

جامعة قاصدي مرباح ورقلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة لاستكمال متطلبات ماجستير أكاديمي  
الميدان: الحقوق والعلوم السياسية  
الشعبة: الحقوق  
التخصص: قانون إداري  
من إعداد الطالب: عادل عميرة  
بعنوان

## الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

نوقشت وأجيزت بتاريخ: .....

أمام اللجنة المكونة من:

رئساً	أستاذ محاضر(أ) بجامعة قاصدي مرباح ورقلة	الدكتور
مشرفاً ومقرراً	أستاذ محاضر(أ) بجامعة قاصدي مرباح ورقلة	الدكتور محمد دمانة
مناقشاً	أستاذ محاضر(أ) بجامعة قاصدي مرباح ورقلة	الدكتور

2014/2013

الإهداء

:





## مقدمة

يعتبر العمران من المسائل المسلم بها في أي مجتمع متحضر و أن سير حركة التعمير و البناء يكون وفق قواعد و أصول مرسومة و محددة و عدم تركها لحرية الأفراد .

صحيح أن حق الملكية الخاصة و ما يقتضيه من تقديس كرسنه جميع الدساتير في العالم ، منها الدستور الجزائري لسنة 1989 في مادته 49 ، و تؤكد أيضاً بموجب المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 ، فالمبدأ أن الإنسان حر في ملكيته ، يمارس عليها ما شاء من تصرفات إشباعاً لحاجاته المختلفة.

غير أن التسليم بهذا المبدأ العام يجعل من الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في استعمال حقه هذا ، دون اعتبار لما يترتب عن الأنشطة العمرانية التي يقوم بها من أضرار تصيب الجماعة في نواحي كثيرة ، فهي تصيبهم في نمط الحياة الاجتماعية التي تتأثر سلباً بشكل البناءات و موقعها ، فالبناءات الفوضوية التي اكتسحت المدن أثرت على حياة المواطن ، فهو يعاني من جرائها نقص الكثير من عناصر الحياة التي تؤدي إلى تدني مستوى المعيشة و تفاقم الآفات الاجتماعية ، يضاف إلى ذلك التأثير على البيئة ، فسعى الإنسان إلى إقامة منشآت لأهداف اقتصادية لكسب المال ينسيه تماماً على المحافظة على بيئة سليمة ، لذا كان من الضروري لهذا الأصل العام من استثناء يقيد هذه الحرية ، فلا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير و مراقبتها ، من أجل ضمان ممارستها في إطار الحفاظ على المصلحة العامة و العمرانية .

فالنظام الأول الذي يمكن السلطة المختصة بتنظيم هذه الحرية اللجوء إليه هو نظام وقائي ، إذ يتم إخضاع ممارسة هذه الأخيرة لرقابة مسبقة تباشرها الإدارة ، فهو نظام يهدف إلى تفادي إساءة استعمالها بالنظر لما يمكن أن يترتب عنها من مشاكل قانونية ، قد تنتهي بتحميل الممارس مسؤولية أعماله أمام القضاء الإداري ، بالإضافة إلى المسؤولية في مفهومها الجنائي و المدني ، ومن أجل ذلك ، منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني للإدارة ، مجموعة من الآليات القانونية تندرج ضمن الرقابة القبليّة (المسبقة) من أجل التحكم في هذا المجال ، و هذه الميكانيزمات فيها منفعة كبيرة ، ذلك أنها تمنع التعدي قبل وقوعه ، و تدفع الكثير من النتائج السلبية فيما لو ترك الأفراد يمارسون حرياتهم ونشاطاتهم حسب فهمهم للقانون ، أما النظام الثاني ، يتمثل في النظام الردعي إذ تخضع ممارسته لحرية الرقابة البعدية (اللاحقة) تمارسها هيئات إدارية و قضائية مؤهلة قانوناً بذلك ، فللحريات حدود و تجاوزها يشكل مخالفة تترتب عليها عقوبات إدارية و جزائية، غير أن النظام الردعي وحده لا يكفي ، بالرغم مما تتوافر عليه قواعده من عنصر الإلزام والعقاب في حالة الإخلال بها ، و إنما لا بد من تدخل الإدارة في المرحلة الأولى بقراراتها التنظيمية و الفردية حتى لا تعم الفوضى كل ذلك يتم في إطار الرقابة القبليّة ، لذا فإن النظامين أساسيين و متكاملين من أجل ضمان التحكم في ميدان التهيئة و التعمير ، خاصة و إن حركية هذا الأخير سريعة بحكم الواقع و المتطلبات ، ويستمد البحث أهمية قصوى من كون رقابة الإدارة في مجال التعمير ، تؤدي إلى التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداء من جميع عمليات البناء وصولاً إلى الهدم ، ومن ناحية ثانية المحافظة عن النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده ، كما تضمن توفيق بين آليات الرقابة الممنوحة للإدارة كسلطة عامة وضابطة ومدى تدخل الجهات القضائية تطبيقاً لمبدأ خضوع الإدارة و احترام لمبدأ الشرعية ، ويبدو أن المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة و التعمير ولكن عند تتبع حالة

العمران في المدن الجزائرية و إطارها المعيشي و ما يشهده من تدهور و قصور ، يدرك أن هناك خلل في أداء البلديات لدورها ، ربما بسبب الموظفين القائمين على هذا الدور كونهم أفراد منتخبين يسعون لكسب ود الناخبين على حساب المقاييس العمرانية ، وإن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية ، وجملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لاختيار هذا الموضوع ، هي رغبتنا في معرفة الأسباب الفعلية لانتشار وتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية التي تشوه صور مدننا من الجانب الجمالي ، و معرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة العمرانية لاسيما و أن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد ، و معرفة حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في مجال العمران و في تطبيق النصوص المنظمة له .

كون الموضوع فيه عنصر من الحداثة في الجزائر و لم يتطرق له الكثير من الباحثين، كما تم الإطلاع على عينة من الرسائل الجامعية كدراسات سابقة ، والهدف المتوخى من توظيف هذه الدراسات هو تجميع أعمال البحث في أطر متكاملة ، فهناك جملة من الدراسات التي تناولت هذا الموضوع فهي قليلة جدا وذلك بسبب حداثة الموضوع ،ومن بين هذه الدراسات (التأطير القانوني للتعمير) التي حصصت لمدى نجاعة تأطير القانوني للتعمير في الجزائر وكذا مذكرة بعنوان (الرخص الإدارية في التشريع الجزائري) و تهدف هذه الدراسة إلى مجموعة من الغايات ، كالوقوف على مدى الدور الذي تلعبه الإدارة ، خاصة في ظل الوسائل الممنوحة لها مكن أجل تنظيم عملية العمران وتحسين المظهر الجمالي، ومدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم وتحسين البناءات ، والتعريف بإجراءات البناء القانوني ودوره في تنمية المدن الجزائرية والمحافظة على البيئة .

وانطلاقا من الأطروحات المقدمة تتضح معالم الإشكالية وتبرز جوانبها التي ارتأينا إلى بلورتها في التساؤل الآتي :

### ما هي الآليات القانونية الممنوحة للإدارة من أجل مراقبة الحركة العمرانية ؟

كما نتطرق إلى الرقابة القضائية على مختلف عمليات التعمير التي تأتي كأثر للرقابة الإدارية باعتبارها رقابة لاحقة أيضا ، وقصد الإحاطة بأهم أبعاد الدراسة تم الإعتماد على منهجين مع وجود ترابط بينهما وهي المنهج الوصفي والتحليلي الأول يظهر بغية معرفة جوانب الظهيرة أي معرفة آليات هذه الرقابة بالإعتماد إلى الدراسات السابقة ، أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية .

لذلك أدرجنا محتوى هذا البحث في فصلين مع الاستهلال للمقدمة ثم فيها طرح الإشكالية وتجزئة هذه الدراسة على النحو التالي .

الفصل الأول بعنوان آليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة والتعمير وتتضمن مبحثين (المبحث الأول) خصصناه للرقابة القبلية باستعمال أدوات التهيئة والتعمير ، و(المبحث الثاني) خصصناه للرقابة القبلية باستعمال الرخص وشهادات ، و(الفصل الثاني) تحت عنوان آليات الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة والتعمير وتتضمن مبحثين (المبحث الأول) أجهزة الرقابة في مجال التهيئة والتعمير و(المبحث الثاني) خصصناه لدراسة آثار الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة والتعمير ، وفي الأخير نتوصل إلى خلاصة شاملة للموضوع تضمنت مجموعة من النتائج والتوصيات .

# آليات الرقابة الإدارية القبلي التهيئة والتعمير

### الفصل الأول: آليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة والتعمير

بما أن مسألة الرقابة المسبقة في مجال التهيئة و التعمير، هي من المسائل الهامة والحساسة ونظرا لصعوبة التحكم في الإجراءات. الرقابية لكونها نجدتها متفرقة بين عدة نصوص قانونية، الأمر الذي يجعلها غير واضحة، سنحاول تجميعها في مبحثين، سنتطرق في (المبحث الأول) إلى الرقابة الإدارية القبلية باستعمال أدوات التهيئة و التعمير في (المبحث الثاني) إلى الرقابة الإدارية باستعمال الرخص و الشهادات.



المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية باستعمال أدوات التهيئة والتعمير

نتعرض من خلال هذا المبحث إلى القواعد القانونية العامة للتهيئة والتعمير في (المطلب الأول) وإلى الرقابة الإدارية المسبقة عن طريق أدوات التعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

إن هذه القواعد هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أوفي حالة غياب أدوات التعمير، وهذا ما سندرسه في قانون 90-25<sup>1</sup> المتعلق بالتوجيه العقاري (الفرع الأول)، و في القانون 90-29<sup>2</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير (الأفرع الثاني)، و في المرسوم التنفيذي 91-175<sup>3</sup> يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

الفرع الأول: في قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري

تضمن هذا القانون مبادئ وقواعد قانونية جديدة ومتنوعة تتماشى مع الوجه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط اقتصاد السوق بموجب دستور 1989، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة وتحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات وكذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها كذلك تصنيف للأراضي وتعريفها فقد عمد إلى معالجة موضوع تكريس حق الملكية العقارية من خلال إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين .  
وعليه فقد تعرض إلى تعريف الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، في إطار تحديد عناصرها التقنية<sup>4</sup> ودون أن يغفل إلى التعرض إلى المساحات و المواقع المحمية وهذا بموجب أحكام تشريعية خاصة.

<sup>1</sup> 25/90 18 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 15 1990.

<sup>2</sup> 29/90 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 1990.

<sup>3</sup> 29/91 28 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر عدد 26 1991.

<sup>4</sup> 20 منه، "الأرض العامرة كل قطعة ارض يشغلها تجمع للبناء في مجالاتها القضائية و في مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية"  
21 منه: "الأرض القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة لتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير.

وأخيرا في إطار التهيئة والتعمير فقد تطرق القانون 90-25 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة القابلة للتعمير من حيث ما يلي:

التعريف بأدوات التعمير والأسس التقنية التي تقوم عليها.

إجراءات إعدادها والمصادقة عليها والقوة الإلزامية لها.

إنشاء هيئات التسيير والتنظيم للمحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.

### الفرع الثاني: في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظائف السكن والصناعة والفلاحة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير، فقد حدد الأحكام القانونية والتنظيمية كحد أدنى الخاصة بالنشاط العمراني في غياب أدوات التعمير كتعريف القطعة الأرضية القابلة للبناء ومواصفات ومقاييس البناء عليها والتعريف بأدوات التعمير من حيث شكلها والوظائف المسندة لها وإجراءات إعدادها والمصادقة عليها والجهات الإدارية المختصة بالاستشارة وكذلك الأهداف التي ترمز لتحقيقها وكذا تحديد المناطق المحمية والتعريف بها وقواعد وإجراءات حمايتها كالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والغابات وتحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة ووضع المخالفات والعقوبات المقررة لها واختصاصات الجهات القضائية في ذلك والنص على مختلف الشهادات والرخص الإدارية وطرق تسليمها وكذا الطعن فيها.

### الفرع الثالث: في المرسوم التنفيذي 91-175 يحدد القواعد العامة

#### للتهيئة والتعمير.

يضع هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أوفي حالت غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة التعمير أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام شروط خاصة. ويمكن حصرها في ما جاء في هذا المرسوم إلى ما يلي:

- من حيث موقع البناية والطرق المؤدية إليها.
- من حيث موقع البنايات وحجمها.
- من حيث كثافة البنايات وحجمها.
- من حيث كثافة البنايات في الأرض عن طريق معاملات استغلال الأراضي العمرانية.
- من حيث المظهر العام للنفايات والشكل الخارجي.

