

جامعة قاصدي مرياح ورقلة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي
ميدان الحقوق والعلوم السياسية
الشعبة : الحقوق
التخصص : قانون إداري
مقدمة من قبل الطالبة: كشكش نورة
العنوان :

الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي

نوقشت وأجيزت بتاريخ : 2014/06/01

أمام اللجنة المكونة من :

الدكتور: القاسمي الحسني عبد المنعم أستاذ محاضر (أ) جامعة قاصدي مرياح ورقلة رئيسا
الدكتور: خلف بوبكر أستاذ محاضر (أ) جامعة قاصدي مرياح ورقلة مشرفا ومقررا
أستاذ : قادري لطفي محمد الصالح أستاذ مساعد (أ) جامعة قاصدي مرياح ورقلة مناقشا

الموسم الجامعي : 2014/2013

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ أَفَمَنْ أَتَّسَّ بِبُنْيَانِهِ عَلَى تَقْوَىٰ مِنَ اللَّهِ وَرِضْوَانٍ

خَيْرٌ أُمَّ مَنْ أَتَّسَّ بِبُنْيَانِهِ عَلَىٰ شَفَا جُرْفٍ هَارٍ

فَأَنْهَارَ بِهِ فِي نَارِ جَهَنَّمَ وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ

الظَّالِمِينَ ﴿

صدق الله العظيم

الآية: 108-109 من سورة التوبة.

الإهداء

إلى ألو يحشقه قلبي..... وطني.
إلى ندى الحنين والدفء والعطاء إلى من سمره الليالي من أجلي.
إلى من نعمه بحسن تربيتها إلىأمي الغالية.
إلى الذي عمل وكافح من أجل إسعادي وتوفير كل ما أحتاجه فكان خير دليل ونعم
السند.....أبي العزيز.
إلى الذين يفرحون ويحزنون لي إخوتي : فاطمة الزهراء، خديجة، سعيد، أمال، عبد الرحمان،
لمين، حمزة ، وحضان أتمنى لها النجاح في شهادة البكالوريا وإلى زوجة أخي نعمة وأولادها محمد
زكرياء ومروة هانبة. وإلى يوسف ابن خالتي.
وإلى أختي التي لم تنجبها لي أمي.....نويزي وفاء التي كانت سندي ونعم الصديقة
والرفيقة والحبيبة لي .
كما أهدي عملي إلى السيد المستشار نويزي إبراهيم والذي كان دائما وراء تشجيعي وإلى
زوجته وأولاده .
وإلى الذين كانوا ولا يزالون دائما مبعث القوة والعزيمة أخوالي وخالتي الأفاضل وإلى كل من
يحمل لقبه شرف و قدسي.
وإلى روح جدتيأسكنها الله فسيح جناته.

إلى أحبتي أهدي جهدي المتواضع

نورة

شكرو عرفان

أشكر الخالق سبحانه وتعالى

على ما أنعمه علينا لإنجاز هذه المذكرة ، فالحمد لله المعين على إتمام هذا العمل
المذلل كل الصعاب .

نسأل الله عز وجل أن يحل على مدينة غارداية السلم والأمان والإستقرار.
بعد شكر الله سبحانه وتعالى ، أشكر مشرفي المحترم الدكتور : خلف بوبكر
على دعمه وثقته وتكريمه بالإشراف على مذكرتي .
كما أتقدم بشكري الجزيل إلى الأساتذة الدكاترة الذين سونف يشرفون على تقييم
عملي.

كما أشكر الأستاذ عمران أحمد بوليفة رئيس قسم الحقوق على دعمه وتشجيعه لي.
كما أتقدم بشكري الأستاذ : خويلدي السعيد، بن ناصر بوطيب، قهار زكرياء، قادري
لطفي، والدكتور بن محمد محمد وإلى كل اساتذة كلية الحقوق جامعة ورقلة .
وإلى كل صديقاتي هبة ، نادية ، لمياء ، حنان ، خديجة، سميرة وأصدقائي دفعة ثانية
ماستر قانون إداري 2013/2014 الذين كانوا نعم الرفقاء.
وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد على إتمام هذا البحث

نورة

مقابلة

يعتبر العمران من بين المجالات التي يحظى بأولوية داخل الدولة، لهذا تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس وفرض آليات متنوعة تسعى كلها لتحقيق حماية فعالة للعمران وهذا ما أدى بالمشرع إلى سن قوانين خاصة بالعمران منها المادة 683 من القانون المدني الجزائري التي عرفت العقار بأنه : " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، و ما عدا ذلك فهو منقول ، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

يشمل هذا التعريف الاراضي و المباني و الطرق و غيرها ، كما يشمل المنقولات بطبيعتها التي رصدت لخدمة العقار كالجرار بالنسبة للأرض.

انطلاقا من هذا التعريف ، و بالتركيز على موضوع دراستنا ، فإننا نؤكد على جزئية أساسية و مهمة جاءت في عناصر المفهوم السابق ، و هي المباني و الأراضى، هذه الأخيرة التي كانت تخضع في نظامها لأحكام الشريعة الإسلامية قبل العهد العثماني في الجزائر، خاصة ما تعلق بمبدأ الإحياء و لبعض الأعراف المحلية كالشهرة و نظام الجماعة ، و بدخول الاحتلال الفرنسي الى الجزائر، كشف عن وجهه الاستيطاني ، و لعل أهم دليل على ذلك انشغاله من البداية بالتراث العقاري المحلي، سعت الإدارة الاستعمارية للاستيلاء على العقار في الجزائر بكل الوسائل و الطرق .

و بمقابل ذلك، نجد أن الدولة الجزائرية ورثت عادة الاستقلال تركة عقارية مثقلة بالمشاكل، الأمر الذي جعلها تحاول بسط مجموعة من القوانين تنظم بها الملكية العقارية، إلا أن هناك مجموعة من العوائق حالت دون ذلك.

إن أول عائق واجهها تمثل فيما خلفه المستعمر من تغيير للطبيعة القانونية لعدة أشكال من الملكية من جهة ، و من جهة أخرى ، وجود عدد من الأراضى بغير سندات ملكية، أما العائق الثاني فتمثله عملية المسح العام للأراضى التي تعثرت كثيرا حيث كان مقررا لها أن تنطلق مع صدور قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 ، إلا أنها تأخرت الى صدور الأمر المتضمن إعداد مسح الأراضى العام و تأسيس السجل في 1975/11/12.

أما من أكبر العوائق و أهمها و الذي كاد أن يمحو كل الجهود المبذولة، هو مشكل البناء الفوضوي الذي استنزف بشكل معتبر الوعاء العقاري المخصص للمشاريع التنموية، و مهما يكن من أمر فإن ظاهرة البناء الفوضوي قد ظهرت إلى الوجود بانتشارها على أوسع نطاق.

وتكمن أهمية موضوع البناء الفوضوي في الآونة الأخيرة في أنها موضوع يستدعي البحث و الدراسة بغية توضيح الحلول الواجب على المشرع القيام بها و الكفيلة بوضع حد لها، كما تستلزم ايضا الدراسة خاصة في ظل تفاقم أزمة السكن من جهة ومن جهة اخرى، انعدام مخطط شامل لتنظيم الملكية العقارية.

إن أولى الأحكام التي تصدت لظاهرة البناء الفوضوي كانت احكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، بعد ذلك، تم إصدار سلسلة من النصوص القانونية ، بداية بالتشريعات الصادرة سنة 1985 التي تهدف الى التسوية ، و ظهر ذلك جليا في صدور القانون رقم 01/85 المتضمن قواعد شغل الأراضى قصد المحافظة عليها و حمايتها، و المرسوم التنفيذي رقم 211/85 الذي حدد كفاءات تسليم رخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضى للبناء ، و المرسوم رقم 212/85 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط اقرار

حقوقهم في التملك و السكن ، ثم جاءت التعلية الوزارية المشتركة الصادرة في 13 أوت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع.

إن أهم ما يستقى من هذه النصوص القانونية ، هو تفتن المشرع الجزائري الى استفحال ظاهرة البناء الفوضوي ، و عدم قدرته على تجاهل هذه الظاهرة ؛ و بموجب القوانين الصادرة لسنة 1990 فقد تمّ تبني استراتيجية جديدة حددت معالمها بالقانونين ، الأول رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري و الثاني رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير. و عليه ، فقد أصبحت هذه الظاهرة جديرة بالنقاش حولها و حول مدى نجاعة الحلول المقدمة من طرف المشرع في الأحكام الواردة في مختلف القوانين خاصة تلك المنظمة للعمران.

إن دوافع الدراسة تنقسم إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية فالأسباب الذاتية تتمثل في رغبة الباحثة في الخوض في هذا المجال، أما الأسباب الموضوعية فترجمت في معرفة الأسباب الفعلية لتفشي ظاهرة البناء الفوضوي، إذ تعد الدافع الرئيسي وراء اختيار دراسة هذه الظاهرة ، كما أن الغرض من هذه الدراسة هو معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة و التعمير خاصة وأنّ النصوص القانونية المتعلقة بهذا الموضوع معتبرة العدد.

و في نفس الصدد هناك رغبة ملحة لمعرفة حجم الدور الذي تلعبه الادارات المتخصصة في مجال العمران في تطبيق النصوص المنظمة له ، فهل ممكن الخلل يتجلى في الجانب التشريعي أي عدم كفاءة النصوص القانونية ؟ أم في عدم كفاءة الادارة و تنصلها من القيام بدورها الذي حدده القانون.

تنطلق أهمية هذه الدراسة العملية و العلمية منها ، من خلال توضيح نقاط النقص في ظل الحالة التي يعرفها قطاع العمران في الجزائر من فوضى و لا نظام؛ كما تكتسي هذه الدراسة أهمية بالغة في كونها تبرز أهم الأسباب التي أدت إلى تفشي ظاهرة البناء الفوضوي ، و السبل و الآليات التي جاء بها المشرع للتصدي لهذه الظاهرة، ومن بين الصعوبات التي تواجهتنا تتمثل في ضيق الوقت المتاح لإنجاز هذه المذكرة، وبمناسبة إنجاز بحثنا هذا تم إيجاد عدة دراسات مشابهة لموضوعنا ، نذكر منها ما يلي :

(الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر) مقدمة من قبل الباحث تكواشت كمال، جامعة باتنة، السنة الدراسية 2009/2008 .

و من هنا تتضح الإشكالية التي سنحاول الاجابة عنها و هي :

ما مدى فعالية الأحكام الواردة في القوانين المنظمة للعمران و المتعلقة بظاهرة البناء الفوضوي في ضبط هذه الظاهرة والحد منها ؟

بالنسبة للمنهج المتبع ، فقد اتبعنا المنهج التاريخي لدراسة هذه الظاهرة وتطورها ، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي لدراسة القوانين المنظمة لظاهرة البناء الفوضوي .

إذن ، سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال خطة تحليلية تتضمن فصلين ؛ ارتأينا ان يكون الفصل الأول تحت عنوان التأصيل النظري لظاهرة البناء الفوضوي ، و تطرقنا في الفصل الثاني الى الوسائل القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي.

الفصل الأول

التأصيل النظري لظاهرة البناء الفوضوي

تمهيد

البناء الفوضوي، بقدر ما هي ظاهرة استفحلت بشدة في الآونة الأخيرة، إلا أنها في شق منها؛ مفهوم و تطوّر لذلك وجب

قبل الشروع في تناول النصوص المتعلقة بالتهيئة و التعمير بالتحليل، المرور بالحقول المفاهيمية المحيطة بالبناء الفوضوي (المبحث

الأول)، ثم التعرّيج على رخصة البناء و أحكامها (المبحث الثاني) .

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي

يقول jean bertrand pontalis " نحن بحاجة الى مفاهيم."

هذه الحاجة وليدة فطرة الانسان الفضولية التي تسعى الى فهم الظواهر، هذا نفسه ما نحاول عرضه من خلال هذا المبحث، حيث يدفعنا ذلك الى التعرف على عوامل تفشي ظاهرة البناء غير القانوني (مطلب 1) والأشكال التي جعلت من هذه الظاهرة ظاهرة غير قانونية إضافة الى الاطلاع على أهم انعكاساتها (مطلب 2).

المطلب الاول

مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي وعوامل انتشارها

الفرع الأول: مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي

نظرا لتعدد تسمياته¹، إلا أن مصطلح البناء الفوضوي يعد الأكثر شيوعا و الأكثر شمولاً من التسميات الأخرى، بمقابل ذلك و بالرجوع الى قوانين البناء و التعمير في الجزائر، فلا وجود لأي نص سواء تشريعي أو تنظيمي يتطرق لهذا المصطلح باسمه إلا ما جاء في التعليم الوزاري المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، بحيث أطلقت عليه تسمية البناء غير المشروع، بناء على ما ذكر فإنه لا بد من اعطاء تعريف لهذا المصطلح الذي طفى الى الواجهة، و تحديد أهم معانيه (فرع 01)؛ إذن و في هذا الصدد، فإنه توجد عدة تعريفات لمصطلح البناء الفوضوي من تعريفات فقهية و أخرى اجرائية.

أولا: التعريفات الفقهية

لم تحظ ظاهرة البناء الفوضوي باهتمام المشرع الجزائري، و لا بانشغالات فقهاء القانون و لا الاجتهاد القضائي، و يرجع السبب في ذلك الى اعتبار ظاهرة البناء الفوضوي، ظاهرة مؤقتة جاءت نتيجة افرازات لعملية التنمية الاقتصادية المتسارعة التي تشهدها البلاد و ما مصيرها إلا الزوال و الفناء.

إلا أنه و في اطار دراستنا، فقد تم الاستعانة بالتعريفات التي وضعها فقهاء علم الاجتماع و الجغرافيا²، اعتبارا أن هذه الظاهرة هي ظاهرة متعددة الجوانب و معقدة.

¹- من تسميات البناء الفوضوي: البناءات غير الشرعية، الأحياء القصدية، منطقة الأكوخ... الخ.

²- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2008/2009، ص: 08.

Pierre GEORGE¹ / أ / تعريف

عرّف البناء الفوضوي في أبحاثه: "هذا الاسم قد استعمله الباحثون، لتمييز السكن الفوضوي الذي وجد نتيجة تكس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نمواً، هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق، جاؤوا من الضواحي و احتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة، و غالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات . و قد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا من أماكن القمامة أو الموائئ أو أماكن التخزين، و هي عبارة عن صفائح من القصدير أو القش، و تفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية، كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها."

Gerard PLANCHERE² / ب / تعريف

يعرف السكن الفوضوي بأنه: "الفرنسيين قد عرفوا السكن الفوضوي في شمال افريقيا، لأن معظم المدن الكبرى في هذا الشمال محاطة بأحزمة من السكن الفوضوي، إن الظاهرة تتميز بما شمال افريقيا، إنّ هذا النوع من السكن وجد نتيجة لغياب الدخل الفردي الكافي أو أن الاستثمارات قد سخرت لقطاعات على حساب السكن. و أن ظاهرة السكن الفوضوي قد ولدت مع تركيز السكان في التجمعات الحضرية لهؤلاء السكان الذين ليس لهم عمل، دخل أو إمكانية الحصول على السكن، و قد جاؤوا في هيئة جماعات بسبب غياب فرص العمل في أريافهم، فلا أرض يفلحونها؛ جاؤوا الى المدينة و الأمل يحدوهم علّهم يجدون عملا. و أنّ السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاية نوعية البناء و غياب تام للتهنية من ماء و تصريف و إضاءة و تعبيد طرق، و أنّ البناء الفوضوي قد تحقق و هو مخالف تماما للقوانين و في ملكيات بدون موافقة أصحابها."

¹- تكواشت كمال، مرجع سابق، ص : 08.

²- المرجع نفسه، ص : 08.

ج/تعريف بلعادي ابراهيم¹

يقول في هذا الصدد: "إنَّ أصل نشأة تسمية الأحياء القصديرية تعود الى حقبة الاحتلال الفرنسي للمغرب الأقصى ، و التي تعبر عن مجموع السكنات التي تشكل أحياء قائمة بذاتها."

د/تعريف فاروق بن عطية²

يرى الدكتور بن عطية: " إن الحي الفوضوي هو ذلك الحي المعزول في ضواحي المدن الكبرى ،أقيم فوق أرضية اختيرت خصيصا على أساس التخفي و عدم الظهور و ليس على أساس امتيازاتها العمرانية ،يتشكل هذا الحي من سكنات هشة أو "برارك" منجزة من لوائح خشبية ، و صفائح حديدية ،محرومة من المياه الشروب و الكهرباء و غاز المدينة و الصرف الصحي والطرق المعبدة ، و لا يتواجد في دائرة التسيير أو اهتمامات الجماعات المحلية."

من خلال التعاريف السابقة ،يتبين لنا أنها تطرقت لمجموعة مهمة من المسائل المتعلقة بظاهرة البناء الفوضوي أهمها:

__مسألة الموقع الجغرافي لهذه الأحياء بالنسبة للمدينة.

__مسألة الطبيعة القانونية للبناء ،فهو بناء هش لا يتوفر على أدنى معايير البناء.

__مسألة التجهيزات الجماعية.

__مسألة اهتمام البلدية ،فهي لا تدخل ضمن دائرة انشغالات المسؤولين المحليين.

ثانيا: التعريف الاجرائي لظاهرة البناء الفوضوي

إنَّ أهم ما يلاحظ هو عدم وجود تعريف قانوني للبناء الفوضوي ، و لا وجود لتعريف ينسب إلى الاجتهاد القضائي ،ما

يجعلنا نسعى لإعطاء تعريف شامل لظاهرة البناء الفوضوي من الناحية القانونية.

إنَّ مصطلح ظاهرة البناء الفوضوي ،مصطلح مركب لذا سنحاول شرح مصطلحاته

¹-تكواشت كمال ، المرجع السابق ، ص : 09.

²-المرجع نفسه ، ص : 09.

