبلدية ، رئيس مصلحة التعمير والبناء للولاية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس شرطة العمران لبلدية بتنفيذ هذا القرار .

ولاية... في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (28)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية قرار رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية غير متممة
دائرة حائزة على رخصة بناء
بلدية غير / رقم :
بتاريخ :
مديرية العمران والبيئة المتعلق بـ: إتمام بناء سكن عائلي وتجاري (تسوية)
مكتب رخص البناء لفائدة السيد(ة):

ق ر ا ر

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- 1- بمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في: 12 رجب 1410 الموافق لـ: 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم بالأمر رقم: 03/05 المؤرخ في 18 جويلية 2005.
- 2- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- 3- بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في: 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
- 4- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 5- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 175/91 المؤرخ في : 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- 6- بمقتضى المرسوم رقم : 176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- 7- بناء على القانون رقم: 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
- 8- بناء على المرسوم : 09/154 المؤرخ في : 02/05/2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة.
- 9- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لتشكيل لجنة الدائرة وطعن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها.
- 10- طبقا لمراسلة وزارة السكن والعمران تحت رقم : 2009/1000 المؤرخ في: 10/09/2009 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في : 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- 11- بناء على طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء والتصريح رقم:المقدمة من طرف السيد (ة):

- الذي يرغب في القيام بـ: إتمام بناء سكن عائلي على سبيل تسوية.
- العنوان التالي :
- 12- بناء على موافقة لجنة دائرة طبقا للمحضر المؤرخ في:.....المؤرخ في :.../.../.....
الوارد تحت رقم :... بتاريخ:.../.../.....
- 13- وصل التسديد رقم:.....بتاريخ :.....

يقرر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية غير متممة غير حائزة على رخصة بناء للسيدة:

للقيام بالأشغال المذكورة أعلاه ، وفقا لمقاييس العمرانية الواردة بالتصاميم ، المصادق عليها وبالمكان المحدد بمخطط الموقع.

المادة الثانية: كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم ، ويتابع صاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع تنفيذ واحترام التراصف الذي يجعل من البناية المنسجمة مع مجاوريتها ومحيطها العمراني واحترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.

المادة الرابعة: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف والتي منحت له نسخة منها وكذا الملاحظات التالية:

- 3- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.
- 4- على صاحب المشروع وضع إشارة على إرتفاع 1.50 م بها الاسم واللقب لصاحب المشروع ، رقم الرخصة وتاريخها ونوعية الأشغال وتاريخ انطلاقها.
- 5- يجب أن لا تتسبب الأشغال المراد القيام بها في قطع الأشجار وعدم المساس بحقوق الارتفاق وحق الجوار حسب ما تقتضيه أحكام القانون المدني.
- 6- يجب المحافظة على شبكات المختلفة الموضوعة وعدم إتلافها وكذا المنشآت الأساسية كالطرق والسكك الحديدية الخ مع تحمل المعني أشغال إصلاحها في حالة العطب ومصاريف التلف.
- 7- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراني مشرف ومنسق وأن يكون طلائها بلون فاتح وبنمط موحد.
- 8- على صاحب الرخصة إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار عن وقت بداية الأشغال قبل 15 يوما ولا يمكن له أن يباشر أشغاله إلا بعد الحصول على شهادة الشروع في الأشغال كما يستوجب الالتزام بمحتوى نفس المادة قبل انتهاء الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة (المرسوم رقم 176/91).

- 9- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية ولا يمكن الإدعاء بها لإثبات ذلك .
- المادة الخامسة:** تصبح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء رقم: المؤرخة في:..... لفائدة السيد(ة):والخاصة بـ: إتمام بناء سكن عائلي على سبيل التسوية غير سارية المفعول إذا انقضت مدة (01) سنة واحدة دون الشروع في

الأشغال ، مع العلم أن مدة الانجاز تقدر ب: 24 شهرا طبقا للقانون 15/08 المؤرخ في:
2008/07/20.

المادة السادسة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية ،رئيس مصلحة التعمير والبناء للولاية ورئيس
مصلحة التعمير للبلدية ورئيس شرطة العمران لبلدية بسكرة بتنفيذ هذا القرار .