### المطلب الثاني: الرقابة باستعمال أدوات التهيئة والتعمير.

إن من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 29/90 هو أنه قن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير وحتى الإدارة في حد ذاتها، لدى تعتبر أدوات التعمير تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتعمير ولدى سندرس في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول) و نتطرق إلى مخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني)

### الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

سنتناول في هذا الفرع تعريف لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولا) ومحتوى هذا المخطط (ثانيا) و إجراءات إعداد هذا المخطط (ثالثا)

#### **أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأداة للتخطيط العالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية لتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أحد بعين الاعتبار تصاميم التهيئة، ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي مجسدا في نضام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية<sup>(1)</sup>

#### **ثانيا: محتوى المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.**

يحتوي المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي مرفق مستندات بيانية مرجعية<sup>1</sup> و يبين:

1/ أحكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، كما تبين طريقة توسع المباني وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، كما بين أيضا

مناطق في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها قد تكون بيان مناطق التدخل، بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية والتدخل كمخطط الوقاية من المخاطر الكبرى<sup>1</sup>.

2/ تقسيم الأراضي الداخلية فيها إلى قطاعات محددة كما يلي:

#### أ/ القطاعات العامة:

وتشمل هذه الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المادة 21 من القانون 90-29)،

تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومساحات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء، والحدائق والغابات، والقطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات، ويدخل ضمنها أيضا الأفراد من المنطقة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها.

#### ب/ قطاعات التعمير المستقبلية:

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يبين شروط التوسع العمراني لكل سنة وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاع عدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاع إلى ضمن أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه حسب (المادة 22 من القانون 90-29) وفي غياب هذا المخطط تتمتع الاستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة ارتفاع عدم البناء لكل سنة .

يرفع الارتفاع في هذه المناطق بالترخيص في الحالات الآتية:

- تجديد وتوسع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي.
- التجهيزات والمنشآت ذات الاحتياجات الفلاحية.
- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية بالترخيص من الوالي.

#### ج/ القطاعات غير قابلة للتعمير:

هي القطاعات التي يكون فيها حقوق البناء محددة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، هذا يعني أن هذه المناطق يشملها ارتفاع عدم البناء، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة ومبينة بدقة.

ثالثا: إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي:

كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي لتهيئة والتعمير، حسب المادة 29 من قانون 90-29 ويتم المبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي للبلدية بعد مداولة مع المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية<sup>1</sup> وتبين المداولة:

التوجهات السياسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط تنمية للبلدية المعنية وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة.

كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية في إعداد هذا المخطط وتبلغ المداولة التي ترخص انطلاقا من إعداد المخطط إلى الوالي المختص، وتنشر مدة شهر بمقر البلدية المعنية وبعدها يصدر قرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط، والمداولة المتعلقة به من:

- الوالي إذا كان التراب تابع للولاية الواحدة.
  - الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعين تابع لولايات مختلفة
  - وإذا كان التراب واقع بين بلديتين فإنه يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات<sup>2</sup> تكلف بإعداد هذا المخطط، وفي كل الحالات يتم إعداد المخطط والتقرير المرفق به عن طريق الدراسات وجمع الآراء والتشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات والهيئات التي تهمها العملية، يرسل رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة، غرفة الفلاحة المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم ومعلوماتهم حول عملية إعداد المخطط .
- ويكون لهؤلاء إبداء رأيهم خلال أجل 15 يوما من توصلهم بالقرار. كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيئات على مستوى الولاية ( أ ) وأخرى على مستوى المحلي (ب).

#### أ- الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية:

تشمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة التنظيم الاقتصادي الري النقل الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، البريد والمواصلات، وبموجب التعديل الصادر حسب القانون رقم 20/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير ألزم استشارة مصلحة البيئة وهذا لغرض الحفاظ على البيئة في إطار التنمية المستدامة. والتهيئة والتعمير لأن مخطط تهيئة المناطق السياحية يعادل رخصة التجزئة ويعد من بين أدوات التهيئة

<sup>1</sup> 25 29/90 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 28 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة المطابقة  
ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 1991  
<sup>2</sup> أنظر المادتين 10/09 08/90 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية.

**ب - الهيئات والمصالح على المستوى المحلي: الطاقة، النقل توزيع المياه.**

تبلغ هذه المصالح المعنية بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية وينشر على مستوى البلدية خلال شهر<sup>1</sup>. وبعد إعداد مشروع مخطط ويصادق عليه المجلس، يبلغ للإدارات والمصالح المعنية حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 لإبداء رأيهم خلال 60 يوما بعدما يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعنية ويعين مفوض ومحقق أو أكثر لهذا الغرض، ويبلغ الوالي بالعملية التي لها أجل 15 يوم لإنجازها وبعدها يرسل المشروع المصادق عليه، والتحقيق المرفق به ومختلف الدراسات والآراء إلى الوالي المختص وإقليميا الذي يعرضه على مستوى المجلس الشعبي الولائي قصد حصول على رأيه خلال 15 يوم. ويصادق على المخطط التوجيهي المعد حسب الحالة<sup>2</sup>:

- قرار من الوالي.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد الاستشارة للوالي المعني أو الولاية المعنيين بناء على تقرير وزير التعمير وبعدها يبلغ المخطط لكل الإدارات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني، مختلف المصالح قدمت رأيها حول عملية إعداده، وعندما ينشر المخطط لإعلام الجمهور به، ولا يعاد تعديل المخطط إلا إذا تطورت الأوضاع وأصبحت مشاريع التهيئة لا تستجيب لأهداف المخطط. ونظرا لأهمية هذا المخطط كون أن عملية التعمير أساسها أنه لا تسلم أية رخصة ولا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط، ونظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين الجديدة لقانون المتعلق بشروط إنشاء المدينة الجديدة والسياحية.

**الفرع الثاني: مخطط شغل الاراضي**

سنحاول دراسة هذا الفرع بالتعريف بمخطط شغل الأراضي (أولا) ودراسة محتوى المخطط (ثانيا) وكيفية إعداد وتحضير المخطط (ثالثا)، مراجعة هذا المخطط (رابعا)

**أولا: تعريف المخطط شغل الأراضي :**

هو من أدوات تعميم المنصوص عليه في المواد 31 إلى 36 من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق في التهيئة والتعمير ويبين أحكامه المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 8 ماي 1991 المحدد لإجراءات

.	م التنفيذى 177/91	10	1
.	نفىذى 177/91.	18	2

إعداد المخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه والمحتوى الوثائق المتعلقة به . كما يبين ملفات التخطيط المحلي للأراضي، المساحات، والذي بواسطته يحدد المناطق وتلك الموجهة للتعمير والطبيعية منها. كما يعتبر وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض، عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسمها إلى مناطق ، ( zone ) كما يبين حسب المناطق القواعد المتعلقة بحقوق البناء ، وكذا وجهة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها، ارتفاعها، توسعها، ومظهرها الخارجي، ومدى تأثيرها على البيئة، ويبين بتدقيق حقوق استعمال شغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة والاتفاقات التي من شأنها تحديد وتقييد إمكانيات البناء وأحيانا منعها<sup>1</sup> هذا في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويجب أن يغطي هذا المخطط كل البلدية أو جزء منها.

### ثانيا: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون المخطط شغل الأراضي حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91 / 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد الإجراءات إعداد المخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، يتكون من نوعين من الوثائق :

- وثائق مكتوبة: وهي عبارة عن لائحة التنظيم.

- وثائق بيانية : وهي عبارة عن مخططات بيانية وتصاميم .

1/ الوثائق المكتوبة: وتسمى لائحة التنظيم ويشتمل على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة التقديم (ا) والتنظيم أي مجموعة من القواعد (ب).

أ/ التقرير التقديمي : مذكرة التقديم تثبت في هذه المذكرة تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي المخطط مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك برنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية، تبعا لآفاق تنميتها الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية .

ب/ التنظيم : أي مجموعة القواعد التي تبين طبيعة وشروط وإمكانيات استعمال الأرض ، كما تحدد لكل منطقة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات<sup>2</sup>، تعد هذه القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة

<sup>1</sup> هذه الارتفاعات لا تخضع لأي ترخيص بالتعديل إلا إذا كان ذلك تفرضه طبيعة الأرض أو طابع البناء، أنظر المادتين 32/31 و 29/90 .

<sup>2</sup> 18 من المرسوم التنفيذي 91/178 ، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ، 26 ، 1991 .

بعض أجزاء تراب البلدية ويتعلق الأمر بالساحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد .

أما بالنسبة للساحل ، فتم تنظيمه بموجب القانون 02/02 في 05 فبراير 2002 الذي ضبط قواعد الحماية الخاصة به والشروط والقيود التي تضبط أي بناء فيها، وهذا بموجب القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، و يعبر عن حقوق البناء و القواعد المتصلة بمعامل شغل الأراضي و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المرتبطة بها. و يبين معامل شغل الأراضي العلاقة القائمة بين مساحة أرضية أو ما يتصل بها من بناء، و بيان المساحات المهيأة و غير المهيأة و كذا تخصيصها.

كما نبين هذه القواعد التي تأتي في شكل تقنين، شروط شغل الأراضي عن طريق توضيح المنافذ وطرق وصول الشبكات إليها، وخصائص القطع الأرضية وموقع البناء بالنسبة للطرق العمومية، ومع البناءات المحاورة لها وارتفاع المباني ومظهرها الخارجي، ومواقف السيارات، المساحات الفارغة والمغاسر، وإضافة إلى ذلك تبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها والطرق المؤدية لها ومختلف الشبكات التي تتحمل نفقاتها للدولة، والتي تتحملها الجماعات المحلية وتوضح أجل إنجازها.

## 2/ الوثائق البيانية: تتمثل في المخططات البيانية المرفقة بمخطط شغل الأراضي، تتمثل في:

- مخطط بيان الموقع: يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته، سواء منطقة عمرانية، المواجهة للتعمير ويكون مخطط المقياس (1/2000 أو 1/5000).
- مخطط الواقع القائم: يبين فيه الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة بمقاييس (1/500 أو 1/1000).
- مخطط تهيئة عامة: يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس (1/500 و 1/1000) المناطق القانونية المتجانسة، وموقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية والمساحات الواجب احترامها لحصر حجمها، وكذا خط مرور الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط التركيب العمراني: يحدد بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم ويبين أشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع.
- مخطط طبوغرافي بمقياس (1/200 أو 1/500)
- خارطة بمقياس 1/500، 1/1000 تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتضاريس المتصلة وكذا الأخطار الكبرى.



المينة في المخطط العام للوقاية<sup>1</sup> تعد هذه الوثائق البيانية بالتنسيق مع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير

### ثالثا: إجراءات تحضير مخطط شغل الأراضي

يقرر مخطط شغل الأراضي عن طريق محاولة يعدها المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجالس الشعبية المعنية وتضمن هذه المداولة تذكير بالحدود المرجعية للمخطط الواجب إعداده وفقا لما هو مبين في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يبين كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده. وبعد المداولة يصبح القرار المتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل الوالي إذا كان التراب تابعا لولاية واحدة.

الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايتين. ويتم إعداد هذا المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وإذا كانت الأراضي تدخل في تراب بلديتين فيمكن لهم إسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات<sup>2</sup>، بعدها يقوم المكلف بتحضير المخطط بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بمقرر التحضير، ويكون لهؤلاء أجل 15 يوم من تبليغهم للإطلاع إرادتهم عن المشاركة في تحضير الملف. عند إنتهاء 15 يوم يصدر رئيس البلدية قرار يتضمن قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط. ويكون رئيس البلدية ملزم باستشارتها الهيئات والإدارات الآتية:

### أ/المصالح والإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية والمكلفة ب:

- التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية البريد والمواصلات. بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05 / 318<sup>3</sup> المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 لمعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها إضافة لإلزامية إستشارة مصالح: البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

### ب/ الهيئات والمصالح على المستوى المحلي والمكلفة ب: توزيع الطاقة، النقل، المياه.

<sup>1</sup> 02 من المرسوم التنفيذي رقم 118/05.

<sup>2</sup> 05 م التنفيذي رقم 178/91 .

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي 05 / 318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 لمعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 62، لسنة 2005.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو البلديات المعنية، وتبلغ الإدارات المصالح المعنية بمشروع المخطط المصادق عليه، ويكون لها 60 يوم لإبداء رأيها أو ملاحظاتها وإذا لم ترد يعتبر ذلك قبول منها بالمشروع، وبعدها يعرض المشروع للتحقيق العمومي<sup>1</sup> لمدة 60 يوم، ويحدد مكان إجراء التحقيق والتاريخ، والطريقة، وينشر قرار التحقيق طوال مدة الاستقصاء، ويبلغ لوالي بنسخة من القرار تدون كل المعلومات التحقيق في سجل خاص يفتح لحد الغرض وينتهي التحقيق بمحضر يوقع عليها لمحقق، ويرسلونه رفقة التقرير إلى رئيس البلدية المعني، خلال 15 يوم من الإنهاء منه، مصحوب بكامل الملف والاستنتاجات المتوصل إليها، وبعدها يرسل مشروع المخطط وسجل الاستقصاء، والاستنتاجات المتوصل إليها إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وعند عدم الرد بعدا انتهاء هذه المدة يعدر أي الوالي موافقة<sup>2</sup>، وإذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل ويبلغ المخطط لكل من: الوالي المختص والولاية المختصين إقليميا، والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية<sup>3</sup>، التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية البريد والمواصلات والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها أضاف إلزامية استشارة: مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، وإذا تم تعديل مشروع المخطط بعدا لتحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب المداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل ويبلغ المخطط لكل من: الوالي المختص أو الولاية المختص إقليميا، والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة لتجارية، الغرفة الفلاحية وبعدها يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور بموجب قرار يبين تاريخ وضعه والمكان، وقائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

#### رابعا: مراجعة مخطط شغل الأراضي:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 37 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى 3/1 من حجم البناءات المسموح به.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

<sup>1</sup> انظر المادة 36 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 178/91.