أ/ مفهوم الظاهرة :

تعرف الظاهرة بأنها سلوك متكرر الحدوث يتسم بمجموعة من المواصفات أهمها التكرار و التلقائية ؛ كما تعتبر الظاهرة حادثة أو واقعة تشاهد بالعين المجردة و يحس بوجودها و آثارها ، كظاهرة الانفجار الديمغرافي ، ظاهرة التلوث البيئي ، ظاهرة البناء الفوضوي.. الخ

ب/ مفهوم البناء :

لقد عرف البناء من الجانب الفقهي بأنه : " مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا، أو شيئا غير هذا؛ شيدته يد انسان... أن يكون البناء معدا لسكن انسان أو لإيداع أشياء ، فالحائط المقام بين حدين بناء..."¹

ج/ مفهوم الفوضى :

تعرف الفوضى على أنها حالة من الفلتان و الاضطراب الناجمة عن غياب السلطة السياسية أو الى نقص القوانين. اذن و انطلاقا مما سبق الإشارة اليه ، فإن المقصود بظاهرة البناء الفوضوي هو :

" تلك الآفة المتعددة الجوانب المتنامية و المتكاثرة في بعدها الزماني و المتأتية نتيجة تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية بتشويه النسيج العمراني و تعييبه بسبب مخالفة أحكام قانون البناء و التعمير ، و ذلك بالشروع في انجاز الأشغال و البناء دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو مخالفة قواعد رخصة البناء بعد الحصول عليها ، مما يترتب عنها عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع المخططات التقنية المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية و استهلاك الآجال القانونية مع عدم اتمام الأشغال و بقاء البناية في شكل ورشة مفتوحة و دائمة لسنوات طوال. "² un chantier ouvert et permanant

و في الأخير و بعد اعطاء تعريف وافي و كافي لظاهرة البناء الفوضوي ، و بالرجوع الى الوراء قليلا ، نجد أن الجزائر حقيقة قد ورثت أسباب عديدة لظهور ظاهرة البناء الفوضوي ، الأمر الذي ساعد في ظهور أسباب و عوامل أخرى ساهمت بشكل كبير في تفشي هذه الظاهرة و تناميها على مستوى كافة التراب الوطني ، منها عوامل اجتماعية و اقتصادية (فرع 02) و عوامل قانونية وادارية (فرع 03).

¹ - حامد الشريف ، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، مصر ، 1994 ، ص:29.

² - تكواشت كمال ، المرجع السابق ، ص:12.

الفرع الثاني: العوامل الاجتماعية والاقتصادية لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي

تعددت العوامل الاجتماعية وكذا الاقتصادية ، أدت إلى تفشي ظاهرة البناء الفوضوي يمكن ذكر أهمها .

أولا:العوامل الاجتماعية

تتلخص اهم العوامل الاجتماعية المسببة لتفشي ظاهرة البناء الفوضوي مايلي :

أ/أزمة السكن

هذه الاخيرة موروثه عن السلطات الفرنسية ،التي اقرت برنامج قسنطينة حيث حاولت من خلاله انجاز12500مسكن جماعي،وبعد الاستقلال غادر المستعمرين الجزائري تاركين مساكنهم فارغة ،هذه الاخيرة شغلها حوالي40000 مقيم خلال اربع(04)سنوات بعد الاستقلال.¹

الا انّ زيادة الطلب على السكن من قبل المواطنين،أدى الى عجز الدولة الجزائرية على تلبية متطلبات السكن الجديدة، وامام هذا العجز، لم يجد المواطنين من سبيل لتحقيق ذلك الى اللجوء الى بناء السكنات بشكل فوضوي وعشوائي بغية ايواء أسرته ووقايتهم من المشاكل المحيطة بهم من كل صوب.

ب/النمو الديموغرافي والهجرة الريفية

غداة الاستقلال عرفت الجزائر انفجارا ديموغرافيا كبير خاصة في كبريات المدن الجزائرية، لذا فإنّه من الطبيعي أن تؤدي هذه الزيادة في عدد المتساكنين الى زيادة كبيرة في الطلب على السكن.

ومن جهة اخرى، فإنّه وكنتيجة لسياسة التخطيط الاقتصادي، ثم انشاء مشاريع اقتصادية ضخمة في المدن الكبرى،فكان طبيعيا ان تعرف هذه المدن زحفا عليها، وبالاطلاع على المخطط الخماسي رقم 84/80 نجد أن نسبة الهجرة تجاوزت نسبة 55%².

الأمر الذي يدل على أن الدولة،وبالرغم من ضخامة أزمة السكن، الا أتها لم تكن من أهم أولوياتها، وكنتيجة حتمية لذلك فإنّ المواطن يسعى الى توفير مسكنه بذاته ولو على حساب القوانين والأنظمة.

ثانيا: العوامل الاقتصادية

أ/غياب سياسة التوازن الجهوي العادل

لقد توجهت الاستثمارات منذ الاستقلال بشكل واضح الى الأقطاب الاقتصادية، فنجد أن الجزء الشمالي للوطن اخذ حصة الأسد في المشاريع الاقتصادية،وهذا طبعا يؤدي الى تدبب حركة الاعمار نحوها، فنجد النزوح الى الجزء الشمالي يكون بشكل

¹ - جبري محمد ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،(د س) ،ص: 35.

² Ministère d' équipement , le grand projet urbain. Alger 21 siècle 59 .

كبير ومتسارع عكس الناحية الجنوبية للوطن والأرياف التي غابت عنها الاستثمارات الضخمة، وبالتالي تشهد المدن الكبرى نشوء فوضى عمرانية، تتمركز بصفة خاصة في مناطق النشاطات الاقتصادية و الخدماتية.

ب/ اقتصاد السوق المنتهج في السنوات الأخيرة

إضافة الى حرية التجارة و انعدام الرقابة مرات عديدة داخل المدن، جعل كثير من شباب الريف والتجمعات السكنية الصغيرة المجاورة للمدن يهاجرون الى المدن لامتهان التجارة الموازية كباة متحولين للمنتوجات الأجنبية المهرية او المستوردة من الخارج أو بيع الخضر والفواكه، واستعمال جرارات فلاحية لنقل مواد البناء، والماء الصالح للشرب (بغير رخصة نقل) وغيرها من النشاطات هذه الأخيرة التي تعود عليهم بالأرباح مهمة يستحيل تحقيقها في مدغم الأصلية¹.

الفرع الثالث: العوامل القانونية والإدارية لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي

تعددت العوامل القانوني وكذا الإدارية لانتشار هذه الظاهرة ونذكر ما يلي:

اولا:العوامل القانونية

بالرغم من أن هذا العنوان يبدو مريبا نوعا ما، الا أن هذا يدفع الى التساؤل عن كيفية ارجاع البناء غير قانوني لعوامل ودوافع قانونية ؟

وللإجابة منا على هذا التساؤل فإننا نبحت في مختلف النصوص القانونية عن الثغرات التي ادت الى ظهور البناء الفوضوي وتفاقم هذه الظاهرة.

أ/قصور النصوص القانونية

متعددة هي النصوص القانونية التي نظمت المجال العقاري، الا اننا سنركز على أهم هذه النصوص التي حركت هذه الظاهرة المعقدة وذلك

حسب التسلسل الزمني والتاريخي لها :

1/قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 11/08 /1971

إنّ المتطلع لدستور 1976 يجد أنّ المشرع الجزائري كفل الاعتراف للملكية الخاصة بمقابل ذلك فإنّ قانون الثورة الزراعية حاول تحجيمها ولهذا الغرض أنشئت هيئات لامركزية لتدليل جميع الصعوبات التقنية والقانونية والسياسية ويقصد بها مجالس البلدية الموسعة²، الا أن أهم ما يلاحظ هو عدم انسجام هذه المجالس مع تدابير الأمر الصادر بتاريخ 18/01/1967 المتعلق بالقانون البلدي.

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص: 39 .

² - المادة 177 من الأمر 73/71 المؤرخ في 11/08 /1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، جريدة رسمية عدد 76.

وفي هذا الإطار لا يمكننا مساهمة قانون الثورة الزراعية في تطهير الجانب العقاري، إلا أن الجانب الآخر للثورة الزراعية جاء سلبيا حيث فشلت بتحقيق أهدافها ، ولعل أهم دليل على ذلك هيمنة القطاع الخاص على حوالي 59% من المساحة الكلية للزراعة¹ وفي هذه الحالة اضطر عدد كبير من الخواص إلى القيام ببيع صورية لتفادي التأمين أو بيع عرفية ومن هنا اكتسبت عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية، فهناك من استمر في فلاحتها وهناك من أهملها وبيعت مرة أخرى كأرض للبناء، وهناك من سكنها بنفسه وكانت هذه البدايات الأولى من الناحية القانونية لظهور بناءات خارج سلطة القانون².

2/ قانون الاحتياطات العقارية 74/26 المؤرخ في 20/02/1974

لقد أحدث الامر رقم 26/74 تغيرات جوهرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب تحويل الاراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير الى البلديات عبر اتباع اجراءات أساسية³.

في الوقت الذي كان ينتظر فيه من قانون الاحتياطات العقارية تنظيم مسألة التحكم في الوعاء العقاري ، فانه ويعكس ذلك أحدث فوضى في القطاع العقاري ، الامر الذي ترتب عنه استنزاف الأوعية العقارية الخاصة بالبناء والأراضي الفلاحية الخصبة.

3/ قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 08/12/1987

جاء هذا القانون ليبين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية في اطار قانون رقم 16/84 المؤرخ في 30/06/1984 بالأملاك الوطنية الذي كان ساري المفعول وقتها، وقد تضمن هذا القانون عدة ثغرات قانونية ساهمت بشكل او باخر في فتح المجال أمام البناءات غير قانونية⁴.

4/ قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01/12/1990

لقد حاول القانون رقم 29/90 سد الثغرات القانونية التي تضمنها القانون 82/02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء⁵، حيث اعتبر سكوت الادارة عن البث في تسليم رخصة البناء خلال أجل 60 يوما المحددة قانونا يعتبر بمثابة قبول ضمني بمنح الرخصة ،عموما فقد تفادى القانون 29/90 هذا الإشكال حيث نص على وجوب كون القبول او الرفض بطريقة صحيحة وبتقرير مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال المحددة⁶.

¹ - للإطلاع أكثر أنظر الموقع: www.startimez.com/f.aspx?t=34257707 تاريخ التصفح 2014/03/03.

² - شروقي محترف ، البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية ،مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2008/2005، ص: 42.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الحقوق العقارية والحقوق العينية العقارية ، دار هومة الجزائر ، 2004 ، ص: 21-22.

⁴ - أنظر القانون 83 / 18 المؤرخ في 13/08/1983 ، المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية ، جريدة رسمية عدد 2045.

⁵ - محمودي عبد العزيز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادى، 2009 ، ص: 66 .

⁶ - ليلي زروقي ، محاضرات في التهيئة والتعمير ، أقيمت لطلبة المدرسة العليا للقضاء ، 2007، ص: 09-10.

ب/ تردد القضاء

في ظل قصور بعض النصوص القانونية، كان ينتظر من القضاء أن يبادر الى الاجتهاد والتنسيق بين النصوص القانونية بغية الوصول الى حل المشاكل المطروحة بشدة لكن القضاء بقي مترددا في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص عدة مسائل مرتبطة بصفة مباشرة بتنامي ظاهرة البناء غير قانوني. ولعل أهم أوجه تردد القضاء تتمثل في أراضي العرش وأراضي الوقف وسندات اثبات الدعوى، وكذا تردده بشأن قبول الدعوى في حال الاعتداء على الحيازة العقارية على المستثمرة الفلاحية.

ثانيا: العوامل الادارية :

أ/ غياب الردع من طرف السلطات الادارية

ان تقاعس الادارة عن القيام بعملها ومتابعة الدعاوى اضافة الى بطء اجراءات التقاضي تحول دون الاسراع في الحد أو بمعنى اخر التقليل من ظاهرة البناء غير القانوني ويجعل البناء يفرض كأمر واقع في حال ما رفعت الدعوى متأخرة للقضاء. كما يظهر أن الغرامات المقررة كعقوبة في كل من قانون التعمير أو قانون الغابات غير كافية لتحقيق الردع، وتعد هذه العقوبات بسيطة مقارنة بجسامة وخطورة الضرر. وعليه لا بد من اعادة النظر في تلك الجزاءات حتى يساهم الجانب الردعي في حماية العقار¹.

ب/ ضعف وسائل الرقابة

لقد انشأت القوانين المتعلقة بالمجال العمراني عدة أجهزة للرقابة في مجال البناء بغية التحكم في الوعاء العقاري و تفادي ظاهرة البناء الفوضوي ،و في هذا الاطار ،و لغرض المحافظة على الجانب الجمالي و الحضاري و توحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي و البيئي ،جاء القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ،كما اعقبته مراسيم التنفيذية المطبقة له. و قد صنفت هذه الآليات الى وسائل رقابة قبلية و وسائل بعدية². تتمثل وسائل الرقابة القبلية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ،مخطط شغل الاراضي ،شهادة التقسيم ،رخصة التجزئة رخصة البناء و رخصة الهدم.في حين أنه يمكننا اجمال وسائل الرقابة البعدية في نقطتين رئيسيتين ،شهادة المطابقة و المراقبة المستمرة³.

المطلب الثاني

أشكال البناء الفوضوي وانعكاساته

تعتبر رخصة البناء في مجال البناء والعمران وسيلة فنية لتنظيمه ،كما تعد وثيقة تحدد مدى احترام البناء لمختلف الشروط والاجراءات القانونية ، بالرغم من الانتشار الكبير للبناء الفوضوي ، وبالرجوع للمعيار القانوني ،فإنه لايمكن أن يخرج عن شكلين

¹ - شروقي محترف ، المرجع السابق، ص : 37.

² - المرجع نفسه، ص: 26-27-28.

³ - سيتم التطرق لهذه الآليات و الوسائل في الفصل الثاني .

اما بناء بدون رخصة أو بناء يتجاوز حدود الرخصة (فرع 01) وبغض النظر عن أي شكل من أشكال البناء غير القانوني ، فان لهذه الأخيرة انعكاسات خطيرة على المدن (فرع 02).

الفرع الأول: أشكال البناء الفوضوي

إنّ المقصود بأشكال البناء الفوضوي تلك المخالفات في ميدان الهندسة المعمارية ، حيث صنفها المشرع الجزائري الى صنفين¹

أولا : البناء بدون رخصة

رجوعا إلى الإطار القانوني لمسألة البناء ، نجد أن المشرع الجزائري وبصدور القانون رقم 08/85 المؤرخ في 12/11/1985 المتضمن الموافقة على الأمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ، قد اتجه إلى تنظيم قطاع البناء، بشكل أكثر شمولا من القانون رقم 02/82.

ثم بعد ذلك جاء القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 لينظم بشكل عام وتام وشامل مجال التهيئة والتعمير الذي ركز على أن كل تشيد لبناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 49، 52، و 55 منه ، وفي نفس الإطار جاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها ، وقد ألغى بحكم المادة 79 منه كل الأحكام المخالفة بالإجراءات الجديدة.

يعرف هذا النوع من أنواع البناء الغير قانوني ، بأنه تشيد بناية بدون رخصة بناء.²

ويدخل ضمن هذا الصنف حالتين:

الحالة الأولى: تشييد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية عمومية كانت أو خاصة.

الحالة الثانية: تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أولا، أي أن القائم بالبناء عاجز عن اثبات ملكية بسند رسمي فهو محتل غير شرعي.³

ثانيا : تجاوز حدود الرخصة

تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التعمير خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يضبطان حدود البناء حسب الموقع كل قطعة أرضية بما يملأ المحيط العمراني وطبيعة الأرض الجيولوجية .

¹ - سماعيل شامة ، النظر القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دار الهومة الجزائر، 2002 / 2005 ، ص: 225.

² - المرجع نفسه، ص: 225.

³ - المرجع نفسه، ص: 225.

إنّ رخصة البناء يجب أن تشمل الالتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها ، وفي حالة البناء يتجاوز حدود الرخصة ، فيقصد بها تشيد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة، إنّ تجاوز حدود رخصة البناء يتم في شكلين¹.

1/ الشكل الأول : ويقصد أن يتجاوز الباني حدود الرخصة بتعليق البناء أو تغيير الواجهة أو التصميم عما هو وارد في مخطط البناء الذي قدّمه في ملف الحصول على الرخصة .

2/ الشكل الثاني : أي أنّ الباني لا يحترم الحدود والارتفاقات المحددة بمقتضى الرخصة ، فيعتدي على ملك مجاور أو على ممر أو طريق .

تنص المادة 56 من القانون رقم 29/90 على أنّ المشرع الجزائري جعل واجب المبادرة بإعلام المجلس الشعبي البلدي عند الانتهاء من الأشغال على عاتق صاحب المالك أو صاحب المشروع، حتى تسلم له شهادة المطابقة . (في أجل 30 يوم) ، الأمر الذي قلّل من فاعليتها و شوّة النسيج العمراني .

وفي الأخير، مهما تعدد البناء الفوضوي ، فإنّه لا تخرج عن أحد الشكلين السابقين الذكر ، ومعيار ذلك قانون التهيئة والتعمير .

الفرع الثاني: انعكاسات البناء الفوضوي

لبناء الفوضوي انعكاسات خطيرة على المدنية سواء من الجانب العمراني أو من الجانب الجمالي، وستتطرق لذلك من خلال:

أولا : على الجانب العمراني

لاشك أنّ مثل هذا البناء ، والذي تنامي بشكل واسع خاصة في السنوات الأخيرة ، وقد تسبب في تشكيل نسيج عمراني ، يفتقر الى أدنى شروط التعمير الأمر الذي أدى الى خلق فوضى عمرانية ، عمرانية بعيدة كل البعد عن توجهات أدوات التعمير أو مخطط شغل الأراضي وترك المشكل لمتطلبات واحتياجات واقعية دون مراعاة التخطيط الميداني ، الأمر الذي أدى إلى فقدان الانسجام بين النسيج الحضاري القديم والنسيج الحضري الحديث ، الذي يفتقد لقواعد وقوانين الإرتفاق² ، مما أدى إلى خلق إتناق وضيق داخل الأحياء الجديدة وفقا للنسيج العمراني الجديد .

ثانيا : على الجانب الجمالي

لقد استعصت ظاهرة البناء الفوضوي على السلطات المحلية والمركزية معالجتها و القضاء عليها ، فإنّ زحفها استهدف بالدرجة الأولى قطاع التعمير ، وهكذا فإن حالة المدن وما آلت اليه من فوضى عمرانية جاء نتيجة البناء غير القانوني من كلّ النواحي .

وفي مقابل ذلك ، فإنّه يتعين أن تكتسب المدن طابع عمراني متناسق ومنسجم ، لذا وجب إزالة الأحياء البالية التي تشوه الوجه العام للمدينة ، وترميم المباني والمواقع التاريخية³ ، وغير ذلك يساعد على إعطاء طابع جمالي ووظيفي للفضاءات المحيطة بالمدن .

¹شروقي محترف ، المرجع السابق ، ص: 12-13.

²-جبري محمد ، المرجع السابق ، ص: 41.

³-المرجع نفسه ، ص: 41.

