

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الإدارة كآلية للحد من مخالفات البناء والتعمير على
ضوء القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ:

د. حميدات حكيم

إعداد الطالب:

- بوخطة عثمان

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	اسم ولقب الاستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر أ	عبد الكريم بوحמידة
مشرفا مقرر	جامعة غرداية	أستاذ مساعد أ	حكيم حميدات
عضوا مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر ب	عبد الرحيم لحرش

قيمت بتاريخ: 2022/09/08

الموسم الجامعي:

2021 - 2022 م / 1443 هـ

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



**الإدارة كآلية للحد من مخالفات البناء والتعمير على
ضوء القانون الجزائري**

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ:

د. حميدات حكيم

إعداد الطالب:

- بوخطة عثمان

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	اسم ولقب الاستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر أ	عبد الكريم بوحמידة
مشرفا مقرر	جامعة غرداية	أستاذ مساعد أ	حكيم حميدات
عضوا مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر ب	عبد الرحيم

قيمت بتاريخ: 2022/09/08

الموسم الجامعي:

2021 - 2022 م / 1443 هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرافان

اشكر الله تعالى دائما وابدا على ما اولاني به من نعم وما اسبغه علي من

شيم،

فهو الموفق سبحانه لي في كل أمر وما هذا البحث الا قليل من كثير مما

أفاض الله به علي ولا أنسى بعد فضل الله فضل مرشدي وأستاذي مشرف

الدكتور المحترم والموقر حميدات حكيم

فشكرنا الجزيل وتقديرنا العميق لها على إشرافها على هذا العمل

المتواضع وتقديمها النصائح والتوجيهات الضرورية. التي لم تبخل على

بملاحظاتها القيمة وتوجيهاتها السديدة التي كان لها بليغ الأثر في انجاز

هذا العمل، كما احي فيها روح التواضع والمعاملة الجيدة فجزاه الله خيرا.

واخيرا اشكر كل من ساعد وساهم في انجاز هذا البحث ولو بكلمة منطوقة

او كلمة مكتوبة راجية لهم السلامة والتوفيق الى كل من ساعد من قريب

او من بعيد على انجاز هذه المذكرة

إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين

أهدي هذا العمل إلى:

إلى التي لو طرحت لها الكواكب وفرشت لها الأرض من تحت قدميها فما

وفيتها حقها إلى التي ربنتي وأنارت دربي وأعاننتي بالصلوات والدعوات

إلى أغلى انسان في هذا الوجود أُمي الحبيبة أطل الله في عمرك

إلى من عمل بكد في معنى الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه أبي الكريم

أدامه الله لي

جميع اخوتي وأقاربي

وإلى كل من ساهم في هذا البحث ولو بكلمة طيبة.

مقدمة

العمران من أهم المعايير الأساسية التي تنعكس على الدولة من حيث مستوى رقي شعوبها وتطورها في مختلف المجالات، الاقتصادي والاجتماعي والثقافي كما ينعكس على نوع ثقافتها ومنها العمراني، بحيث يعتبر العمران والتعمير من القيم والمكتسبات التاريخية والثقافية لأي مجتمع، والتي أضحت من التقنيات الحديثة لتنظيم المجال الحضري في أي دولة، بإقامة توازن بين الحق السكني وحرية الأفراد من جهة، وبين الحق الجماعي وحماية المحيط من جهة أخرى.

ونظرا لأهمية العمرات بالنسبة للدولة فقد تدخلت برسم سياسات واضحة لتنظيم عملية البناء وذلك بإشراف السلطات العامة حيث تعمل هذه الأخيرة على السهر والمراقبة لعملية البناء والتعمير من خلال أدوات رقابية على أشغال البناء والتعمير المتمثلة في الرخص العمرانية (رخصة البناء، الهدم، التجزئة) والشهادات العمراني (شهادة التعمير، المطابقة، التقسيم).

وعلى هذا الأساس كان لزاما، فرض آليات مصدرها القانون، سعيا للوصول إلى تنسيق أساسه الحضارة العمرانية، ذلك أن ضبط سياسة التعمير من خلال التوسع في التجمعات السكانية، أو إنشاء المدن الجديدة، يكون وفقا لإجراءات وتقنيات وأطر قانونية، تسهر عليها الجهات الإدارية كآليات لتطبيق قواعد التعمير على اختلافها، ذلك أن دور الإدارة في هذا النطاق هو دور فعال، وقد أولى المشرع الجزائري لمجال التعمير أهمية بالغة، خصوصا فيما يتعلق بدور الجهات الإدارية على المستوى المحلي، بداية من إعداد مخططات التهيئة والتعمير، مرورا بمنح الرخص وصولا إلى منح الشهادات.

ومن جهة أخرى اختلفت وضعية الملكية العقارية لا سيما العمرانية منها في الجزائر حسب الأوضاع والظروف التي مرت بها، فقد أدت الفترة الاستعمارية لزيادة

النزوح نحو المدن مما ضيق عليها الخناق وزاد من الضغط العمراني فيها، وبذلك صار البحث عن المواقع أمرا حتميا لتحقيق التوسع الملائم بإنشاء مختلف المشاريع المطلوبة وتلبية الحاجات المتزايدة للسكان؛ خاصة في ظل الأزمة الاقتصادية والاجتماعية الناجمة عن هذه المرحلة وعن الاستعمار.

ومنه فالرقابة القضائي على أشغال البناء والتعمير تعمل على حل النزاعات المنوطة بين الأفراد والجهات المسؤولة عن منح الرخص والشهادات العمرانية، ويتمثل دورها في بسط رقابتها على مدى احترام تطبيق بنود ومقتضيات قانون العمران من طرف الأشخاص والجهات الإدارية المسؤولة عن منح الرخص والشهادات العمرانية.

ونتيجة لذلك عمد المشرع جاهدا للقضاء على هذه الظواهر والمخالفات وحماية الأفراد والممتلكات مما قد ينجم عنها من نتائج، وهذا من خلال العديد من النصوص القانونية المتتالية، وعبر مراحل مختلفة وفي ظل سياسات عمرانية متباينة، ومن خلال ما سبق تبرز الإشكالية التي نسعى لمعالجتها من خلال التساؤل التالي:

ماهي فعالية الإدارة في ضبط والحد من مخالفات البناء والتعمير في التشريع الجزائري؟

ومن هذه الإشكالية نقوم بطرح التساؤلات الفرعية التالية

- ما هي آليات الرقابة بواسطة البناء والتعمير؟

- ما هي رقابة القرارات الفردية؟

- ما هي الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة على الأشغال البناء والتعمير؟

ومن أسباب اختيار هذه الدراسة أنه لهذا الموضوع إلى جملة من الأسباب منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي، الأسباب الذاتية: هي رغبتنا في دراسة هذا الموضوع وقلة الأبحاث القانونية في هذا المجال. الأسباب الموضوعية: فتعود أساسا إلى حداثة وحيوية الموضوع، ومحاولة لفت الانتباه إلى مخالفات البناء والتعمير لاعتبارها مشكلة كبيرة.

وتهدف هذه الدراسة إلى توضيح دور الإدارة وعلاقتها بالجانب التعميري من خلال الوقوف على الآليات المختلفة لفرض قواعد التعمير. السعي إلى دراسة كل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير وتوضيح تدخل الإدارة في هذا المجال والوقوف على مدى نجاعة هذه القوانين، وكذلك كعرفة دور القضاء في تسوية المنازعات المتعلقة بأشغال البناء والتعمير باعتباره رقابة نهائية يلتجئ إليها المواطنين والسلطات الإدارية وهذا لضمان احترام القوانين المتعلقة بالعمران في إطار مبدأ المشروعية وجبر الأضرار المترتبة على الأعمال المخالفة للقواعد العمرانية.

حيث يعتبر مجال التعمير عموما، ودور الإدارة وآلياتها في هذا الجانب خصوصا موضوع جيد وخصب للمادة العلمية وتدعيم الثقافة القانونية، سواء من الجانب الموضوعي أم المنهجي.

إن طبيعة الدراسة تحتاج إلى ضرورة إتباع المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال طرح مختلف المفاهيم المتعلقة بمخالفات البناء والتعمير، وتوضيح مدى فعالية المشرع الجزائري فالتقليل منها، وتحليل بعض النصوص القانونية.

وبالمقابل يشمل على هذا البحث عدة صعوبات قلة المراجع المتخصصة وهذا راجع لحداثة الموضوع وقلة الأبحاث والدراسات فيه، وكذلك قلة المراجع باللغة العربية

خاصة في هذا المبدأ كما أن المراجع التي تناولت هذا المبدأ (الموضوع) كانت سطحية ومتشابهة، بالإضافة إلى ضعف عناية المشرع الجزائري بهذا الموضوع.

وللإجابة على الإشكالية السابق طرحها تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، بحيث جاء الفصل الأول: بعنوان الرقابة بواسطة أدوات البناء والتعمير، وفي هذا الفصل يوجد مبحثين، المبحث الأول تناول المفاهيم الأساسية للرقابة بواسطة قرارات البناء والتعمير، أما المبحث الثاني فكان يتمحور حول رقابة القرارات الفردية في مجال

البناء والتعمير، أما في الفصل الثاني: فجاء بعنوان: الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة على الأشغال البناء والتعمير، وقسم إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان: رقابة المجلس الشعبي البلدي والهيئات الإدارية الأخرى، أما بالنسبة للمبحث الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا بتقصي مخالفات البناء والتعمير، ومن ثم خاتمة جاء فيها أهم النتائج المتوصل إليها، مع المقترحات أو آفاق الدراسة.