<sup>2</sup> أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 سبق ذكره.

<sup>3</sup> أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 178/91 سبق ذكره.

- إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.
- إذا طلب ذلك الملاك الحائزون لنصف حقوق البناء. وتتم المراجعة بنفس طريقة الإعداد حسب المادة 19 من مرسوم التنفيذ 178/91.

### المبحث الثاني: الرقابة الإدارية باستعمال الرخص و الشهادات

لقد نص قانون 29/90 عن الرقابة بواسطة الشهادات والرخص، حيث تمكن الإدارة على الإطلاع وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية كما لا بد الحصول عليها قبل البدء في أي بناء أو إحداث تغيير أو هدمه وهذا ما سنوضحه من خلال المطلبين الآتيين، الرقابة عن طريق الرخص الإدارية (المطلب الأول) الرقابة عن طريق الشهادات الإدارية في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الرقابة عن طريق الرخص الإدارية

تعتبر الرخص من بين أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة بحيث تمكنها من الإطلاع بمهامها وكذا الإشراف والتوجيه لذا سنوضح من خلال هذا المطلب ماهية هذه الرخص وكيفية منحها: رخصة البناء (الفرع الأول)، رخصة اهدم (الفرع الثاني)، رخصة التجزئة (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: رخصة البناء.

جعل المشرع من رخصة البناء أداة للرقابة والتنظيم، مما يجب التعريف برخصة البناء (أولاً)، وبيان إجراءات إعدادها (ثانياً).

### أولاً: التعريف برخصة البناء.

اشترط القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 الحصول مسبقاً على رخصة البناء من الإدارة، قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة أو ترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود يمس بالمظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة

و إستثنى الحصول على هذه الرخصة ، البناءات و المشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني فرخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري ، يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه ، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة ، و البيئة و المناطق المحمية.

و هكذا تكون رخصة البناء، نوع من القيد على حق البناء، الذي يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدني.

### ثانيا: إجراءات إعداد و منح هذه الرخصة.

بين قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التطبيقية له شروط طلب رخصة البناء (1) و محتوى الملف و إجراءات الإعداد و التسليم (2).

#### 1/ شروط الحصول على رخصة البناء.

تتمثل شروط الحصول على رخصة البناء في شروط تتعلق بطالبا و شروط متعلقة بنوع ووضعية البناء.

#### أ/- الشروط المتعلقة بطالبا الرخصة :

نصت المادة 5 من القانون 25/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، والتي بينت صفة طالب رخصة البناء وهم: المالك الوكيل ، المستأجر لديه المرخص له قانونا ، الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناء.

**-المالك:** تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة و تترجم بعقد الملكية

أو شهادة الحياة، و صاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليها المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91.

**-الوكيل و تكون هذه الوكالة حسب أحكام القانون المدني، و مادام الحصول على رخصة البناء يدخل ضمن**

أعمال الإدارة فإن الوكالة المطلوبة هنا هي وكالة عامة و ليست خاصة.<sup>21</sup>

**-المستأجر لديه المرخص له قانونا:** صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل

عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة ، يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء.<sup>3</sup>

**-المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية :** يقصد بها هنا المؤسسات و الهيئات العمومية كما يقصد

بها الهيئات المسيرة للأموال الوقفية، لأنها لا تعتبر مالكة ، ذلك و حسب هذه المادة بإمكانها الحصول على رخصة

البناء، إذا تطلب ذلك استغلال الأرض الموقوفة.

<sup>1</sup> الأستاذ بناصر يوسف، رخصة البناء و حماية البيئة، مجلة العمران، كلية الحقوق عنابة، جوان 2000 35.

<sup>2</sup> " يجب ان يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة، ما لم يوجد نص

72

يقضي بخلاف ذلك".

<sup>3</sup> " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغيير دون إذن من المؤجر".

492

- صاحب شهادة الحيازة: أجازت المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك، و نضيف في هذا الإطار إلى أنه أجازت بعض القوانين الخاصة، لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء. كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة التقييم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري، و بالتالي يملك صاحبها طلب الحصول على رخصة البناء. هذا و قد اشترطت بعض النصوص الخاصة على قيود يخص بعض البناءات نظرا لموقعها منها:

#### - البناءات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة

اشترطت المادة 35 من القانون 29/90 لإنجاز سكنات في الأراضي الخصبة الحصول على رخصة صريحة، و لا تسلم إلا للملاك الحائزين أو الشاغرين و في نطاق احتياجاتهم الذاتية. كما نص نفس القانون<sup>1</sup> على أن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تتوقف على الحصول على نفس الرخصة، و حصر البناء في ما هو ضروري للاستغلال الفلاحي أو التعديلات على المنشآت المتواجدة بها، شرط أن تكون هذه الأرض مندرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، و بعد استشارة وزارة الفلاحة.

#### ب/- الشروط المتعلقة بمحتويات الملف و إجراءات الإعداد و التسليم

يرفق طلب رخصة البناء بملف ويقدم للإدارة المعنية قصد دراسته والتحقق قصد تسليم الرخصة **محتوى الملف:** اشترط المرسوم التنفيذي 176/91 أن يحتوي ملف طلب رخصة البناء على مجموعة من التصاميم و الرخص و المستندات فتبين هذه التصاميم موقع الأرض التي سيعد عليها البناء<sup>2</sup>. و آخر يبين التوزيعات الداخلية للبنية، و يبين قواعد التهيئة، و شبكة جر المياه الصالحة للشرب، و صرف المياه القدرة، و توصيل الكهرباء و التدفئة، الواجهة، التسييج، و بيان الأجزاء القديمة للبنية و المحتفظ بها و تلك التي سيحدث فيها التغيير، أما المخططات فتبين كتلة البناءات، و جود القطعة الأرضية، مساحتها، و البناءات المجاورة لها. كما يرفق الملف بكل ما يثبت قابلية الأرض للبناء كرخصة التجزئة، و طبيعة المبنى الذي سينجز عليها. كما

<sup>1</sup> 48-49 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ،  
<sup>2</sup> تحديد الموقع مهم لكون أن الدراسة تتم حسب مخطط شغل الأراضي، فالتصميم يسمح بالتعرف على الأرض حسب هذا المخطط.

يشترط نفس المرسوم تقديم تقرير حول مدى التأثير على البيئة<sup>1</sup> هذه الدراسة و كذا مخطط المشروع يعد من قبل مهندس معماري<sup>2</sup> معتمدة في إطار عقد تسيير المشروع الذي يبين فيه كل التصاميم المشار إليها سابقا.

ثانيا: إجراء دراسة الطلب و كيفية تسليم الرخصة:

يودع الملف المتضمن طلب رخصة البناء في خمس نسخ لدى مقر البلدية، الكائن بها العقار موضوع البناء، و يوجه إلى رئيس البلدية مقابل وصل إيداع وتختلف طريقة دراسة الملف بحسب ما إذا كانت الأرض موجود فيها مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

**1- في حالة غياب هذه المخططات:** في هذه الحالة تتم الدراسة بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير التي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء و بالاستناد إلى بعض القوانين منها : قانون حماية البيئة، حماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلازل و الكوارث الكبرى<sup>3</sup> كما أن هذه القوانين اشترطت الحصول على رخص خاصة منها كل الأشغال التي تنجز في المناطق المحمية للتراث الثقافي تخضع لترخيص مسبق من وزارة الثقافة كذلك الحال بالنسبة للمناطق السياحية، تخضع لترخيص من وزارة السياحة.

**2- في حالة وجود المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي:** في حالة وجود هذه المخططات فإن ملف رخصة البناء يدرس وفقه، و يبين مدى إمكانية إنجاز المشروع، و القيود و الارتفاقات التي ترد على هذه الأرض ، و كذا الالتزامات التي تقع على المالك. و يتم الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية و يميز هنا بين الحالات الآتية:

- إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية: في هذه الحالة تدرس مصلحة التعمير الملف، و يمكنها أن تطلب معلومات من مصلحة التعمير على مستوى الولاية، و من قبل المصالح الأخرى (البيئة، الصحة، السياحة)<sup>4</sup> و يصدر الرئيس قراره خلال أجل 03 أشهر.

- إذا كان اختصاص رئيس البلدية بصفة ممثلا للدولة:

19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية	1424	19	10/03	1
			32	
			2003.	
29/90	1425	27	05/04	2
			05 منه المعدل للمادة 55.	
25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسييب		20/04	23	3
			التنمية المستدامة.	
	176		39 من المرسوم التنفيذي /91	4

في هذه الحالة يرسل ملف رخصة البناء إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال 8 أيام، و يتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف. وبعد دراسة الملف تعد هذه المصلحة تقرير خلال شهرين من استلامها الملف و ترسله إلى رئيس البلدية مشفوعا برأيها، الذي يتخذ قراره بناء عليه<sup>1</sup>.

### - إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:

في هذه الحالة ، فإن مصلحة التعمير للولاية ، بعد انتهاءها من إعداد التقرير، ترسله إلى مصلحة الإدارية المكلفة بمنح الرخصة ، و كل الحالات لا يمنح الرخصة إذا كان الملف مطابقا لمخطط شغل الأراضي و المخططات الأخرى ذات الصلة. و يكون أمام الهيئة المكلفة بمنح رخصة البناء بعد انتهاء من دراسة الملف إلى الاحتمالات الآتية:

### 1- تسليم الرخصة :

يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب و صريح ، يتضمن تحديد مدة صلاحية الرخصة ، و يصدر القرار من رئيس البلدية خلال أجل 03 ( ثلاثة ) أشهر من إيداع الملف، و عند سكوت الإدارة فإن ذلك يعد قبول ضمني لمنح الرخصة، حسب ما ذهب إليه القضاء الإداري ، في قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا<sup>2</sup> رقم 52573 المؤرخ في 1983/01/08 إن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرار ضمنيا بالقبول، إن الرخصة الضمنية المستحقة من سكوت الإدارة نتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة.

### 2- رفض تسليم الرخصة:

ويكون الرفض بموجب قرار مسبب، ويتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه وكذلك أيضا:

- المساس بالسلامة والأمن العمومي.
- المساس بالبيئة.
- مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي.
- المساس بالمناطق المحمية.

### 3/ تأجيل الفصل في الطلب:

<sup>1</sup> 14 وم التنفيذ 176/91  
<sup>2</sup> المجلة القضائية العدد الرابع، لسنة 1989 206.

ويكون التأجيل بموجب قرار إداري مبين على أساس أن القطعة الأرضية المعينة بالبناء، محل دراسة الهيئة والتعمير أو في مرحلة إعداد مخططات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: رخصة الهدم.

هي من أدوات التهيئة والتعمير ومن ميكانيزمات الرقابة لذلك يتعين التعريف بها (أولا) وإجراءات إعدادها ومنحها (ثانيا) والمنازعات المترتبة عنها(ثالثا)

**أولا : تعريف رخصة الهدم:** هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه<sup>2</sup> فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون حصوله مسبقا على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة هذا إن كانت رخصة الهدم تتم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء، لما يكون للعقار المعني بالهدم أهمية إستراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدينة بحى تجاري فهدم البناية يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار<sup>3</sup>.

### **ثانيا : إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم:**

تسليم رخصة الهدم لصاحب البناية الآلية للسقوط - للاختيار - بعدما يقدم طلب بإسمه أو من طرف موكله كما يمكن أن يقدم الطلب من الهيئة العمومية المختصة التي تعين البناءات المهتدة بالاختيار<sup>4</sup>، ويرفق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة. يرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعب البلدي لحل موقع البناية،مقابل وصل إيداع وتقوم مصالح العمران للبلدية المعنية بتحضير الرخصة<sup>5</sup> وترسل نسخة من الطلب خلال 08أيام من إيداعه إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية التي تكون لديه شهر لتقديم رأيها، ويتم تحضير هذه الشهادات خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب بعد أخذ رأي كل المصالح والجهات التي يهمها الأمر ولما يكون الأمر يتعلق بمبنى يقع في منطقة التوسع السياحي فإن إخطار وزارة السياحة أمر إلزامي وبعد الانتهاء من دراسة الطلب يقوم رئيس البلدية

<sup>1</sup> إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية دار هومة، سنة 2002 218.