المبحث الثاني

رخصة البناء¹

باعتبار الترخيص عملا من الأعمال القانونية فيقصد به الإذن الصادر عن الإدارة الممارسة نشاط معين، فلا بد من الحصول على الإذن المسبق من طرف السلطة المعنية باعتبارها سلطة ضابطة².

والترخيص من حيث الأصل يكون دائما مما لم ينص القانون على خلاف ذلك؛ فالرخصة الإدارية من حيث طبيعتها تعد قرارا إداريا³.

تشكل رخصة البناء جانبا هاما من جوانب الرقابة على الإستهلاك العشوائي للمحيط، وبغض النظر عن تعدد الرخص المتعلقة بتنظيم شغل الأراضي وتعدد إستعمالاتها إلا أنّ رخصة البناء تعد من أهم هذه الرخص، وسنحاول في هذا المبحث الإطلاع على مفهوم هذه الرخصة بما في ذلك تعريفها ومكونات ملف الحصول عليها، والجهة المكلفة بتسليمها (المطلب الأول) كما سنحاول أيضا التطرق إلى أهم إجراءاتها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

Permis de construire ماهية رخصة البناء

إنّ مباشرة الأشغال والبناء بدون الحصول المسبق على قرار رخصة البناء من الإدارة المعنية، يعد من الأسباب المباشرة لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي، حيث تعد رخصة البناء الآلية القانونية التي تحول الأفكار والبيانات إلى شيء واقعي وملمس على أرض الواقع.

وفي هذا الإطار، نجد أنّ المشرع الجزائري وضع إجراءات محددة للحصول على رخصة البناء وفي خضم هذا، يمكننا أن نتساءل عن طبيعة هذه الإجراءات هل هي بسيطة وفي المتناول، أم أنّها معقدة تضع طالبها متاهة يصعب الخروج منها، وبالتالي تتحول هذه الرخصة من وسيلة للحد من ظاهرة البناء غير القانوني والوقاية منه إلى مصدر و سبب لها؟ هذا ما سنتعرض إليه من خلال التعرف على مفهوم رخصة البناء والخصائص التي تميزها وأهم الشروط القانونية للحصول عليها (فرع 1)، مشتملات ملف رخصة البناء (فرع 2) وأخيرا الجهة المكلفة بتسليمها (فرع 3).

¹ -I.loukarfi dictionnaire du foncier et de l'aménagement du territoire ,français-arab ,arab,sientific publishers,inc,p77 .

² -عبد الغني بسيوني عبد الله ، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1991 ،ص:

³ -عمار عوابدي ، القانون الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1990 ، ص : 407.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء والشروط القانونية

أولاً : مفهوم رخصة البناء

باعتبار رخصة البناء من أهم الرخص الإدارية التي يجب الحصول عليها قبل البدء في أي بناء ، فقد تعددت تعاريفه بين التعاريف الفقهية والتعاريف القانونية ، كما أنّ رخصة البناء تمتاز بعدة خصائص وسنحاول التطرق لها للإحاطة أكثر بهذا النوع من الرخص

أ/تعريف رخصة البناء:

1/التعريف الفقهي :

لقد وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء ، ومنها مايلي :

"الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء " ¹ ، كما عرفت أيضا بأنها:

"التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أنّ أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران" ² .

إنّ أهم ما يلاحظ على هذين التعريفين ، أنّ الأول أغفل ربط الترخيص كما يجب ضمانه احترام قواعد العمران إذ لا تكفي منح رخصة دون مراعاة شروط التنظيمية ، أما الثاني فقد وقع في عمومته التعبير في لفظي " التصرف السابق " و"أعمال البناء "، فهل كلّ تصرف سابق البناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصاً؟³.

وقد عرفت رخصة البناء أيضا بأنها "ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني، تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه " إنّ ما يؤخذ على هذا التعريف عدم توضيحه لنوع البناء الواجب طلب رخصة البناء مسبقا بشأنه .

2/التعريف القانوني :

باستقراء القوانين المنظمة للعمران في الجزائر، نجد أن المشرع عبر عنها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، و شهادة التقسيم ،و رخصة البناء، و شهادة المطابقة ،ورخصة الهدم وتسليم وذلك ؛بأنها :

¹HENRI JACQUOT ET FRANAIIS PIERT , DROIT DE L' URBANISME.Dollaz .Delta . 3eme édition.1998.p547

² G PEISER , DROIT ADIMINISTRATIF , EDITION DALLOZ ,paris, 1971 , P88.

³ - عزري الزين، " إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري" مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، العدد 03،ص: 11.

قرار اداري تصدره جهات مختصة و محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أم الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه¹.

وحسب القانون رقم 29/90 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير فإن رخصة البناء تشترط مسبقا من أجل تشيد البناء الجديدة مهما كان استعمالها² , وكذا لتمديد البناء الموجودة وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة من أو الواجهات المفضة على الساحة العمومية وأيضا لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ، وهذا كله ما لم ينص القانون خلاف ذلك ، وهذا إن حق البناء مقترن مبدئيا بحق الملكية فهو لصيق بها ما لم يتم النص خلافا بذلك³.

من خلال ما سبق ، يمكننا أن نورد تعريف شامل نوعا ما لرخصة البناء كما يلي :

"رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران "

ب/ خصائص رخصة البناء

من الناحية القانونية تعد رخصة البناء قرار إداري من قبل الأعمال الإدارية وتتميز بالخصائص العامة للقرارات⁴. بناء على ذلك فإن أهم خصائص رخصة البناء ما يلي :

1/ صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة :

لا تمنح رخصة البناء إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، لذا لا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عدم الاختصاص⁵ , فهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 41 من المرسوم رقم 176/91 ، والذي يتصرف في هذه الحالة باعتباره ممثلا للدولة أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 42 من نفس المرسوم .

2/ أن يكون قرارا قريبا

من حيث الأصل فإن رخصة البناء تمنح بموجب القرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة ، فالبنائات المنجزة دون الحصول على رخصة البناء مسبقا تصنف في خانة البناء غير القانوني أو الفوضوي إن إجبارية الحصول على رخصة

¹ - المواد 40 - 41 - 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، جريدة رسمية عدد 26 صادرة في 1991/05/28.

² - سماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص: 218 .

³ - محمد الصغير بعلي ، " تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري " ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد 16 ، جامعة باتنة ، الجزائر ، جوان 2007 ، ص: 26 .

⁴ - تكواشت جمال ، المرجع السابق ، ص: 96.

⁵ - المرجع نفسه ، ص: 96 .

البناء قبل الشروع في البناء تدخل ضمن الرقابة القبلية للإدارة لمشروع البناء والتحقق من مدى تطابق المشروع وأحكام القوانين المنظمة لل عمران ،وتفادي وضع الإدارة أمام أمر وقع لإجبارها على تسوية وضعية المباني من خلال منح رخص البناء بعد ذلك¹.

3/ أن تشتمل قرار الرخصة على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

إضافة إلى انشاء بنايات جديدة ،فإنّ طلب رخصة البناء يتضمن أيضا طلب إجراء عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة حسب ما جاء في قانون التهيئة التعمير ومراسميه التنفيذية ،وفي حالة رفض الإدارة منح رخصة البناء لهذه الأعمال اعتبر رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها الزام الإدارة بمنح الترخيص².

4/ أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران العليا

تدخل آلية منح رخصة البناء ضمن سلسلة آليات الوقاية من البناء الفوضوي ، ولمزيد من المردودية ، يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام كل من³ :

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير شهادة التعمير ورخصة التجزئة ، المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وشغل الأراضي ومخططات التجزئة .

وبهذا الترابط بين الآليات ، فرخصة البناء تضمن تعايشا بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة .

5/ أن يتضمن قرار الرخصة الرفاهة والسلامة والجمال :

إنّ المعيار الفاصل الذي من خلاله يتم الحكم على بناء هل هو فوضوي أو نظامي هو المعيار الإداري ؟ والذي يتمثل في وجود وثائق إدارية من عدمها المتمثل في رخصة البناء ، غير أنّ هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص بالبيئة ، والمعيار التقني والخاص بالهندسة المعمارية ، ومعيار الأمن والسلامة والخاص بالهندسة المدنية .

إنّ المعيار الإداري المتمثل في في رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة وسليمة وذات شكل هندسي جميل تتماشى مع قواعد البيئة⁴.

6/منح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير :

يصدر قرار رخصة البناء بملاحظة مهمة وهي:" يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير" ، غير أنّ ذلك لنا يأتي إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة مع رخصة البناء المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية .

تعتبر رخصة البناء والمخطط التقني وجهان لعملة واحدة ، والعلاقة بينهما هي حماية كلّ من المصلحة العامة للتعمير والمصلحة الخاصة لطالب رخصة البناء وغير كذلك⁵.

¹تكواشت جمال ، المرجع السابق ، ص: 97.

²عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 13

³يوسف بناصر"، رخصة البناء وحماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية"، عدد رقم 4، 1991 ص: 54 .

⁴-تكواشت كمال، المرجع السابق ، ص: 97.

⁵-المرجع نفسه، ص: 98.

ثانيا : الشروط القانونية لرخصة البناء :

لقد وضع المشرع الجزائري شروط معينة وفي حالات معينة يجب توفرها حتى يتسنى لطالب الرخصة أن يتحصل عليها ، وهي شروط موضوعية قصد تسهيل ملائمة البناء واندماجه مع المحيط العام¹.

ومن هذه الحالات ما نصت عليه المادة الثامنة(8) من المرسوم التنفيذي رقم 175²/91:

-إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية.
إنجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة.

إنجاز صاحب العمارة السكنية طريق وسكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحرائق.

-بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكن العمارة المزمع بناؤها.

-مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع .

تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة وفي حالة بناء مؤسسات صناعية يعرض على طالب الرخصة أيجاد أجهزة لمعالجة وتصنيف الدخان والغازات المضرة بالصحة والتقليل من الضجيج.

الحد من التعمير المنشور في حالة ما إذا كان يهدد الأراضي الفلاحية .

احترام التدابير الخاصة التي تحددها القوانين والتنظيمات إذا كانت البناءات المزمع إنجازها تفرض بموقعها وأهميتها أو استعمالها

إمّا إنجاز البلدية لتجهيزات عمومية جديدة غير متوقعة في برنامجها، وإما تكلفه إضافية هامة في نفقات لتسيير المصالح العمومية .

وفي نفس السياق نجد أنّ المشرع قد حدّد الحالات التي تسلم فيها رخصة البناء والتي لا تسلم فيها ، من خلال المواد 02 إلى 31

من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 وأهم ما يلاحظ أنّ المشرع استعمل مصطلحات مختلفة منها (يمكن رفض ، لا يمكن منح)

الأمر الذي يعني وجود سلطة تقديرية واسعة تتمتع بها الهيئة التي من صلاحياتها تسلم الرخصة الشيء الذي فيه نوع من الخطورة

حيث نعلم أنّ القائمين على ميدان التعمير والبناء ليسوا من أهل الاختصاص ، ومن جهة أخرى نجد أنّ المسؤول الأول على

التعمير والبناء هي البلدية وعلى رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي قد يسلم رخصة البناء دون الرجوع إلى الهيئات التي نص

عليه القانون وهي مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المديرية الفرعية على مستوى الدائرة والتي هي في الحقيقة

هيئات رقابية تقنية تكون أدرى بميدان التعمير والبناء³.

¹ - بن قري سفيان ، النظام القانوني لحماية البيئة في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر ، المدرسة العليا

للقضاء ، الجزائر ، 2004-2005 ، ص:34.

² - المرسوم التنفيذي 175/91 مؤرخ في 28 ماي سنة 1991 يحدد قواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء جريدة رسمية عدد 26.

³ - جبري محمد، المرجع السابق ، ص: 77.

الفرع الثاني: مكونات ملف رخصة البناء

لا بد من توافر جملة من الوثائق في طلب الحصول على رخصة البناء ، حتى يتم استصدارها وذلك على أساس حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة ، وكذا لنجنب الإدارة مواطن الخطأ ، كما أنّ تحديد محتوى ملف رخصة البناء يحوز اهتمام الدولة بميدان العمران والبناء والحد من ظاهرة البناء الفوضوي ، حيث أنّه من خلال هذا الملف ، فإنّه يتم التأكد من مدى انسجام مشروع البناء مع محيطه العمراني والبيئي¹.

وبحسب المادة 55 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، والمادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 ، تحتوي على أربع أنواع من الوثائق وهي كما يلي:

أولاً: وثائق تثبت صدور إرادة البناء أو تحويل أشخاصه من أشخاص مؤهلين لذلك.

- طلب رخصة البناء الموقع عليه.

- نسخة من الوثيقة لصفة طالب الرخصة (عقد ملكية ، شهادة حيازة ، برخيص ، توكيل ، عقد تخصيصي) .

ثانياً: وثائق إدارية

تتمثل في نسخة من رخصة التجزئة بالنسبة للبنائات المرشحة على قطعة أرض تدخل ضمن تجزئة أو أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر، أو نسخة من شهادة التعمير بالنسبة لمشروع البناء أو التحويل يقع على قطعة أرض تدخل في إطار تكتيف المحيط أو النسيج العمراني للمدينة ولا تدخل ضمن مخطط تجزئة .

ثالثاً : وثائق بيانية

وهي عبارة عن مخططات هندسية ، المخططات الأولى خاصة بالهندسة المعمارية ، والمخططات الثانية خاصة بالهندسة المدنية .

أ/ مخططات الهندسة المعمارية

وهي وثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء مع محيطه العمراني وهي تتضمن :

- تصميم للموقع أو المشروع ويتضمن نقاط الإستدلال التي يمكن من تحديد قطعة أرض.

-مخطط كتلة البناءات والتهيئة ويتضمن حدود القطعة الأرضية ومساحتها ونوع طوابق البنائات الموجودة أو المرشحة وتخصيص المساحات المبنية وغبر المبنية.

¹ - تكواشت كمال ، المرجع السابق، ص : 103.

-تصميم التوزيعات الداخلية لمختلف المستويات البنائية والمشملة على شبكة المياه القذرة ، والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة.

يجب أن ترفق هذه الوثائق مذكرة كشف وصفي لحجم البنية ونوع الواجهات وكذا المواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضرية للمجتمع الجزائري ،ومذكرة كشف كي تقدر تكاليف الأشغال والآجال الممكنة لإتمام عملية الإنجاز.¹

ب/ مخططات الهندسة المدنية

وهي وثائق تقنية تعبر عن مدى مقاومة أساسيات وهياكل البناء لقوة الزلازل وانزلاقات التربة طبقا لأحكام القرار المؤرخ في 11 جانفي 2004 المتضمن الموافقة على الوثيقة التنظيمية المتعلقة بالقواعد الجزائرية لمقاومة الزلازل

-مخطط الأساسيات .

-مخطط الهيكل .

ج/مخططات الأشغال الثانوية

وهي مخططات تتعلق بأشغال الكهرباء والتدفئة وقنوات مياه الشرب، وقنوات صرف المياه القذرة.....الخ .

رابعا : وثائق تثبت انسجام مشروع أو التحويل مع محيطه البيئي :

وهي عبارة عن مجموعة من الوثائق التي تثبت مدى احترام مشروع البناء أو التحويل لقواعد البيئة في إطار تطبيق أحكام قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة رقم 01/03 المؤرخ في 2003/07/10 وهذه الوثائق تتمثل في ما يلي :

وثيقة تبين نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة من المياه القذرة المطروحة وانبعثات الغازات بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعية².

-وثيقة تبين مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمالي الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستعمال الجمهور.

-قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توزيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة وفقّة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية أو المزعجة .

-وثيقة تبين نتائج دراسة مدى تأثير المشروع وانعكاساته المباشرة وغير المباشرة على التوازن البيئي وكذا على إطار نوعية معيشة السكان ، وماهي الطرق والوسائل الملائمة للمعالجة والتخزين والتصفية.

¹-تكواشت كمال ، المرجع السابق ، ص:103.

² - بن قري سفيان ، المرجع السابق ، ص : 30.

الفرع الثالث : الجهة المكلفة بتسليم رخصة البناء

إنّ المبدأ في تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، غير أنّه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالت حددها القانون .

أولا : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

حسب نص المادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فقد جعلت الاختصاص الأصلي بمنح رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفتين كممثل للبلدية في حالات، وكممثل للدولة في حالات أخرى.
أ/ بصفته ممثلا للبلدية

ويكون الاختصاص بمنح رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويلزم فقط باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة .

ب/ بصفته ممثلا للدولة

يختص رئيس المجلس الشعبي بمنح رخصة البناء ، حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وعندما يصدر القرار المتعلق بالرخصة ، ولكن ليس بصفته ممثلا للبلدية بل بصفته ممثلا عن الدولة ، ويلزم باطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي .

ثانيا : اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

لقد حددت المادة 66 من القانون رقم 29/90 الحالات التي يختص فيها الوالي بمنح رخصة البناء، وهي كالاتي :
-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة، وكذلك المواد الاستراتيجية.
-اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد ، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي¹.

ثالثا : اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء

يختص الوزير المكلف بالتعمير، بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي او الولاية المعنيين طبقا لأحكام المادة 67 من القانون رقم 29/90، في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، ومن خلال ما سبق ذكره، يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير .

¹ - تكواشت ،المرجع السابق،ص:106.

المطلب الثاني

إجراءات منح رخصة البناء

احتراما لقواعد قانون العمران، فإن إسناد أعمال البناء إلى رخص إدارية يعد الضمان الأساسي لذلك ، خاصة رخصة البناء التي تعد عنصرا فعالا وبارزا في مجال العمران منذ القدم.¹

ولإصدار الإدارة القرار المتعلق برخصة البناء ، فإنه يجب على المعني احترام الشروط القانونية ، كما على الإدارة الالتزام بالإجراءات اللازمة لذلك ، فرخصة البناء هي أكثر القرارات التي تظهر محتويات المخططات العمرانية ، سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.²

تطرح رخصة البناء ضرورة وضع مشاريع البناء في اطار المصلحة العامة من خلال القوانين المنظمة للعمران في الجزائر،³ ويستوي في استخراج رخصة البناء كل من الأشخاص الطبيعية أو المعنوية وكل مصالح الدولة العامة والخاصة ، فالجميع أمامها متساوون بدون تفرقة⁴ هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فإن المشرع الجزائري لم يفرد إجراءات خاصة لكل منهم للحصول على رخصة البناء. تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة (فرع 01) والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب (فرع 02) ، والتي تقدر منح الرخصة أم لا ، بناء على مدى توافر الشروط التي تتطلبها القانون (فرع03).