الفصل الأول: الرقابة بواسطة أدوات البناء والتعمير

تمهيد

تتمتع الإدارة بسلطات واسعة في مجال الرقابة القبليّة والبعديّة على أعمال التجزئة أو البناء، ولهذا فإن القضاء الإداري يعد الضامن الأساسي لحقوق الأفراد من تعسف الإدارة، حيث يمكن الطعن بإلغاء القرارات الإدارية في حالة رفض الإدارة بتجزئة العقار أو البناء عليه أو سحب قرارات الترخيص بالبناء أو الهدم، وتخضع قرارات الإدارة المتعلقة بتراخيص أعمال التعمير والبناء إلى الرقابة القضائية سواء كانت بالمنح أو المنع لأن مشروعية هذه القرارات تفترض تطابقها مع التشريعات والتنظيمات المعمول بها في مادة التعمير والبناء، لذلك فمن حق المالك أو من له السيطرة القانونية على العقار الطعن في قرارات رفض طلب تراخيص البناء، كما يحق للغير من له الصفة ومصالحة، الطعن في قرار المنح عن طريق دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري.

المبحث الأول: الرقابة بواسطة قرارات البناء والتعمير

من أجل الحد من المخالفات بمجال البناء والتعمير وضع المشرع الجزائري رقابة إدارية صارمة للتقليل من هذه المخالفات بأقل التكاليف وهذا ما سنعرضه في هذا المبحث.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جاء للإمام بمختلف القواعد المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لذلك نرى من الضروري التطرق إلى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة¹ والتعمير (الفرع الأول)، موضوع المخطط التوجيهي للبناء والتعمير واشتملاته (الفرع الثاني) ثم لمختلف الإجراءات الضرورية لإعداده (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون رقم 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

نستخلص من محتوى المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي. أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم

¹ بوكبال نور الدين، فاضلي عبد الجبار، الرقابة القضائية على قرارات التعمير والبناء، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، الجزائر، 2017-2018، ص34.

التهيئة ومخططات التنمية. ويحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا.¹

المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران هو وثيقة أعدت وفق الأحكام القانونية تهدف إلى إنشاء أداة (للتخطيط المجالي) و(تسيير المجال الحضري)، مع احترام آل من (وسائل التهيئة الإقليمية للبلديات المعني) و(مخططات التهيئة الإقليمية نافذة المفعول) وكذا (مخططات التنمية المحلية).²

الفرع الثاني: محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران

يشتمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مجموعة من الوثائق، التي يتحدد قوامه من خلالها، ويظهر ذلك كما ندرجها من خلال الوثائق المكتوبة (أولا) والوثائق البيانية (ثانيا).

أولا: الوثائق المكتوبة:

تتضمن الوثائق المكتوبة كل : من التقرير التوجيهي ولائحة التنظيم:

1-التقرير التوجيهي

يقدم في التقرير التوجيهي ما يلي:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

- نمط التهيئة بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

تحدد في ها التوجيهات العامة للسياسة العمرانية، عند تشخيص الأوضاع الحالية من حيث أفاق التنمية العمرانية، والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه.

¹إقنولي المولودة، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 29- 90 -المجلة الجزائرية

للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو.

²بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص290.

الفصل الأول: الرقابة بواسطة أدوات البناء والتعمير

يمكن القول أن التقرير التوجيهي يعتبر باب تمهيدي يسهل معرفة حالة البلدية أو البلديات المعنية، حيث يشخص نمط التهيئة وفق التوجيهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية، صنف إلى أن هذا التقرير يعتبر كخطة أولية لفتح النقاش حول موضوع المخطط ومحتواه هذا، ما يوصلنا إلى وضع خطة نهائية للتوجيهات العامة والسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

2-لائحة التنظيم:

عملا بالتقنين فإنه يتم تديد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في قانون التعمير، ومن خلال هذا يجب أن نحدد ما يأتي:

(أ)-التخصيص الغالب للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

(ب)-الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

(ج)-الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

(د)-المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها، وذلك بإبراز مناطق تدخل الأنسجة العمرانية القائمة، ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

(هـ)-تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها.

ثانيا: الوثائق البيانية

وفقا لما جاء به القانون فالمخطط التوجيهي يشمل على المستندات والوثائق البيانية والتي تتمثل في: ¹

- 1-مخطط الواقع القائم: يظهر المخطط الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- 2-مخطط التهيئة: يبرز فيه حدود القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلي والقطاع غير قابل للتعمير.

¹قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة ابو بكر بالقائد، تلمسان، 2013، ص 24.

3 - بعض الأجزاء من الأرض كالساحل، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي، الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية

4 - مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

5 - مخططات الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.

6 - مخطط تجهيز: يظهر فيه خطوط مرور الطرق وأهم السبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير.

تعتبر كل هذه الوثائق ضرورية يجب أن تتجز قبل إصدار المخطط التوجيهي، لأنها تعتبر كمقدمة أين تسهل فيما بعد الدراسة التحليلية للوضع السائد واعطاء تقديرات وتوقعات مستقبلية في مجال التنمية.

كما أن هذه البيانات ترسم الأهداف المسطرة لتنفيذها في الآجال المحددة لها وتحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العامة.¹

الفرع الثاني: إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للبناء والتعمير

وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم 177 - 91

المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317-05 عبر ثلاثي مراحل أساسية تتمثل في الآتي:

أولاً: مرحلة التحضير والإعداد

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من إجمالي الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات.

ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 177-91 حسب المادة الثانية منه أن تبين هذه المداولة عموماً ما يلي:

1 - التوجيهات التي تحددتها الصورة الإجمالية وكيفية تنميتها.

¹قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص25

الفصل الأول: الرقابة بواسطة أدوات البناء والتعمير

2 -كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتعمير .

بالإضافة إلى إيراد قائمة التجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90-29 التي تنص على أنه:¹

" يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي".

وبعد صدور المداولات، يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليمياً وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

كما أنه يمكن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلديتين أو أكثر، إذ يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 التي جاء فيها:

"إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعدادها إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و10 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية".

لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية.

¹بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2016-2017، ص10.

ثانيا: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تكون على مستويات¹:

- من الوالي المختص إقليميا بعد مشاوره الس الشعبي الولائي للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.

- من الوزير المكلف بالتعمير والجماعات المحلية بالنسبة للبلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 200 ألف و500 ألف نسمة.

- بمرسوم تنفيذي، بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 500 ألف نسمة.

ثالثا: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتم وفقا لما قرره القانون رقم 90 - 29 السابق

الذكر وللأسباب التالية:

- أن تكون القطاعات المختلفة للتعمير في طريق الإشباع.

- تطور الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط مما يجعل مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها.

وتتم المراجعة وفقا لأحكام المنصوص عليها في تحضير المخطط التوجيهي والمصادقة عليه.

¹ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص11

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي هو من أهم أدوات التي تحدد بالتفصيل، وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، كما يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية.¹

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

عرف الشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي في المادة 31 من القانون 90-29 على أنه يعد بالتحصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتسيير، حقوق استخدام الأراضي والبناء وجاء في المادة 34 من قانون 90-29 على وجوب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي كما أن التحضير يكون بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته.

الفرع الثاني: مشتملات مخطط شغل الأراضي

- بالرجوع للمادة 31 من القانون 90-29 فإن موضوع مخطط شغل الأراضي يحدد - بعد بصقة مقصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات، أو المناطق المعنية، الشكل الحضري والتنظيم حقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرض المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الإرتفاقات.

¹ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2016-2017، ص14.

- يحد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها، وتجديدها مصالحتها.

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها. كما نصت المادة 32 من القانون رقم 29-90 على أنه " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية ومفصل فيها من خلال:¹

أولاً: لائحة التنظيم

1- مذكرة تقييم بنت فيها ذات أحكام مخطط شغل الأراضي، مع أحكام المخطط التوجيهي والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية، والبلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون 29-90، نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي التي تعبر عنها معامل شغل الاراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة.

نصت المادة 18 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178 على أن الوثائق تتكون من:

1. مخطط بيان الموقع بمقياس (1/2000 أو 1/5000).

2. مخطط طوبوغرافي بمقياس (1/500 أو 1/1000).

3. خارطة بمقياس (1/500 أو 1/1000). تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار

الطبيعية والتكنولوجية.....

4. مخطط الواقع القائم بمقياس (1/500 أو 1/1000). يبرز الإطار المشيد حالياً، وكذا

الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات المختلفة.

5. مخطط التهيئة العامة بمقياس (1/500 أو 1/1000).

¹ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص15

6. مخطط التركيب العمراني بمقياس (1/500 أو 1/1000). يتضمن على الخصوص عناصر لائحة النظام.

الفرع الثالث: إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي

يخضع مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات والمتمثلة في ما يلي:

أولاً: إجراء المداولة:

تجرى مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتتضمن هذه المداولة ما يلي:

1- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده، وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

2- بياناً لكيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

وبعدها تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً، وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.¹

ثانياً: إصدار قرار يرسم الحدود الجغرافية التي يتدخل فيها مخطط شغل الأراضي

يقوم بإصدار هذا القرار الجهة المخولة لها هذه الصالحية، على النحو التالي:

1- الوالي: إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

2- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية: إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

في حالة إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية للية المعنية، بذل مهمة إعادة إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

¹ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص16

ثالثا: التشاور

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، أو المؤسسة العمومية المشتركة ما بين البلديات، باضطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، ورؤساء عرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية، كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ولهذه الهيئات مهلة 15 يوما إبتداءا من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة، في إصدار مخطط شغل الأراضي أم لا.