<sup>2</sup> لاسيما الأحكام التي جاء بها القانون رقم 04/98 : 18 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

<sup>3</sup> إسماعيل شامة، مرجع سابق، ص223

<sup>4</sup> 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

<sup>5</sup> 63 وم التنفيذي 176/91 .



بإعلان طلب الرخصة على مستوى البلدية للسماح للغير، وعند عدم تقديم اعتراضهم حسب ما تنص عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي 91 اعترض يسلم رئيس البلدية الرخصة للمعني في شكل قرار إداري بعد استشارة مصالح التعمير على مستوى الولاية.

ثالثا: المنازعات المترتبة عن رخصة الهدم: تترتب عن هذه الرخصة منازعات منها ما يختص بها

القضاء العادي (1) ومنها ما يختص بها القضاء الإداري (2)

### 1- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

ويتعلق الأمر بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص أي مع الذي يرى نفسه يلحق به ضرر من القيام بعملية الهدم، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم في هذه الحالة المنازعة يختص بها القضاء العادي شرط عدم مناقشة شرعية الرخصة ذاتها.

### 2- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

-: للمعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين:

الحالة الأولى: حالة رفض منح الرخصة: هذا الرفض قد يكون صريحا بموجب قرار إداري وقد يكون ضمني ففي

حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية المحلية، ويشير عدم مشروعية القرار المتخذ.

أما في حالة السكوت، فإنه يقدم تظلم أمام رئيسا لبلدية ويعد مرور 30 يوم دون الرد يرفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها الضمني فإن كان القرار غير مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغاءه أن يأمر بإدارة بتسليم رخصة الهدم

الحالة الثانية: حالة منح الرخصة: يكون للغير المتضرر منها، المنازعات فالرخصة، بالاعتراض عليها أولا أمام

الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للاعتراض،<sup>1</sup> وبعدها يرفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار .

### الفرع الثالث: رخصة التجزئة.

نظرا لأهمية هذه الرخصة نتطرق إلى تعريفها (أولا) وإجراءات إعدادها ومنحها (ثانيا) والمنازعات المترتبة عنها

(ثالثا) .

### أولا: التعريف برخصة التجزئة:

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة

<sup>1</sup> حسب ما تنص عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية<sup>1</sup> فهذا يمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ماعدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني<sup>2</sup>.

فهذه الرخصة تتميز عن شهادة التقسيم ويظهر ذلك من خلال ما يأتي:

- أن شهادة التقسيم تخص ملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة قطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.

أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء.

### ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة:

يتعين على من يرغب الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم طلب ويثبت صفته كما له أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو يقدم الطلب من موكله، ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيدية تسمح ببيان القطعة، تعيين مساحتها والمواصفات الظاهرية و التقنية لها كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة، وهل من شأن التجزئة التأثير على الملكيات المجاورة ويقدم الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير من أجل التحقيق في الملف، والبحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط شغل الأراضي وفي حالة غياب هي كون المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>3</sup> وتدرس مدى تأثير التجزئة على البيئة وعلى المصالح ذات المنفعة العمومية، وفي نهاية تحقيقها يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي<sup>4</sup> وعندا لانتهاه من دراسة الملف نميز بين حالتين:

### 1- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية:

في هذه الحالة يرسل الرئيس، الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف تقوم المصلحة بدراسة وتبدي رأيها حول التجزئة، وبعده وخلال أجل ثلاث أشهر الموالية لتقديم الطلب، تسلّم رخصة التجزئة<sup>5</sup>.

1 07 المرسوم التنفيذي 176/91

2 . زورقي ليلي ، 127.

3 11 من المرسوم التنفيذي 176/91

4 12 الأخيرة من المرسوم التنفيذي 176/91، اشارت إلى أن التحقيق يتم حسب أحكام قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

5 17 من المرسوم التنفيذي 176/91

## 2 - إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة:

في هذه الحالة يرسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في ( 04 ) أربع نسخ في أجل 08 أيام من إيداع الطلب مرفوق برأي رئيس بلدية، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيساً لبلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل 04 أشهر.

### ثالثاً: منازعات رخصة التجزئة:

تنشأ عن رخصة التجزئة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي(1) ومنها ما يختص بها القضاء الإداري.(2)

### 1- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

تنشأ هذه المنازعات لما يتنازل صاحب الأرض المجزئة لجزء منها للغير بعد الحصول على شهادة إدارية ترخص بذلك ويثبت التنازل أن المالك لم يقيم بتنفيذ الالتزامات المترتبة عن الرخصة حسب ما جاء في المادة 25 من المرسوم التنفيذي 91/ 176 فإن القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة، قد يرفق الرخصة ببعض الالتزامات على صاحبها أين يكون ملزم بتنفيذها ونتيجة لذلك يكون المتنازل لها للمتضرر أن يرفع دعوى الإبطال عقد التنازل معاً لتعويض وفقاً للمسؤولية المدنية.

### 2- المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

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

### المطلب الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات الإدارية.

نظم المشرع ثلاث أنواع من الشهادات وهي شهادة التعمير ( الفرع الأول) شهادة القسمة (الفرع الثاني) وشهادة المطابقة (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: شهادة التعمير

بما أن شهادة التعمير هي التي تحدد المعالم الكبرى للبناء لذلك سنحاول التعرف عن شهادة التعمير (أولاً)، دراسة إجراءات إعدادها (ثانياً)، دراسة محتواها (ثالثاً).

#### **أولاً: تعريف شهادة التعمير:**

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين فيه حقوق البناء والارتفاعات التي تقع على العقار، ونظراً لأهمية هذه الوثيقة وتمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب إلى الإدارة المختصة، التي تحضر الشهادة وتسلم بموجب قرار يضمن محتواها.

**-الطلب:** يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء أن يطلب شهادة التعمير باسمه، ويبين فيه هويتها لكاملة وكذا كلا لبيانات المتعلقة بالأرض المراد إنجازها المشروع عليها، من موقع، مساحة مع تقديم تصميم حول الوضعية<sup>1</sup>.

**- طالب الشهادة:** فيجب أن يكون مالك للأرض موضوع الطلب، تقديم عقد الملكية أو تقديم شهادة الحيازة.

#### **ثانياً: إجراءات الإعداد والتسليم.**

يودع طلب شهادة والملف المتعلق بها حسب الإشكال المتعلقة في رخصة البناء، هذا ماجاءت به المادة 03 من المرسوم 176/91 وعندا لانتهاؤ من دراسة الملف تسلم شهادة التعمير خلال شهرين المواليين لإيداع الطلب<sup>2</sup> بموجب قرار إداري بين فيه كل المعلومات المطلوبة، وتكون مدة صلاحيتها، معدة فيها تسري من تاريخ تبليغ القرار لا تتعدى مدة سنة حسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 176/91 وتسلم هذه الشهادة من طرف رئيس البلدية، إما بصفته ممثل للبلدية أو بصفته ممثل للدولة وذلك حالات اختصاص الوالي:

**1/ اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية:** في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة وعندا لانتهاؤ من التحقيق، يصدر رئيساً لبلدية قرارها لمتضمن تسليم شهادة التقسيم وتبلغ للمعني خلال أجل شهرين.

**2/ اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة :**

1 03 من المرسوم التنفيذي 176/91

2 04 من المرسوم التنفيذي 176/91

يكون من اختصاص رئيس البلدية بهذه الصفة، في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي لدى البلدية، فيرسل رئيس البلدية أربع نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه، ويتبع ذلك برأيه خلال أجل شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة. ويكون في يد مصلحة التعمير أجل شهرين من إيداعه لإعداد وتحضير الملف ودراسته وبعدها تعيد ثلاث نسخ منه مرفق برأيها.

### 3- اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير

يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره، فترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه إلى الوزير إذا كان هو المختص، ويكون أمام الوالي أو الوزير أجل شهرين لإصدار قرار هو في كل الحالات تسلم شهادة القسمة بموجب قرار إداري، وتبلغ المعني وتعلق نسخة منه على مستوى البلدية لإعلام الجمهور.<sup>1</sup> كما يمكن للسلطة المختصة بإصدار قرار التأجيل طبقاً للمادة 19 من المرسوم التنفيذي 17/91 ويكون التأجيل لمدة لا تزيد عن سنة، كما أن مدة صلاحيتها هو سنة من تاريخ التبليغ.

**ثالثاً: محتوى الشهادة:** تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها<sup>2</sup> وتبين مدى قابليتها لاستقبال المشروع، كما تشمل على الخصوص:

- أنظمة هيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية
- الاتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة. ونشير إلى أنه فيفرنسا، شهادة التعمير قد تكون إيجابية (الشهادة الإيجابية) وقد تكون سلبية، فهذه الشهادة ليست برخصة تجزئة، بل هي شهادة سلبية بموجبها يرخص بتجزئة لاحقة للأرض، وبموجبها تعلم الإدارة المالك بالآثار المحتملة التي قد تنجر من عملية التجزئة المطلوبة.

<sup>1</sup> حسب ما نصت عليه المادة 19 لتنفيذي 176/91 .  
<sup>2</sup> 09 وم التنفيذي 176/91 .

### الفرع الثاني: شهادة القسمة

نصت المادة 59 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير على أن - تسلم لمالك العقار المبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام و عليه نتطرق إلى التعريف بهذه الشهادة (أولا) و إجراءات إعدادها و تقسيمها (ثانيا).

#### **أولا: تعريف شهادة القسمة**

شهادة القسمة هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، إذن هي شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير مبنية أرضا فهي ليست بشهادة التجزئة، فلا تخلق حقوق بناء جديدة كما أنها ليست بشهادة التعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير، فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا لشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تتمكن بذلك ولضمان عدم وقوع أخطار أو أضرار بالمعنى<sup>1</sup>.

#### **ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم:**

تحضر شهادة القسمة وتسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء<sup>2</sup>، فالطلب يقدم من المالك وبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة ويرفقا لطلب بملف يحتوي على تصاميم، ومخططات تسمح بالتعرف على العقار وتحديد موقعه والتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به<sup>3</sup> وبعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس البلدي لبلدية موقع العقار، وتقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي وكذلك المخططات لتوجيهية للتهيئة والتعمير يمكن لهذه المصلحة أن تستشير بعضا لمصالح التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر وإلا اعتبر سكوتها ردا بالموافقة.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم ص13

<sup>2</sup> 30 وم التنفيذ 176/91 .

<sup>3</sup> 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

### الفرع الثالث: شهادة المطابقة:

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية في يدا لإدارة، لذلك يتعين التعريف بها (أولاً) وبيان إجراءات إعدادها ومنحها (ثانياً) والمنازعات المتعلقة بها (ثالثاً).

#### **أولاً: التعريف بشهادة المطابقة:**

هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، تثبت إنجاز الأشغال طبق للتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء تأكيداً على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و لمخططات التهيئة و التعمير وترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقاً لرخصة البناء<sup>1</sup>.

#### **ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم هذه الرخصة:**

يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال ثلاثون (30) يوم من إنتهاء الأشغال بتقديم تصريح في نسختين، يشهد بمقتضاه على إنتهاء أشغالها لموصفة في رخصة البناء، ويودع التصريح بمقر البلدية لمكان البناء مقابل وصل وبعدها يرسل رئيساً لبلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية، وتشك للجنة لدراسة مطابقة الأشغال لرخصة البناء<sup>2</sup> ويخطر رئيساً لبلدية المستفيدين من الرخصة عن تاريخ فحص المطابقة قبل 08 أيام من المراقبة ويتم ذلك بموجب إشعار<sup>3</sup>، وتثبت هذه اللجنة عملها بموجب محضر تبدي فيه رأيها حول المطابقة، وهذا الرأي مطابق وليس إلزامي فعلى أساسه يتخذ رئيس البلدية قراره، فإذا كان رأي اللجنة هو الموافقة على المطابقة يسلم رئيس البلدية الشهادة للمعني بموجب قرار إداري، أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة يصدر رئيساً لبلدية قرار رفض منح الشهادة، ويبين للمعني أنه عليه القيام بإجراء لمطابقة حسب الرخصة، وإلا سيتعرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وإذا كانت رخصة البناء مسلمة من قبل الوالي، فإن شهادة المطابقة تسلم من الوالي، ويكون أجل تسليم هذه الرخصة هو ثلاث أشهر من تقديم الطلب، وفي حالة عدم الرد، يقدم المعني تظلم بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الوالي إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيساً لبلدية، والي أو

<sup>1</sup> انظر المادتين 56-75 و 25/90

<sup>2</sup> تتشكل هذه اللجنة من ممثل عن رئيس البلدية، وممثل عن مصلحة التعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح الأخرى لاسيما الحماية المدنية، البيئة.