ولاية..... في :.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (29)

يحدد مقار المفتشيات الجهوية واختصاصاتها الإقليمية

المقر	الولاية
وهران	وهران - مستغانم - عين تيموشنت - تلمسان.
سيد بلعباس	سيدي بلعباس - معسكر - سعيدة - غيلزان - تيارت.
بشار	بشار - أدرار - تيندوف - النعامة - البيض.
الجزائر	الجزائر - تيبازة - بومرداس - تيزي وزو - بجاية - البويرة.
الشلف	الشلف - البلدية - عين الدفلى - المدية - تيسمسلت.
الجلوفة	الجلوفة - المسيلة - بسكرة - باتنة - الاغواط - برج بوعريرج.
ورقلة	ورقلة - الوادي - إيليزي - تامنغست - غرداية.
عنابة	عنابة - سكيكدة - الطارف - قالمة - سوق أهراس - تبسة.
قسنطينة	قسنطينة - أم البواقي - خنشلة - ميلة - سطيف - جيجل.

الفهرس

فهرس المحتويات

01	.....المقدمة
05	.....الفصل الأول: الرقابة الإدارية على عمليات البناء والتعمير
06	.....المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية
07	.....المطلب الأول: الرقابة الإدارية بواسطة أدوات التهيئة والتعمير
07	.....الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
08	.....الفقرة الأولى: النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
08	.....أولاً: تعريفه
08	.....ثانياً: موضوعه
10	.....ثالثاً: مشتملاته
11	.....الفقرة الثانية: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه
11	.....أولاً: إجراءات إعداده
14	.....ثانياً: المصادقة عليه
15	.....الفقرة الثالثة: آثاره القانونية
16	.....الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي
17	.....الفقرة الأولى: ماهية مخطط شغل الأراضي
17	.....أولاً: تعريفه
17	.....ثانياً: أهدافه
18	.....ثالثاً: محتوياته
20	.....الفقرة الثانية: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه
20	.....أولاً: مرحلة الإعداد
21	.....ثانياً: مرحلة المصادقة عليه
22	.....الفقرة الثالثة: آثاره القانونية
22	.....أولاً: تقسيم القطاعات إلى مناطق
23	.....ثانياً: تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية
24	.....المطلب الثاني: الرقابة الإدارية القبلية بواسطة رخص وشهادات التعمير والبناء
25	.....الفرع الأول: رخصة البناء كآلية ضبط قانونية
25	.....الفقرة الأولى: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
25	.....أولاً: مفهومها

27	..... ثانيا: الطبيعة القانونية وعناصرها
30	..... الفقرة الثانية: نطاق تطبيق رخصة البناء
30	..... أولا: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
35	..... ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء
37	..... الفقرة الثالثة: إجراءات منح رخصة البناء
37	..... أولا: طلب الحصول عليها
40	..... ثانيا: مضمون ملف طلب رخصة البناء
42	..... ثالثا: كيفية إصدارها
51	..... الفرع الثاني: رخصة التجزئة
51	..... الفقرة الأولى: تعريفها ومجال تطبيقها
51	..... أولا: تعريفها
53	..... ثانيا: نطاق تطبيقها
53	..... الفقرة الثانية: إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
54	..... أولا: طلب الحصول عليها
56	..... ثانيا: تحقيق في الطلب وإصدار القرار المتعلق بها
57	..... ثالثا: الجهات المؤهلة قانونا لمنحها
59	..... رابعا: مضمون رخصة التجزئة
59	..... خامسا: حالات البت في طلب رخصة التجزئة
61	..... الفرع الثالث: رخصة الهدم
61	..... الفقرة الأولى: تعريفها ونطاق تطبيقها
61	..... أولا: تعريفها وخصائصها
62	..... ثانيا: نطاق تطبيقها
63	..... الفقرة الثانية: إجراءات إصدار القرار المتعلق بها
63	..... أولا: طلب الحصول عليها
64	..... ثانيا: إصدار القرار المتعلق بها
66	..... الفرع الرابع: شهادتي التعمير والتقسيم
66	..... الفقرة الأولى: شهادة التعمير
66	..... أولا: تعريفها
67	..... ثانيا: إجراءات الحصول عليها
68	..... الفقرة الثانية: شهادة التقسيم