و نصت المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي 91-178 على الهيئات التي تستشار وجوبا وهي:

1- الإدارات العمومية، والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية: التعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات.

2- الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه كما جاء التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 بهيئات جديدة تمثلت في البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة.

بنشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ البيئات المعنية.

رابعا: تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي

يتم تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، بمداولة المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات، تمنح لها مهلة (60) يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عن رأيها موقفا.¹

¹ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص17

خامسا: عرض المخطط للإستقصاء العمومي:

يتم إخضاع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، لاستقصاء العمومي لمدة (60) يوما، بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية. وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 أن يتضمن القرار ما يلي:

(1)- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي.

(2)- يعير المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

سادسا: المصادقة على المخطط شغل الأراضي

تعد المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي، مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي. وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي، يتم تبليغه إلى الجهات التي حددتها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 وهي:

(1)-الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليميا.

(2)-المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

(3)-الغرف التجارية

(4)-العرف الفلاحية.

بالنسبة لمراجعة مخطط شغل الأراضي فإنه لا يمكن إلا للأسباب الآتية:

أ- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه، سوى ثلث البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.

ب- إذا كان الإطار المبني موجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

ج- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر الطبيعية.¹

¹ عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص18

المبحث الثاني : رقابة القرارات الفردية في مجال البناء والتعمير

لقد تم اقرار قانون العمران لتنظيم مسائل تتعلق بالتهيئة العمرانية الملكية، ومن بين هذه المسائل حق الفرد في البناء الذي ي عده مظهر من مظاهر حق المنصوص عليه في مختلف دساتير العالم.

المطلب الأول: رقابة الرخص الادارية

ومن بين أهم هذه الآليات الرقابية رخصة البناء، التي تعد بمثابة إجراء ضروري مسبق يتعين الحصول عليه قبل القيام بأي عمل من أعمال البناء لضمان سلامة النسيج العمراني من خلال فرض نمط معين من الرقابة على اشغال التهيئة والتعمير.

الفرع الأول: رخصة البناء

تعد رخصة البناء من بين أهم السلطات الضبطية الممنوحة للهيئات الإدارية في مجال العمران لضمان رقابة على أنشطة البناء المختلفة. فلا يمكن مباشرة أي عملية بناء دون الحصول على هذه الرخصة.

أولاً: تعريف رخصة البناء

1-التعاريف القضائية:

لقد عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة جنايات تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنها: ¹ « ترخيص إداري واجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل وليس لها علاقة بحق الملكية؛ أي أنها لا تمنح حقا بالملكية وليس لها أي اثر فيم يتعلق بملكية الأرض».

أما القضاء المصري، فلقد عرف أيضا رخصة البناء من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 08/01/1980 عن محكمة القضاء الإداري بأنها: "صورة من

¹عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، ط1، مصر: دار الفجر، 2005، ص.11

صور نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات".¹

من خلال التعريفين السابقين، نجد بأن كلاهما يعتبران رخصة البناء تدبيرا من تدابير الضبط الإداري (la police administrative) ، والذي يأخذ صفة الترخيص، ويقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين ولا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن.

فهي إذن تسمح لطالب الترخيص بإقامة المباني التي يرغب في تشييدها أو التعديلات وأعمال والتوسيع التدعيم الأساسية التي يريد إدخالها على البناء.²

2-التعاريف الفقهية: لقد أورد الفقه عدة تعاريف لرخصة البناء، فلقد عرفت بأنها:

ترخيص ممنوح من طرف سلطة إدارية لتشييد بناء جديد أو تغيير بناء قائم، قبل تنفيذ الأشغال.

و ما يلاحظ على هذا التعريف أنه قد أغفل ربط الترخيص بالبناء بما يجب ضمانه من احترام لقواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة البناء دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء.

ولقد عرفت أيضا بأنها : قرار إداري فردي، ترخص من خلاله سلطة إدارية بأشغال تحترم هذه الأشغال والبناءات القواعد والإرتفاقات المطبقة في مكان أو بناء، ويجب أن إقامتها.³

¹ بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار عنابة، 2012، ص13

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص21

³ تورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، الجزائر: دار الهدى، 2010، ص34.

ثانيا: أهمية رخصة البناء

1- أهمية رخص البناء قبل انجاز اشغال البناء

تتمثل أهمية رخصة البناء قبل انجاز أشغال البناء في¹:

- أنها تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير بما في ذلك كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. فلا يمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار احترام هذه المخططات.

- تكمن أهمية رخصة البناء أيضا في ضمان إقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخال من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي. حيث ان هذا الأخير يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدن وتنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بأعداد كبيرة متزايدة، يسكن من لا يجد منهم ضواح فقيرة تتحول إلى مدن كئيبة تسيء إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورقي، ومن هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تنجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء.

2- أهمية رخصة البناء بعد انجاز أشغال البناء.

تتمثل أهمية رخصة البناء بعد انجاز أشغال البناء في:

- أنها تعد وسيلة تسمح بالمراقبة وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بناءه بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء، وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي.

كما أن رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبها قد اختار نمطا معيناً من البناء تتوافر فيه المواصفات التقنية والهندسية والقانونية، وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في

¹ عبد الله لعويجي، « الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي»، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر. (العدد: 03 سبتمبر 2013)، ص 262.

البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرخصة. وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته.

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

إن إعطاء تعريف رخصة التجزئة من خلال الوقوف على جملة من النصوص التشريعية التي تضمنتها وبالرجوع إلى قانون 1982-08-82 (الملغى) المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء،¹ عرف التجزئة العقارية في المادة 24 منه بنص على أنها بمقتضى هذا القانون "تعد التجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تنظيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة أمالك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض بناية أيا كان تخصيصها". غير أن هذا التعريف تنقصه الدقة المطلوبة فهو لم يتطرق إلى أهم عملية التي تميز التجزئة عن المجموعة السكنية.

من خلال ما سبق يتبين أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية ارض يريد القيام بعملية تقسيم ارض عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من اجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها.²

¹المادة 92 من القانون 02-82 (الملغى)، المتعلق برخصة البناء ورخصة الأراضي للبناء، المؤرخ في 06 فبراير 1982، ج، ر عدد رقم 06.

²راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر (1)، 2005، ص 250.

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

ويمكن حصر خصائص رخصة التجزئة في ما يلي¹:

بمعنى أن تجزئة تتخذ شكل قرار انفرادي تصدر عن شخص رئيس مجلس الشعبي البلدي طبقا ما جاء في نص المادة 11 من قانون 92-21، أو يمكن أن تصدر من الوالي طبقا للمادة 11 من نفس القانون، كما يمكن أن تصدر من الوزير مكلف بالتعمير طبقا لما جاء في المادة 15 من نفس القانون.

1-أولا: قرار إداري

بالرجوع إلى التعريف أن أول خاصية هي قرار إداري، ويقصد بالقرار الإداري على أنه: عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام، والذي من شأنه إحداث اثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة².

ويعرف القرار الإداري بأنه تصرف إرادي انفرادي يصدر بإرادة أحدا السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية وذلك بإنشاء وضع قانوني جديد أو بتعديل وإلغاء وضع قانوني قائم. وبالتالي فإن القرارات الإدارية المتعلقة برخصة التجزئة تتجسد في التعبير عن الإرادة المنفردة للإدارة، في منح قانون صالحية إصدار قرار رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير.

وبهذا يكون القرار نهائيا ؛ أي منتجا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد الحق في التقسيم ملكيته العقارية إلى قطع أرضية وتطبق على هذا الشق أحكام القانون الإداري استعمالها عن طريق التنازل (البيع، الإيجار، التنازل) للغير لتشييد بنايات عليها، وفي هذا الشق تطبق أحكام القانون الخاص³.

¹ صافية اقلولي أولاد رايح، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية وسائل قانونية)، ط 9، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص ص165، 166.

² ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، ط1، دار المجدد لنشر والتوزيع، سطيف، الجزائر، ص178.

³ حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة الماجستير في القانون العام، جامعة قسنطينة، 2001، ص12.

ثانيا: رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء

يجب أن تنصب على وحدة عقارية وتعرف هذه الأخيرة على أنها: مجموعة من الأملاك تابعة لمالك قانوني واحد، وبالتالي ال يفصل بين أجزائها عقار لشخص آخر وهذا يستحيل الحصول على رخصة التجزئة، لان محلها قطعتين أرضيتين تابعتين لنفس المالك وفي حالة الحصول على صاحب الملكية أو موكله على هذه الرخصة تتحول إلى وحدات عقارية جديدة، حيث أن الغرض من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية من اجل بناء عليها سواء كان بناء معد للسكن أو لنشاطات الصناعية، بمفهوم المخالفة يجب أن تكون الأرض قابلة للبناء عليها.¹

كما أكدت المادة 50 من قانون رقم 90-29 "فان حقل البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع احترام الصارم لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم."²

ثالثا : تتميز أيضا رخصة التجزئة بالصفة الضبطية

تظهر من خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها، أي الرقابة المسبقة على مباشرة تنفيذ عملية تقسيم العقار طبقا للقواعد القانونية التي تنظم التعمير.³

الفرع الثالث: رخصة الهدم

من بين الرخص التي تجسد صورة من صور الرقابة الإدارية المسبقة على أعمال التعمير والبناء، نجد رخصة الهدم التي جعلها المشرع الجزائري إجبارية في كل عملية هدم كلي أو جزئي للبناء إذا كانت تمس بالبنائيات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية

¹أسيا أمر شريف، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء، مجلة جامعة المدينة، 2011، ص04 .