<sup>3</sup> 58 من المرسوم التنفيذي 176/91

وزير المكلف بالتعمير، إذا كان الوالي هو المختص بإصدار الشهادة، ويكون أمام السلطة المطعون أمامها أجل شهر للرد وفي حالة سكوتهما فإنه يفهم منه قرار ضمني لمنح شهادة المطابقة<sup>1</sup>.

### ثالثا: منازعات شهادة المطابقة:

تشير شهادة المطابقة منازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائري (1) وآخر يختص بها القاضي الإداري (2).

#### 1- المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائري : إذا برزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة بعدم مطابقة

البناء للرخصة والتصاميم، فإنه تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء، بأنه عليها لقيام بإجراء المطابقة، البناء للرخصة، وإذا لم يتم بذلك فإنه يكون محل متابعة، وهذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب عليه بالغرامة من 3000 دج إلى 300000 دج وفي حالة العود تصل العقوبة إلى الحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر.

كما يمكن للقاضي الجزائري أن يأمر بمطابقة المواقع والمنشآت لرخصة البناء وإما بدمها أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

#### 2- اختصاص القضاء الإداري

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة، يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، وأمام المحكمة الإدارية إذا كان مصدر القرار هو الوالي، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهو شهران من تاريخ تبليغ القرار، وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني بتجديد طلبه أما نفس الجهة التي رفضت تسليمها وإذا رفضت دون تسبب في إمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيه إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفوعة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض - رفض تسليم شهادة المطابقة - والذي يثبت عدم مشروعيتها وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى، كون شهادة المطابقة تعتبر بمثابة ترخيص بالاستغلال.



يتبين من كل ما سبق انه ورغم القوانين و التنظيمات قد وضعت آليات ميكانزمات الرقابة القبلية من أجل ضمان الشغل العقلاي للعقار العمراني و الحضري وفرض احترام أدوات التهيئة و التعمير والمخططات الوطنية و الجهوية و المحلية وكذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد و للأسباب كثيرة كالجهاا الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين و التنظيمات غالباً ما تكون هي المسؤولة على خرقها إما لوجود تواطأ . مع المخالفين و إما أن الإدارة لا تتوفر على الوسائل المادية و التقنية التي تمكنها من الاطلاع بهذه الوسائل الرقابية وبالسرعة المطلوبة مما يفرض عليها في الأخير سياسة أمر الواقع .

# آليات الرقابة الإدارية البعدية في التهيئة والتعمير

### الفصل الثاني : آليات الرقابة الإدارية البعدية في مجال التنمية و التعمير

الرقابة الإدارية البعدية هي التي تمارس من قبل الهيئات المؤهلة قانونا أثناء وعند انتهاء من إنجاز بناية أو ته  
في ( ) من فصلنا الثاني دراسة مختلف الأجهزة الرقابية  
في مجال التعمير، ثم نتطرق في (المبحث الثاني) إلى آثار الرقابة في مجال التهيئة و التعمير .

### المبحث الأول : أجهزة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير

إن دراسة أجهزة الرقابة الإدارية في مجال التعمير ،أمر في غاية الأهمية نظرا للحالة المزرية التي يعيشها المواطن

هذه الأخيرة هي الضامنة لاحترام ،سنتطرق إلى معرفة اختصاص رئيس المجلس الشعبي

( ) الأعوان المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال التهيئة

و التعمير(المطلب الثاني).

### المطلب الأول : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد البنايات

#### المرخص بها

لقد حول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي عاما في مجال تشييد البنايات المرخص بها

المشروع، كما يتمتع عدة أدوات لمواجهة المخالفات المسجلة في ميدان التعمير سواء كان ذلك

( ) ( ع الثاني).

#### الفرع الأول:متابعة الأشغال أثناء التنفيذ

لتزام يقع على عاتق المرخص له صاحب المشروع،حتى يمكن للجهة الإدارية المختصة من ممارسة

( ) ( )،و الحق في طاب المستندات التقنية ( ) .

:

لا يجوز للمستفيد من الرخصة الإدارية البدء في أشغال البناء إلا بعد أن يقوم بإعلام رئيس المجلس الشعبي

والذي يعد نموذجه وزير التعمير

50

51

176-91

وتوضح هذه

:

-

-

-

تعمير و البناء

و المعلومات الخاصة بالترخيص كالتالي تفيد وجوده و صدوره

الغير كما تسهل

و كذلك تلك الخاصة بأسماء القائمين على

بالفعل كرقمه و تاريخ صدوره

1

انوبي المنصوص عليه في المادة 50 المذكور أعلاه

فإنه في نفس الوقت يمكن المستفيد من الرخصة من الاستفادة من

على هذا الأخير من أجل

52

2

والتي تنص على مايلي :

176-91

" لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء . "

ا يتضح لنا أن هذه المادة جاءت لإرغام المستفيد على الإستجابة للإشترطات

ذلك أن الإدارة لا تنجز شبكات مختلف الخدمات إلا للبنائيات التي يشرع في انجازها

كما أن هذه المادة تجسد لنا فعلا أهمية و صل افتتاح الورشة المنصوص ه في المادة 50

فكل هذا يؤدي بنا إلى القول أن صاحب المشروع محل مراقبة مستمرة من قبل السلا

وحتى ، ولهذا الأخيرة أدوات و وسائل مختلفة من أجل القيام بهذه المهمة .

ثانياً : إلزامية القيام بالزيارات الميدانية

حتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى حد يتعذر معه تصحيحها أو تداركها قبل اكتمالها أوجب المشروع في

المتعلق بالتهيئة و التعمير لضمان احترام ما جاء في رخص البناء

73

<sup>1</sup> - محمد سبتي : رخصة البناء في القانون الجزائري، مرجع سابق ص 57

<sup>2</sup> - مزغيش بوبكر، رخصة البناء، آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، ص45.

كل البناءات التي هي في طور الإنجاز مرتباً هذا على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانوناً للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون .

عليه وفقاً لهذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد حذا حذو المشروع الفرنسي جاعلاً بذلك منصباً على كل البناءات التي هي في طور

1

73 قبل التعديل تجعل مثل هذه الزيادات التنفيذية اختيارية مستهلة حكمها

امية ومن ضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي و اختصاصاته " "

بالاشتراك مع الوالي مما سيدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها

أعمالها الإدارية المدرجة ضمن الرقابة المعترف له بها يتمثل محل بزيارة البناءات الجاري تشييدها في تفقد هذه الأخيرة هو ما يعني في لغة العمل الإداري المعاينة و

تدقيق في أعمال البناء محل البحث.

أما عن أوقات ممارسة هذه الزيارات يمكن إجراؤها في أي وقت أثناء مدة الورشة

غير أنه في نظرنا من 8 55-06

المستحسن أن لا يتم الإعلان عنها ذلك أن فعالية الرقابة تكمن في عنصر المفاجأة .

تجدر الإشارة إلى أنه في فرنسا تمتد هذه الزيارات ا ولم تربط

L460-1 من تقنين التعمير الفرنسي القيام بهذه الأخيرة بأي إجراء غير أن التعليم رقم 107-73

المؤرخ في 12 1973 المتعلقة بمراقبة احترام تنظيم البناء الخاص بالعمارات السكنية<sup>2</sup> اشترطت أن تسبق

عملية المراقبة هذه توجيه رسالة إنذار إلى صاحب المشروع

المنصوص عليه في المادة 5 .

<sup>1</sup> ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع : قانون أعمال ص 70.

<sup>2</sup> Naubyjeambernard et periwit marc hugues .draoit de l'urbanisme et de la construction 7eme editions

montechrestion paris ,2004.

L460-12 من تقنين التعمير الفرنسي في

3750 11 يوم إلى شهر في حالة العود, و هو الأمر الذي لم ينص عليه

إلا مؤخراً في مشروع القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إنجازها حيث قرر في المادة

94 ن خمسة آلاف دينار ( 5000 ) إلى عشرة آلاف دينار ( 10.000 )

الوثائق و المعلومات المتعلقة بالبنية لهؤلاء الأعوان غير أنه بعد المصادقة على المشروع لم يتم النص على هذه

1

### ثالثا : الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء

يترتب عن القيام بالزيارات التفقدية للبناءات التي هي في طور الإنجاز

من رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانوناً في طلب مختلف الوثائق و المستندات المتعلقة

عليها في أي وقت 73 دلة من قانون التهيئة و التعمير.

73

55-06

(6)

حيث ذكرت مختلف الوثائق التي يمكن طلبها من المالك أو موكله أو من يمثل صاحب المشروع و في :

-

:

.

الأمر الأول: التصرفات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانوناً

للتحقق من أن الأشغال التي هي في طور الإنجاز شرع فيها بناءً على رخصة بناء

مما يتعين اتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً من أجل مواجهة هذه الحا و التي

الأمر الثاني: في حالة ما إذا شرع في تنفيذ الأشغال بناءً على رخصة بناء يجب التأكد من مدى احترام المرخص له لأحكام و مواصفات هذه الأخيرة.

الفرع الثاني: مراقبة الأشغال عند انتهائها.

( ) ( )

**أولاً : التصريح بانتهاء الأشغال**

في تمكين الجهة الإدارية المختصة من القيام بالمعينة الدقيقة للأشغال المطابقة في الأجل القانوني المرغوب فيه حتى يتمكن من استعمال المبنى في الغرض أو

لكن ما يجب الإشارة إليه، هو أن ا 3/57 176/91

رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التزاماً بالحلول وجوباً محل المرخص له الذي لا يبادر باستصدار شهادة المطابقة رغم حلول أجل طلبها.

بي عبارة عن التزام قانوني يقع على السلطات الإدارية المختصة ما دامت هي المسؤولة في مجال التعمير والبناء باعتبارها سلطة ضبط إداري يناط بها عمل رقابي مستمر إما يكون وقائي

**ثانياً: استصدار شهادة المطابقة.**

تعتبر شهادة المطابقة أهم مانحة رخصة البناء و الشخص المستفيد منها له لقانون التعمير و لمواصفات رخصة . وعلى خلاف شهادة التعمير جعل ا

"يجب" 56 29-90 التي تفيد الإلزام لا



الأشغال مع رخصت البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي وتحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم " و تطبيقاً لهذه المادة نظمت المواد من 54 إلى 60 176-91 المؤرخ في 28 1991 ضير و منح شهادة المطابقة و ذلك في القسم الثاني منه تحت عنوان " . "

56

61

وعليه من خلال هذه المادة نجد أن المشرع لم يعد يكتف برخصة البناء  
منصوص عليه في المادة 52 176-91  
أصبح يشترط شهادة المطابقة و هذا من أجل  
القوانين و التنظيمات المختلفة المنظمة لهذا الميدان فإذا احترم ما جاء في هذه الأخيرة  
المطابقة وبالتالي يستفيد من حق الربط .

أما عن كيفية التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنتهية مع مواصفات رخصة البناء  
تتكون من ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى  
وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى لا سيما الحماية المدنية تجتمع هذه الأخيرة بناءً على استدعاء رئيس  
المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في مهلة ثلاثة  
يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً  
بالممرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) غير أن  
هذا الإخطار يجعل المادة 58 176-91 معيبة من ناحية فعالية هذه الرقابة  
الفعالية تكون في عنصر المفاجأة و هذا للتوصل إلى معاينة حقيقية بعد زيارة البناية يعد فوراً محضر الجرد  
فيه جميع الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها مع توقيع المحضر من طرف جميع  
لتعمير على الولاية بإحالة المحضر مع جميع اقتراحاتها إلى  
السلطة التي سلمت رخصة البناء و ذلك للبت في تسليم شهادة المطابقة خلال المهل .

فإذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال تسلم شهادة المطابقة

بمنح هذه الشهادة أن تعلم المعني بعدم

ويذكر بالعقوبات المنصوص عليها في قانون 90-29.

إلا أنه في حالة عدم تلقي المعني أي قرار يفصل في طلب شهادة المطابقة بعد مضي ثلاثة أشهر من

يمكنه في هذه الحالة أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل

إما إلى الوزير أو الوالي حسب

60 من المرسوم التنفيذي في 91-176

الموالي و إلا عتبرت

بالتالي نكون أمام منح شهادة المطابقة بقرار ضمني .

وبناءً على كل ما سبق ذكره

التهيئة و التعمير . كما أن الترتيبات التي وضعها المشرع

برخصة البناء التي تعد أداة مرجعية لها

ضد كل تعسف أو تجاهل محتملين من قبل

بمنح الباني شهادة

1.

### الفرع الثالث : الهدم كإجراء ردي

ع الجزائري في نص المادة 76 الملغاة أنه في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة

إلى

أين يأمر القاضي الفاصل في الموضوع،

05-04 هدمها وإعادة تخصيص الأراضي

والمتمم للقانون التهيئة والتعمير ألغى هذه الأحكام، وأعطى للسلا سلطة واسعة بحيث المادة 76

يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات للمخالفة " : 04

إلى المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل 72 .

في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ الاستلام محضر إثبات المخالفة...."