الفرع الأول : طلب الحصول على رخصة البناء

تبدأ إجراءات منح رخصة البناء بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنحها ، وهو إجراء ضروري ، حيث أنه يتعذر الحصول على الرخصة ، وفي تقديم الطلب هذا الأمر الذي نصت عليه قوانين التعمير في الجزائر . إن دراسة طلب الحصول على رخصة البناء ، يجب أن تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب⁵ ، وهو ما سيتم توضيحه من خلال :

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1 ، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر ، 2005، ص:9.

² -jean-paul lacawe,les methods de l.orbanisme,2eme edition,que saisje,France,1993,p108.

³ -hyammallat ,le droit de lurbanisme de la construction de lenvironnement et de leau au liban , brylant,delta et LGDj,1997,p36.

⁴ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مذكرة الدكتوراه، تخصص قانون ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، ص :12.

⁵ - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص :13.

أولا : صفة طالب الرخصة

لقبول طلب رخصة البناء ، يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي المصلحة والصفة ، وإرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار¹ إن المشرع الجزائري لم يجعل طلب رخصة البناء قاصرا على المالك فقط ، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يتمثل في أشخاص آخرين .

ولهذا فقد حصرت المادة 34 صفة طالب رخصة البناء وهم :

أ/ المالك : سواء كانت ملكيته بالطرق العادية ، فيقدم عقد الملكية أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 25/90² .

ب/وكيل المالك : فيمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء ، فيصح ذلك ، بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني ، ولم يشترط المشرع نوعا معينا للوكالة ، فظالما أن النص عاما فيجوز أن تكون الوكالة إما عامة أو خاصة .

ج/ المستأجر لديه المرخص له قانونا :

يمكن للمستأجر الذي يرغب في إنجاز أعمال بناء ، أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلب بترخيص من مالك العين المؤجرة.

د/الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية :

مثل الجهات 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 العقود³ .

إن توسيع صفة طالب رخصة البناء إلى أشخاص آخرين أو عدم حصرها في المالك تعدد كخطوة أو وسيلة ليست في صالح البناء الفوضوي حيث أنها تقضي على أحد المبررات الدافعة إلى الإقدام على هذا النوع من البناء⁴

¹ - عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، مذكرة دكتوراه، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2006/2005 ص:569.

² - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49.

³ - العويجي ، عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، تخصص علوم قانونية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011 ، ص: 99 .

⁴ - تكواشت كمال، المرجع السابق ، ص: 103.

ثانيا : مضمون الطلب ومكوناته :

إذا كانت القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام ، حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية لحماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على حد سواء ، فتقل القرارات الطائشة أوالمسرعة .

وبخصوص طلب رخصة البناء ، فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون ولمقتضيات الأمن ، والقواعد الصحية ، ولتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب.

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة .

-أو توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 .

-نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية .

1-تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 ويشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي يمكن من تحديد قطعة الأرض .

2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على البيانات التالية :

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها ، وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء .

-منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح ، والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية .

-نوع طوابق البيانات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها .

-إرتفاع البيانات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية .

-المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض¹ .

-بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية² .

¹ - المادة 35 مرسوم تنفيذي 2006-03 مؤرخ في 07 يناير 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 171/91 جريدة رسمية رقم 01.

² - المادة 35 من نفس المرسوم .

3- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القدرة والكهرباء والتدفئة ، والواجهات بما في ذلك واجهات الأسبجة والمقاطع الترشيدية.

ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ، ويجب أن تبين يوضح الأجزاء القديمة التي تم الإحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات الكبرى تتضمن مذكرة كشف المقايسة التقديرية للأشغال وآجال إنجاز ذلك .

4- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة الأرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر .

5- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية إذا كان البناء لغرض صناعي أو لإستقبال الجمهور تتضمن البيانات التالية :

- وسائل العمل وطاقة إستقبال كل محل .

- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة .

- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة ، وجر المياه الصالحة للشرب ، والتطهير والتهوية .

- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها .

- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط والموجودة في المياه القدرة المصرفة وإنبعث الغازات وتراتب المعالجة ، والتخزين والتصفية .

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبيانات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة للإستقبال الجمهور .

6- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة¹ .

7- دراسة مدى التأثير المنصوص عليها في أحكام المرسوم رقم 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقه .

8- دراسة الهندسة المدنية

9- دراسات أجزاء البناء الثانوي للمشاريع وغير الموجهة للسكن الفردي²

¹ - المادة 36 المرسوم التنفيذي 03/2006 ، مصدر سابق الذكر .

² - المادة 36 من نفس المرسوم .

زيادة على إشتراط المشرع تلك البيانات وإرفاق الوثائق المذكورة سالفًا بملف الطلب فإنه يجب أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعًا من قبل مهندس معماري معتمد ، والذي عليه أن يراعي في المشروع التصميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهاتها وكذا إختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع .

كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على قرار مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية¹ .

وتستثني تأشيرة المهندس المعماري إذا كانت المباني المراد تشييدها أو تحويلها توجد في المناطق التالية :

- في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم .

- لا يتعدى غرض إستعمال زراعي مساحة أرضيته 500 متر مربع خارج المبنى .

- لا يتعدى غرض إستعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 مترا مربعا خارج المبنى .

وإذا إستكمل طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه المذكورة آنفا ، قدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض .

الفرع الثاني: إجراءات التحقيق في ملف طلب رخصة البناء

إن تحديد كل من صفة طالب الرخصة ومكونات ملف طلبها وأيضا تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء ، يدعو إلى البحث في إجراءات دراسة الملف والتحقيق فيه ، لذا سنحاول من خلال هذه النقطة ، تبيان أهمية التحقيق ، ومدة دراسة الملفات.

أولا : مضمون التحقيق وأهميته :

لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع كل من مخطط شغل الأراضي (POS) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) وتقنية التعليمات المتعلقة بالعمران ، من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام ، وتناسقه مع المكان ، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة² .

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء لأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي . من خلال ذلك ، يتبين أن التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء مهم ، يهدف إلى التأكد من مدى مطابقة تلائم المشروع

موضوع طلب الرخصة مع مخططات العمران .

¹ - المادة 37 المرسوم التنفيذي 91/176 مصدر سابق الذكر.

² - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص17.

طبقا للمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، فإنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا جاء مشروع البناء موافقا :
لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليها .

لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير
وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل لأراضي المصادق عليه.

ولا يمكن الترخيص بالبناء على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي
المجزأة .

ينبغي للجهة المختصة لرصد المعلومات الكافية لما إشتمل عليه التحقيق أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات
المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

ويتوجب على هذه الشخصيات أو المصالح أو الجمعيات أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ إستلام طلب الرأي وفي حالة
سكوتهما بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي¹ .

الأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم :

-مصالح الحماية المدنية لتشييد بيانات ذات إستعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة جميع البنائات التي تستعمل لإستقبال
الجمهور ، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق .

-مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.

ثانيا : الجهة المكلفة بالتحقيق

إن الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء ، فيما يخص التحضير والدراسة ليست هي نفسها الجهة المختصة بإصدار
القرار المتعلق برخصة البناء ، وذلك في أجل فعالية أكبر.

تسند هذه المهمة إلى مديرية البناء والتعمير (DUC)² ، وهي الهيئة المؤهلة فنيا للتأكد من مدى مطابقة مشروع طلب رخصة
البناء مع أدوات التعمير، إذ أن أغلب المصالح التقنية للبلديات لا تتوافر على مهندسين مؤهلين في الهندسة المعمارية أو الهندسة
المدنية وذوي خبرة تمكنهم من القيام بهذا الإجراء الجوهري.³

¹ - لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص:110.

² - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص:17.

³ - طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، مصدر سابق الذكر .

ثالثا : ميعاد التحقيق

عند إرسال المعني طلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب (5 نسخ) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض ، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في الطلب.

وفي هذا الصدد وطبقا للمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن مدة التحقيق هي شهرين من تاريخ تلقي المصلحة المكلفة بالتعمير لملف طلب رخصة البناء.

الفرع الثالث : إجراءات إصدار قرار رخصة البناء .

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف ، فإنه يتعين على الجهة المختصة (وقد سبق التعرف عليها تحت عنوان الجهة المكلفة بتسليم رخصة البناء) أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة ، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب ، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب ، وقد يكون بتأجيل البث في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما.

أولا : مضمون القرار .

إن المبدأ هو قبول الإدارة لطلب رخصة البناء عن طريق إصدار قرار بمنح الرخصة أما الاستثناء وفي حدود حاجة العمران، فيمكن للإدارة عدم الاستجابة لطلب الرخصة ، وبذلك فتصدر حسب الحالة ، القرار المناسب.

أ/ قرار الموافقة بمنح الرخصة

وهذا في حالة ما إذا كان طالب الرخصة مستوف للشروط المنصوص عليها قانونا أي أن مشروع البناء جاء مطابقا لأحكام المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91¹.

ب/ قرار عدم منح رخصة البناء

يمكن للسلطة المختصة أن ترفض منح رخصة البناء ، بحيث تنحصر صور الرفض في حالتين :

1/ الحالات التي تستوجب رفض منح رخصة البناء

بمقتضى نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة ، كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي ، وبمفهوم المخالفة ، يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء

¹ - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص: 20.

الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي (يمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء) ونفس الشيء في حالة ما كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزأة ، أو مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة.

2/ الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء

لقد جعل المشرع في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 للإدارة سلطة تقديرية في إتخاذ قرار الرفض أي أن يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله ، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير . إذن ، متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض منح الرخصة ، كان القرار صائبا وصحيحا¹.

ج/قرار بتأجيل البث في طلب الرخصة

يمكن للإدارة أن تتخذ موقف يقتضي تأجيل إتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها حسب نص المادة 64 من القانون رقم 29/90.

وعليه ، ينبغي أن يكون القرار الصادر من الإدارة القاضي بتأجيل البث في طلب الرخصة معللا ، أي أن يكون أساس التأجيل مثلا كون قطعة الأرض المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.

د/سكوت الإدارة بعد فوات آجال الرد

في هذه الحالة فإن سكوت الإدارة وعدم ردها في المدة القانونية يعني موافقة ضمنية. إن القاعدة العامة نقول بأن سكوت لإدارة يعني الرفض ، أما هنا وكإستثناء فسكوت الإدارة يعني موافقة ضمنية.

إلا أن هذه الموافقة ، قد لا تكون في الحالات التالية :²

- حالة إجراء تحقيق عمومي مسبق حيث لا يمكن الإحتجاج بالموافقة الضمنية.
- حالة المشاريع التي تخضع لقواعد خاصة ، مثل المشاريع التي تتطلب دراسة مضادة للزلازل حيث لا يؤخذ بالموافقة الضمنية في هذه الحالة.
- حالة كون مشروع البناء يقع في المواقع المحمية حيث لا بد من موافقة مديريات مصالح الغابات والفلاحة والسياحة والآثار.

¹ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، مصدر سابق الذكر .

² - تكواشت كمال ، المرجع السابق ، ص: 110.

- حالة وجود بناية قائمة وأراد صاحبها التغيير فيها من خلال المساس لهيكلها وأساساتها أو سقفها أو جدرانها الأساسية فلا بد من رخصة صريحة من البلدية ومعتمدة على تقرير خبرة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناءات (CTC) إذن في هذه الحالة لا يمكن الإحتجاج بالموافقة الضمنية لطلب رخصة البناء.

ثانيا : شكل القرار

يفرغ قرار رخصة البناء في قالب مادي صريح ويرر بتسبيب معين ، كي لا يتعرض للطعن بالإلغاء.

أ/ القالب المادي للقرار

ويقتصد به شكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري حيث يأتي قرار رخصة البناء في شكل قرار مكتوب صادر عن

عن السلطة الإدارية المختصة ، وهو يتضمن مجموعة من البيانات تتعلق بـ :

- الجهة الإدارية المصدرة له.
- النصوص والأسانيد القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء.
- المراجع الإدارية المتعلقة بآراء وإقتراحات مختلف المصالح التقنية المساهمة في إثراء دراسة وتحضير الملف التقني لطالب رخصة البناء.
- هوية الشخص المستفيد من البناء.
- الإشارة إلى أهم الإلتزامات والقيود المتعلقة بعملية التهيئة والبناء الخاصة بالمشروع.
- آجال صلاحية الرخصة.

ب/ صراحة القرار

إن القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 يفرضان صدور أي قرار في مادة رخصة البناء في شكل قرار إداري صريح.

ج/ تسبيب القرار

في هذه الحالة يجب التمييز بين حالتين :

- في حالة قرار منح رخصة البناء البسيطة ، في هذه الحالة الوضع العادي لا يقضي تبريرا .
- بينما القرارات الإستثنائية فهي تحتاج إلى تبرير طالما القانون والتنظيم قاما بحصرها في نطاق وشروط معينة¹

¹ - أنظر المادة 02/62 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 52.

خاتمة الفصل الأول:

ظاهرة البناء الفوضوي آفة متعددة الجوانب ، بحيث أن المشرع يهدف من وراء هذه الظاهرة ، إلى الضبط والمحافظة على الجانب الجمالي للمدينة في إطار احترام قواعد التهيئة والتعمير .

ولعل أهم ما يساعد في ضبط هذه الظاهرة، هو رخصة البناء التي تعتبر من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة للبناءات كما تعتبر آلية وقائية تسمح بالكشف عن كل بناء جديد باعتبارها الأسلوب القانوني الأوحى لإنشاء البناءات .

الفصل الثاني

الوسائل القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي

الفصل الثاني

الوسائل القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي

تمثل هذه التدابير على آلية المخططات التي تعتبر ركيزة أو ركائز جوهرية، تعتمد عليها السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و هذا من أجل تحقيق تنمية شاملة و سريعة في مختلف المجالات الاقتصادية ، من أجل التصدي لكل ما يعرقل مشاريع الدولة النامية ، و هذا من خلال إحداث نظام قانوني جديد يتعلق بالتهيئة و التعمير و بالتوجيه العقاري ، حيث تضمن هذا الأخير أحكاما خاصة تتعلق بأدوات التعمير قبل أن يصدر قانون التهيئة و التعمير الذي أسس بصفة واضحة المخطط الرئيسي للتهيئة و التعمير .

و نحن بحاجة إلى تدعيم هذه الآليات بقوانين تراقب عمل هذه الأخيرة ، و أكثر واقعية للتخلص من ظاهرة البناء الفوضوي ويكون ذلك من خلال التطرق إلى الإطار القانوني لرقابة الإدارة في مجال التهيئة و التعمير (المبحث الأول) ، ثم التعرّيج الى النظام القانوني لمعالجة هذه الظاهرة (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الإطار القانوني لرقابة الإدارة في مجال التهيئة و التعمير

لقد تبني المشروع الجزائري إستراتيجية جديدة للرقابة و هذا لضمان احترام القواعد في المجال العمراني بوضع آليات تقضي على ظاهرة البناء غير المنظم و تحقيق الاستعمال غير العشوائي للأراضي، و هذا بوضع الإدارة سياسة تحمي النسيج العمراني و ذلك من خلال ممارسة الرقابة عن طريق أدوات التهيئة و التعمير (المطلب1)، و ممارسة الرقابة عن طريق الشهادات و الرخص (المطلب2).

المطلب الأول

ممارسة الرقابة عن طريق أدوات التهيئة و التعمير

من أهم ما جاء به القانون رقم 05¹/04 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 هو أنه قنن أدوات التعمير و جعلها ملزمة للجميع بما فيها الإدارة و هذا حسب نص المادة 10 أنه "لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون...،" و هذا لضبط قوام الأراضي العامرة و القابلة للتعمير، و ذلك من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية PDAU، (الفرع1) و مخطط شغل الأراضي POS، (الفرع2) كما سنوضح الطبيعة الوجوبية لأدوات التهيئة و التعمير في (الفرع3).

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية PDAU²:

الذي أنجز من طرف مكتب الدراسات و الأبحاث العمرانية CNERU و الذي تم المصادقة عليه بمقتضى المرسوم التنفيذي المؤرخ في نوفمبر 1995³.

¹ - القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 71 صادرة في 2004/11/10.

² - PDAU: Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

³ - مرسوم تنفيذي 242/95 المؤرخ في 22 نوفمبر 1995 المتضمن اصدار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للعاصمة، جريدة رسمية عدد 34.

أولاً: تعريفه:

هو أداة للتخطيط و التسيير المحلي و الحضري،تحدد فيه التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل لأراضي. كما يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة عمرانية تحدد إطار التهيئة،و أيضاً هو مخطط توجيهي كلاسيكي من الجيل الثاني و من أدوات التهيئة و التعمير و قد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه PUD و للمخطط العمراني المؤقت PUP¹

ثانياً : مضمونه:

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ما يلي:

أ-تقرير توجيهي:

فهو بمثابة تقديم للمخطط التوجيهي، و تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية و نمط التهيئة المقترح في ظل الاحتمالات الرئيسية للتنمية ، بمراعاة التطور الاقتصادي والاجتماعي والثقافي و السكاني.

كما أنه يعد وسيلة جديدة يراعي جوانب الانسجام و التناسق بينه و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة².

كما أنه يحلل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية³.

ب-لائحة نظام:

حسب نص المادة 16 من القانون رقم 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: هو أدوات للتخطيط المحلي و التسيير الحضري و يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية، و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

بحيث تضبط فيه القواعد المطبقة على كل منطقة من المناطق التي تم تقسيمها ،حسب الأولويات (مناطق عامرة، مناطق قابلة للتعمير، مناطق غير قابلة للتعمير، مناطق مبرمجة للتعمير المستقبلي)، كما تضبط في هذا النظام مختلف الارتفاعات، البناءات الممنوعة، كثافة التعمير حسب المناطق،المناطق المخصصة لإنجاز المنشآت الكبرى و المساحات التي يشملها مخطط شغل الأراضي و كذا المخاطر المرتبطة بالأرض كالا انزلاقات و الزلازل⁴.

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق،ص:12.

² - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص: 81.

³ - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص: 174.

⁴ - فؤاد حجري، العقار الأملاك العمومية و أملاك الدولة، سلسلة القوانين الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص: 193.

ج- الوثائق البيانية:

حسب نص المادة 27 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وحسب الحالة و تبعاً لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكناً.

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكناً .

