

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة غرداية



كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## مخالفات التعمير في القانون الجزائري من الرقابة إلى العقوبة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي  
في مسار: الحقوق تخصص: قانون إداري

نوقشت وأجيزت بتاريخ: 2015/06/08

### اللجنة المناقشة

د/ مصطفى عبد النبي رئيسا

د./ صالح أبو بكر مشرفا

أ. محمد مصطفى زرباني مناقشا

تحت إشراف:  
د. أبو بكر صالح

إعداد الطالب:  
خياط الحاج صالح

السنة الجامعية: 1435 - 1436 هـ / 2014 - 2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿... وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ...﴾

الآية: 88 من سورة هود

﴿... وَقُلْ رَبِّي زِدْنِي عِلْمًا...﴾

الآية: 114 من سورة طه

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## إهداء

إلى الوالدين الكريمين اللذان أمدّني بالعناية البالغة وأناروا دربي بالنصائح والتوجيهات الغالية وزرعا في نفسي حب العلم والفضيلة وكونا بداخلي روح الطموح والإصرار والمثابرة، الله أسأل رعايتهما وحفظهما من كل مكروه وأن يجعل جزائهما الفردوس الأعلى آمين.

إلى زوجتي الوفيّة التي كانت لي خير سند شجعتني على مواصلة مسيرتي العلمية وغمرتني برعايتها وتحملت مسؤوليّة متابعة الأبناء عند غيابي وتفريغي للعلم وهيأت لي كل الظروف وخدمتني بكل إخلاص وتفاني، تقبّل الله منها وجعل ذلك ثقلا في ميزان حسناتها.

إلى أبنائي الأعزّاء كل باسمه أسامة ، أسماء، الحاج عمر، شيما وعصام الذين أحبهم وأتمنى لهم كل خير، الله أسأل أن يصلحهم ويوفّقهم في حياتهم ويكلّأهم برعايتهم ويبلغهم أمانهم ويسدّد خطاهم إلى ما فيه خير الدنيا والآخرة آمين.

إلى إخوتي وأخواتي الذين ساندوني خلال مساري الدراسي وأثناء إنجاز المذكرة أرجو من الله أن يتقبل منهم ويوفّق أبنائهم ويجعلهم من طلاب العلم النجباء ويبلغهم إلى نيل الدرجات العليا من العلم ويبلّغ أمانهم ويتقبل منهم سائر الأعمال والقروبات ويرعاهم ويسدّد خطاهم ويجزيهم عذّا خير الجزاء.

إلى جميع الأصدقاء في العمل وخارجه كل باسمه والذين أكنّ لهم كل الاحترام والتقدير وأتمنى لهم كل خير.

إلى كل من علّمني حرفا أو شجعتني بكلمة أو وجّهني بنصيحة أو أسدى إلينا خدمة.

إلى كل طلاب العلم في كل مكان الذين أرجو الله أن ينفعهم بهذه الدراسة.

وأخير والله أسأل أن يتقبل منها هذا العمل وسائر الأعمال وأن يوفّقنا إلى المزيد وأن يعلمنا ما نينفعنا وينفعنا بما علمنا ويزدنا علما آمين.

## شكر وتقدير

لله الحمد والشكر كله أن وقّني لإنجاز هذا العمل المتواضع والصلاة والسلام على خير الخلق وحبیب الحق معلم البشرية محمد (ﷺ) وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

انطلاقاً من قوله (ﷺ): " من لم يشكر الناس لم يشكر الله عز وجل "

أتقدم بجزيل الشكر ووافر الامتنان إلى أستاذي الفاضل، الدكتور أبو بكر صالح الذي رحّب مشكوراً بالإشراف على هذه الرسالة ووافقني على اختيار هذا الموضوع وشجّعني على البحث فيه وبتوجيهاته السديدة القيّمة ورحابة صدره وطول صبره أثناء فترة البحث، تم إنجاز فله مني فائق الاحترام والتقدير.

كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى أعضاء لجنة المناقشة على تحمّلهم عناء قراءة وتصحيح وإثراء هذه المذكرة وأذكّرهم كل باسمه:

فضيلة الدكتور: مصطفى عبد النبي ( رئيساً ) و فضيلة الدكتور: صالح أبو بكر ( مشرفاً ) و الأستاذ: محمد مصطفى زرباني ( مناقشاً ).

في الوقت نفسه أود أن أتقدم بالشكر إلى أساتذتي في جامعة غرداية الذين زودونا بالمعارف والعلوم وقبل ذلك غمرونا بحبهم وأحاطونا بعنايتهم ورافقونا بتوجيهاتهم وأسرونا بتواضعهم.