²المادة 50، من المرسوم التنفيذي 90-29، المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، ج، ر، رقم 52، لسنة 1990.

³عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة لنشر والتوزيع الجزائر، 2009، ص100.

التراث الثقافي أو للحفاظ على السلامة والأمن العمومي، وذلك من أجل وقاية البيئة من الأخطار الناجمة عن أعمال الهدم.¹

أولاً: تعريف رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم Permis de démolir من ميكانيزمات الرقابة الإدارية السابقة على أعمال التعمير والبناء.

لم يعرف المشرع الجزائري هذه الرخصة صراحة منتهجا في ذلك الطريقة نفسها بالنسبة لباقي الرخص والشهادات العمرانية، فقد إكتفت المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بنصها: يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة البناء في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه،² أو كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية والمنية"، وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،³ التي إكتفت بتحديد نطاقها الموضوعي بقولها: "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، ال يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي."

وبالرجوع إلى مختلف التعريفات الفقهية، فهناك شبه إجماع على تعريف رخصة الهدم بأنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف.

¹ القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 مؤرخة في 17 جوان 1998.

² القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

³ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 52 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015.

هذا التعريف هو محل إنتقاد، لكون أن رخصة الهدم ال تشتت فقط في البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، بل تشتت أيضا في حالة البنايات الآيلة للانهار.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم

تطبيقا لنص المادتين 60 و 77 من القانون رقم 60-02 والمرسوم التنفيذي رقم 00-02 على التوالي، فالمشرع من قد حد نطاق رخصة الهدم أي لم يجعلها الزمة في كل عملية هدم بل قصرها على مناطق محددة، وذلك عندما تكون البنايات محمية بأحكام القانون رقم 20-02 المتعلق بحماية التراث الثقافي، أو إذا إقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية. وبالرجوع لأحكام هذا القانون رقم 20-02 في مادته الثالثة، فإن الممتلكات الثقافية تشمل على¹:

- الممتلكات الثقافية العقارية.
 - الممتلكات الثقافية المنقولة.
 - الممتلكات الثقافية غير المادية.
- وما يهمننا الممتلكات الثقافية العقارية، التي يمكن أن تكون محال لعملية الهدم، فإنه طبقا للمادة 2 من نفس القانون، تشمل:
- المعالم التاريخية.
 - المواقع الأثرية.
 - المجموعات الحضرية أو الريفية.

¹تنص المادة 75 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "تسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.

المطلب الثاني: الرقابة بواسطة شهادات التعمير

يعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي، أن كانت كل الشهادات المتعلقة بالتعمير تدخل ضمن الممارسات الإدارية، حُث بموجب قانون الفرنسي الصادر في 1971 أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعلها منشأً للحقوق.

الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير

أولاً: تعريف شهادة التعمير

لقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 2 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 بأنها وثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معنً تعن حقوقه ف البناء والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة الأرضية وجميع الارتفاقات المتعلقة بها، وبالتالي فالفرد يكون على علم إذا أراد التصرف في الأرض.¹

كما عرفت بأنها تحدد فها حقوق البناء والارتفاقات في العقار المعني يبين فيها أيضا الطرقات والمنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع انجازها وهذا لإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية وبالارتفاقات الإدارية ولا سيما منع البناء.

لكن نجد أن المشرع الجزائري اكتفى فقط بتعريف شهادة التعمير دون تحديد آخر كما فعل المشرع الفرنسي حيث ميز بين نوعين من شهادة التعمير هناك شهادة التعمير الحيادية تمتاز بطابع معلوماتي حيادي ولا تستند إلى مشروع خاص سمح لطالبيها بأخذ مجموعة من المعلومات حول قانون التعمير.²

¹ نورة منصورى، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص62.

² نورة منصورى، المرجع السابق، ص63.

الفصل الأول: الرقابة بواسطة أدوات البناء والتعمير

أما الشهادة الثانية والتي تدعى شهادة ما قبل الأئشغال فهي تهدف إلى إعلام الطالب بالقابلية القانونية للمشروع على القطعة الأرضية المحددة.

ثانيا: خصائص شهادة التعمير

لشهادة التعمير خصائص كثيرة أهمها:¹

1- من خلال شهادة التعمير يتعرف صاحب البناء على عملية البناء التي سيقوم بها ضمن خطط السلطات المختصة بالتنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وشغل الأراضي وتنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أعراضه واستعمالاته.

2- تعتبر شهادة التعمير وثيقة إدارية تسلم من قبل الإدارة عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي.

3- هي عبارة عن وثيقة توضيحية تبين للمستفيد إمكانية البناء على القطعة الأرضية.

4- تعتبر شهادة التعمير وسيلة لمراقبة مشروع البناء وكذا كثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية.

5- هي إجراء إداري اختياري، لأن هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا وبطلب منه.

6- كما تعتبر شهادة التعمير الوثيقة التي تساعد في عملية بيع الأرض من أجل البناء، أخذ المعلومات حول القطعة الأرضية من خلال أحكام وقواعد التعمير فهي وثيقة تساعد في معرفة طبيعة القطعة الأرضية.

¹ Voir Article L 410-3 Code D'urbanisme Français.

الفرع الثاني: شهادة المطابقة

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

إن نوعية البناءات وشكلها وادماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على حد سواء، وتحقيقاً لذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمن شروط واجراءات تحقيق مطابقة البناءات واتمام إنجازها.¹

وعليه، وحسب نص المادة 75 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشديد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت بدء إنجاز البناء ومطابقته للمعايير التقنية، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء.

كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد 63 و 64 و 65 لشهادة المطابقة التي تعد إجراء وجوباً، فهي أداة قانونية تراقب التهيئة والتعمير. وحسب المادة 2/7 من قانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها فإن شهادة المطابقة: " هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير²."

¹ جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني، اشكاليات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013، ص 307.

² المرسوم التنفيذي رقم 19-15، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

والجدير بالذكر أن قانون رقم 08-15 جاء بشيء جديد، المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية. وهذا مستخلص من محتوى المادة 20 منه التي تنص على : " دون الإخلال بأحكام القانون رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكامه من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون".

ثانيا: اجراءات منح شهادة المطابقة

أمام عجز الإدارة على التحكم في البناء العشوائي ونتيجة التشويه العمراني وضخامة مشكل البناء الغير الشرعي فانه تم تبني قانون 08-15 لإعادة تنظيم العمران، قد حدد أهداف القانون بما يلي:¹

-وضع حد للحالات عدم إنهاء البناءات.

-تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

-تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات وترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.

- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

ثالثا: شروط منح شهادة المطابقة

نصت المادة 56 من القانون رقم 29-90 على أنه: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، ويتبين ان المالك مثلما الزمه القانون في بداية الأشغال بإجراء استصدار فتح الورشة، فهو مجبر على اشعار رئيس

¹المادة 1 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وتام إنجازها.

الفصل الأول: الرقابة بواسطة أدوات البناء والتعمير

المجلس الشعبي البلدي بإنهاء اشغال البناء للحصول على شهادة المطابقة، وعليه حددت المادة المالك أو صاحب المشروع¹.

وحدد المشرع الجزائري أيضا من خلال المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 صفة الشخص طالب شهادة المطابقة بقولها: "...يتعين على المستفيد..."، بمعنى ان طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء كما حددته المادة 42 من نفس المرسوم التي حددت صفة طالب رخصة البناء وهم المالك ووكيله والمستأجر المرخص له والهيئة المخصص لها قطعة الأرض إضافة إلى الحائز وصاحب الإمتياز.²

الفرع الثالث: شهادة التقسيم

نظرا لضرورة اخضاع أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية للرقابة من طرف الجهة الإدارية المختصة فقد اشترط المشرع الحصول على شهادة خاصة تدعى شهادة التقسيم العمرانية المتعلقة بأشغال التهيئة والتعمير.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي وثيقة ادارية تمنح بموجب قرار اداري تبين فيه امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام فهي شهادة تعني العقارات المبنية وال يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة لأن المشرع ألزم مالك البناية الراغب في تقسيم العقار المبنى بإحداث حصص مستقلة، على أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه بذلك لتفادي الأخطار أو اضرار المعني وبالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية لأنها تقسم الحدود المبنية والمراد تجزئتها وعليه فال يمكن تقسيم البناء الا بالحصول على هذه الشهادة.³

¹الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص145.

²الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص146.

³منصوري نورة، المرجع السابق، ص69.

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

شهادة التقسيم عبارة على قرار اداري منشئ وذلك الن مضمون الشهادة يحدث آثار قانونية متمثلة في تحديد حق تقسيم الملكية العقارية فبالرجوع الى مضمون الشهادة والجهة المختصة بتسليمها كونها جهة ادارية مختصة حددها القانون نجدها مطابقة لخصائص القرار الإداري المتعارف عليه.¹ وبالتالي فهي وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية دون الشاغرة وذلك من خلال تقسيمها الى قسمين أو عدة أقسام.²

قد تم التطرق الى طبيعة هذه الشهادة بأنها وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم الملكية العقارية³ وكذلك المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 98/811، كقاعدة عامة أما الاستثناء ما تعلق بالعمارات ذات الملكية المشتركة فيتم بشأنها اعداد جدول وصفي للتقسيم وقد أعفى المشرع في هذا الصدد كل من وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب استخراج هذه الشهادة كما يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية المزمع تقسيمها وتكون بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند اداري: شهادة المطابقة أو غيره.⁴

¹ لباد الناصر، الأساس في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، سطيف، الجزائر، 2011، ص178.