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشروع قد منح سلطة توقيع الجزاء دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء لاستصدار الحكم في ذلك، فإن الإدارة في حالة تأكدها من

وجود جريمة البناء بدون ترخيص تلجأ إلى هدم البناء تطبيق التدبير الأول المتمثل في الأمر بوقف مخالفة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30

03 76 04، في حالة انقضاء مهة 8 أيام من تاريخ استلام محضر فهذه إذن حالة أخرى يحل الوالي بقوة القانون محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المقصر

الحالات المنصوص عليها في قانون البلدية عندما يتعلق الأمر بموضوع يتصل بالنظام العام في أحد صوره ومظاهره التقليدية والحديثة، ولا سيما المحافظة على أمن الأفراد وسلامتهم من الأخطار التي يشكلها البناء غير المطابق

<sup>1</sup> هذا وأن أشغال الهدم تنفذ هي الأخرى من قبل وفي حالة عدم الوالي،<sup>2</sup>.

وعليه نجد أن المشرع منح سلطة واسعة للإدارة في هذا القانون، بحيث منح سلطة استصدار مر وتنفيذه في واحد بعدما كانت مجبرة في المادة 76 90-29 على اللجوء إلى القضاء

الهدم تدعيما لسلطة الامتياز التي تتمتع بها في رقابة البناء، ممتعا إياها بسلطة التنفيذ المباشر، بحيث أنه إذا صدر قرار بالهدم من قبل السلطة الإدارية فلا يمكن إيقافه ولو رفع المخالف دعوى

الإدارية لوقف هذا الأخير في الماد 776 04 في فقرتها 6:

الهدم يعلق إجراء الهدم المتخذ

ر في أذهانها يكمن فيما يلي: من حق قرار اللجوء إلى القضاء مادام أنه لن

يتغير في الوضع شيء فهذا يعني أنه من ذلك مادام أن قرار الهدم سوف ينفذ ولن يعلق، وهذا يعتبر الحق في الدفاع.

<sup>1</sup> - مزغيش بوبكر، مرجع سابق، 113-114.

<sup>2</sup> - 76 05/04 29/90

بوقف قرار الهد فهذا يعني أنه تم الاعتراف

بخطأ الإدارة في هذه الحالة يتعين عليها جبر  
سوف يستغرق وقتا طويلا من هذه الجهة.

وفي الأخير نقول أن المشروع يهدف من وراء صرامة الإجراءات إلى ضمان الفعالية في تطبيقها إلى  
خاصة وأنا نعلم أن عدم احترام قانون وتنظيمات التعمير والبناء في بلادنا راجع بالدرجة الولي إلى الذهنية التي  
تسود عند معظم المخالفين والمتمثلة في أن الجهاز الرقابي غير فعال  
شكيلة ليست لها خطيرة على مستقبل بناياتهم غير أنه وفي جميع الأحوال لا بد من احترام الما  
وريا والمتمثل في الحق في الدفاع.

### المطلب الثاني: الأعران المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال

#### التهيئة و التعمير.

الأهمية وخطورة وحساسية مجال الرقابة و صوصية قواعد التهيئة والتعمير وطابعها التقني والمعقد، هو الذي  
جعل المشرع يخول مهمة معاينة المخالفات لأشخاص مختصين معرفة تشكيلة فرقة التعمير)  
( فرقة التعمير (الفرع الثاني) المخالفات المرتكبة في مجال العمران. ( )

#### الفرع الأول: تشكيلة فرقة التعمير

( ) و الحماية القانونية المقررة لهم ( ) .

### أولا: توسيع دائرة الأعران المكلفين بمراقبة المخالفات.

كورة أعلاه، يعين الأعران المؤهلين بم

: هـ

14 225-91 المؤرخ في

/1 مفتشو التعمير

1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة

/2

:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

- (في الهندسة المدنية)

- ( في الهندسة المدنية ) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميد

التعمير.

- ( في البناء ) ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

- بين السامين في البناء ذوي خبرة خم (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3/العمال الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين(في الهندسة المدنية).

- (في الهندسة المدنية)

- (في الهندسة المدنية) خبرة سنتين(2)على الأقل في ميدان

التعمير.

من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن والعمران صالحها الغير

1

( ) ويتم ذلك على قائمة اسمية عن طريق مقرر مشترك بين

ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو

2

الوالي إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره

<sup>1</sup> 03 من المرسوم التنفيذي 55/06

<sup>2</sup> هو ما أكدته المادة 70 من القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

والتعمير المعدل والمتمم التي اكتفت على مايلي:

" على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

- التعمير.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

مؤخرا تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة « La PUPE » التي تتكفل بمحاربة المباني تم مؤخرا المنشآت الصناعية التي تنطوي على أخطار كبيرة علو البيئة كل هذا بغرض حماية هذه الأخيرة<sup>1</sup>.

أما عن نشاط هذه الشرطة ، فلقد بدأ لأول مرة في سنة 1999 على مستوى ولاية الجزائر ، وبعدها في 2000 فصيلة في عدد من ولايات الوطن ، وهي كآآتي : باتنة ، تلمسان ، بجاية ، برج بوعريبيج ، سيدي بلعباس ، سطيف ، البويرة ، بومرداس ، تيزي وزو ، المسيلة ، مستغانم ، تيارت ، غليزان .

من خلال كل ما سبق ذكره بخصوص الأعوان المؤهلين لممارسة هذه الرقابة ، ي المشرع في التحكم في هذا الميدان ، محاولاً دائماً إعطاء تصورات جديدة للوصول بهذه الأجهزة إلى درجة الفعالية و النجاحة ، كون هذا الأخير استدرك النقص و الضعف الذي تعاني منه هذه الأخيرة

ولقد ترجمة هذه الرغبة مؤخراً في قانون 15-08 د لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها باستحداث

✍

للوضعية المزرية للتجزئات الجزائرية التي بقيت في معظمها ورشات مفتوحة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- دعان العياش، شرطة العمران وحماية البيئة مجلة الشرطة، عدد خاص، الجزائر، ص17.

<sup>2</sup>-ياسمين شريدي،مرجع سابق،ص84.

### ثانيا :الحماية القانونية المقررة للأعوان المكلفين بالرقابة

وضع المشرع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين بمعاينة الجرائم الكثيرة و المتنوعة المرتكبة في مجال التعمير

طبيعتها ، والتي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم.

وتتأتى هذه الحماية من خلال تسخير الدولة لجميع الوسائل من أجل تسهيل قيام هؤلاء بمهمتهم على أحسن وجه ، ومن أجل المحافظة على كرامتهم دائماً في إطار هذه الحماية القانونية ، نجد أن المشرع في قانون 29-90 المعدل و المتمم ، قد دعم هؤلاء الأعوان بوسيلة أخرى و المتمثلة في بالقوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهامهم ، وهذا الإجراء يعتبر ضماناً جديدة أضافها المشرع في التعديل الجديد في مادته 76 01 من قانون التهيئة و التعمير ، في حين أن الصيغة غير المعدلة من هذا الأخير ، و المرسوم التشريعي 07-94 لم ينص عليها .

### الفرع الثاني : اختصاصات فرقة التعمير

لقد خول المشرع الجزائري في المادة 73 29-90 في البلدي -

و أن رأيناه و الأعوان المؤهلين قانوناً اختصاصاً عاماً في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية ، حيث يتعين عليهم زيارة كل

الجاري إنجازها للقيام بالفحص و المراقبة التي يرونها ضرورية

55-06 2006 ، و التي جاءت بصيغة الإلزام .

بالإضافة إلى هذا ، أهلت المادة 68 15-08

غير القانونية و هذا عند قيامهم بالزيارات الميدانية .

كما أن هذه الزيارات يمكن أن تمارس في كل وقت.

### الفرع الثالث : إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير و البناء

يقوم الموظفون المؤهلون بالرقابة المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير ، والمرسوم التنفيذي 55-06 بإجراءات دقيقة تختلف

هذه الإجراءات تتجسد في محاضر تحرر في التي تمارس من طرف كل من البلدية و هؤلاء

مخالفات هو حق مكفول لهذه الأجهزة الرقابية في أي وقت ، على خلاف الفكرة الشائعة و التي تقضي بأن إنهاء اية يحول دون إمكانية المتابعة

مع رئيس المجلس الشعبي البلدي ، يقوم بتحرير محضر يتضمن بالتفاصيل ما يلي :

- :

- التصريحات التي تلقاها العون من قبل المخالف .

يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف ، و إذا رفض هذا الأخير ، يتم تسجيل ذلك في المحضر

الذي يبقى صحيحاً في كل الحالات إلى أن يثبت العكس ، وهو ما نصت عليه المادة 76 02

29-90 في فقرتها الثانية ، وأكدته المادة 66 08-15 .<sup>1</sup>



## المبحث الثاني : أثار الرقابة الإدارية البعدية في ميدان التعمير و البناء

إن فحوى الرقابة الإدارية البعدية يتمثل في معاينة

كذلك في فرض جملة من ا ماسنراه في دراستنا لهذا المبحث

لمقررة في مجال التعمير ( ) والتعمير (المطلب الثاني).

### المطلب الأول : العقوبات المقررة لمجال التهيئة و التعمير .

نتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجنائية للمخالفين ، لم يحدد

دقيق في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير ( ) ، كما ندرج التكييف القانوني للأفعال المحرمة و الجزاءات

لها (الأفرع الثاني).

### الفرع الأول : عدم تحديد الأفعال المحرمة بشكل دقيق في القانون المتعلق

#### بالتهيئة و التعمير .

في إطار قانون 29-90 التعمير ، لم يحدد المشرع جيداً أنواع المخالفات المتعلقة

حيث كان عاماً و غير دقيق ، من ثمة كنا نتظر أن يعالج هذه المسألة بشكل مفصل في المراسيم التنفيذية اللاحقة و لكنه لم يفعل ذلك بل سكت .

ففي ظل قانون 29-90 ، تكلم فقط عن المتابعات القضائية و وفقاً للإجراءات الإستعجالية ، في حين أن الكل مجمع على ثقل هذه الهيئة و عدم فعاليتها في هذا المجال ذلك أن وصول القضية إليها لا يكون إلا بعد مراحل ومحاضر متعاقبة يكون المخالف قد أمضى أشواطاً في إتمام نشاطه و من ثمة

للزيادة في تعقيدها<sup>1</sup> إلا أن المشرع تدارك هذ الأمر في قانون 29/90

كا التالي:

أولاً : اقتصار المشرع على النص صراحة على نوعين من الجرائم في قانون التهيئة و التعمير

29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

04-05 المؤرخ في 14 2004

(1) ، و جريمة القيام بأعمال بناء غير

، نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء و هما :

مطابقة لمواصفات الترخيص<sup>1</sup>. (2)

**1- جريمة البناء بدون ترخيص** البناء بدون ترخيص في قيام المتهم بالبناء دون الحصول على

الترخيص المطلوب ، وهذا يمثل الركن المادي للجريمة ولقد وسع الفقهاء من نطاق هذه الجريمة ، إذ يرون أنها

تشمل كذلك تقديم طلب الحصول على الترخيص مع رفض الجهة الإدارية المختصة منحه، أو طلبها لمستندات

29-90 التي تحدد الأعمال التي لا يمكن القيام بها

52

في المادة 7 04-05

الذكر ، التي تدرج مادة جديدة ضمن قانون 29-90 و المتمثلة في المادة 76

:

".... يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة...."

فمن خلال هذه المادة ، نلاحظ أن المشرع بالرغم من

أنه لم يحدد نطاقها ، لكن بإحداث توليفة ( Une combinaison ) بين هذه المادة و المادة 52

29-90 :

" البناء بدون ترخيص يشمل على تشييد بنايات جديدة مهما كان إستعمالها ، أو

أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه ، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، أو إنجا

صلب للتدعيم و التسييح "

ذكره، يمكن تلخيص عناصر جريمة البناء بدون ترخيص في ثلاثة :

- في : يأخذ البناء أحد الصور المنصوص عليها في المادة 52

- :

وحده،

- أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة : بمعنى أن الجريمة لا تقوم في المناطق التي لم يستلزم فيها المشرع

و نشير في الأخير إلى أن المشرع قد أحسن ما فعل عند نصه على هذه الجريمة بصفة صريحة في التعديل الأخير ، ذلك أن هذه الأخيرة يجب أن تخص بأهمية قصوى و عناية كبيرة نظراً لخطورتها و الآثار الوخيمة التي

## 2) جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص : تعد هذه المخالفة أخف وطأةً على

تبقى خطيرة ، ولا ينبغي بها لأنها تتعلق بمدى قوة الدولة و أجهزتها على مراقبة ما تم ترخيصه من قبلها سواء كان ذلك في إطار الرقابة الإدارية أو في إطار الرقابة القضائية .

يحدث الفعل المحرم في هذه الجريمة بوجود رخصة البناء ، لكن مع مخالفة أحكامها و مقتضياتها ، و تتخذ هذه الجريمة صور متعددة نذكر على سبيل المثال : عدم احترام الارتفاع المرخص به ، إنجاز منافذ غير قانونية ، احترام

....الخ.