68	أولا: تعريفها.....
68	ثانيا: إجراءات الحصول عليها.....
69	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية البعدية.....
70	المطلب الأول: التسوية القانونية لمعالجة وضعيات البناءات اللاشرعية.....
70	الفرع الأول: التسوية القانونية قبل السياسية العقارية لسنة 2008.....
71	الفقرة الأولى: حالات التسوية.....
71	أولا: الحالات القابلة للتسوية.....
77	ثانيا: الحالات غير القابلة للتسوية.....
79	الفقرة الثانية: إجراءات التسوية.....
79	أولا: إجراءات التسوية المتخذة على مستوى البلدية.....
81	ثانيا: إجراءات التسوية المتخذة على مستوى الدائرة.....
82	ثالثا: إجراءات التسوية المتخذة على مستوى الولاية.....
83	رابعا: الإجراءات المتخذة على مستوى مصالح أملاك الدولة والشؤون العقارية.....
83	خامسا: تبليغ القرار وتنفيذه.....
84	سادسا: تحصيل الحقوق والرسوم المطلوبة.....
85	الفرع الثاني: التسوية القانونية ومبرراتها طبقا للقانون رقم 15/08.....
86	الفقرة الأولى: شهادة المطابقة.....
86	أولا: تعريف شهادة المطابقة إجراءات الحصول عليها.....
89	ثانيا: إجراءات البت في ملف التسوية وآثارها.....
94	الفقرة الثانية: شهادة النفع والتهيئة.....
94	أولا: تعريفها.....
94	ثانيا: إجراءات الحصول عليها.....
96	المطلب الثاني: لمخالفات العمرانية والهيئات المؤهلة قانونا لمراقبة وزجر المخالفات العمرانية...
96	الفرع الأول: المخالفات العمرانية.....
96	الفقرة الأولى: أنواع مخالفات التعمير في القانون الجزائري.....
97	أولا: جريمة الشروع في أشغال البناء بدون رخصة.....
97	ثانيا: جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة.....
97	ثالثا: جريمة الشروع في أشغال البناء بدون رخصة الهدم.....
98	رابعا: جرائم تتعلق برخصة التجزئة.....
98	الفقرة الثانية: خصائص المخالفات العمرانية.....

99	أولاً: مخالفات مادية.....
99	ثانياً: مخالفات مستمرة.....
99	ثالثاً: مخالفات عمدية.....
99	الفرع الثاني: لهيئات المؤهلة قانونياً لمراقبة المخالفات العمرانية.....
99	الفقرة الأولى: الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة.....
99	أولاً: الوالي.....
100	ثانياً: رئيس المجلس الشعبي البلدي.....
101	ثالثاً: لجنة مراقبة قرارات التعمير.....
101	رابعاً: اللجنة التقنية لمراقبة التقنية للبناء.....
102	خامساً: المفتشية العامة للعمران والبناء والمتفشيات الجهوية.....
103	الفقرة الثانية: لأعوان المؤهلون قانوناً لمراقبة مخالفات العمران.....
104	أولاً: مفتشو التعمير.....
104	ثانياً: لمستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران.....
104	ثالثاً: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.....
106	رابعاً: فرق المتابعة والتحقيق.....
107	خامساً: شرطة العمران.....
108	سادساً: أعوان مراقبة المناطق المحمية.....
111	الفصل الثاني: الرقابة القضائية على عمليات البناء والتعمير.....
112	المبحث الأول: رقابة القاضي الإداري في مجال البناء والتعمير.....
113	المطلب الأول: منازعات المشروعية في مجال البناء والتعمير.....
113	الفرع الأول: رفع دعوى الإلغاء وشرطها.....
113	الفقرة الأولى: شروط تتعلق بالطاعن.....
114	أولاً: الأهلية.....
114	ثانياً: صفة الطاعن.....
116	ثالثاً: مصلحة الطاعن.....
117	الفقرة الثانية: شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه.....
117	أولاً: أن يكون القرار إدارياً صادراً من سلطة إدارية مختصة.....
117	ثانياً: أن يكون القرار الإداري نهائياً.....
118	ثالثاً: أن يحدث القرار أثراً قانونياً معيناً.....
118	الفقرة الثالثة: التظلم الإداري وميعاد الطعن القضائي.....