² المرجع نفسه.

³ المادة 59 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد52، معدل ومتمم

بالقانون رقم 05/04 مؤرخ في 14 غشت سنة 2004 ج ر عدد 71، 2004.

⁴ المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

ج ر عدد 07، 2015.

خلاصة الفصل

من خلال دراستنا للنظام القانوني الخاص بشهادات التعمير نجد أن المشرع الجزائري أوكل للسلطة الإدارية المختصة مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير بغية منه في تعزيز سلطة الإدارة في هذا المجال سواء كانت رقابة قبيلة من خلال شهادة التقسيم أو رقابة بعدية من خلال عقود التعمير الأخرى وهو مصطلح أطلقه المشرع الجزائري في التعديل الأخير وقد خص كل منها بإجراءات وشروط لمنحها محددة في إطار قانوني ال يجوز اغفالها أو تجاوزها، بالرغم من ذلك إلا أن سلطة الإدارة أحيانا ترفض منح شهادة التقسيم أو تسكت وال ترد على الطلب المقدم إليها رغم انقضاء الآجال الممنوحة لتكون بذلك متعسفة في استعمال سلطتها لإصدار القرارات الفردية في مجال والتعمير.

**الفصل الثاني: الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة
على الأشغال البناء والتعمير**

تمهيد الفصل الثاني

بعد التطرق إلى استراتيجية التي اعتمدها المشرع الجزائري من خلال الرخص والشهادات العمرانية لضبط عملية البناء، وفي ظل التجاوزات التي وجدت على أرض الواقع عمد المشرع إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية إنهاؤها للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها.

المبحث الأول: رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي والهيئات الإدارية الأخرى

وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها، في أي وقت".

المطلب الأول: رقابة المجلس الشعبي البلدي

ضمان احترام أحكام الرخص والشهادات المسلمة، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي مراقبة كل الأعمال العمرانية أو البناء المقام في حدود اختصاصه الإقليمي، وذلك سواء أثناء انجاز أشغال البناء، أو بعد إتمامها.

الفرع الأول: الرقابة من خلال متابعة الأشغال أثناء التنفيذ

إن أول التزام يقع على عاتق صاحب المشروع هو إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بنية البدء فعلا في مباشرة أعمال البناء وتحديد التاريخ الفعلي لذلك، كما ألزم صاحب المشروع بوضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، ومن هنا تمارس الإدارة مهمتها الرقابية من خلال الوسائل المتنوعة التي منحها لها القانون والمتمثلة في زيارة البنايات في طور الإنجاز، وطلب المستندات التقنية المتعلقة بهذه الأخيرة.¹ يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء قيامه بزيارة أماكن إنجاز البنايات، أن يعد جدول زمني للزيارة فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، لكن أثناء عملية المراقبة يلزم المشرع أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا.²

¹ شخاب إيمان، أحمد صابر حوحو، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013، ص66.

² أرزقي صبرينة، بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرو، 2015-2016، ص44.

أما عن أوقات الزيارات حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 حيث يمكن أن تكون في النهار أو في الليل في أيام الراحة والعطل.

كما له الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء للإطلاع عليها في أي وقت ويكون ذلك بالنسبة لكل البنايات بدون استثناء العامة والخاصة، فالمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ذكرت مختلف الوثائق التي يمكن طلبها من المالك أو موكل المتمثلة في التصريح بفتح الورشة، رخصة البناء، رخصة الهدم عند الاقتضاء¹.

الفرع الثاني: متابعة الأشغال بعد انتهائها

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يتوقف عند رقابة الأشغال أثناء قيامها وإنما يستمر حتى انتهاء الأشغال لأن المالك ملزم بإشعار المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسليمه شهادة المطابقة وهذا ما جاءت به المادتين 56 و57 من القانون رقم 90-29 وعند انتهاء الأشغال يجد رئيس المجلس الشعبي البلدي نفسه أمام حالتين إما تسليم شهادة المطابقة أو رفضها وهذا ما سنتطرق إليه لاحقا بالتفصيل، أو يلجأ إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء وذلك عندما ينجز البناء بدون رخصة على أساس محضر إثبات المخالفة الذي يحرره العون المؤهل قانونا حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل 08 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، فإن لم يتم بذلك خلال الأجل المحدد فإن الوالي المختص إقليميا يصدر قرار الهدم خلال ثلاثين (30) يوما.

الفرع الثاني: الرقابة من خلال متابعة الأشغال عند انتهائها

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يتوقف عند رقابة الأشغال أثناء قيامها وإنما يستمر حتى انتهاء الأشغال لأن المالك ملزم بإشعار المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسليمه شهادة المطابقة وهذا ما جاءت به المادتين 56 و57 من القانون رقم 90/29 وعند انتهاء الأشغال يجد رئيس المجلس الشعبي البلدي نفسه أمام حالتين إما تسليم شهادة المطابقة أو

¹ أرزقي صبرينة، بلعيد كهينة، المرجع السابق، ص44.

رفضها وهذا ما سنتطرق إليه لاحقا بالتفصيل، أو يلجأ إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء وذلك عندما ينجز البناء بدون رخصة على أساس محضر إثبات المخالفة الذي يحرره العون المؤهل قانونا حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل 08 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، فإن لم يتم ذلك خلال الأجل المحدد فإن الوالي المختص إقليميا يصدر قرار الهدم خلال ثلاثين (30) يوما.¹

الفرع الثالث: الأمر بالهدم في حق صاحب البناء المخالف

نصت المادة 76 مكرر 4 من القانون 04-05 على أنه "عندما ينجز البناء دون رخصة بناء، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات للمخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا تتعدى إثنان وسبعون (72 ساعة)، في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة²..."

هذا على خلاف ما نصت عليه المادة 76 من القانون 90-29 (الملغاة)، حيث مكنت هذه الأخيرة السلطة الإدارية من اللجوء إلى الغرفة الإدارية الاستعجالية لاستصدار أمر بوقف الأشغال، كما يمكنها رفع دعوى أمام الغرفة الإدارية أين يأمر القاضي الفاصل في الموضوع إمّا بمطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء، وإمّا هدمها وإعادة تخصيص الأراضي.

هكذا أصبحت للسلطة الإدارية صلاحية واسعة بمنحها سلطة توقيع الجزاء دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء لاستصدار الحكم في ذلك، ففي حالة تأكد الإدارة من وجود جريمة البناء بدون ترخيص تلجأ مباشرة إلى هدم البناء دون حاجة إلى الأمر بوقف الأشغال.

وإعمالا لسلطة الطول، إذا انقضت مدة 08 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، دون أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم، يحل الوالي المختص إقليميا

¹ أرزقي صبرينة، بلعيد كهيبة، المرجع السابق، ص 45.

² عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 37. وكذلك الحكم الصادر عن محكمة تمالوس بتاريخ 1996/11/29.

الفصل الثاني: الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة على الأشغال البناء والتعمير

محله ليصدر قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ انقضاء المهلة الممنوحة لرئيس البلدية، إذا تعلق الأمر بموضوع يتصل بالنظام العام في أحد صوره ومظاهره التقليدية والحديثة، لاسيما المحافظة على أمن الأفراد وسلامتهم من الأخطار التي يشكلها البناء غير المطابق للقانون.

هكذا مكنّ المشرع الإدارة من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشأت دون رخصة بناء دون اللجوء إلى القضاء حيث أن الإدارة في حالة تأكدها من وجود جريمة البناء دون ترخيص، تلجأ مباشرة إلى هدم البناء دون تطبيق التدبير الأول والمتمثل في الأمر بوقف الأشغال.

وأما عن الآثار المترتبة عن إصدار قرار الهدم نوجزها في ما يلي:

* إن تنفيذ أشغال الهدم يكون من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجود هذه الأخيرة، يتم التنفيذ بوسائل يسخرها الوالي.

* إن إجراءات الهدم لا يتم توقيفها رغم لجوء المعني إلى القضاء المختص، أي القضاء الاستعجالي حسب نص المادة 76 مكرر 06/14 من القانون 04-05 التي تقضي أنه: "إنّ معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلّق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية."

هكذا فإنّ المشرع منح سلطة واسعة للإدارة، حيث منحها سلطة استصدار أمر الهدم وتنفيذه في آن واحد بعدما كانت مجبرة في المادة 76 (الملغاة) من قانون 90-29 على اللجوء إلى القضاء لاستصدار قرار الهدم.¹

¹ عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص، 38

المطلب الثاني: رقابة الهيئات الادارية

للرقابة على البناء والعمران هيئات مختلفة منها المفتشية العامة للبناء والتعمير (الفرع الأول)، لجنة الهندسة المعمارية (الفرع الثاني)، الوكالة الوطنية للتعمير (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المفتشية العامة للبناء والعمران والمفتشية الجهوية

جاء في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008، المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، انه وتطبيقا لأحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-108 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، التي تدعى في صلب النص "المفتشية العامة¹".
والمفتشية العامة للعمران وسيلة من وسائل مراقبة مخالفات التهيئة والتعمير وتكف المفتشية العامة بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.