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكناً فأكثر تضبط كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم¹ .

ثالثاً : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 بان إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، يكون عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي، أو من المجالس الشعبية المعنية .

بحيث يتضمن هذه المداولة :

-التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود .

-كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهياكل والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتعمير .

-القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 29/90 والتي تنص على أنه يتكفل

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبرامج الدولة والجماعات الإقليمية، و المؤسسات والمصالح العمومية ، كما أن المشاريع ذات

المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² .

¹ - المادة 27 من القانون 29/90 ، مصدر سابق الذكر .

² - لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص : 21.

وعليه فإن خطوة إعداد المخطط التوجيهي ، يكون عن طريق المداولة والتي تمثل إطار لممارسة الديمقراطية وتعميق طرق التشاور والتحاور، وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدي المواطن .

وإذا كانت المداولة تحدد قائمة المشاركين المعنيين وكيفية مشاركتهم، إنما يعني هذا توسيع دائرة التشاور وتكريس حواجز التردد وبعث الثقة بين المواطن وإدارته المحلية ، خاصة إذا كان المواطنون منظمين ومؤطرين في شكل جمعيات ، وفي حقيقة الأمر هذا نداء إلى ضرورة التأطير والتنظيم الجماعي من المشاركة في حل المشاكل بكل طريقة جماعية ، في إطار التحاور وتبادل الاستشارات وهذا في الحقيقة يشرك المواطن في معالجة القضايا المحلية ذات البعد الواقعي التي تتعلق بحياته اليومية¹.

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي² POS

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة هامة من أدوات التعمير، إذ يحدد بالتفصيل بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و حقوق استخدام الأراضي والبناء ، كما يحدد بالتفصيل وبشكل حضري حقوق البناء بكل منطقة ، ويضبط قواعد المظهر الخارجي للبنىات ويحدد الارتفاعات المسموح بها.

أولاً : تعريفه : هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقاً لإطار التوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³ ، وعليه فإن مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي⁴ .

ثانياً: مضمونه :

يتضمن مخطط شغل الأراضي ما يلي :

هو نظام يحدد بالتفصيل حقوق البناء وكيفية استخدام الأراضي، بالنسبة لكل منطقة ويضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني وتحدد الشوارع و الإرتفاعات ، والأحياء والحد الأدنى أو الأقصى للبناء المسموح ، والقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي⁵ .

أ- لائحة نظام :

وتحتوي على ما يلي:

1- مذكرة تقدم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وذلك البرامج التي تعتمد عليه البلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها.

¹ - جبري محمد، المرجع السابق ، ص : 22.

² - POS : Plan d'Occupation des Sols

³ - سماعين شامة، المرجع السابق ، ص : 176.

⁴ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق ، ص : 28.

⁵ - www.startimes.com/?t=9150366 . تاريخ التصفح : 2014/02/04 -

2- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها، أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ، ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض .

3- يحدد مخطط شغل الأراضي شروط الأراضي المرتبطة بمايلي :

4- المنافذ والطرق ، وصول الشبكات إليها و خصائص القطع الأرضية ، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة و موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة ، ارتفاع المباني و المظهر الخارجي موقف السيارات و المساحات الفارغة والمغارس¹ .

ب: الوثائق والمستندات البيانية :

1- مخطط بيان الموقع .

2- مخطط طبوغرافي .

3- خريطة تبين القواسم الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني .

4- مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حاليا وكذا الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة .

5- مخطط تهيئة عامة يحدد مايلي :

موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المنفعة العمومية ، خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما يتحمله الجماعات المحلية من جهة أخرى ، وفقا لقواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .

6- مخطط التركيب العمراني والمتضمن على الخصوص :

عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأرض ومعامل ما يؤخذ منها مصحوبا باستحواذ يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة ، بالنسبة لكل قطاع من القطع المحددة ، المناطق القانونية المتجانسة² .

ثالثا - إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي :

الأصل العام يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها مخطط شغل الأراضي ، ويكون مشروع هذا المخطط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ويكون تحت مسؤوليته ، وذلك حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 والذي ينص على ما يلي :

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص: 31-32.

² - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص : 178-179.

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بحيث تتضمن هذه المداولة ما يلي :

-تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به

__ بيان للكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات ، والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي¹ .

حيث تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا، وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية في طريق التحضير لإعداد مخطط شغل الأراضي فإن المشروع قد وضع إجراءات يجب إتباعها ذلك بأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية² ، بإصدار قرار يبين من خلاله قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العامة والجماعات التي يجب إستشارتها بشأن مشروع المخطط ، حيث حدد المشرع قائمة الإدارات ، التي يجب أن تستشار على سبيل الوجوب ويعتبر عدم إستشارتها عيب جوهري قد يؤدي إلى الطعن في مصداقية مشروع المخطط ، بإعتبار أن هذا الإجراء المتمثل في طلب الإستشارة شرط أساسي³ .

حيث يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، إستنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط الأراضي ، المداولة المتعلقة بإصدار هذا القرار تصدر حسب الحالة :

1-الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .

2-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، إذا كان التراب تابعا لولايات مختلفة⁴ . وفي إطار مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المعنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ، حيث تكون لهم مهلة 15 يوما إبتداء من تاريخ إستلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركون في إعداد مخطط شغل الأراضي⁵ ، بعد ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، عند إنقضاء المهلة المحدودة (15) يوما بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية ، أو الجمعيات التي طلبت إستشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي حيث يستشار وجوبا

¹ - فؤاد حجري، المرجع السابق ، ص : 299.

² - المرجع نفسه، ص : 299.

³ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص33.

⁴ - فؤاد حجري ، المرجع السابق ، ص : 299.

⁵ - المرجع نفسه ، ص : 299.

أ- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى البلدية :

التعمير ، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية ، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية ، البريد والمواصلات
البيئة ، التهيئة العمرانية ، السياحة .

ب- الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي :

توزيع ، الطاقة، النقل ، توزيع الماء¹.

وينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية ، ويصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الإقتضاء ، لأخذ نتائج الإستقصاء العمومي بعد اخذ رأي الوالي في الحسبان².

الفرع الثالث : الطبيعة الوجوبية لأدوات التهيئة والتعمير.

ما جاءت به أدوات التعمير و بعد المصادقة عليها تصبح من قواعد و أحكام ملزمة للجميع بما فيها الهيئات الإدارية التي أعدتها و صادقت عليها ، و عليه فإنه لا يجوز إستعمال الأراضي أو البناء أو أية نشاط عمراني على نحو يتناقض معها و هذا تحت طائلة العقوبات المقررة قانون لذلك، و لا يمكن مراجعة ما جاء في أدوات التعمير أو التعديل فيها إلا باتباع نفس كفيات و إجراءات المصادقة عليها و بشروط موضوعية دقيقة، بحيث تنفذ كل الأشغال و الأنشطة العمرانية و تكون وفقا لما جاء في أدوات التعمير³.

المطلب الثاني

ممارسة الرقابة عن طريق الشهادات و الرخص.

لقد حدد المشرع وسائل الرقابة من خلال القانون رقم 29/90 الذي يتعلق بتنمية عملية التعمير و البناء إلى أن جاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 يحدد كيفية إستغلالها و إستعمال الأراضي العمرانية و هذا من خلال شهادة التعمير و شهادة التقسيم (فرع1) و رخصة البناء و رخصة التجزئة (فرع2) كما سنتطرق إلى رخصة الهدم (فرع3).

¹ - فؤاد حجري، مرجع سابق، ص:299.

² -المرجع نفسه، ص:300.

³ تاريخ التصفح : 2014/02/14 /?t=9150366. www.startimes.com

الفرع الأول: شهادة التعمير و شهادة التقسيم

حسب نص المادة 51 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث أشارت إلى شهادة التعمير بأنها: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية¹.

أولاً: شهادة التعمير²

أ- تعريف شهادة التعمير:

حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن شهادة التعمير هي تلك الوظيفة الإدارية التي تبين حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، حيث تبين أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

ب- طلب شهادة التعمير:

وذلك حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أن توضيح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني ، وينبغي أن يشتمل على البيانات التالية³ :

موضوع الطلب، إسم مالك الأرض، العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت، تصميم حول الوضعية وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم، ويودع بمقر طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به بمقر المجالس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع .

ج- تبليغ شهادة التعمير:

حسب ما جاء في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 176 /91 أنه تبليغ شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب وينبغي أن تبين شهادة التعمير ما يلي:

أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية، الإرتفاقات المنحلة على القطعة الأرضية ،خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

د- مدة صلاحية شهادة التعمير :

يحسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداءً من تاريخ التبليغ.

¹ - فؤاد حجري، المرجع السابق ، ص : 201.

² -المرجع نفسه ، ص :201.

³ - جبري محمد، المرجع السابق،ص:103.

ثانياً - شهادة التقسيم :

حسب نص المادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي تكلمت عن شهادة التقسيم بأنها تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه ، شهادة التقسيم عندما يريد تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين وعدة أقسام.

أ- تعريف شهادة التقسيم:

حسب نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

ب- طلب شهادة التقسيم:

حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 176/91 أنه ينبغي على المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم و التوقيع عليها ويجب على المعني أن يدعم طلبه ما يلي :

إما بنسخة من عقد الملكية ، أو بالتوكيل ويرفق طلب شهادة التقسيم بملف يشتمل على الوثائق التالية :

1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000¹ يشتمل على الوجهة ، وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/2000 أو 1/5000 تشتمل على البيانات التالية:

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها ، مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض ، بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الرئيسية لذلك مع إقتراح تقسيم المساحة الأرضية و تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم .

ج - تحضير طلب شهادة التقسيم :

وهذا ما ينص عليه المادة 29 من المرسوم التنفيذي 176/91 يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل ، ويحضر طلب شهادة التقسيم وتسليم بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة التجزئة.

¹ - جبري محمد، المرجع السابق، ص:71.

² - المرجع نفسه ، ص:107.

د- تبليغ شهادة التقسيم :

تبليغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب ، وهذا حسب نص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 .

هـ- مدة صلاحية شهادة التقسيم ¹:

حسب نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداءً من تاريخ تبليغها، فإذا تم مشروع التقسيم كان بما وإلا فيعيد تكوين الملف من جديد وبنفس الطريقة.

الفرع الثاني : رخصة البناء و رخصة التجزئة:

حسب نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير رخصة البناء ورخصة التجزئة وهذا ما تبين من ذلك الحصول المسبق على الرخصتين قبل الشروع في العملية.

أولاً: رخصة البناء:

تشتتر رخصة البناء مسبقاً من أجل تشييد البنايات مهما كان استعمالها ² وكذا لتمديد البنايات الموجودة و تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، وأيضاً لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسليح وهذا كله ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ³. يشترط المشرع أن يكون قرار الرفض مسبباً إذ يمكن لمن يهمله الأمر، أن يطعن في هذا الرفض أمام القاضي الإداري، الذي يمكنه الاطلاع على مدى جدية و مشروعية الأسباب، التي تستند إليها الإدارة في رفضها، وإن عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه يعد سبباً موضوعياً في رفض تسليم رخصة البناء ⁴.

أما فيما يخص إجراءات رخصة البناء و شروطها فقد تم التطرق إليها في المبحث الثاني من الفصل الأول.

ثانياً: رخصة التجزئة

تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقييم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، و رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية ⁵. و ينجم عن رخصة التجزئة المتبوعة بشهادة تنفيذ الأشغال تغيير في طبيعة قطعة الأرض ، التي كانت عبارة عن وحدة عقارية بأن تتحول إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر لكل منهما حقوق بناء معينة و ارتفاعات و حدود و شكل ومساحة ⁶. و تطبيقاً لأحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي 176/91 أنه يجب إشهار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية و إرفاقها بالوثائق التالية :

¹ - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص، الاسكندرية، مصر، 1994، ص:35.

² - فريدة مزباني، "دور العقار في التنمية المحلية"، دفاثر السياسة و القانون، العدد السادس، جامعة قاصدي مراح، ورقلة، جانفي 2012، ص:52.

³ - رفعت محمد، قانون المباني الجديد، مكتبة القاهرة، القاهرة، 1983، ص:51.

⁴ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2007، ص:91.

⁵ - شروقي محترف، المرجع السابق، ص:26.

-مخطط تجزئة على سلم 2000/1 أو 5000/1 مؤشر عليه بالموافقة من طرف مصلحة التعمير .

-إستمارة تتضمن رخصة التجزئة لصاحبه الحق في التجزئة،دون التصريح له بالوجود الفعلي للوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن عملية القسمة¹.

أ-مدة صلاحية شهادة التجزئة:

تحدد مدتها بثلاث(03) سنوات و إذا لم يتم الإنجاز بها تعتبر بعدها الرخصة ملغاة.

ب-تسليم رخصة التجزئة:

-حسب نص المادتين 66 و 67 من القانون 29/90 أنها تسلم رخصة التجزئة من قبل الوالي في حالة:

-البنيات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هيكلها العمومية.

-منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية.

و تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية².

الفرع الثالث: رخصة الهدم:

حسب نص المادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم ذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة³.

أولاً: تعريف رخصة الهدم

هي القرار الإداري الصادر من جهة إدارية مختصة و التي تمنح لموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان منصف أو في طريق التصنيف.

¹-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص:92.

²-فؤاد الحجري، المرجع السابق، ص:204.

³-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص:94.

ثانياً: الجهة المصدرة لرخصة الهدم

حسب نص المادة 68 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير أنه "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و الشخصيات العمومية و المصالح و الهيئات ، التي تتم استشارتها في إطار التشريع و التنظيم الجاري بهما العمل".

ثالثاً: مجال تطبيق رخصة الهدم

تطبيق لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 و نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة، و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف ،في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم ، سنداً لبنايات مجاورة¹. و هنا المشرع قد حد من نطاق تطبيق رخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على مناطق محددة².

رابعا : إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم:

هناك تشابه بين إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم و إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة البناء فهي تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف لدى المجلس الشعبي البلدي، لتباشر إجراءات الدراسة و التحقيق ،تم إصدار القرار. بعد كل هذه الإجراءات.

أ- طلب شهادة الهدم

حسب نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 أن صفة طالب الرخصة لثلاث أصناف: المالك، الوكيل ،و الهيئة العمومية المخصصة لها البناية .

ب- إيداع الطلب

حسب نص المادة 63 من نفس المرسوم المذكور أعلاه أنه يرسل طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لحل موقع البناية.

يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ، و طبقاً للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 176/91 أنه لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية.

ج- مدة صلاحية رخصة الهدم

تصبح رخصة الهدم لاغية و منقضية في الحالات التالية: ،وإذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات .و إذا توقفت أشغال الهدم خلال 3 سنوات الموالية. و إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة. وإذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي³.

¹فؤاد حجري، المرجع السابق، ص286.

²عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص23.

³ تاريخ التصفح: 2014/04/22. www.startimes.com/?t=9150366

المبحث الثاني

النظام القانوني لمعالجة ظاهرة البناء الفوضوي

إن مباشرة أي عمل من أعمال تشييد بناية جديدة أو تمديدتها أو تغييرها وقبل الحصول على رخصة البناء ، تعتبر أعمال وبناءات غير قانونية تخالف أحكام القانون ، و من أجل التحكم و ضبط مشكلة هذه الظاهرة فقد تم صدور عدة نصوص قانونية تشريعية و تنظيمية تلزم كل من الإدارة و القضاء في التنظيم و المواجهة ، و هذا ما يجعلنا نسلط العقوبة على مخالف هذه القوانين فمن خلال هذا نوضح منازعات التعمير و البناء من ناحيتين ، من الناحية الإدارية (المطلب 1) ومن الناحية القضائية (المطلب 2).

المطلب الأول

من الناحية الإدارية

إن معالجة ظاهرة البناء الفوضوي إدارياً تتأسس على توزيع الأدوار بين الإداريين في ضبط هذه الظاهرة و هذا من خلال الحلول القانونية التي جاء بها المشرع العمراي لإغلاق باب هذا المشكل ، و هذا من خلال نطاق مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي (الفرع 01) كما سنرى إجراءات مواجهة ظاهرة البناء غير القانوني (الفرع 02) و كذا تبيان ضمانات حماية المصلحة الخاصة (الفرع 03).

الفرع الأول: نطاق مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي.

يتمثل نطاق مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي من خلال التسيير الحسن للمرافق الإدارية و من خلال اكتشاف و ابتكار قواعد قانونية تخدم هذه المشكلة فالإدارة هي التي تراقب و القضاء هو الذي يطبق العقوبة على مرتكب المخالفة. فطبقاً للأمر رقم 01/85¹ في كيفية المعالجة لظاهرة البناء الفوضوي فقد منح للإدارة الحد الأقصى، و هذا حسب نص المادة 11 من الأمر 01/85 و التي تنص على أنه " يهدم كل بناء يشيد دون رخصة بناء قبلية و تعاد أماكنه إلى حالتها الأصلية على نفقة الباني يقع الهدم بناءً على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي إن إقتضى الأمر". فهنا الإدارة هدفها التوسع من البناء المنظم و حسب نص المادة 78 من القانون رقم 29/90² تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و 77 من القانون المذكور أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء و إما بهدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

¹ - الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 المحدد انتفاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها ، جريدة رسمية عدد 34 صادرة في 1985/08/14 .

² - الأمر رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مصدر سابق الذكر.

إذ تنص المادة 76 من نفس القانون "في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة للأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من الأمر بوقف الأشغال طبقاً لإجراءات النظام الإستعجالي".

ملاحظة:

بالنسبة لما ذكر في المواد الثلاث 76، 77، و 78 لم يتبين فيها صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في معالجة ظاهرة البناء الفوضوي.

و بالنسبة لذكر السلطات الإدارية التي ذكرت في المادة 76، لم تبين لنا أي سلطة يمكنها التبليغ عن هذه الآفة. فمن خلال هذا نرى أن آلية المعالجة الإدارية لظاهرة البناء الفوضوي، غير موجودة، و في إطار المرسوم التشريعي رقم 107/94 فإن المشرع الجزائري قد أستند دور معتبر للإدارة و هذا خلافاً لما هو عليه الحال في القانون رقم 29/90 إذ يتم معالجة ظاهرة البناء الفوضوي وفق هذا المرسوم كما يلي:

-إجراء معاينة مخالفة البناء الفوضوي، زائد إصدار أوامر بشأنها، حيث يعد هذا الإجراء كمعالجة أولية للظاهرة، و يدخل ضمن صلاحية الإدارة و ذلك طبقاً لما تنص عليه أحكام المادتين 50 و 51 من المرسوم المذكور أعلاه.