119	الفرع الثاني: مجال رقابة القاضي في القرارات الصادرة في مجال البناء والتعمير
	الفقرة الأولى: رقابة القضاء الإداري لعدم المشروعية الخارجية للقرارات الصادرة في مجال البناء
119	والتعمير
119	أولاً: عيب عدم الاختصاص
121	ثانياً: عيب الشكل والإجراءات
	الفقرة الثانية: رقابة القضاء الإداري لعدم المشروعية الداخلية للقرارات الصادرة في مجال البناء
122	والتعمير
122	أولاً: عيب مخالفة القانون
123	ثانياً: عيب انعدام السبب
123	ثالثاً: عيب الانحراف في استعمال السلطة
125	الفقرة الثالثة: حالات الإلغاء
125	أولاً: حالة رفض منح الرخصة أو الشهادة
126	ثانياً: حالة تأجيل البت
126	ثالثاً: حالة سكوت الإدارة بعد فوات آجال الرد
126	الفقرة الرابعة: سلطات القاضي الإداري في مواجهة الإدارة
126	أولاً: عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري
127	ثانياً: جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري
127	المطلب الثاني: دعوى المسؤولية في مجال البناء والتعمير
128	الفرع الأول: أساس مسؤولية الإدارة عن قراراتها المتعلقة بالبناء والتعمير
128	الفقرة الأولى: الخطأ
129	الفقرة الثانية: الضرر الموجب للتعويض
130	أولاً: أن يكون الضرر حقيقياً
130	ثانياً: أن يكون الضرر مادياً
132	ثالثاً: أن يكون الضرر ثابتاً ومباشراً
133	رابعاً: أن يكون الضرر خاصاً وغير عادي
133	الفقرة الثالثة: علاقة السببية
133	أولاً: تحديد فكرة السببية
134	ثانياً: تطبيقات علاقة السببية
135	الفرع الثاني: الأفعال المسببة للمسؤولية
135	الفقرة الأولى: المسؤولية على أساس الخطأ

135	أولاً: المسؤولية عن خطأ اللامشروعية.....
139	ثانياً: المسؤولية على بعض التصرفات الإدارية المختلفة.....
140	ثالثاً: المسؤولية عن التصرفات الإدارية الإيجابية.....
141	الفقرة الثانية: المسؤولية بدون خطأ.....
141	أولاً: المسؤولية على أساس المخاطر.....
143	ثانياً: المسؤولية على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.....
146	المبحث الثاني: رقابة القضاء العادي على عمليات البناء والتعمير.....
146	المطلب الأول: المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير.....
147	الفرع الأول: عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير.....
147	الفقرة الأولى: المدعي المضرور من عمليات البناء والتعمير.....
147	أولاً: الغير الأجنبي عن عمليات البناء.....
149	ثانياً: الضرر ذو الصلة بعمليات البناء.....
150	الفقرة الثانية: المدعى عليه في دعوى المسؤولية المدنية.....
151	الفقرة الثالثة: سبب الدعوى وموضوعها.....
151	أولاً: سبب الدعوى.....
151	ثانياً: موضوعها.....
151	الفرع الثاني: المسؤولية الناشئة عن تهمد البناء.....
152	الفقرة الأولى: شروط تحقق المسؤولية المدنية عن تهمد البناء.....
152	أولاً: ملكية البناء.....
153	ثانياً: أن يحدث تهمد البناء ضرراً للغير.....
153	الفقرة الثانية: أساس مسؤولية مالك البناء.....
154	الفقرة الثالثة: الدعوى الوقائية.....
154	المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير.....
155	الفرع الأول: جرائم البناء والتعمير.....
155	الفقرة الأولى: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات.....
155	أولاً: إصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات.....
155	ثانياً: رفض أو عدم الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر.....
156	الفقرة الثانية: الجرائم المنصوص في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير.....
156	أولاً: الجرح المتعلقة بجرائم البناء.....
158	ثانياً: المخالفات المتعلقة بجرائم البناء.....