أولاً- مهام المفتشية العامة للعمران والبناء

حسب المادة الثانية من نفس المرسوم فان مهام المفتشية العامة تتمثل فيما يلي²:
-ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
-القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض.
-اقتراح كل إجراء، قانونيا كان أو ماديا، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.

¹المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008.

²المرسوم التنفيذي رقم 08-388، مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 7112008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها.

الفصل الثاني: الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة على الأشغال البناء والتعمير

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

- القيام في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة.

- تسيير، على المستوى المركزي، البطايق الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنويا للجمهور.

بالإضافة الى هذه المهام، تتولى المفتشية العامة كل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها والمسند إليها من طرف الوزير المكلف بالعمران والبناء.¹

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

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

الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية

إضافة إلى الجماعات الإقليمية وضع المشرع لجان على مستوى الولاية لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني كما أنشأ لجنة تقنية دائمة للمراقبة التقنية للبناء، وجعل مهامهم متكاملة لتحقيق الغرض المنشود وهو الحد من المخالفات العمرانية، واستحدثت المفتشية العامة للتعمير من أجل تدعيم رقابة الإدارة المركزية للسكن والعمران.

¹ المادة 13، المرسوم التنفيذي 311-11، المرجع السابق.

تقوم بما يلي¹:

- القيام بالتعاون مع المصالح الخارجية للوزارات بإعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري والحفاظ عليه وكذا مساعدة الهيئات المكلفة بذلك.
- ترقية الخصائص المعمارية المحلية، ومساعدة الهيئات في تكوين ملف الاقتراحات المتعلقة بتصنيف المواقع وكذا الإدارات والجماعات المتدخلة في ميدان البناء وإعلامها.
- إبداء الاستشارة في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء.
- إعلام السلطات المحلية بمواقع النشاطات المضرة والعمل على إزالتها وإعادة هيكلة مناطق النشاطات وإبداء الرأي في برامج تهيئة العقارات الحضرية، واحداث المساحات الخضراء وأماكن الراحة والترفيه والمناطق المشجرة، وكذا تعبئة جميع عمليات تهيئة الإطار المبني والإدماج العمراني وتأطيرها.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للتعمير

أولاً: إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير

إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير وضع المشرع الجزائري أجهزة مراقبة للبناء والتعمير من خلال ثلاثة هيكل جديدة عززت مهام الرقابة في مجال التعمير ويتعلق الأمر بإنشاء الوكالة الوطنية للتعمير والتي تتكفل بإدارة المشاريع في مجال التهيئة والتعمير وتقديم الدعم الضروري للمصالح التقنية التابعة للدولة والجماعات المحلية، إلى جانب إنشاء المفتشية العامة للتعمير والمفتشيات الجهوية.²

تم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 22/10/2009، وتكون هذه الوكالة بمثابة قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية، وهي ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالاستقلال المالي، وتخضع

¹ المادة 38 وما يميها من المرسوم التشريعي رقم 07/14 المعدل والمتمم.

² العربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول مارس 2017، جامعة باتنة 1، ص 5.

للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتوضع تحت وصاية وزارة السكن¹.

ويكون مقر الوكالة بالجزائر العاصمة، ولها حاليا ثماني فروع على المستوى الوطني.

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية للتعمير

أناط المشرع الجزائري الوكالة بعدة مهام ولكن أهمها ما يتعلق بالتخطيط العمراني والمهام الأخرى، تسعى من خلالها السياسة التشريعية إلى التقليل من السكنات الهشة وتنمية الإقتصادية للعقار الحضري.

1-مهام التخطيط العمراني

إن الدور الرئيسي الذي أنيط بالهيئة هو القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة، خاصة بإدارة المشروع بالنيابة وانجاز دراسات المقاربة وإعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها، ودراسة واعداد المخططات العمرانية²، والقيام بكل دراسة ذات صلة بتطوير المجمعات والمناطق الريفية، واعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير.

وعليه فإن المشرع الجزائري اخص الوكالة الوطنية للتعمير بمهمة المساهمة في التخطيط العمراني الذي يتجسد من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، التي تهدف لتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على الخصوص الشروط الكفيلة بترشيد استعمال المساحات الطبيعية والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات

¹ المرسوم التنفيذي رقم 344/09، المؤرخ في 22/10/2009، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61.

² منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، دون بلد النشر، نوفمبر، 2007، ص02.

الحساسة والمواقع والمناظر من جهة وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية والأراضي ذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية من جهة أخرى فضال عن شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

كما تحدد أيضا شروط التهيئة وكيفية تصريف النفايات والمياه والبناء وكذا ارتفاعات عدم البناء وقيود البناء والوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.¹

2- مهام أخرى للوكالة الوطنية للتعمير

إلى جانب القيام بدراسات وأشغال التهيئة بالتنسيق مع الهيئات المعنية في المناطق الصناعية والمناطق ذات الاستعمال الخاص، وتوفير الخدمات والخبرات والاستشارات المرتبطة بموضوعها لكل شخص تابع للقانون العام أو القانون الخاص اعداد كل دراسة تهدف إلى حجز الأراضي الضرورية في إطار تصوري وحسب قدراتها ومخطط عملها، للمشاريع ذات الطابع الخاص للدولة والجماعات المحلية والهيئات المهمة.²

منحت للوكالة كافة الصلاحيات لبلوغ أهدافها بما في ذلك تطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات الأجنبية المماثلة في مجال نشاطها والتي تعمل وابرام كل العقود والاتفاقيات المتعلقة بموضوعها مع كل، المؤسسات أو الهيئات سواء كانت وطنية أو أجنبية.

¹ اقلولي أولاد رابح صافية، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، مداخلة بالملتقى الوطني الترقية العقارية في الجزائر واقع وفاق يومي 27 و 28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012، ص 16.

² سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2010/2011، ص 33.

المبحث الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا بتقصي مخالفات البناء والتعمير

المشروع يهدف من وراء صرامة الإجراءات إلى ضمان الفعالية في تطبيقها، إلى خاصة وأنا نعلم أن عدم احترام قانون وتنظيمات التعمير والبناء في بلادنا راجع بالدرجة الولي إلى الذهنية التي تسود عند معظم المخالفين والمتمثلة في أن الجهاز الرقابي غير فعال، وأنه ما يتخذ من إجراءات هي كلها إجراءات شكلية ليست لها آثار خطيرة على مستقبل بنائهم، غير أنه وفي جميع الأحوال، لابد من احترام المبدأ المضمون دستوريا والمتمثل في الحق في الدفاع.

المطلب الأول: النظام القانوني للأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة

نظرا لأهمية وخطورة وحساسية مجال الرقابة وخصوصية قواعد التهيئة والتعمير وطابعها التقني والمعقد، هو الذي جعل المشرع يخول مهمة معاينة المخالفات لأشخاص مختصي.

الفرع الأول: تشكيلة الاعوان المؤهلون قانونا بتقصي مخالفات البناء والتعمير

وفقا للمادة الثانية المذكورة أعلاه، يعين الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات، من بين الأشخاص الآتية صفاتهم:¹

1-مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم.

2-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، ويعينون من بين:

أ-رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدني).

ج -المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

د -المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

¹ عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013-2014، ص41.

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

و -التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمس (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3-العمال الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:

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

ب -المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين(في الهندسة المدنية)الرئيسيين.

ج -المهندسين المعماريين والمهندسين(في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين(2)على الأقل في ميدان التعمير.

إن تعيين الأعوان يتم من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن والعمران، أو بمصالحها غير المركزية (البلدية) ويتم ذلك على قائمة اسمية عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية وبعدها يؤيدون اليمين أمام المحكمة المختصة، ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهمتهم الرقابية.

ومن هنا نجد أن المادة 2 من المرسوم التنفيذي 66- 05 فصلت ما جاء في المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي اكتفت على ما يلي¹:

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

-مفتشي التعمير.

-موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

¹ دعان العياش، شرطة العمران وحماية البيئة مجلة الشرطة، عدد خاص، الجزائر، ص17.

ولقد تم مؤخراً تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة « La PUPE » ، التي تتكفل بمحاربة المباني تم مؤخراً التشريعية، ومراقبة المنشآت الصناعية التي تتطوي على أخطار كبيرة علو البيئة، كل هذا بغرض حماية هذه الأخيرة، ومنع أي بناء بدون ترخيص.

أما عن نشاط هذه الشرطة، فلقد بدأ لأول مرة في سنة 1999 على مستوى ولاية الجزائر، و بعدها في شهر جويلية 2000 تم تنشيط 15 فصيلة في عدد من ولايات الوطن، وهي كالاتي: باتنة، تلمسان، بجاية، برج بوعرييج، سيدي بلعباس، سطيف، البويرة، بومرداس، تيزي وزو، المسيلة، مستغانم، تيارت، غليزان¹.

من خلال كل ما سبق ذكره بخصوص الأعوان المؤهلين لممارسة هذه الرقابة، يتضح لنا بصفة جلية، رغبة المشرع في التحكم في هذا الميدان، محاولاً دائماً إعطاء تصورات جديدة للوصول ذه الأجهزة إلى درجة الفعالية والنجاعة، كون هذا الأخير استدرك النقص والضعف الذي تعاني منه هذه الأخيرة ولقد ترجمة هذه الرغبة مؤخراً في قانون 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها باستحداث فرق أعوان مكلفين خصيصاً بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية، وهذا جاء نتيجة للوضع المزريه للتجزئات الجزائرية التي بقيت في معظمها ورشات مفتوحة.