-إجراء الهدم و المطابقة من حيث إصدار الأوامر و التنفيذ و الذي يعتبر معالجة ثانية للظاهرة.

و يدخل ضمن صلاحيات كل من الإدارة و القضاء الإداري طبقاً لأحكام المادتين 51 و 52 من المرسوم السابق الذكر.

و بموجب القانون رقم 05/04، حيث إسندت مهمة معالجة ظاهرة البناء الفوضوي بدون رخصة، إلى الإدارة و الذي يقوم بهذا الدور هو رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث تنص المادة 12 من القانون المذكور أعلاه "في هذه الحالة و مراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في اجل ثمانية (08) أيام، إبتداء من تاريخ إستلام محضر إثبات المخالفة....."، و بالنسبة لمطابقة البناية، أسندت مهمة معالجة ظاهرة البناء الفوضوي غير المطابقة لرخصة البناء الى القضاء و هذا ما نصت عليه المادة 13 من نفس القانون رقم 05/04 من الفقرة الثانية: "في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده".

فبالتمعن في المادتين 12 و 13 من نفس القانون، نلاحظ أنه لا دور لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة البناء الفوضوي المخطط و غير المطابق لرخصة البناء، إلا في حالة عدم إلتزام المخالف لمنطوق الحكم القضائي الصادر في شأن البناية الفوضوية خلال الآجال القضائية المحددة في الحكم، و هذا ما نصت عليه المادة 13 الفقرة الثالثة².

في حالة عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً، بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

¹-المرسوم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 و المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 32 صادرة في 1994/05/25.

²-لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص: 137-138.

فهنا دور رئيس المجلس الشعبي البلدي يعد أساسي ، وعملية معالجة ظاهرة البناء الفوضوي من الناحية الإدارية تنقسم بين الموظفين المؤهلين لمراقبة البناء ورئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص إقليميا ، إلا أن هذا التقسيم ليس ثابتا بالنسبة لما يراه المشرع في القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي وهنا يتم التوضيح في مختلف القوانين .

حسب نص المادة 48 من القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء أنه " بعد إثبات المخالفة يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بمطابقة الأشغال ، كما يجوز له أن يأمر بقرار معطل بإيقاف الأشغال أو بأي إجراء تحفظي لما في ذلك حجز العتاد والمواد وإرسال الملف إلى النيابة العامة " .

فالموظف المكلف بمراقبة الأشغال فهنا تبين مهمته حسب نص المادة 47 من نفس القانون ، يتمثل في معاينة المخالفات البناء الفوضوي وإرسال محاضر معاينة المخالفات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في ظرف 24 ساعة¹ .

فهنا بالنسبة للمادة 48 رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الوحيد الذي يواجه ظاهرة البناء ولا يوجد معه أية إدارة أخرى .

أما ما جاء في القانون رقم 01/85 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي إضافة إلى الوالي هم من يقومون بمواجهة ظاهرة البناء الفوضوي وهذا حسب نص المادة 11 من القانون المذكور أعلاه " يقع الهدم بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي إذا إقتضى الأمر " .

نستشف من خلال هذا أنه من غير الممكن أن يقوم رئيس البلدية شخصيا بمهمة المراقبة والمواجهة للبناءات فهو بحاجة إلى طاقم إداري لمساعدته على أداء مهامه .

وحسب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بحيث نرى أن دور الإدارة ضعيف، وتمثل مهمتها في الإتصال بالجهات القضائية المختصة، ولم تبين الجهة الإدارية التي تتصل بالقضاء .

ولقد دون النص الأعوان الإداريين المحلفين المكلفين بمراقبة أشغال البناء، وكيفية تأدية مهامهم في تحرير محاضر معاينة المخالفات وإرسالها إلى الجهات المعنية، حيث لا يمكن للقاضي إتخاذ أية إجراء دون تقديم شكوى من الإدارة ، فإذا تقاعست الإدارة عن أداء واجبها سيؤثر حتما على أداء الجهة القضائية في مكافحة ظاهرة البناء الفوضوي² .

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص:139.

² - المرجع نفسه ، ص:139.

وما جاء به المرسوم التشريعي رقم 107/94 من المادة 50 منه، فهناك مرحلة أولى لمعالجة ظاهرة البناء الفوضوي بقيادة العون الإداري المؤهل .

حيث يقوم بتحرير محضر أول ، وفيه يثبت صنف البناء الفوضوي ونوع المخالفة، وموضوع العقوبة المالية، مع تحديد مقدار الغرامة الجزافية المناسبة لنوع المخالفة .

كما يقوم بتحرير محضر ثان في نفس وقت تحرير المحضر الأول ، وموضوعه هو أمر بتطبيق المطابقة مع إعطائه آجال قانونية محددة، وبعد الإنتهاء من الآجال المحددة في المحضر الثاني وزيارة العون المؤهل لورشة الاشغال يقوم المخالف بالتزام المطابقة، ثم يعلق الملف وفي حالة عدم إلتزام بأمر المطابقة، هنا الموظف المحلف ملزم بتحرير محضر ثالث ويأمر بتوقيف الأشغال حالا .

مع إرسال نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي وهنا يقوم هذين الأخيرين بالمعالجة الإدارية وهذا حسب نص المادة 52² من نفس المرسوم المذكور أعلاه ، بالإتصال بالجهة القضائية المختصة للنطق حسب الطرق الإستعجالية .

وحسب نص المادة 12 من القانون رقم 05/04 ، فهنا تختلف مهام المعالجة لظاهرة البناء الفوضوي بين الأعوان المؤهلين قانونا في ضبط هذه الظاهرة ، وذلك حسب نوع البناءات الفوضوية.

أولا : في حالة البناء بدون رخصة : فتكمن هذه المهمة عند العون المؤهل ، ويتم ذلك من خلال تحرير محضر إثبات المخالفة في أجل لا يتعدى 72 ساعة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين ، وهنا يعالج هذين الأخيرين لمشكلة هذه الظاهرة بإصدار قرار الهدم للبناء الغير قانوني في أجل ثمانية (08) أيام إبتداء من تاريخ إستلام محضر إثبات المخالفة.

وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء الفوضوي في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما³.

ثانيا : في حالة البناء الفوضوي غير المطابق لرخصة البناء .

وفي هذه الحالة تضبط هذه الظاهرة حسب نص المادة 13⁴ من نفس القانون المذكور أعلاه، بتوزيع مهمة المعالجة بين الموظف الإداري ووكيل الجمهورية والقاضي الجزائري، ورئيس المجلس الشعبي البلدي .

حيث يقوم الموظف الإداري بتحرير محضر إثبات المخالفة، وبعدها يخطر وكيل الجمهورية بإعطاء نسخة من المحضر حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 وبعد تحريك الدعوى من طرف النيابة العامة ، يقوم القاضي الجزائري بالحكم إما بمطابقة الأشغال أو بهدم كلي أو جزئي للبناء الفوضوي ، وهذا حسب ما قدمه العون المؤهل من إثباتات ضد المخالف .

¹- المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، مصدر سابق الذكر.

² - المادة 52 من نفس المرسوم .

³- القانون رقم 05/04 ، مصدر سابق الذكر.

⁴ - المادة 13 من نفس القانون .

ومن خلال هذا يجب أن نفعل آلية المعالجة لظاهرة البناء الفوضوي ، بين النصوص القانونية والممارسات العملية للموظفين بحيث تنبه المشرع الجزائري حسب القانون رقم 15/08 في ظل الإصلاحات الجديدة ، أن الوالي المختص إقليميا هو الذي يقوم مباشرة بالمهمة وهذا ما ينعش النسيج العمراني، من خلال القضاء على ظاهرة البناء الفوضوي .

الفرع الثاني : إجراءات مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي

لقد أعطى المشرع للإدارة جملة من الإجراءات ، وذلك إما بمنع البناية من إتمام الإنجاز أو القيام بدمها، لأنها تعتبر فوضوية وإما بمطابقتها للمخططات المصادق عليها ، وهذا للتخلص من كل شوائب البناء الفوضوي والذي يشوه النسيج العمراني.

وبناء على ما تم ذكره نتطرق إلى إجراءات مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي في النقاط التالية:

أولاً: التدابير التحفظية :

بحيث تعتبر أول وسيلة تستعملها الإدارة لمعالجة جريمة البناء الفوضوي والقضاء عليها ، حيث انها تتمثل هذه التدابير في حجز مواد البناء، وفرض الغرامات، ووقف الأشغال، فإذا تم حجز مختلف المواد فهذا يعد إجراء مهم جدا وهذا حتما يؤدي إلى منع صاحب المشروع من إتمام عملية البناء الغير قانوني، وهذا ما نصت عليه المادة 48 من القانون رقم 02/82 انه : "بعد إثبات المخالفة يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بمطابقة الأشغال ، كما يجوز له أن يأمر بقرار معلق بإيقاف الأشغال أو بأي إجراء تحفظي، بما في ذلك حجز العتاد والمواد وإرسال الملف إلى النيابة العامة"، وهذا إجراء من الإجراءات لمواجهة ظاهرة البناء الفوضوي أما الإجراء الثاني التي تقوم به الإدارة، لمواجهة ظاهرة البناء الفوضوي هي فرض غرامة مالية وهذا ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94¹ والتي تؤكد على أنه بعد المعاينة الميدانية للموظف المخلف، بورشة أشغال البناء وتأكد من وجود مخالفة من مخالفات البناء الفوضوي ، فيقوم بتحرير محضر يثبت فيه معاينة المخالفة المرتكبة ومبلغ الغرامة المالية المقابلة لهذه المخالفة والمقدرة جزافيا²

الفرع الثالث : ضمانات حماية المصلحة الخاصة

يهدف المشرع الجزائري إلى حماية المصلحة العامة، وذلك لا يكون على حساب المصلحة الخاصة ،بالمواجهة والقضاء على ظاهرة البناء الفوضوي ، وذلك بإعطاء الحق للأفراد بالتبليغ عن كل ضرر أصابهم ،ويحق لهم التقاضي عن حقوقهم ومصالحهم ضد الإعتداءات التي تتعرض لها ممتلكاتهم الخاصة .

¹ - انظر المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، مصدر سابق الذكر .

² - تكواشت كمال، المرجع السابق،ص:144.

أولا : من حيث التبليغ

حسب القانون رقم 02/82 نرى بأنه: يقوم على فكرة التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة من ناحية التبليغ " بعد إثبات المخالفة، يأمر ريس المجلس الشعبي البلدي بمطابقة الأشغال ، كما يجوز له أن يأمر بقرار معطل بإيقاف الأشغال أو بأي إجراء تحفظي " فهنا يظهر التوازن بإثبات المخالفة على مرتكبها .

أما الأمر رقم 01/85 فهو يقوم على فكرة حماية المصلحة العامة للعمران ولم يأخذ بعين الإعتبار المصلحة الخاصة للأفراد وهذا قد يعرض الأفراد للتعسف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، حيث يمكننا القول بأن الأمر 01/85 يصح في الظروف الإستثنائية ، وهذا ما تبين من خلال المادة 11 " يهدم كل بناء شيد دون رخصة بناء قبلية وتعاد أماكنه إلى حالتها الأصلية على نفقة الباني دون المساس بالمتابعات الجزائية " فهنا أول ما بدأ به هو الهدم كإجراء مشدد ولا وجود لما يضمن حماية المصلحة الخاصة من حيث التبليغ سواء فيما يخص محاضر المخالفات أو قرارات الهدم أو قرارات إعادة الأماكن إلى حالتها الأولى .

أما المرسوم رقم 07/94 ، والذي يؤكد حسب المادة 54 منه ، أنه من الضروري تبليغ محاضر الأوامر الإدارية في ورشة الأشغال وأن يبلغ للمعنيين بالأشغال من صاحب المشروع والمهندس والمقاول أو البناء المشرف على الأشغال .

ومنه فالمحاضر يجب أن تبلغ وفق نص المادة 54 من المرسوم رقم 07/94 كضمانة للمصلحة الخاصة ، من حيث الأشخاص ومن حيث المكان، ومن حيث الآجال ، وذلك حتى يتمكن المخالف من الدفاع عن نفسه في الوقت المناسب .

ومن خلال هذا نرى أن المرسوم رقم 07/94 يعد أكثر حماية للمصلحة الخاصة مما كان عليه في الأمر رقم 01/85 .

ثانيا : من حيث اللجوء إلى القضاء :

بعد تسليم المسؤولية للإدارة عن أنشطتها يحق للمتضرر اللجوء إلى القضاء المختص لجبر الضرر¹ وهذا حفاظا على حقوقه وحمايتها لأن الإدارة مسؤولة عن أداء واجب يفرضه عليها القانون ، ولم تؤدي الخدمة المطلوبة منها وهذا يعتبر جمودا إداريا ويتم ذلك من خلال رفع دعوى أمام القضاء الإداري ، سواء في قراراتها المشوية بعبء عدم المشروعية والضرر الذي لحق الضحية (المدعي) في ممتلكاته الخاصة ، والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر .

والحالات التي يمكن اللجوء فيها إلى القضاء الإداري هي :

¹ - Henri Jacquot et François Priet ; op-cit , P 683

أ: حالة الشروع في عمليات الهدم في ورشة الأشغال المخالف دون وجود قرار هدم أصلا

في هذه الحالة تعتبر غيابا للمشروعية الإدارية، في عملية هدم البنايات وهذا يعتبر تعسف من رئيس المجلس الشعبي البلدي .

ب: حالة الهدم برعونة

وفي هذه الحالة تقع أضرار مادية، تتمثل في شقوق وتصدع في جزء هيكله البنائية، أو في بعض جدرانها أو في ملحقاتها، والتي هي غير معنية بالهدم، وهنا تقوم مسؤولية للإدارة بدون خطأ، وذلك نتيجة تطبيقها لقرار يقضي بهدم جزء فوضوي من البنائية.

ج-في حالة هدم بناية فوضوية دون أخرى

فهناك يلجأ المتضرر إلى القضاء الإداري ومنازعة إدارة البلدية، وبالأخص رئيسها الذي أقدم على هدم بناءه الفوضوي كليا أو جزئيا، دون أن يقوم بهدم بنايات أخرى فوضوية ، والتي هي في نفس مستوى مخالفات قواعد البناء والتعمير ، وذلك على أساس الإخلال بمبدأ المساواة بين المواطنين .

د- في حالة سلبية الإدارة في مواجهة بناء فوضوي

الإدارة ملزمة قانونا بالحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، حيث تنص المادة 91 من قانون البلدية¹ " على البلدية أن تتحقق من إحترام تخصيصات الأراضي وقواعد إستعمالها ، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها " ، كذلك تنص المادة 62 من قانون الولاية² " يحدد المجلس الشعبي الولائي مخطط التهيئة العمرانية للولاية ويراقب تنفيذه" ، و هنا تظهر سلبية الإدارة في تماطلها بحماية النظام العمراني ويعد خرقا للمادتين 91 و 62 من قانون البلدية والولاية .

المطلب الثاني

من الناحية القضائية

يمكن النظر الى دور القضاء في معالجة ظاهرة البناء الفوضوي من خلال اعمال سلطته التقديرية بخصوص مخالفة قواعد التهيئة و التعمير و يحكم تدخلهم في المنازعات المرتبطة بالمخالفات المرتكبة لخرق قواعد التهيئة و التعمير ، و هذا من خلال توضيح دور القضاء الاداري في ضبط ظاهرة البناء الفوضوي (فرع 01) ، و دور القضاء المدني (فرع 02) ، إضافة الى تبيان دور القضاء الجزائي في ضبط هذه الظاهرة (فرع 03) .

¹ - القانون رقم 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية ، جريدة رسمية عدد 15 صادرة في 1990/04/07 .

² - القانون رقم 09/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالولاية ، جريدة رسمية عدد 15 صادرة في 1990/04/07 .

الفرع الأول : دور القضاء الإداري في ضبط ظاهرة البناء الفوضوي

يكن دور القاضي الإداري في ضبط هذه الآفة على حسب إختلاف النصوص القانونية التي تخدم البناء والتعمير .

أولا : كيفية وصول الدعوى إلى القاضي الإداري

فهنا يجب أن نميز بين حالة البناء الفوضوي بدون رخصة وحالة البناء الفوضوي الغير مطابق للرخصة ، ففي حالة البناء بدون رخصة ، فإن الإدارة (رئيس البلدية أو الوالي) هي المكلفة في مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي بإستصدار الأمر الإداري المناسب مع مباشرتها لعملية الهدم نحو آثار البناء الفوضوي ، وهنا من غير اللازم الإتصال بالجهات القضائية المختصة . أما في حالة البناء الفوضوي الغير مطابق للرخصة ، ومخالف لها ، فإنه يمنع على الإدارة التنفيذ المباشر ، على هذا النوع من البناءات إلا بعد الإتصال بالجهات القضائية المختصة ، والشخص الذي يتصل بالقضاء يختلف بحسب القانون الذي يحكم مسألة معالجة ظاهرة البناء الفوضوي .

فحسب نص المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 07/94¹ ، فإن العون المؤهل هو الذي يقوم بتحرير محضر عدم إتزام بالمطابقة ويأمر بتوقيف الأشغال ، ثم يعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك ، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يخطر الجهة القضائية بإرفاقه للدعوى ملف يتضمن الوثائق التالية : محضر معاينة المخالفة المحرر من طرف الموظف المؤهل ، ومحضر أمر بالمطابقة ، ومحضر عدم المطابقة .

إلا أن المشرع تظن وتداركا للنقص ، بإعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الوحيد المكلف والمختص برفع الدعوى إلى القضاء وهذا حسب نص المادة 11 من القانون رقم 05/04 ، والمادة 66 من القانون رقم 15/08 بتغيير طريقة الإخطار واتصال الإدارة بجهة القضاء يجعل الإخطار مباشر بين الموظف المؤهل ، والحلف المحرر محضر إثبات المخالفة ، والقاضي المختص .

ثانيا : كيفية تسيير الدعوى أمام القاضي الإداري

لنتعرف على مراحل سير الدعوى أمام القاضي الإداري ، نتطرق إلى سير الدعوى من حيث إجراءاتها ، ومن حيث موضوعها .