160	..... الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير
160	..... الفقرة الأولى: جرائم المباني بالنظر إلى جسامتها النسبية
161	..... الفقرة الثانية: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها الشرعي
161	..... الفقرة الثالثة: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المادي
162	..... الفقرة الرابعة: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المعنوي
162	..... الفقرة الخامسة: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى حق المعتدى عليه
162	..... الفرع الثالث: لمسؤولون جزائيا عن المخالفات العمرانية
165	..... الخاتمة
169	..... قائمة المراجع والمصادر
179	..... قائمة الملاحق
	الفهرس

ملخص

رغم أن فوضى العمران، تعد مشكلة عالمية تسعى كثير من الدول إلى سن قوانين صارمة وردعية من أجل الوصول إلى مدن عالمية وتحقيق عمران وفق مقاييس عالمية ودائمة، وهو الشيء الذي تعاني منه المدن الجزائرية مما جعل المشرع يرفع التحدي من خلال وضع منظومة تشريعية عن طريق سن قوانين بصفة مستمرة من أجل الحد من هذه الظاهرة.

ولعل أهم هذه النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير هو قانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب قانون 05/04، الذي حدد الآليات القانونية المتاحة للإدارة من أجل ضمان الوصول إلى نتائج محققة للقضاء ولو بصفة نسبية على ما يعترى المدينة العمرانية من تشويه ومخالفات عمرانية سواء بقصد أو دون قصد.

فهذا القانون الذي الحق بمراسيم تنفيذية مهمة لتسيير هذه الآليات خاصة ما تعلق منها بالرخص والشهادات .

أن هذه الآليات القانونية المتاحة تتلخص في نوعين الأول رقابة إدارية سواء قبلية عن طريق فرض تراخيص إدارية ووسائل قانونية لتسيير المجال العمراني المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي

ورقابة بعدية عن طريق الشهادات لعل أهمها هي شهادة المطابقة التي كرسست بموجب القانون 15/08، وأيضاً عن طريق أعوان مؤهلين قانوناً بالمراقبة المستمرة الميدانية لهذه الأشغال من أجل معاينة المخالفات العمرانية إن وجدت والتصدي لها بالإجراء المناسب، ولعل أهم ما جاء به قانون 15/08 هو محاولة المشرع تسوية وضعية هذه البناءات وجعلها مسايرة مع قوانين التعمير والعمران. ومن جهة أخرى هناك رقابة قضائية في حال فشلت الأولى (الإدارية)، أو حدثت مخالفات أو تجاوزات رتبت الإلغاء أو التعويض أو توقيع الجزاء المترتب عن القيام بأعمال منافية لقوانين التهيئة والتعمير.

برغم من وجود كل هذه الآليات القانونية والردعية إلا أن المخالفات العمرانية مستمرة ومتزايدة، كلها أدت إلى تشوه كبير في المدينة الجزائرية، وهذا لا يجد إلا تفسيراً واحداً وهو عدم فعالية هذه الرقابة ميدانياً، وذلك من خلال تقصير واضح وغياب متعمد للصرامة من أجل الضرب بيد من حديد لكل من خالف قوانين التعمير، وأيضاً التضييق الملاحظ في هذه القوانين من صلاحيات المجتمع المدني للتدخل من أجل فرض رقابة موازية للحفاظ على جمالية المدينة والعمران والبيئة، على اعتبار أن العمران مرتبط بالإنسان والبيئة.

Résumé

En dépit du désordre de l'urbanisme, qui est considéré comme étant un problème d'envergure internationale, de nombreux pays cherchent à adopter des lois strictes et dissuasives afin de créer des villes modernes, conformes aux normes internationales et permanentes, ce dont souffrent les villes algériennes. Ceci a poussé le législateur à relever le défi en procédant à la création d'un système législatif par la mise en place de lois d'une manière continue afin de réduire ce phénomène.