الفرع الثاني: الضمانات القانونية الممنوحة لأعوان المكلفون للرقابة

وضع المشرع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين بمعاينة الجرائم الكثيرة والمتنوعة المرتكبة في مجال التعمير والبناء، إذ أن الدولة تحميهم أثناء ممارستهم لمهامهم الرقابية من كل أشكال الضغوطات، وهذا مهما كانت طبيعتها، والتي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم².

¹ المرجع نفسه.

² عادل عميرة، المرجع السابق، ص45.

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

المطلب الثاني: مهام الاعوان المؤهلون قانوناً في مجال مراقبة اشغال البناء

والتعمير

نظراً لخصوصية وتعقيد ميدان التهيئة والتعمير، خول المشرع بعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن المخالفات، حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريع المتعلقة بها.

الفرع الأول: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال

لقد خول المشرع في المادة 06 من القانون 04/05 الأعوان المؤهلين قانوناً اختصاصاً عاماً في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية، حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها للقيام بالفحص والمراقبة التي يرونها ضرورية.¹

كما أنه وطبقاً لأحكام المادة 68 من القانون رقم 08/15 تكلف فرق المتابعة والتحقق بما يلي:²

-البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15،

¹ أرزقي صبرينة، بلعيد كهينة، المرجع السابق، ص50.

² المادة 68 من القانون رقم 08 /15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008.

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها،

- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات،

- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات،

- المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البناءات.

إضافة إلى هذا يؤهل أعوان فرق المتابعة والتحقق طبقا لأحكام المادة 62 من نفس القانون¹:

- بزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات،

- القيام بالفحوص والتحقيقات،

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،

- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة.

وتتم المراقبة وفقا لبرنامج الزيارات التي تعد من طرف الجهة المختصة، كما أنه وفي إطار

تأدية مهامهم يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم حسب الحالة الوزير المكلف

بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا حيث يتعين إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة.²

الفرع الثاني: تثبيت مخالفات البناء بموجب محاضر

في حالة تسجيل مخالفات في مجال العمران، يتم معاينتها بموجب محاضر، حيث يقوم

العون المؤهل بتحرير محضر إثبات المخالفة والعون، واذ يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا

التصريحات التي تلقاها هذا رفض المخالف التوقيع يسجل ذلك في من المخالف، ويوقع عليه

كل من المخالف المحضر الذي يبقى صحيحا في كل الحالات إلا أن يثبت العكس، وهذا ما

نصت عليه المادة 76 مكرر 02 من القانون /29/90 المعدل والمتمم، والذي أكدته المادة

65 من القانون 15/08 على أن:³

"يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة

¹ المادة 60 من القانون رقم 08/15، المرجع نفسه.

² المادة 63 و 70 من المرسوم التنفيذي رقم 08/15، المرجع السابق.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2009، ص104.

والتصريحات التي تلقاها.

أما بالنسبة لأنواع محاضر المخالفات فقد حددتها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 كما يلي¹:

أولاً: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة البناء

حسب نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، فإنه في حالة معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء، يحزر العون محضر معاينة هذه المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة، وفي هذه الحالة يكون على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ الإجراءات اللازمة وذلك بإصدار قرار بهدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وعند التصير يتم اتخاذ قرار الهدم من طرف الوالي خلال أجل 30 يوم. أما عن تنفيذ أشغال الهدم، فتتم من طرف مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها تتم بواسطة الوسائل التي يسخرها الوالي، ويتحمل المخالف تكاليفها.²

ثانياً: محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

طبقاً لنص المادة 76 مكرر 5 فإنه في حالة معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء، يعد العون المؤهل محضر بذلك ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة، وترسل نسخة منه، في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي المختصين إقليمياً.

وفي 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.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً، بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف. من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع في حالة البناء المخالف لرخصة البناء يتم اللجوء مباشرة إلى القضاء حيث أن تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون في المرتبة

¹ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 307.

² عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 307.

الثانية للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة بالهدم، ولم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر بالهدم كما فعل في جريمة البناء بدون رخصة¹.
وعليه يتضح لنا بصفة جلية أن المشرع لم يحرص على الفصل الكامل بين المجال القضائي والإداري فيما يخص مواجهة المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء، فهناك اشتراك واضح بينهما².

ثالثا: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم

نصت عليها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، غير أن القانون 29/90 المعدل والمتمم لم يحدد ماهية هذه المخالفة وتم النص فقط على أن يحرر محضر بشأنها رغم درجة أهمية وخطورة القيام بعملية الهدم دون رخصة الهدم وما تشكله من مخاطر على المواطنين والبنائيات المجاورة.

فنصوص القانون تحدثت على القرار الانفرادي من جهة الإدارة بهدم البناء في حالة البناء دون رخصة أو البناء غير مطابق لرخصة البناء، ولم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية لأشغال الهدم دون الحصول على رخصة الهدم ولم يحدد إجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة³.

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن للأعوان المؤهلين قانونا الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم، كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرار لنزاهتهم، وهذا تطبيقا لنص المادتين 76 مكرر 1 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06⁴.

¹ شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع "قانون الأعمال"، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص 45.

² شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 46.

³ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 308.

⁴ المرجع نفسه.

خلاصة الفصل

مما سبق يتضح لنا أن المشرع الجزائري أصدر مجموعة من القوانين المنظمة للتهيئة والتعمير، من خلالها تحدد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال لاستغلال الأراضي، إلا أن مراقبة احترام هذه المقاييس يقتضي مجموعة من الآليات والأدوات الفنية، والتي تتلخص في شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة التقسيم، ورخصة الهدم، وذلك من أجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا دستوريا معترف به، كما أعطى سلطة مراقبة ومتابعة أشغال التهيئة والتعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي، والأعوان المؤهلين قانونا، والبحث عن مرتكبي مخالفات التهيئة والتعمير، سواء أثناء تنفيذ الأشغال أو بعد الانتهاء منها، كما ألزم صاحب رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال أن يقوم بطلب شهادة المطابقة، فقد جاء القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 لوضع حد لتجاوزات في حركة البناء، إلا أن الرقابة التي حولها المشرع للإدارة غير فعالة نظرا لإمكانية تعسف الإدارة لاستعمال حقها وكذا عدم احت ارم الأشخاص للنصوص القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير.

خاتمة

خاتمة

إن النشاط العم ارني يعتبر من أخطر الأنشطة التي تستوجب عناية تامة ومراقبة من طرف المصالح الإدارية المختصة التي يجب أن تلعب دورها لضبط هذا النشاط ومنع أي تعدي أو مخالفة القانون من طرف الأشخاص المباشرين لمختلف الأشغال.

قد ساهم المعالجة القضائية إلى حد كبير في وضع حد لهذه المخالفات المتعلقة بأشغال البناء والتعمير بمختلف أشكالها، وذلك ببسط رقابة الفعالة والقائمة على التكييف الجيد للوقائع المتعلقة بالمنازعة الخاصة بأشغال البناء والتعمير، وما يقابلها من نصوص قانونية صارمة ثم تفعيل هذه النصوص القانونية وتجسيدها على أرض الواقع. حيث تعمل الرقابة الإدارية بالوقوف على القرارات العمرانية وتفحصها وإبراز مواطن الخلل التي نتج عن أعمال الإدارة ومراقبة مدى تطبيقها لمبدأ المشروعية ويتم إلغاء هذه القرارات العمرانية في حالة وجود ما يشوب هذه القرارات من عيوب وذلك بتطبيق أحكام دعوى الإلغاء ومواجهة هذه القرارات بالإبطال.

نخلص الى مجموعة نتائج تتمثل في ما يلي:

-إن المشرع الجزائري نظم عملية التعمير والبناء من خلال نوعين من القرارات العمرانية، تنظيمية وفردية. بحيث تتمثل القرارات التنظيمية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي.

- القرارات الفردية تتمثل في رخص البناء الصادرة من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاها الحق لشخص أيا كان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغييره قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران وتعتبر هي الضامن الأساسي لاحترام قواعد العمران.

-تعمل الرقابة القضائية على اشغال البناء والتعمير على تجسيد مبدأ الموازنة لحماية المصلحة العامة والخاصة في المجال العمراني.

-خول المشرع للمتضررين من المخالفات العمرانية المتعلقة بأشغال البناء والتعمير الآليات والوسائل القانونية المتاحة للشخص المتضرر لحماية مملكته العقارية الخاصة وذلك بتطبيق الدعاوى القضائية من طرف القضاء المختص.

وقد توصلت الدراسة إلى اقتراحات وتوصيات تتمثل في ما يلي:

-تقلص سلطة القاضي أمام تدخل الخبرة في إصدار القرارات الخاصة بالبناء والتعمير.

-نقص فعالية النصوص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير وبالمقابل عدم استخدام سلطات الضبط لصلاحياتهم أدى إلى إثارة الفوضى داخل هذا القطاع.

--تشنت القوانين والمراسيم المنظمة لقطاع التعمير والبناء وصعوبة حصرها الشيء الذي أثر على القاضي في ممارسته رقابة على قرارات التعمير والبناء.

-إلزامية خضوع الإدارة لأوامر القضاء الإداري في حالة تعسفها في حق الملكية الخاصة، ووضع حد لتصرفاتها اللامشروعة في حق الغير.

-التشدد في العقوبات المفروضة للمخالفين للقواعد العمرانية لتجنب البناء المخالف للقواعد والقوانين العمرانية لضمان السلامة العامة والأمن العام.