كما أتقدم بشكر الخالص إلى زملائي وزميلاتي الذين جمعنتني بهم مدرجات الجامعة والقرباة العلمية التي وطّدت أواصر الأخوة والمحبة وعزّزت التعاون والاحترام والتقدير بينهما.

كما أتقدم بشكري إلى كل الموظفين بالجامعة العاملين المخلصين الذين يسهرون على خدمة الطلبة وتقديم يد العون لهم وتوفير كل الخدمات الإدارية التي تساعدهم على الدراسة في جو من الراحة والاطمئنان إلى كل هؤلاء وأولئك الذين لم يسع المقام لذكرهم أسمى عبارات التقدير والاحترام والعرفان.

## ملخص بحث مخالفات التعمير:

إن حق التملك مكفول دستوريا وللمالك الحرية في استعمال ملكيته الخاصة على الوجه الذي يراه مناسباً، لا سيما ممارسة الأنشطة العمرانية عليها، البناء في الملكيات الخاصة أو العامة وفق أحكام وضوابط تفرضها الدولة على ممارسة أي عملية بناء لضمان مراقبتها بهدف تنظيم النشاط العمراني، ومن هنا تبرز المصلحة العمرانية العامة وما تقتضيه من ضرورة مراعاة الصالح العام من الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام ومراقبة أي نشاط عمراني وتوجيهه لضمان بناء ذو مواصفات تقنية وقانونية مطلوبة و منظر جمالي خارجي مقبول، ومن أجل ذلك فرض المشرع على الأشخاص عند ممارسة أي نشاط عمراني الالتزام باستصدار رخص وشهادات من السلطة المختصة وهي عبارة عن آليات للرقابة الإدارية القبلية والبعديّة لعمليات البناء والتعمير والتي تتمثل في رخصة البناء والتي تعتبر من أهم وسائل الرقابة القبلية التي تمكن الإدارة من اكتشاف المخالفات التقنية والقانونية لمعالجتها قبل الشروع في البناء والتعمير وكذلك رخصة التجزئة التي تمنح الحق لصاحبها تقسيم قطعة أرض أو عدة قطع غير مبنية لغرض بيعها أو بنائها بعد التحقق من احترام الارتفاقات المتعلقة بالأرض، كما لا ننسى رخصة الهدم التي تظهر أهميتها عندما تكون البناية المعنية تقع في مكان مصنف أوله قيمة تاريخية، وكذلك هناك شهادات لا تقل أهمية عن الرخص المذكورة مثل شهادة المطابقة وكذلك شهادة التقسيم وغيرها من الشهادات الأخرى. إن هناك حلقة مفقودة في العملية الإدارية حيث أن القوانين والتنظيمات التي تنص على تنظيم النشاط العمراني موجودة، نحو تنظيم الرقابة الإدارية لأشغال البناء، وفرض احترام أدوات التعمير و المكلف بتطبيق هذه القوانين محدد، وهي السلطة الإدارية، والإجراءات التي تطبق على المخالفين في ميدان البناء والتعمير معروفة لديهم، إلا أنه ورغم كل ذلك فظاهرة البناءات المخالفة للتعمير مستمرة، فالحلقة المفقودة هي إشكالية تطبيق هذه القوانين على المخالفين، فالواقع يثبت الوضع الكارثي الذي آلت إليه البلاد، جراء عدم الصرامة في تطبيق القوانين على المخالفين، فهناك خلل يتمثل في الدور الغائب للجهات الإدارية وهو ما ساهم في تفاقم الوضع الحالي للتعمير في البلاد.

## Résumé de recherche

Le droit de propriété est garanti par la constitution Le propriétaire est libre de gérer son bien comme il le veut en particulier les activités d'ordre urbain la construction sur une propriété privé au publique doit être conforme aux dispositions des règlements imposées par l'état sur l'exercice de tout processus de construction pour assurer le contrôle et la réglementation des activités urbaines d'où l'intérêt générale et la nécessité de tenir compte de l'intérêt générale à savoir la santé publique la quiétude la sécurité générale et le contrôle de toute activité urbaine pour s'assurer que le bâtiment ait des spécificités techniques légales requises avec un aspect esthétique externe acceptable pour cela le législateur a impose aux personnes exerçait des activités urbaines de s'octroyer des licences et des attestation des autorités concernées ce sont là des m'mécanismes de contrôle administratif antérieur et ultérieur à la construction .Ces procédures permettent à l'administration de découvrir les irrégularités d'ordre technique et juridique pour les traiter avant même de construire mes la réalité prouve la situation catastrophique ou se trouve le pays suite de manque de rigueur quant à l'application des lois .Il ya donc une tare voir un absence du rôle décisif des autorités administrative qui ont contribué à l'aggravation de l'état actuel de l'urbanisme dans notre pays.