الجزائري صراحة على هذه الأخيرة في نص المادة 76 من قانون التهيئة و التعمير<sup>1</sup> معنى يمنع

البيانية ، التي منح على أساسها الترخيص .

و عليه نجد أن المشرع الجزائري نص على هذه لكنه لم مفصلاً لها لكن بالرجوع إلى الماد

52 29-90 يمكن أن نستخلص تعريفاً لها مع تعريف الفقه لهذه الآتي:

<sup>1</sup> 76منه: "منع الشروع في أشغال البناء أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء "

" جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص هي قيام الشخص بعمل من أعمال البناء ، سواءً تشييد المباني الجديدة ، أو تمديد المباني القائمة ، أو التغيير الذي يمس ، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم و التسييج ، على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة " .

### ثانياً : غموض الركن الشرعي و عموميته بالنسبة لجرائم التعمير

توجد عدة جرائم لم ينص عليها المشرع الجزائري صراحة في قانون التعمير ، بل نج هذا الأخير قد أورد حكماً عاماً ينطبق على كافة الجرائم بصفة عامة ، وذلك في نص المادة 77 .

فوفقاً لهذه المادة ، فإن تنفيذ أشغال أو أراضي بتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا التنظيمات المتخذة لتطبيقه ، يعد جريمة يعاقب عليها حسب هذه الأخيرة .

وعليه من خلال دراسة أحكام قانون التعمير نجد أن الركن الشرعي لمختلف الجرائم المرتكبة في هذا - ينحصر في المادة 77 .

تمعن فيها نجد أنها غير واضحة ، ذلك أننا نواجه صعوبة في تحديد الأفعال المحرمة ، غير أنه و أمام غموض الركن الشرعي لجرائم التعمير و عموميته يمكن إدراج ضمن المادة 77 التي يفرضها

:

-

-

وهذا بالرغم من أن المشرع لم ينص عليها صراحة، ما دامت

متعلقة بإعلام الغير و السلطات الإدارية بفتح أشغا

ت

كما يمكن إدراج ضمن هذه المادة ، كل مخالفة لقواعد التهيئة و التعمير و البناء والتي تناولها المشرع في 175-91 .

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي ، على خلاف المشرع الجزائري ، كان دقيقاً في تحديد الأفعال المحرمة ، إذ أنه أورد جرداً لمختلف الجرائم المرتكبة في هذا الميدان الصعب مع تحديد تكييفها القانوني ، حيث جرم كل :

- العمليات التي يتم تنفيذها دون الحصول على مختلف التراخيص المتعلقة بها :  
تجزئة دون رخصة ، الهدم دون رخصة .

- العمليات التي يتم تنفيذها دون احترام أحكام التراخيص وما جاء فيها من تحفظات و .

- العمليات التي تتم دون احترام ما جاء في أدوات التهيئة و التعمير .- تي من شأنها عرقلة حق

وبالتالي تكيف الأفعال المحرمة بأنها جنح ، و هو التكييف الذي منحه المشرع الفرنسي لجرائم التعمير في ، وهناك من يطلق على هذا النوع من الجرائم أسم جنح المخالفات ، وهي طائفة من الجرائم تعد جنحاً لأنها معاقب عليها بعقوبة الجنحة ، ومع ذلك فإنها تتفق في طبيعتها مع المخالفات ، حيث يتمثل النشاط فيها في مخالفة تنظيمات لائحية تتعلق بالبناء و التخطيط العمراني ، و هو طبيعة إدارية تنطوي على أحكام إدارية لائحية مجرمة و أخرى عقابية<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني : التكييف القانوني للأفعال المجرمة و الجزاءات المقررة

أهمية هذا التكييف الذي سنحاول تقسيمه إلى قسمين التكييف القانوني للأفعال ( ) ، وإلى ( ) .

#### أولاً : التكييف القانوني للأفعال المجرمة

وتتميز الجرائم المرتكبة في مجال التعمير ببعض الخصائص التي تقتضي منا التطرق إليها من كتابي، الجرائم المرتكبة في مجال التعمير جرائم مستمرة ( ) الجرائم المرتكبة في مجال التعمير و هي جرائم مادية ( ) .

<sup>1</sup>-ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص98.

## 1) الجرائم المرتكبة في مجال التعمير و البناء هي جرائم مستمرة في معظمها

والسبب في ذلك يرجع إلى كون أن أعمال البناء ، قد تستغرق وقتاً طويلاً في وقوعها ، و هذا بسبب امتدادها في الزمن وعليه يبدأ احتساب مدة التقادم من لحظة بالنسبة لجرمة البناء بدون ترخيص غير أن هذا لا يعني أنه لا يمكن م

و إذا كانت معظم هذه الجرائم ذات طابع مستمر ، إلا أن البعض الآخر لها طابع فوري ومن ثمة فإن مدة

## 2) الجرائم المرتكبة في مجال التعمير و البناء و هي جرائم مادية في معظمها

إذ يتمثل العنصر المادي لهذه الجرائم في البناء المخالف للقانون و بالتالي فهو عنصر إيجابي إلا أن هناك جرائم سلبية ترتكب في هذا الميدان ، كعدم الإعلان القانوني و التي تفرضها عليه كل

### ثانياً: الجزاءات المقررة للأفعال المجرمة

سنتعرض في هذا الجزء إلى العقوبات المقررة للأفعال المجرمة،

(1) (2)

(3).

## 1) العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة التجزئة

إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية فوق ملكية غير مخصصة للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير

:

لقد قرر المشرع لهذه الجريمة تدابير تتخذ من قبل الجهة الإدارية المختصة بالإضافة إلى العقوبات الجزائية ، تم وقف الأشغال فوراً من قبل الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي و يأمر الوالي بإعادة الأماكن إلى

فإذا لم يمثل المخالف لهذا الأمر ، يأمر الوالي بهدم بنايات المنجزة في الأجل الذي يحدده هو ، و ذلك على نفقة المخالف و نشير فقط إلى أن توقيف إعادة الأماكن إلى حالتها وهدم بنايات لا يعفي المخالف من

74 15-08 ، يعاقب كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دو الحصول على (6) أشهر إلى سنتين (2) (100.000) إلى (1.000.000) ، مع مضاعفتها في حالة العود .

— بيع قطع من التجزئة أو من المجموعة السكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة

77 15/08 ، يعاقب كل من يقوم بعملية البيع هذه بالخس من ستة (6) أشهر إلى (1) (100.000) إلى مليون (1.000.000) .

وفي حالة العود ، يمكن أن يحكم على المخالف بالخس من سنة (1) إلى (5) .

و جدير بالذكر أنه يعاقب بنفس الغرامة كل من يشيد بناية داخل تجزئة غير مرخصة . (1)

ولقد أحسن المشرع ما فعل في هذا القانون عند نصه صراحةً على الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة ،

ذلك سيضع حداً للفوضى الرهيبة التي تشهدها المدن الجزائرية التي أصبحت في وضعية يرثى لها من ناحية الهندسة المعمارية و جمالية واجهات المنازل .<sup>1</sup>

## 2/ : العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء

البناء كتابي: ( ) عدم إنجاز الأشغال في المحدد في رخصة  
(ب) الربط الغير القانوني بشبكات العمومي في ( ) .

### أ/ البناء بدون رخصة

لقد نص المشرع صراحةً على هذه الجريمة في التعديل الأخير لقانون 90-29 ، غير أنه بالنسبة للعقوبة المقررة لها جزئياً نجده قد أخضعها للحكم العام الوارد في المادة 77 بالرغم من خطورة هذه الجريمة و لقد استدرك

<sup>1</sup>ياسمين شريدي ،مرجع سابق،ص101-102-103

هذا الأخير ذلك في قانون 15-08 ، إذ أنه تشدد في العقوبة المسلطة على كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية وراء الصرامة تحقيق إحترام أكبر للقواعد المنظمة للبناء .

ب/عدم إنجاز الأشغال في الآجل المحدد في رخصة البناء.

78 15/08، نجد أن المشرع قد عاقب بنفس الغرامة المقررة في حالة البناء بدون كل من لاينجز بنايته في الوقت المحدد، وهذا رغبتا منه في تحقيق نوعا من وجهات المباني ذلك هذه الأخيرة .

/الربط الغير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي في انعدام رخصة البناء.

لقد سلط المشرع على كل من يقوم بمد الربط الغير قانوني، سواء كان ذلك بصفة مؤقتة أو نهائية، عقوبة الغرامة التي تتراوح بين خمسين (000,05) إلى (100.000) .

إلى

إلى

مضاعفة الغرامة في حالة العود.

3/العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة بمثابة شهادة الاستقبال الجمهور في البناء الذي تم تنفيذه أو استغلاله، فهي التي تثبت أن البناء مطابق لقانون التعمير .

15/08 82

ونظرا لأهمية هذه الشهادات نتيجة لدور التي تلعبه

( 50.000)

إلى خمسين ( 20.000)

(6) أشهر إلى اثني

ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة

للأماكن وفي حالة

1.

(12)

<sup>1</sup>-بز غيش بوبكر، مرجع سابق، ص107.



المطلب الثاني: المنازعات التهيئة والتعمير(رخصة البناء نموذجاً)

تشير رخصة البناء عدة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي ( ) ،ومن من يختص بها (الفرع الثاني) .

الفرع الأول :لمنازعات لتي يختص بها القضاء العادي

يختص في هذه ( ) التي يختص بها القضاء العادي ( ) ،ومن من يختص بها (الفرع الثاني) .

أولاً: بالنسبة لاختصاص القضاء الجزائي :

386

لم يحترم

83 وفي

الباني . كما لها بالهدم

المادة 77 من قانون 90/ 29

إلى القضاء<sup>1</sup> إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير، لذا نتطرق إلى الاعتداء على الملكية العارية ( )

وفي حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير(ب)

أ. /فيما يخص الاعتداء على الملكية العقارية:

تترتب في الباني . يكون المعني أمام في أوفي غير التي قد

( ) بالمادة 386 من قانون العقوبات) ويبقى القاضي الجزائي غير

1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة

2004 المعدل والمتمم لتهيئة والتعمير لقانون 90/ 29

14

05/04

<sup>1</sup>.2004

و التعمير ج ر عدد 51

إلى هدم المنشآت وإعادة إلى الحالة التي كانت عليها، بل يبقى فقط بإمكان القاضى العقارى بطلب الهدم أو المنشآت مع التعو .

ب/ حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير

محل يخالف والتعمير والتعمير والتعمير  
القانون 04/ 05 كانت كل مخالفة محضر، وقبل  
الوالياي  
القانون 04/ 05 08 لتي  
الشعبى  
76

التعمير<sup>1</sup> في بالتعمير، وموظفي  
التعمير والهندسة  
محضر

مخالفات إلى

رخصة، وفي هذه يحال في هذه غير  
بالهدم أوب إلى هذه  
4 76 في

محضر إلى

إلى ا الوالياي

التي إلى

الهدم، ويحدد هذه وفي

الوالياي

1. قدوج بشير ، النظام القانوني للملكية العقارية ( ط 2 ) ، الديوان الوطنى للأشغال التربوية ، 2004 ، ص 121. 122 .

ثانيا: اختصاص القاضي المدني

الغير بحق  
بالحق للغير  
استرداد  
يختص  
باعتبار لها  
إلى

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري:

محل

في بحق الغير  
الملف، وخالها للغير  
يعترض بحق  
في  
في  
1  
في  
الاعتراض في  
الغير  
يعترض بحق  
في  
الوالي  
في

الهـ

البعديّة على النشاط العمراني و من أجل ضمان الشغل العقلاي للعقار و فرض احترام أدوات التهيئة و التعمير  
التعمير وكذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية النظام العام إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه  
لأسباب كثيرة كالجهاات الإدارية التي يقع على عاتقها تنف

التقنية التي تمكنها من الاطلاع بهذه الوسائل الرقابية وبالسرعة المطلوبة مما يفرض عليها في الأخير سياسة أمر الواقع .  
ما أن القضاء كذلك يتحمل المسؤولية في هذا المجال لا يحسم النزاعات بسرعة المطلوبة وهذا راجع أيضا  
إلى إجراءات التقاضي الموجودة و التي لاتستجيب إلى الظروف المستعجلة, كما أن القضاة لم يتلقوا  
كحد أدنى يسمح لهم بالفصل في النزاعات بدون اللجوء إلى الخبرة.



## خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا أنه بالرغم من أن القوانين و التنظيمات قد وضعت آليات وميكانيزمات للرقابة القبلية و البعدية من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني و لفرض احترام أدوات التهيئة و التعمير وكذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني، إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد من حيث التطبيق و إن كانت حقيقة تتسم بالدقة و الأسباب كثيرة.

فالجهاز الإداري التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين و التنظيمات أحيانا ما تتسبب في عدم تطبيقها بحذافيرها كونها لا تتوافر على الوسائل المادية و التقنية التي تمكننا من الاضطلاع بهذه المهام الرقابية بالسرعة المطلوبة مما يفرض عليها في الأخير سياسة الأمر الواقع.