أ/ سير الدعوى من حيث الإجراءات

إن المشرع الجزائري من خلال أحكام المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، يبيدي إهتماما كبيرا بعدم إضاعة الوقت بحيث المدعي هو رئيس المجلس الشعبي البلدي ، ممثل للإدارة برفع دعوى إلى الجهة القضائية ، على أن تتم وفق الطرق الإستعجالية ، وذلك بهدف الوصول إلى فاعلية أكبر .

فالوقت في معالجة الوضع يلعب دورا أساسيا ، إذ تبادل المذكرات بين الرئيس الشعبي البلدي ، والمخالف المعني بأمر توقيف الأشغال ، أو أهميتها يكون خلال مهل قصيرة ، كما أن طرق الطعن في القرار الصادر أخيرا يكون وفق طرق الطعن للقضاء الإستعجالي المعروفة في قانون الإجراءات المدنية² .

¹ - المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، مصدر سابق الذكر .

² - تكواشت كمال ، المرجع السابق ، ص: 152.

ب/سير الدعوى من حيث الموضوع

الدعوى المرفوعة حسب المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، هدفها من ناحية الموضوع هي تثبيت أمر توقيف الأشغال في البداية ، الشيء الذي على أساسه يأمر القاضي بإجراء مصحح، فإن إقنتع بعدم صحة الأمر بتوقيف الأشغال فإنه يقضي بعدم تثبيته الشيء ، الذي سيؤدي إلى بتوقيف الأشغال فإنه يقضي بعدم تثبيته الشيء الذي سيؤدي إلى إعدام آثاره .

ثالثا : كيفية تنفيذ حكم القضاء الإداري

ويكون تنفيذ حكم القضاء الإداري بتدخل الإدارة¹ في حالة إمتناع هذا المخالف عن تنفيذ ما جاء في مضمون الحكم أو بمبادرة منه .

أ/في حالة إمتناع المخالف عن تنفيذ ما جاء مضمون الحكم

وهي حالة عدم إستجابة صاحب المشروع البناء الفوضوي المخالف للرخصة ، أو عن تطبيق ما جاء في منطوق القرار الإداري كمواصلة أشغال البناء الفوضوي .

ب/في حالة مبادرة المخالف

وهي حالة إستجابة صاحب مشروع البناء الفوضوي المخالف للرخصة ، بما جاء في منطوق قرار القضاء الإداري بالتوقف عن مواصلة الأشغال بتطبيق الإجراءات المصححة سواء بالهدم الكلي أو الجزئي ، وإعادة أشغال البناء ، بالكيفية التي تكون فيها البناية المنجزة تتطابق مع رخصة البناء ، والمخططات التنفيذية المصادق عليها والموافقة للرخصة.²

الفرع الثاني : دور القضاء المدني في ضبط ظاهرة البناء الفوضوي

يتم المواجهة لظاهرة البناء الفوضوي من طرف القاضي المدني ، من خلال نصح دعوى مدنية من طرف المتضرر ، مع تبريره لكيفية الإستلاء على ملكيته وأخذها بطريقة غير شرعية ، إذ أن الهدف من هذه الدعوى هو التصحيح السلبي للبناء الفوضوي، إذ يختص القضاء المدني في الفصل في النزاعات التي تثور حول الحقوق والإلتزامات، وقد ورد في القانون المدني في المادة 124 منه قاعدة عامة تميز لكل شخص أصابه ضرر المطالبة بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية، وعليه فإنه يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي لديه صفة ومصلحة اللجوء إلى القضاء المدني للمطالبة بالتعويضات عن جميع الأضرار، ولكن هناك شروط تختص بها الدعوى المدنية بخصوص البناء الفوضوي والتي تتمثل في الفعل المولد للضرر والضرر والعلاقة السلبية .

¹ - طعيمة الجرف، القانون الإداري ، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970.

² - تكواشت كمال ، المرجع السابق، ص:153.

أولاً : شروط الدعوى المدنية :

أ/ الفعل المولد للضرر

إن مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي عن طريق القضاء المدني يعد جزء من وسائل المواجهة عن طريق القضاء الجزائي، وتقوم المواجهة لهذه الأفة على أساس وجود فعل مولد للضرر يتمثل في أن هناك بناية فوضوية، تؤدي بأضرار شخصية ومباشرة للمواطنين، لكن يجب أن نميز بين حالة إنجاز بناية بدون رخصة، وبناية منجزة برخصة .

1- بناية منجزة برخصة بناء : إذ نقول أن المنازعات المدنية في حالة أن هناك بناية منجزة مع وجود رخصة البناء نتصور المنازعة المتعلقة بما إما في حالة مخالفة قواعد رخصة البناء، وإما رخصة البناء مشوبة بعيب .

2- في حالة بناية مخالفة لرخصة البناء : إن مخالفة رخصة البناء هنا يمكن أن يكون فعلاً مولداً للضرر للغير، وذلك في حالة زيادة طابق على عدد الطوابق المسموح به، في إطار الرخصة أو في حالة عدم مراعاة التحفظات والالتزامات التي وضعتها الإدارة على مشروع البناء حتى يجعله منسجماً مع مخطط شغل الأراضي POS.

3- في حالة رخصة البناء معيبة¹ :

المشكل في هذه الرخصة يكمن في كونها معيبة وهذا يقودنا إلى إلغاء هذه الرخصة ، بسبب العيب الذي تحويه ، لكن يجب أولاً على المدعي الطعن في قرار رخصة البناء أمام القضاء الإداري، لإلغاء رخصة البناء المشوبة بعيب من عيوب الشرعية لأن القاضي الإداري حسب المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية ، هو المختص في مدى شرعية ونظامية القرارات المتعلقة برخصة البناء وليس للقاضي المدني سلطة في ذلك.

لكن بعد حصول المتضرر على قرار قضائي بإلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة البناء الذي هو عيب من عيوب الشرعية ، ففي هذه الحالة يمكنه أن يلجأ إلى القضاء المدني، لرفع الضرر من البناية المنجزة وفق الرخصة الملغاة ، وهنا تظهر مدى أهمية الدعوى المدنية في حماية المصلحة الخاصة في إطار قواعد رخصة البناء.

حالة البناءات المنجزة دون رخصة بناء :

في هذه الحالة تعتبر مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير لأن، في الأصل قبل الشروع في أشغال البناء يجب الحصول المسبق لرخصة البناء وبالتالي هذا النوع من البناءات فعلاً مولد للضرر للغير، حيث يقوم هذا الأخير بإثبات الضرر الشخصي والمباشر وأن البناية الفوضوية هي محل شكاية.

¹- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص:162.

ب/ الضرر

لكي تؤسس الدعوى المدنية يجب إثبات الضرر الناتج عن البناء الفوضوية، ويجب أن يكون الضرر المترتب عن البناء ضررا شخصيا، ويمس مصلحة شخصية، وأن لا يكون ضرر بشكل عام، ويمس كل الناس، بل يكون ضررا خاصا، يمس أحد أو بعض الأشخاص فقط، وعلي هذا الأساس يجب التفرقة بين أشخاص تصيبهم مجرد حساسية، من البناء الفوضوية المشوهة لل عمران، والأشخاص الذي يصيبهم ضرر من جراء هذا الفعل المشوه، وذلك إما هذا الضرر يتسبب في تحجب عنهم ضوء الشمس والإستفادة من دفئها، وإما هذه البناء الفوضوية تمس من حرمة وسلامة وأمن منازلهم، أم حق من حقوقهم المعترف بها في القانون المدني كحق الممر، وحق المطل، وحق المسيل، وحسن الجوار.....الخ.

فهذه الأوضاع المختلفة تجعل متهم كمتضررين شخصا من البناء الفوضوية.¹

ج/العلاقة السببية

يجب إثبات أن هناك علاقة مباشرة تربط بين الفعل المولد للضرر، والضرر الذي يعاني منه شخصا المدعي أو المدعين، وهذا مثل ما تبين لنا من خلال الضرر الذي تسبب في الحرمان من ضوء الشمس، والتهوية وذلك بإضافة طابق فوضوي عن عدد الطوابق لم يسمح بها في رخصة البناء لمسكن مجاور، والذي أدى الى حجب أشعة الشمس عن مسكن الغير وبالتالي يصبح المسكن معرض بشكل دائم الى الرطوبة، وما يؤثر ذلك سلبا على صحة ورفاهية مستعملي هذا المسكن.

ثانيا: نتائج الدعوى المدنية

أ/عند توفر الشروط الثلاث لصحة تأسيس الدعوى المدنية من الفعل المولد للضرر، والعلاقة السببية بين الفعل المولد للضرر و الضرر

ب/أن البناء لم تتعرض إلى تسوية وضعيتها الغير قانونية سواء عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 212/85² أو عن طريق القانون رقم 15/08³ أو عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "PDAU" أو مخطط شغل الأراضي "POS" وذلك بإدخال البناء ضمن مجموع البناءات التي تخضع إلى عمليات تهيئة عمرانية خاصة من إعادة هيكلة وإدماج ضمن النسيج العمراني للأحياء النظامية للمدينة.

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص : 163.

² - المرسوم التنفيذي 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985، المحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و / او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، جريدة رسمية عدد 1186.

³ - قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.

الفرع الثالث : دور القضاء الجزائي في ضبط ظاهرة البناء الفوضوي

إن خرق قواعد التهيئة والتعمير في مجال البناء، يولد مسؤولية جزائية لمخالفها، وهذا لا يجوز الإتفاق على مخالفتها، وعليه فإن القاضي الجزائي له دور كبير في ضبط ظاهرة البناء الفوضوي وجمعها هذا احتراماً لقواعد التهيئة والتعمير .

أولاً : تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة :

يتم تحريك الدعوى العمومية في مادة الرخص، أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكام المادة 101¹ من قانون الإجراءات الجزائية إما من طرف النيابة العامة أو بإدعاء مدني، فالنسبة لتحريكها من طرف النيابة العامة وبمجرد علم هذا الأخيرة بوقوع الجريمة وذلك بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي أو العون المؤهل المحرر بالمخاض الإثباتية، أو أي وثائق تثبت وتؤكد تورط المخالف وذلك بإفادة النيابة العامة بنسخة من المحضر المتعلق بإثبات المخالفة ميدانياً وذلك طبقاً للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55 /06² حيث تنص المادة 66 من القانون رقم 15/08 "يرسل المحضر خلال إثنين وسبعين ساعة (72) ساعة المولية إلى الجهة القضائية المختصة."

وترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليمياً في أجل لا يتجاوز سبعة (07) أيام ابتداءً من تاريخ معاينة المخالفة.

أما تحريك الدعوى العمومية من المدعي المدني يلاحظ أن المشرع الجزائري، قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أما القاضي الجزائي سواءً بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة إرتكاب المعني لمخالفة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها أو بالنسبة للغير الجمعيات، و ذلك إستناداً إلى نص المادة 74 من القانون رقم 29/90 على أنه "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير، و ذلك فإنه يرجع التدخل العقابي للقاضي في ميدان رخصة البناء إلى مسايرة الإتجاه العام للقوانين العمران المعاصرة في التمسك بالعقوبة الجزائية من أجل ضمان أكبر لاحترام قواعدها و من جهة أخرى تحقيق الردع العام بفرض عقوبات جزائية كفيلة و صارمة³.

¹ - تاريخ التصفح 2014/03/28 www.ingdz.com/vb/showthread.php?t=3882

² -مرسوم التنفيذي رقم 55/06، المؤرخ في 2006/01/30، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة، جريدة رسمية عدد 06 صادرة في 2006/02/05.

³ - تاريخ التصفح 2014 /02/22 www.ingdz.com/vb/showthread.php?t=3882

ثانياً: المسؤول جزائياً عن جرائم البناء الفوضوي:

يسأل جزائياً عن جريمة البناء الفوضوي، ملاك الأرض أو المستفيد من الأشغال كمستأجرها، أو مستعملي الأرض، والقانون يعاقب المسؤولين عن الأشغال، سواء كانت صفتهم مهندسين معماريين أو مقاولين، أو أي صفة أخرى، و يميل القضاء الفرنسي أكثر إلى معاقبة هؤلاء، إذ يعتبرون بحكم حرفتهم أو مهنتهم أكثر علماً و وعياً من المالكين أو المستهدين من الأشغال في مادة البناء و التعمير.

ثالثاً: العقوبات المقررة على مرتكبي جريمة البناء الفوضوي:¹

تنص المادة 77² " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و إلى 300.000 دج عند تنفيذ أشغال، وإستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون، و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها. و يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة و يمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة.

إن المادة 77 المذكورة أعلاه تعتبر ركناً شرعياً لجرائم التهيئة والتعمير، منها الجرائم المتعلقة برخصة البناء الخاصة، إلا أن هذا النص الجزائري جاء عاماً، ولم يحدد بدقة ماهي هذه الأفعال المحرمة³، حتى تدخل المشرع الجزائري تفادياً لهذا العيب بموجب المرسوم 07/94 المادة 50 منه و التي تحدد أنواع المخالفات:

1- تشيد بناية بدون رخصة (على أرض تابعة لأملاك وطنية عامة أو خاصة، على أرض تابعة للغير.

2- على أرض خاصة.

3- عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار.

أما بعد صدور القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، فإن الركن الشرعي لم يعد يتجسد في نص قانوني واحد، كما في القوانين السابقة، بل تعددت بحسب نوع جريمة البناء الفوضوي.

فحسب نص المادة 75 من القانون المذكور أعلاه، فإن جريمة إنجاز بناية داخل تجزئة دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة يعاقب صاحبها بغرامة من مئة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج).

أما بخصوص من لم ينجز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء، فيعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، و هذا ما نصت عليه المادة 78 من القانون السابق الذكر⁴، و في حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة 6 اشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة.

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص: 156.

² - أحمد لعور و نبيل صقر، العقوبات في القوانين الخاصة، ط2، الموسوعة القضائية، دار الهلال للخدمات الإعلامية، الجزائر 2005، ص: 201.

³ - تاريخ التصفح 2014/02/22. 3882. www.ingdz.com/vb/showthread.php?t=

⁴ - المادة 75 و 78 من القانون رقم 15/08، مصدر سابق الذكر.

خاتمة الفصل الثاني:

إن الضمان الأساسي لإحترام قواعد قانون العمران، هي إسناد أعمال البناء للرخص الإدارية، لتمكين الأفراد من تلبية حاجيتهم في مجال البناء، مع تتبع أدوات التخطيط العمراني لأنها تعد كإثبات للسير والتنظيم الحضريين جاءت نتيجة تغيرات عميقة في المجتمع الجزائري، غيرت من الفهم والمقاربات وسعيها لتحقيق التنمية الحضرية، والحد من البناءات الغير قانونية.

ورغبة من المشرع في حماية النسيج العمراني بتكريس التدابير القضائية لمعالجة ميدان البناء للتسوية بين الحلول الردعية ومعاينة كل مخالف لهاته القوانين.

خاتمة

لظالما كانت ظاهرة البناء الفوضوي هي الآفة ذات الجوانب المتعددة والمتناثرة عبر الزمن، والتي برزت بسبب طغيان المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية، حيث أدت إلى تشويه النسيج العمراني وتدهوره وهذا بسبب حرق ومخالفة أحكام وقواعد البناء والتعمير .

بالنسبة لموضوع بحثنا، وبعد الدراسة المعمقة و الشاملة للإحاطة بجوانب مشكلة البناء الفوضوي ، يمكننا القول أننا التمسنا العيوب التي ولدت مشكلة البناء الفوضوي .

ويتبين لنا ذلك من خلال الشروع في إنجاز الأشغال دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو مخالفة قواعد الرخصة بعد الحصول عليها، وهذا ما ينجر عنه عدم مطابقة الأشغال المصادق عليها من طرف المصالح التقنية المعنية لما تم الترخيص به .

و للبناء الفوضوي مع تاريخ الجزائر حكاية من نوع خاص، فالجزائر عرفت أزمات وعوامل أدت إلى تفشي هذه الآفة والتي تنامت عبر التراب الوطني و هذا بسبب أزمة السكن التي ورثته ، من الإحتلال الفرنسي وهذا السبب أدى إلى اللجوء للأحياء السكنية الفوضوية ، فكثيرا ما تلجأ الفئات الاجتماعية المهمشة أو ضعيفة الدخل إلى بناء مساكنها بنفسها بتكلفة أقل بكثير من تكلفة المساكن المعروضة في السوق، والسبب الثاني هو النمو الديمغرافي والهجرة الريفية والذي أدى إلى الزحف نحو المدن الكبرى وهذا ما تبين من خلال المخطط الخماسي 80-84 إضافة إلى ما عرفته عشرية التسعينات من ذلك .

أما الأسباب الأخرى فهي كثيرة ومنها قصور النصوص القانونية وذلك من خلال تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة ، وتقاعس الإدارة في القيام بعملها وبطئها في إجراءات التقاضي لعميلة البناء الفوضوي .

حيث سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية التعمير بعدد من الآليات القانونية والتي سبق ذكرها ورغم صرامة القانون فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا حيث يتزايد يوميا وعلى مرأى من السلطات البلدية و الولائية عدد المباني المخالفة للقانون دون أي تدخل ، وكل هذه القوانين و الآليات التي أوجدتها لم تنجح في تنظيم العمران الجزائري بصفة منظمة وتامة وذلك بسبب خصوصية المجتمع والعمران وخاصة أن إعداد المخططات العمرانية يتم دون الاعتماد على الخصائص والمقومات المعمارية سواء المحلية منها أو الجهوية أو الوطنية أو الدولية مما يجعل من الصعب تبنيتها وتطبيقها على أرض الواقع.

ونظرا لتداخل الأسباب التي أدت إلى البناء الفوضوي فإن معالجته تتجاوز ميدان البناء في حد ذاته لتصل إلى الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والعقارية للمشكلة بالموازاة مع الحل الردعي ومعاينة المخالف.

من خلال دراسة ما سبق يمكن إستخلاص التوصيات التالية :

- إيجاد البديل من الوحدات السكنية الملائمة وفق مخططات عمرانية ديمقراطية وملائمة وهذا ما يتطلب مراجعة آليات السكن الاجتماعي الموجه لمحدودي الدخل (الأسر الضعيفة والمتوسطة الدخل).
- إرساء إدارة جيدة وناجعة للأراضي داخل التجمعات العمرانية تكمن من الحد من تجسيم الأراضي والمضاربة العقارية، وتوفير مدخرات عقارية وكذا تقسيمات اجتماعية تراعي إمكانيات الأسر ضعيفة الدخل والتشجيع على البناء الذاتي.
- توفير فرص أنشطة اقتصادية وتنموية جهوية للحد من البطالة ومساعدة فئة الشباب خاصة في الأحياء الشعبية والمدن الداخلية على بعث مشاريع صغرى ومتوسطة.
- معالجة مشكل الفقر وإيجاد الآليات المناسبة للأخذ بأيدي العائلات المعوزة لإدماجها في المجتمع وتفادي هجرتها لأراضيها.
- لأن المبدأ هو إذا لم نذهب إليهم فسوف يأتون إلينا
- تكريس مبدأ العدالة والشفافية والنزاهة في تطبيق القوانين.
- العمل على إصدار قوانين أكثر صرامة و ردع لمنع مخالفة القوانين والتشريعات المتعلقة بالعمارة .
- وأخيرا ضرورة وقوف المجتمع المدني ككل إلى جانب الوطن و نساهم معا في التصدي لظاهرة البناء الفوضوي وتطبيق المخططات العمرانية التي أعدت لهذا الغرض أساسا.