مقدمة

## مقدمة :

إنّ مجال التعمير من المجالات الحيوية والأساسية في كل دولة، كما تعتبر القواعد المنظمة له حضارة وعلم وفن وأخلاق لأنها تعبر عن مجموعة من المعارف والمهارات وتفصح عن ثقافة متميزة وتسهم في تطوير الإنسان وحياته الاجتماعية وذلك من خلال فن تنظيم البناء والعمران وتشبيد المدن.

والمدن الجزائرية أينما اتجهنا شمالا أو جنوبا شرقا أو غربا كنا نلاحظ نظاما في البناء وتمييز في الهندسة تجمع بين الأصالة والعصرنة فمن الآثار الرومانية إلى الطراز الإسلامي العثماني إلى النمط الفرنسي الذي يجمع بين البنايات العمودية المتناسقة والأفقية المترابطة التي تتوسطها حدائق وساحات تعتبر فضاءات للراحة والاستمتاع بجمال الطبيعة.

لكن هذا المنظر الجميل وهذا التناسق وهذا التنوع والتميز في الهندسة المعمارية بدأ يختفي تدريجيا من المدن الجزائرية بتغير ملامحها إذ أصبحت تعاني للأسف الشديد من ظاهرة انتشار مخالفات التعمير بجميع أنواعها من بناء فوضوي بجميع أشكاله والاستيلاء على الأملاك العمومية والخاصة والبناء بدون رخصة وعدم إتمام البنايات وعدم مطابقتها لرخصة البناء والهدم بدون ترخيص وخاصة في الأماكن المصنفة وغزو الاسمنت للأراضي الزراعية الجيدة وعدم احترام تناسق البنايات وجمال مظهرها وعدم احترام الطراز المعماري المحلي وغيرها من المخالفات.

وإذا كان المبدأ السائد هو احترام حرية الأفراد في البناء وهذا حق مضمون دستوريا وممارسة ما شاءوا عليه من تصرفات تحقق رغباتهم وتلبي حاجاتهم غير أن التسليم بهذا المبدأ العام يجر الفرد إلى التعسف في استعمال حقه بصفة أو بأخرى عند القيام بأنشطة البناء المختلفة على ملكيته بهدف إشباع رغباته وتحقيق آماله دون أن يولي أي اعتبار لما ينتج عن هذا البناء من أضرار تصيب الفرد أو الجماعة.

لذلك تسهر جميع الدول لوضع وإصدار نصوص تشريعية وقواعد قانونية بغرض تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي وتزويده بالطرق التقنية الحديثة التي تضمن سلامة المبنى وساكنيه وحمايته من كل المخاطر قدر المستطاع.

فالجزائر لا تخرج عن هذا النسق فقد أصدرت منذ الاستقلال إلى يومنا هذا العديد من النصوص القانونية والقرارات التنظيمية كما فرضت جملة من القيود على تشييد البنايات حيث أن أيّ بناء في محيط عمراني يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية وفي ذات الإطار فإن أي توسع في



التجمعات السكانية أو إنشاء مدن جديدة يكون وفقا لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك مخطط شغل الأراضي لتأتي بعد ذلك عملية البناء وما يتبعها من تراخيص وشهادات عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية لإضفاء نوع من الرقابة القبلية والبعديّة على حركة التعمير وضمان إقامة عمران منظم في إطار التنمية المستدامة والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية وحماية المجتمع من الأخطار والكوارث المختلفة التي يتسبب فيها الإنسان من جرّاء مخالفته للقواعد التنظيمية والنصوص القانونية التي نظمت مجال التعمير. وحددت المسؤوليات وعينت الأعيان المكلفين بمتابعة تطبيق القوانين في الميدان وسنت العقوبات الرادعة للمخالفين , بالتالي فكل إخلال بقواعد البناء وخاصة رخصة البناء لأنها تعتبر الوسيلة المهمة لمراقبة مشروع البناء قبل أن ينطلق في الانجاز هو مساسا بالحق العام وجريمة في حق المجتمع تعرض أصحابها سواء كان صاحب المشروع أو المهندس المعماري أو المقاول إلى عقوبات جزائية بالإضافة إلى إجراءات مصححة إما بعملية الهدم والإزالة لأجزاء البناءات غير المشروعة وإما بعملية المطابقة مع قواعد رخصة البناء.