كما أن الجهات القضائية قد يحدث لها أن لا تحسم في النزاعات بالسرعة المطلوبة و هذا راجع لإجراءات التقاضي الطويلة، وتقاسم عدة جهات قضائية للاختصاص في هذا المجال.

ضف إلى ذلك وجود توجه قديم يبغي التسامح والصلح مع المخالفين لقواعد التهيئة و التعمير

ويقودنا هذا البحث إلى نتائج قانونية أهمها:

1 / أن المشرع الجزائري لا يميز بين مصطلحي الهدم و الإزالة، فالمصطلح الأول له علاقة مباشرة برخصة الهدم المنصوص عليها في المادة 63 من قانون التهيئة و التعمير، أما المصطلح الثاني فهو إجراء ردي يتخذه الجهة الإدارية من أجل محو أعمال البناء المخالفة دون رضا صاحب البناء من المستحسن استعمال المصطلحين، كونهما أبلغ دلالة قانونيا للتعبير عن حالتين قانونيتين مختلفتين لعملية نقص البناء، و إن كانت النتيجة المادية واحدة.

2 / أن المشرع الجزائري بإلغائه المادة 50 من المرسوم التشريعي 07.94، تجريد الأعوان المؤهلين قانونا بالبحث عن مخالفات من سلطة الأمر بوقف الأشغال، و الذي يعتبر إجراء ضروريا لتفادي تفاقم الجريمة و يقلل من الأخطار التي يمكن أن تحدث في حالة استمرار أعمال البناء.

كما نتوصل في هذه الدراسة الى التوصيات أهمها:

1 / ينبغي على المشرع الجزائري أن يبسط إجراءات الرقابة وذلك بتجميعها في إطار تشريعي واضح وعدم جعلها متفرقة و مبعثرة بين عدة نصوص الأمر الذي سيمكن حتما من التحكم فيها.

2/ من الضروري تبسط وتيسير إجراءات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات خاصة تلك المتعلقة بمواعيد تسليم هذه الأخير وهذا لما لها من أهمية في حث الأفراد على الحصول عليها ، من ثمة التقليل من المخالفات.

3/ يجب أن يكون مبلغ الغرامات في مجال المخالفات المرتكبة في هذا الميدان مرتفعا بالقدر الذي يشكل رادعا للمخالفين وهو ما حدث مؤخرا في قانون 15.08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها نرجو فقط أن يجد هذا الأخير فعالية من حيث التطبيق، و أن يحترم بكل صرامة وحزم من قبل الجميع.

4/ من الضروري تدريس قانون التهيئة و التعمير في التكوين القاعدي للقضاة، ذلك أن هذا الأخير يثير منازعات معقدة يصعب في الكثير من الأحيان استيعابها لذا يجب على القاضي أن يكون مطلع ولو بجزء من المفاهيم حتى لا يفوض جميع اختصاصاته للخبير.

5/ يجب تحديد مهلة قانونية للقاضي لإصدار قراره، عندما تسند له مهمة رقابة مشروعية الرخص المختلفة، حتى تكون هناك سرعة في الفصل في القضايا المطروحة عليه، فميدان التهيئة والتعمير ميدان حساس ومرتبطة بمصالح مختلفة أهمها المصلحة الاجتماعية.

6/ يجب أن تكون لدعوى الإلغاء آثار توقيفية لقرارات العمران الفردية بحكم القانون، وهذا لتفادي الأضرار الناجمة عن القرارات المشوبة بأي عيب.

7/ يجب أن يكون هناك تنسيق و تعاون بين مختلف المتدخلين في قطاع التعمير، مع مضاعفة الأيام الدراسية و اللقاءات التكوينية خاصة اتجاه الأعوان المؤهلين بالرقابة لاستظهار النتائج الميدانية.

8/ يجب تدعيم البلديات و الفرق المختلطة المتواجدة في مقر الدوائر الإدارية بالوسائل المادية والكفاءات المتخصصة في هذا القطاع من أجل القيام بالمهام الرقابية على أحسن وجه، وخاصة بصفة دائمة ومستمرة.

9/ يجب القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع ذلك أن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان قواعد التهيئة والتخطيط العمراني.

وهذا نأمل أن يكون هذا البحث قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع، ووصل به إلى درجة من الوضوح و أن يكون فاتحة لجهود تبذل في هذا المجال الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.





## المؤلفات بالغة العربية

### أولا: قائمة المراجع:

#### 1/أ: الكتب:

- 1- إسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة ،الجزائر ،2003.
- 2- بشير قدوج، النظام القانوني للملكية العقارية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2002.
- 3- حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ،الجزائر.2005.
4. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار النشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2005.

#### ب/1: الأطروحات والرسائل الجامعية:

##### 1/الأطروحات:

- عزاوي عبد الرحمان الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون ،كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر جوان ،2007.

##### 2/الرسائل الجامعية:

- 1- بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون ،فرع: قانون أعمال، كلية الحقوق ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو،2007.
- 2- جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع: إدارة ومالية، كلية الحقوق، بن عكنون،2005.
- 3- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع: قانون أعمال، كلية الحقوق، بن يوسف بن خدة،الجزائر،2008.

### ج/3المجلات والدراسات:

- 1- يوسف بن ناصر, رخصة البناء وحماية البيئة, مجلة الحقوق العدد 23, جامعة عنابة, سنة 2000.
- 2- المجلة القضائية العدد الرابع لسنة 1990.
- 3- المجلة القضائية العدد الرابع لسنة 2000.

### ثانيا:النصوص القانونية:

#### أ/الدستور

دستور 28 نوفمبر 1996, منشور بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438.96, مؤرخ في 7 ديسمبر 1996, ج.ر, عدد 76, صادرة في 8 ديسمبر 1996, المتمم بالقانون رقم 03.02, المؤرخ في 10 افريل 2002, ج.ر, عدد 25, لسنة 2002, المعدل بموجب قانون رقم 19.08, مؤرخ في 15 نوفمبر 2008, ج.ر, عدد 63, لسنة 2008.

#### ب/النصوص التشريعية

1. الأمر 58.75, المؤرخ في 26 سبتمبر 1975, يتضمن القانون المدني, ج.ر, العدد 78, الصادرة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.
2. القانون رقم 25.90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري, ج.ر عدد 52, لسنة 1990
3. القانون رقم 29.90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير, ج.ر عدد 52 و المتمم بموجب القانون رقم 05.04 المؤرخ في 14 أوت 2004, ج.ر عدد 51, لسنة 2004.
4. القانون 20.01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة .
5. القانون رقم 01.02, مؤرخ في 05 فيفري 2002, يتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات, ج.ر عدد 86, لسنة 2002

6. قانون رقم 10.03, مؤرخ في 19 جويلية 2003, يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة, ج.ر. عدد 43 لسنة 2003

7. القانون رقم 15.08 المؤرخ في 10 جويلية 2008, يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام انجازها ج.ر, عدد 44 لسنة 2008.

### ج/النصوص التنظيمية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة, وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم, ج.ر عدد 26, لسنة 1991.

2- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة لتهيئة والتعمير, ج.ر عدد 26 لسنة 1991.

3- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28, يحدد إجراءات المخطط التوجيهي, ج.ر عدد 26, لسنة 1991.

4- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير يحدد شروط وكفايات تعيين أعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريعية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها/وكدا إجراء المراقبة, ج.ر عدد 11 لسنة 2006.

### المؤلفات بالغة الأجنبية:

Naubyjeam bernard et periwit marc hugues .droit de l'urbanisme et de la construction 7eme editions montechrestion paris ,2004

الفهرس

## الفهرس:

- 3.....:
- 6.....: آليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة مير
- 7.....: الرقابة الإدارية القبلية التهيئة والتعمير
- 7.....: القواعد العامة للتهيئة تعميم
- 7.....: 25 90 المتضمن التوجيه العقاري
- 7.....: 29 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- 7.....: في المرسوم التنفيذي 175 91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة تعميم
- 9.....: أدوات التهيئة تعميم
- 9.....: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 9.....: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة تعميم
- 9.....: ثانيا: التوجيهي لتهيئة والتعمير
- 10.....: إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 12.....:
- 12.....: تعريف مخطط شغل
- 13.....: ثانيا:
- 15.....: إجراءات تحضير وإعداد مخطط
- 16.....:
- 17.....: والشهادات
- 17.....: الرقابة عن طريق الرخ الإدارية
- 17.....:
- 17.....: تعريف رخ
- 18.....: ثانيا:

- 22.....: رخصة الهدم.
- 22.....: التعريف برخصة الهدم
- 22.....: ثانيا: و منح رخصة الهدم.
- 23.....: رخصة الهدم.
- 23.....:
- 23.....:تعريف رخصة التجزئة
- ..24.....: ثانيا: وتسليم رخصة
- 25.....:
- 25.....: ن طريق الشهادات
- 26.....: شهادة التعمير
- ...26.....: تعريف شهادة ير
- 26.....: ثانيا: تسليم شهادة التعمير
- 27.....: محتوى شهادة التعمير
- 28.....: شهادة القسمة
- 28.....: التعريف بشهادة القسمة
- 28.....: ثانيا: وتسليم شهادة القسمة
- 29.....: شهادة المطابقة
- 29.....: تعريف شهادة المطابقة
- 29.....: ثانيا: عداد وتسليم شهادة المطاب
- 30.....: شهادة :

- 33..... آليات الرقابة دارية البعدية في مجال التهيئة تعمير
- 34..... أجهزة الرقابة الإدارية في مجال التعمير
- 34..... اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي
- 34..... قبة البناء أثناء التنفيذ
- 34..... التزام المرخص له بالإعلان عن افتتاح الورشة
- 35.. ثانياً : إلزامية القيام بالزيارات الميدانية
- 37.. الحق في طلب المستندات التقنية
- 38..... : نهاء الأشغال
- 38..... : التصريح بانتهاء الأشغال
- 38..... ثانياً: استصدار شهادة المطابقة
- 40..... : بالهدم كإجراء ردي
- 42..... : المؤهلين عن المخالفات في مجال التهيئة والتعمير
- 42..... : تشكيلاتهم
- 42..... : توسيع دائرة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات
- 45..... ثانيا :الحماية القانونية المقررة للأعوان المكلفين
- 45..... : اختصاصات فرقة التعمير
- 46..... : إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير و البناء
- 47..... : آثار الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة تعمير
- 47..... : العقوبات المقررة في مجال التعمير
- 47..... : عدم تحديد أفعال التجريم بشكل دقيق في قانون المتعلق بالتهيئة والعمير
- 48..... : اقتصار المشرع على نوعين من الجرائم
- 50..... ثانيا: عموميته. عمير

- 51..... : التكيف ا
- 51..... :التكيف القانوني
- 52..... ثانيا:
- 55.....( ) : التهيئة والتعمير
- 55..... : نزاعات التي يختص فيها القاضي
- 55..... .
- 56..... ثانيا:
- 57..... : النزاعات التي يختص فيها القاضي الإداري
- 60..... :
- 63..... :
- 67..... :



## ملخص

تعتبر الرقابة الإدارية في مجال التعمير أسلوب في يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديث ،لاسيما من حيث الكثافة السكانية المتجانسة وتوفير المرافق و المساكن بكافة أنواعها،وانسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها،وحماية الأراضي الزراعية و المساحات الخضراء.....الخ

ولكي تتجسد هذه الرقابة في مجال العمران من خلال وضع آليات رقابية قبلية متمثلة في أدوات التهيئة و التعمير، وآليات رقابية بعدية التي تظهر أثناء وبعد تشيد البناء

\_\_\_\_\_ : الرقابة الإدارية \_ مجال التعمير \_ آليات رقابية قبلية \_ أدوات التهيئة التعمير \_ وآليات رقابية بعدية

### **Résume**

Le contrôle administratif dans le domaine de technique de reconstruction suivie pour remplir les exigences de construction moderne, particulièrement en termes de densité de population homogène et des installations fournissant es et le logement de toutes les sortes et l'harmonie et dans des constructionsbâtimens en apparence, la taille et la protection de terres agricoles et ..... vert etc.

Pour réaliser un tel contrôle dans le domaine de reconstruction par les mécanismes de contrôle représentés dans des outils de configuration tribaux et la reconstruction, des mécanismes régulateurs et le désordre troublé qui apparaît pendant et après la recommandation de la construction

**Mot clés.** Le contrôle administratif Mécanismes tribal réglementaire Mécanismes de surveillance et désordre Outils de configuration et Reconstruction.

### **Abstract**

The administrative control in the area of reconstruction technique followed to meet the requirements of modern construction, especially in terms of homogeneous population density and providing facilities and housing of all kinds, and harmony and in buildings in appearance, size, and protection of agricultural land and green ..... etc.

in order to materialize such control in the area of reconstruction through the control mechanisms represented in tribal configuration tools and reconstruction, regulatory mechanisms and disorder that appear during and after commending the construction

**Key words.** Administrative oversight mechanisms tribal regulatory oversight mechanisms and disorder configuration tools and Reconstruction