قائمة المصادر والمراجع

القرآن الكريم

الكتب:

- 1-بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر،2007.
- 2-حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة الماجستير في القانون العام، جامعة قسنطينة، 2001.
- 3-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 4-صافية اقلولي أولد رايح ، قانون العمران الجزائري(أهداف حضرية وسائل قانونية)، ط 9 ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 5-عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، ط1، مصر: دار الفجر، 2005.
- 6-عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة لنشر والتوزيع الجزائر، 2009.
- 7-ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري ، ط1، دار المجدد لنشر والتوزيع، سطيف، الجزائر.
- 8-نورة منصوري ، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، الجزائر: دار الهدى، 2010.
- 9-لباد الناصر، الأساسي في القانون الإداري ,دار المجدد للنشر والتوزيع, الطبعة الثانية, سطيف, الجزائر, 2011.

الرسائل العلمية:

- 10-أرزقي صبرينة، بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرو، 2015-2016.

- 11-بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار عنابة، 2012.
- 12-بوكبال نور الدين، فاضلي عبد الجبار، الرقابة القضائية على قرارات التعمير والبناء، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، الجزائر، 2017-2018.
- 13- سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية جامعة الحاج لخضر -باتنة-، 2010/2011.
- 14 -شخاب إيمان، أحمد صابر حوحو، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013.
- 15- شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع "قانون الأعمال"، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007-2008.
- 16-قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة ابو بكر بالقايد، تلمسان، 2013.
- 17- عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2013-2014.
- 18-عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

الملتقيات:

- 19-اقلولي أولد رابح صافية ، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، مداخلة بالملتقى الوطني الترقية العقارية في الجزائر واقع وفاق يومي 27 و 28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2012.

20- جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني، اشكاليات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر يومي 17 و18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013.

المجلات:

21- أسيا أعمار شريف، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء، مجلة جامعة المدينة، 2011.

22- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012.

23- إقلولي المولودة، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 29- 90، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو.

24- العربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول مارس 2017، جامعة باتنة 1.

25- بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2016-2017.

26- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، رسالة دكتورة في القانون العام، جامعة الجزائر (1)، 2005.

27- دعان العياش، شرطة العمران وحماية البيئة مجلة الشرطة، عدد خاص، الجزائر.

28- عبد الله لعويجي، « الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي»، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر. (العدد: 03 سبتمبر 2013).

29- عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2016-2017.

30- منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، دون بلد النشر، نوفمبر ، 2007.

النصوص التشريعية:

المواد:

31- المادة 1 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و تمام إنجازها.

23-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177-99.

24-المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178.

25-المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 177-99.

26- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 55/06.

27-المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178.

28-المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-178.

29-المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-178 .

30-المادة 07، من المرسوم التنفيذي 91-178.

31-المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-178.

32-المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178.

33 المادة 12 من القانون رقم 29-90.

34-المادة 12 من قانون رقم 90.

35-المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178.

- 36-المادة 16 من قانون رقم 90.
- 37-المادة 17 من قانون رقم 90-29.
- 38-المادة 17 مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991.
- 39- المادة 18 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178 .
- 40-المادة 28 من القانون 90-29.
- 41-المادة 31 من القانون 90-29.
- 42-المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر عدد 07، 2015.
- المادة 38 وما يميها من المرسوم التشريعي رقم 14/07 المعدل والمتمم.
- 43- المادة 50، من المرسوم التنفيذي 90-29، المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير ، ج ر ، رقم 52، لسنة 1990.
- 44-المادة 59 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 52،معدل ومتمم بالقانون رقم 04/05 مؤرخ في 14 غشت سنة 2004 ج ر عدد 71، 2004.
- 45- المادة 68 من القانون رقم 15 / 08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو 2008.
- 46-المادة 75 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي : " تسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.
- 47- المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-04 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 48-المادة 76 مكرر 04/4 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29.

قائمة المصادر والمراجع

49-المادة 92من القانون 82-02 (الملغى)، المتعلق برخصة البناء ورخصة الأراضي للبناء، المؤرخ في 06 فبراير 1982، ج، ر عدد رقم 06.

50- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008.

القوانين:

51-القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 مؤرخة في 17 جوان 1998.

52-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

المراسيم:

53-المرسوم التنفيذي رقم 19-15، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المتضمن لعمليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

54-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لعمليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015.

55-المرسوم التنفيذي 08-388، مؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء وتنظيمها وعملها.

56-المرسوم التنفيذي رقم 09/344، المؤرخ في 22/10/2009، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61.

المراجع باللغة الأجنبية

57-Voir Article L 410-3 Code D'urbanisme Français

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر وعرافان
	إهداء
أ - هـ	مقدمة
الفصل الأول: الرقابة بواسطة أدوات البناء والتعمير	
5	تمهيد
6	المبحث الأول: الرقابة بواسطة قرارات البناء والتعمير
6	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
6	الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
9	الفرع الثاني: إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للبناء والتعمير
12	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي
12	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
12	الفرع الثاني: مشتملات مخطط شغل الأراضي
14	الفرع الثالث: إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي
18	المبحث الثاني : رقابة القرارات الفردية في مجال البناء والتعمير
18	المطلب الأول: رقابة الرخص الادارية
18	الفرع الأول: رخصة البناء
21	الفرع الثاني: رخصة التجزئة
23	الفرع الثالث: رخصة الهدم
26	المطلب الثاني: الرقابة بواسطة شهادات التعمير
26	الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير
28	الفرع الثاني: شهادة المطابقة
30	الفرع الثالث: شهادة التقسيم
32	خلاصة الفصل

الفصل الثاني: الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة على الأشغال البناء والتعمير	
34	تمهيد الفصل الثاني
35	المبحث الأول: رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي والهيئات الادارية الاخرى
35	المطلب الأول: رقابة المجلس الشعبي البلدي
35	الفرع الأول: الرقابة من خلال متابعة الاشغال اثناء التنفيذ
36	الفرع الثاني: متابعة الأشغال بعد انتهائها
36	الفرع الثاني: الرقابة من خلال متابعة الاشغال عند انتهائها
37	الفرع الثالث: الأمر بالهدم في حق صاحب البناء المخالف
39	المطلب الثاني: رقابة الهيئات الادارية
39	الفرع الأول: المفتشية العامة للبناء والعمران والمفتشية الجهوية
40	الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية
41	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للتعمير
44	المبحث الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا بتقصي مخالفات البناء والتعمير
44	المطلب الأول: النظام القانوني للأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة
44	الفرع الأول: تشكيلة الاعوان المؤهلون قانونا بتقصي مخالفات البناء والتعمير
46	الفرع الثاني: الضمانات القانونية الممنوحة لأعوان المكلفون للرقابة
47	المطلب الثاني: مهام الاعوان المؤهلون قانونا في مجال مراقبة اشغال البناء والتعمير
47	الفرع الأول: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال
48	الفرع الثاني: تثبيت مخالفات البناء بموجب محاضر
51	خلاصة الفصل
53	خاتمة
63	فهرس المحتويات
66	ملخص

مخلص الدراسة

ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح دور الإدارة وعلاقتها بالجانب التعميري من خلال الوقوف على الآليات المختلفة لفرض قواعد التعمير، السعي إلى دراسة كل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير وتوضيح تدخل الإدارة في هذا المجال والوقوف على مدى نجاعة هذه القوانين. وبالنسبة إلى منهج الدراسة فطبيعة الدراسة تحتاج إلى ضرورة إتباع المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال طرح مختلف المفاهيم المتعلقة بمخالفات البناء والتعمير، وتوضيح مدى فعالية المشرع الجزائري فالتقليل منها، وتحليل بعض النصوص القانونية. وقد توصلت الدراسة إلى جملة من النتائج تتمثل في ما يلي: المشرع الجزائري نظم عملية التعمير والبناء من خلال نوعين من القرارات العمرانية، تنظيمية وفردية القرارات الفردية تتمثل في رخص البناء الصادرة من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاها الحق لشخص أيا كان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغييره، تعمل الرقابة القضائية على اشغال البناء والتعمير على تجسيد مبدأ الموازنة لحماية المصلحة العامة والخاصة في المجال العمراني.

الكلمات المفتاحية: مخالفات، بناء، تعمير، فعالية

Résumé

Cette étude vise à clarifier le rôle de l'administration et son rapport à l'aspect construction en s'appuyant sur les différents mécanismes d'imposition des règles de construction, en cherchant à étudier l'ensemble des textes juridiques liés à la construction et à clarifier l'intervention de l'administration dans ce domaine et à déterminer l'étendue de l'efficacité de ces lois. Quant à la méthode d'étude, la nature de l'étude nécessite la nécessité de suivre l'approche analytique descriptive en présentant divers concepts liés aux violations de la construction et de la reconstruction, en clarifiant l'étendue de l'efficacité du législateur algérien et en les réduisant, et en analysant certains textes juridiques. . L'étude a abouti à un certain nombre de résultats, représentés dans ce qui suit : Le législateur algérien a organisé le processus de reconstruction et de construction à travers deux types de décisions urbaines, organisationnelles et individuelles, des décisions individuelles représentées dans des permis de construire délivrés par une autorité légalement compétente, selon droit d'une personne, physique ou morale, de construire un immeuble Nouveau ou transformé, le contrôle judiciaire des travaux de construction et de construction incarne le principe d'une budgétisation pour la protection de l'intérêt public et privé dans le domaine urbain.

Mots-clés: violations, construction, reconstruction, effectivité.