Parmi les dits textes de lois les plus importants liées à l'aménagement et à l'urbanisme, nous pouvons citer la loi 90/29, modifiée et complétée par la loi n°04/05, qui a fixé les mécanismes de loi mis à la disposition de l'administration pour garantir la réalisation de résultats effectifs pour mètre fin, même d'une manière proportionnelle, aux éléments et irrégularités urbaines qui détériorent, volontairement ou involontairement, l'image de la ville urbaine.

Ces mécanismes de loi mis à disposition peuvent être résumés en deux catégories:

La première consiste dans un contrôle administratif antérieur, en imposant des autorisations administratives et des moyens légaux pour la gestion du domaine de l'urbanisme, et consistant dans les plans d'orientation de l'aménagement et de l'urbanisme, ou les plans d'occupation des terrains.

La deuxième consiste dans un contrôle postérieur, par des certificats; notamment, le certificat de conformité créé en vertu de la loi n°08/15, ainsi que par des agents dûment compétents pour le contrôle continu sur site de ces travaux, afin de faire constat des irrégularités urbaines – s'il y'en a -, d'y faire face par les mesures appropriées.

Parmi les points les plus importants que prévoit la loi numéro 08/15, nous pouvons mentionner la tentative du législateur visant à régulariser la situation de ces constructions, en les rendant conformes aux lois de l'urbanisation et de l'urbanisme.

D'autre part, il y a un contrôle judiciaire en cas d'échec de la première (administrative), ou en cas d'existence d'irrégularités ou d'abus entraînant l'annulation, la compensation ou la sanction résultant d'actes contraires aux lois de l'aménagement et de l'urbanisme.

Malgré l'existence de tous ces mécanismes de loi et de dissuasion, les irrégularités urbaines sont persistantes et ne cessent d'augmenter. Elles ont toutes contribué à donner une mauvaise image de la ville algérienne. Ceci ne peut trouver qu'une seule explication; l'inefficacité de ces contrôles sur le terrain. Ceci à cause d'une d'un manquement flagrant et une absence délibérée de la rigueur, afin de frapper d'une main de fer toute personne outrepassant les lois de l'urbanisme, ainsi que les restrictions imposées par ces lois quant aux pouvoirs de la société civile pour intervenir et imposer un contrôle parallèle pour sauvegarder l'esthétisme de la ville, de l'urbanisme et de l'environnement, étant donné que l'urbanisme est lié à l'homme et à l'environnement.

Summary:

In spite of the urban planning disorder which is considered as a global problem, many countries seek to adopt strict and deterrent laws to create modern cities, in line with international and permanent standards; The king of things that Algerian cities suffer from, what prompted the legislator to take up the challenge by creation of a legislative system and promulgation of laws continuously to reduce such a phenomenon.

Maybe the most important legal texts, in relation with land use and urban planning, the law 90/29, amended and completed by Law No. 04/05, which determine the law of mechanisms made available for the administration to ensure the achievement of effective results to end, even in a proportional way, the elements and urban irregularities that damage, intentionally or unintentionally, the image of the urban city.

These legal mechanisms made available can be summarized into two categories:

The first one consists in an anterior administrative check, imposing administrative authorizations and legal means for managing the field of urban planning, and consisting in the urban planning and development orientation plans or land's occupation plans.

The second one consists in a posterior check through certificates, including the certificate of conformity established under law no.08/15, as well as by properly qualified officers for continuous on-site inspection of these works, to assess the situation of urban irregularities, if there are and to prevent them with appropriate measures.

Among the most important points provided by the law number 08/15, we can mention the legislator's attempt to regularize these constructions, by making them conform to the laws of urbanization and urban planning.

On the other hand, there is a judicial review in the event of failure of the first one (administration), or in the event of an irregularity or abuse resulting in cancellation, compensation or penalty resulting from acts opposing to the laws of development and urban planning.

Despite the existence of these mechanisms of law and deterrence, urban irregularities are persistent and continue to increase. They all helped to give a bad image of the Algerian town. This can only find one explanation; the ineffectiveness of these on-site checks because of an obvious breach and deliberate lack of rigor, to strike with an iron fist anyone bypassing the laws of urban planning, as well as restrictions imposed by these laws on the powers of civil society to intervene and impose a parallel check to save the aesthetics of the town, urban planning and environment, given that urban planning is linked to man and environment.