قائمة المراجع والمصادر

أولا : المراجع باللغة العربية

أ-الكتب

- 1- أحمد لعور، نبيل صقر، العقوبات في القوانين الخاصة، ط2 ، الموسوعة القضائية الجزائرية ، دار الهلال للخدمات الإعلامية ، جويلية 2005.
- 2_ حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص، الأسكندرية ، 1994.
- 3_ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دارهومة، الجزائر، 2007.
- 4_ فؤاد حجري، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، سلسلة القوانين الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية 04-2006.
- 5_ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 6_ عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر، الأسكندرية، منشأة المعارف، 1991.
- 7_ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ط1 ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، مصر ، 2005.
- 8_ عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- 9_ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 10_ رفعت محمد عكاشة، قانون المباني الجديد، مكتبة القاهرة، القاهرة سنة 1983.
- 11_ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 12_ طعيمة الجرف، القانون الإداري، القانون الإداري دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة 1970.
- 13_ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، 2009.

ب- الرسائل الجامعية

❖ رسائل الدكتوراه

- 1- عبد الرحمان غزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006.
- 2- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مذكرة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، (د س).

❖ رسائل ماجستير

- 1- بن قري سفيان، النظام القانوني لحماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2004-2005.
- 2- تكواشت جمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2008-2009.
- 3- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
- 4- شروقي محترف، البناء الفوضوي في الجزائر (من وجهة نظر قانونية)، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2005-2008.
- 5- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص علوم قانونية، جامعة باتنة، 2011-2012.

ج- مجلات

- 1- فريدة مزياي "دور العقار في التنمية المحلية"، دفاتر السياسة والقانون، العدد السادس، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، جانفي 2012.
- 2- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر جامعة محمدخضير، بسكرة، الجزائر، العدد الثالث.
- 3- محمد الصغير بعلي: "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية، جامعة باتنة، الجزائر، العدد 16، جوان 2007.
- 4- يوسف بن ناصر، "رخصة البناء وحماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية و السياسية، عدد رقم 4، 1991.

د_ المحاضرات

1_ ليلي زروقي، محاضرات في التهيئة و التعمير، مطبوعة لطلبة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2007.

ه_ المواقع الإلكترونية

2014/02/04 : تاريخ التصفح : www.startimes.com /?t=9150366

. 2014/03/28 تاريخ التصفح www.ingdz.com/vb/showthread.php?t=3882

.2014/03/21: تاريخ التصفح: times.com/F.aspx?t=34257707 www.star

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية

- 1- jean-paul lacawe,les methods de l.orbanisme,2eme edition,que saisje,France,1993
- 2- G PEISER , DROIT ADIMINISTRATIF , EDITION DALLOZ ,paris, 1971
- 3- HENRI JACQUOT ET FRANAIS PIERT , DROIT DE L' URBANISME.Dollaz .Delta . 3eme édition.1998
- 4- hyammallat ,le droit de lurbanisme de la construction de lenvironnement et de leau au liban , brylant,delta et LGDj,1997
- 5- l.loukarfi dictionnaire du foncier et de l aménagement du territoire ,français-arab ,arab,sientific publishrs,inc
- 6- Ministère d' équipement , le grand projet urbain Alger 21 siècle 59

ثالثا : القوانين

أ_القوانين العادية

1_ القانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 ، المتعلق بجيازة الملكية العقارية الفلاحية ،

جريدة رسمية عدد 2045.

2_ القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07/04/1990 ، المتعلق بالبلدية ، جريدة رسمية عدد 15 ،

صادرة في 07/04/1990.

3_ القانون رقم 09/90 المؤرخ في 07/04/1990 ، المتعلق بالولاية ، جريدة رسمية عدد 15 ،

صادرة في 07/04/1990.

4_ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49.

5_ القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 52.

6_ القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 71 ، صادرة في 10/11/2004.

7- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، جريدة رسمية عدد 44 ، صادرة في 03/08/2008.

ب_ الأوامر

1_ الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 ، المتضمن قانون الثورة الزراعية ، جريدة رسمية عدد 76.

2_ الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 ، المحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ، جريدة رسمية عدد 34 ، صادرة في 14/08/1985.

3_ الأمر رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، جريدة رسمية عدد 32 ، صادرة في 25/05/1994.

ج_ المراسيم التنفيذية

1_ المرسوم التنفيذي رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 ، المحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقودا ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، جريدة رسمية عدد 1186.

2_ المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/08/28 ، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، جريدة رسمية عدد 26.

3_ المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 ، المتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، جريدة رسمية عدد 26، صادرة في 1991/05/28.

4_ المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 ، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريد رسمية عدد 26.

5_ المرسوم التنفيذي رقم 242/95 المؤرخ في 1995/11/22 ، المتضمن إصدار المخطط للتهيئة والتعمير للعاصمة ، جريدة رسمية عدد 34.

6_ المرسوم التنفيذي رقم 03/2006 المؤرخ في 2006/01/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 171/91 ، جريدة رسمية عدد 01.

7_ المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 ، المحدد لشروط وكفاءات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة ، جريدة رسمية عدد 06 ، صادرة في 2006/02/05.

الصفحة	الموضوع
أ	الآية القرآنية
ب	الإهداء
ج	شكر و عرفان
1	مقدمة
5	الفصل الأول : التأصيل النظري لظاهرة البناء الفوضوي
6	المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي
6	المطلب الأول : مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي و عوامل إنتشاره
6	الفرع الأول : مفهوم ظاهرة البناء الفوضوي
10	الفرع الثاني : العوامل الإقتصادية والإجتماعية لإنتشار ظاهرة البناء الفوضوي
11	الفرع الثالث : العوامل القانونية والإدارية لإنتشار ظاهرة البناء الفوضوي
13	المطلب الثاني : أشكال البناء الفوضوي وانعكاساته
14	الفرع الأول : أشكال البناء الفوضوي
15	الفرع الثاني : انعكاسات البناء الفوضوي
16	المبحث الثاني : رخصة البناء
16	المطلب الأول : ماهية رخصة البناء
17	الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء والشروط القانونية
21	الفرع الثاني : مكونات ملف رخصة البناء
23	الفرع الثالث : الجهة المكلفة بتسليم رخصة البناء
24	المطلب الثاني : إجراءات منح رخصة البناء
24	الفرع الأول : طلب الحصول على رخصة البناء
28	الفرع الثاني : إجراءات التحقيق في ملف طلب رخصة البناء
30	الفرع الثالث : اجراءات اصدار قرار رخصة البناء
35	الفصل الثاني : الوسائل القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي

36	المبحث الأول : الإطار القانوني لرقابة الإدارة في مجال التهيئة والتعمير
36	المطلب الأول : ممارسة الرقابة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير
36	الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
39	الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي
42	الفرع الثالث : الطبيعة الوجوبية لأدوات التهيئة والتعمير
42	المطلب الثاني : ممارسة الرقابة عن طريق الشهادات والرخص
43	الفرع الأول : شهادة التعمير وشهادة التقسيم
45	الفرع الثاني : رخصة البناء ورخصة التجزئة
46	الفرع الثالث : رخصة الهدم
48	المبحث الثاني : النظام القانوني لمعالجة ظاهرة البناء الفوضوي
48	المطلب الأول : من الناحية الإدارية
48	الفرع الأول : نطاق مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي
52	الفرع الثاني : إجراءات مواجهة ظاهرة البناء الفوضوي
52	الفرع الثالث : ضمانات حماية المصلحة الخاصة
54	المطلب الثاني : من الناحية القضائية
54	الفرع الأول : دور القضاء الإداري في ضبط ظاهرة البناء الفوضوي
56	الفرع الثاني : دور القضاء المدني في ضبط ظاهرة البناء الفوضوي
59	الفرع الثالث : دور القضاء الجزائي في ضبط ظاهرة البناء الفوضوي
63	خاتمة
65	قائمة المراجع والمصادر
71	فهرس
	الملاحق

الملاحق

وزارة الداخلية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

دائرة..... قرار رخصة البناء رقم:.....

بلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

بمقتضى القانون رقم: 10.11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية,

بمقتضى القانون رقم :.....المؤرخ في.....المتعلق بالولاية.

بمقتضى القانون رقم 09.84 المؤرخ في 84/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد,

بمقتضى القانون رقم 25.90 المؤرخ في 90/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري,

بمقتضى القانون المدني المعدل و المتمم المؤرخ في.....

بمقتضى الأمر رقم 01.85 المؤرخ في 18 / 08/ 85 المحدد لقواعد شغل الأرض,

بمقتضى القانون رقم 29.90 المؤرخ في 90/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم

: 05.04 المؤرخ في 04/08/14 .

بمقتضى المرسوم رقم 176.91 المؤرخ في 91/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير. رخصة المطابقة ,

رخصة الهدم.....و تسليم ذلك,

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03.06 المؤرخ في 06/01/07 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176.91

المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير و تسليم رخص و شهادات التعمير.

بناء على طلب السيد.....بتاريخ.....

بناء على موافقة مصالح مديريةية التعمير و البناء لولايةتحت رقم:.....في:.....

يقرر

المادة الأولى : تمنح رخصة البناء للسيدة(ة):.....

من اجل بناء بناية ب:.....(المكان).....المشكلة منطابق.

مع احترام الملاحظات التالية : يتم البناء مع احترام الشروط الأمنية لضمان سلامة الأشخاص و كافة القواعد المنصوص عليها في القانون و التنظيم المتعلق بالتعمير.

المادة الثانية : تمنح هذه الرخصة دون ضرر بحقوق غير الإلتزامات القانونية حتى الانتفاع الخاص.

المادة الثالثة : يجب ان يبلغ تاريخ بداية الأشغال و نهايتها الى مصلحة التعمير و الى فرع التعمير و البناء للدائرة في أجل ثلاثون (30) يوما التي تتبع بداية الشغال و نهايتها.

المادة الرابعة : يمنع منعاً باتاً وضع مواد البناء على الرصيف إلاّ برخصة ممنوحة من طرف البلدية.

المادة الخامسة : يجب ان تنفذ أشغال الإيصال بالشبكات الضرورية بالإتفق مع البلدية.

المادة السادسة : يسري مفعول هذه الرخصة ابتداء من تاريخ تسليمها الى المعني بالأمر و تدوم صلاحيتها ثلاثة (03) سنوات و إذا لم يشرع في البناء خلال سنة فلا تسري هذه الرخصة إلاّ لمدة سنتين (02).

المادة السابعة : يجب على صاحب المشروع ان يضع لوحة اشارة مقطرة ب(0,50 X 0,50) تحمل ما يلي :

. اسم و لقب صاحب المشروع

. اسم و لقب صاحب المشروع المنتدب(المقاول)

. رقم تاريخ الرخصة

. تاريخ بداية الأشغال

حرر بـ:..... في :.....

ختم رئيس المجلس الشعبي البلدي و توقيعه

+ ختم البلدية

ملاحظة 1: في حالة بناء المؤسسات العمومية تمنح من طرف الوالي و في حالة المشاريع الوطنية او الجهوية تمنح من طرف الوزراء.

ملاحظة 2:

. يتكون ملفها مما يلي و يجب ان يعد من طرف مهندس معماري معتمد لدى هيئة المهندسين المعماريين: (عقد الملكية مشهر + طلب رخصة البناء + كشف تقييمي وصفي للأشغال + مخطط الموقع و الكتلة + مخططان الهندسة المعمارية للطوابق و الواجهات و المقاطع + مخططات الهندسة المدنية مؤشر عليها من طرف مهندس مدني معتمد).

. يودع الملف لدى البلدية في 05 نسخ مقابل وصل استلام و يرسل الى مصالح التعمير بالولاية في اجل 08 ايام لأستشارة المصالح التقنية (الصحة , الري , الحماية المدنية, الأشغال العمومية, الفلاحة) في اجل شهر واحد ثم يرد الى البلدية في اجل 03 اشهر لتسلم الرخصة الى الطالب في اجل 04 اشهر من تاريخ ايداع طلبه.

. طبقا للمادة 6 من القانون 15.08 تصبح رخصة البناء لاجية اذا لم يشرع في أشغال البناء خلال سنة واحدة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها.

قرار رخصة التهديم رقم:.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

بمقتضى القانون رقم: 10.11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية,

بمقتضى القانون رقم :.....المؤرخ في.....المتعلق بالولاية.

بمقتضى القانون رقم 09.84 المؤرخ في 84/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد,

بمقتضى القانون رقم 25.90 المؤرخ في 90/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري,

بمقتضى القانون المدني المعدل و المتمم المؤرخ في.....

بمقتضى الأمر رقم 01.85 المؤرخ في 18 / 08/ 85 المحدد لقواعد شغل الأرض,

بمقتضى القانون رقم 29.90 المؤرخ في 90/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم

: 05.04 المؤرخ في 04/08/14 .

بمقتضى المرسوم رقم 176.91 المؤرخ في 91/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير. رخصة المطابقة ,

رخصة الهدم.....و تسليم ذلك,

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03.06 المؤرخ في 06/01/07 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176.91

المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير و تسليم رخص و شهادات التعمير.

بناء على طلب السيد.....بتاريخ.....

بناء على موافقة مصالح مديرية التعمير و البناء لولاية.....تحت رقم:.....في:.....

يقرر

المادة الأولى : تمنح رخصة التهديم للسيد(ة):.....

من اجل هدم البناية الواقعة ب:.....المشكلة منطابق.

مع احترام الملاحظات التالية : يتم الهدم مع احترام الشروط الأمنية لضمان سلامة الأشخاص و كافة القواعد المنصوص عليها في القانون و التنظيم المتعلق بالتعمير.

المادة الثانية : تمنح هذه الرخصة دون ضرر بحقوق غير الإلتزامات القانونية حتى الانتفاع الخاص.

المادة الثالثة : يجب ان يبلغ تاريخ بداية الأشغال و نهايتها الى مصلحة التعمير و الى فرع التعمير و

البناء للدائرة في أجل ثلاثون (30) يوما التي تتبع بداية الشغال و نهايتها.

المادة الرابعة : يمنع منعاً باتاً وضع مواد البناء على الرصيف الآ برخصة ممنوحة من طرف البلدية.

المادة الخامسة : يجب ان تنفذ أشغال الإيصال بالشبكات الضرورية بالإتفق مع البلدية.

المادة السادسة : يسري مفعول هذه الرخصة ابتداء من تاريخ تسليمها إلى المعني بالأمر و تدوم مدة

خمسة (02) سنوات.

المادة السابعة : يجب على صاحب المشروع ان يضع لوحة إشارة مقطرة ب(0,50 X 0,50) تحمل ما

يلي :

. اسم و لقب صاحب المشروع

. اسم و لقب صاحب المشروع المنتدب(المقاول)

. رقم تاريخ الرخصة

. تاريخ بداية الأشغال

حرر ب:.....في :.....

ختم رئيس المجلس الشعبي البلدي و توقيعه

+ ختم البلدية

ملاحظة:

. يتكون ملف رخصة الهدم من (عقد الملكية مشهر + طلب + مذكرة وصفية + قرار خبرة معد من طرف مهندس معماري معتمد + مخطط الكتلة و الموقع + المخططات الضرورية).

. يودع الطلب لدى مصالح البلدية مقابل وثيقة تسليم , يرسل الى مديرية التعمير في اجل 08 ايام لأجراء استشارة المصالح التقنية في مدة شهر واحد و ارجاعه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي اذي يجب ان يصدر قرار التهديم ويسله الى الطاب في اجل 04 اشهر من ايداع الطلب.

الملخص :

جاءت الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي كضرورة حتمية نتجت عن الأهمية التي تكتسيها البناءات بإعتبار أن هذه البناءات هي المأوى الذي يأوي إليه المواطن وهو المشهد الجميل الذي يغير ملامح المدينة .

إذ يعد حسن وبقاء هذه الأخيرة موردا لا يستهان به للإقتصاد الوطني ، ولكي يتحقق هذا المقصد لا بد من إجهاض محاولات إختراق حاجز الأمان بمخالفة قواعد البناء المنظم ، وذلك من خلال إعداد مخططات شاملة وأخرى مفصلة ، مع إجبار المعننين بالبناء الحصول المسبق لرخصة البناء قبل الشروع فيه ، بحيث جاءت هذه الرخص للحد من العمليات اللامشروعة ، وكذا إجراء المراقبة الإدارية لجميع ورشات البناء أثناء وبعد الأشغال.

أما في يخص حالة العود إلى المخالفة فهناك وسائل أخرى : وهي القيام بهدم وإزالة كل البناءات مهما كان نوعها لعدم إحترامها للأدوات الواقية والمراقبة لعمليات الإستهلاك العشوائي للمحيط.

الكلمات المفتاحية :

البناء الفوضوي-مخططات التعمير- العقار- أدوات التهيئة والتعمير - الشهادات والرخص - القضاء الإداري -الآليات القانونية

ABSTRACT

The legal mechanisms to adjust the phenomenon of chaotic building as a necessity brought about by the inevitability of the importance the importance of constructions considering that these constructions are the shelter , which houses the citizen is a beautiful scene that changes the features of the city.

It is good and the glory of the latter resource is not significant for Aqsad national , and in order to achieve this objective it is necessary to pre-empt attempts to penetrate the barrier safety of violating the rules of construction regulator, and through the development of schemes comprehensive and other detailed , with forcing all stakeholders construction to obtain pre-construction permit before proceeding with the , so this came licenses to curb illegal operations , as well as perform administrative control of all construction sites during and after the works.

In regards to the case of recidivism offense there other ways : They do the demolition and removal of all constructions of any kind of lack of respect for tools and protective surveillance operations indiscriminate consumption of the ocean.

Keywords:

Chaotic building - reconstruction schemes - property - Configuration and Development Tools - certificates and licenses - eliminating administrative - legal mechanisms