### أهمية الموضوع:

إن موضوع مخالفات التعمير التي أصبحت ظاهرة من الظواهر التي تؤرق الخاص والعام بسبب نتائجها السلبية التي تعود على الفرد والمجتمع كما أصبحت تحظى باهتمام التشريع والقضاء والإدارة لأن البناء والتعمير من الأمور الأساسية في حياة المواطنين والذي يسعى كل واحد منهم إلى أن يحظى بمسكن لائق يحفظ كرامته ويشبع حاجاته ويحقق أمنه وسعادته ويضمن راحته واستقراره.

إن مخالفات التعمير تؤدي إلى اختلالات وتشوهات تؤثر سلبا على النسيج العمراني وعلى جمال المدينة التي تعد مرآة لقوة الدولة على جميع الأصعدة ونموذجا حسنا في تسيير شؤونها كما أن جمال المدينة ونظافتها وتميز طرازها المعماري يعد قبلة للسياح وموردا مهما للاقتصاد الوطني.

إن نطاق مخالفات التعمير اتسع وتعدد ليشمل عدة جوانب منها شكل الواجهات الطلاء عدم إتمام البناءات وعدم مطابقتها مع رخصة البناء وعدم تراصفها وتناسقها.

بالرغم من وجود رقابة وعقوبات جزائية وإجراءات تصحيحية مصاحبة لها إلا أن مخالفات التعمير مازالت منتشرة ومستمرة.

## أسباب اختيار الموضوع:

### الأسباب الذاتية:

- ✓ الرغبة الشخصية في البحث في مجال التعمير.
  - ✓ الرغبة في التعمق في ما يتعلق بالتشريعات المنظمة للعمارة والبناء، والإحاطة بها.
- التجربة البسيطة التي سبقت لنا في المجلس الشعبي البلدي والأثر الذي تركته في نفوسنا تلك المخالفات المتعلقة بالتعمير من خلال شكاوى المواطنين التي وردت إلينا ومعابنتنا لتلك المخالفات والتي أردنا أن نساهم في بعض الحلول والمقترحات التي نراها مناسبة من خلال دراستنا للموضوع.

### الأسباب الموضوعية:

- استفحال الظاهرة وانتشارها على نطاق واسع مماشوه جمال منظر المدينة وأفسد بهاءها .
- وجود ترسانة من القوانين ومجموعة من المكلفين بالرفابة وسلطة إدارية وجزاءات وإجراءات لكنها غير فعالة في الميدان.
- البحث في العوائق التي تواجه تجسيد التشريعات العمرانية بالميدان والتي تشكل عائقا أمام فاعليتها.
- النتائج السلبية التي تنجر عن مخالفات التعمير وخاصة البناء في الأماكن الخطرة مثل ضفاف الوديان والأنهار وأماكن انجراف التربة وأثرها على العباد والاقتصاد.

### الدراسات السابقة:

إن الأسباب الذاتية والموضوعية التي شجعتنا على البحث في هذا الموضوع الذي يكتسي أهمية بالغة رغم قلة الكتابات السابقة في هذا الموضوع بالذات مخالفات التعمير إلا أننا وجدنا بعض البحوث القريبة إلى الموضوع التي أمدتنا بالمادة العلمية وساعدتنا ببعض عناوين الكتب والمراجع الأخرى ومن أمثال هذه البحوث مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص: قانون إداري وإدارة عامة للطالب: الصادق بن عزة تحت عنوان: دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري نوقشت بجامعة الحاج لخضر باتنة 2011 - 2012 المذكرة الثانية تحت عنوان: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، للطالب: تكواشت كمال ، مذكرة / ماجستير، نوقشت بجامعة الحاج لخضر باتنة سنة 2008 - 2009. المذكرة الثالثة تحت عنوان: مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر للطالبة: مزوزي

كاهنة , مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة نوقشت بجامعة الحاج لخضر باتنة سنة 2012 2011 - .

### إشكالية البحث:

إن أساس البحث العلمي هو صياغة ووضع إشكالية صحيحة وواضحة وتناولها بالبحث والتفتيح والدراسة بطريقة منهجية، حتى يتم التوصل إلى حل للإشكالية وتحقيق الهدف.

وإشكالية بحثنا تتمثل فيما يلي:

### - ما دور الرقابة والعقوبة في الحد من مخالفات التعمير؟

هذه الإشكالية تنبثق عنها جملة من الإشكاليات الفرعية التي تتمحور أساسا حول التساؤلات التي تتبع الإشكالية، وتتمثل فيما يلي:

ماهي أنواع المخالفات ؟ كيف يتم البحث عنها وإثباتها ؟ من هم الأعوان المكلفون بالعملية؟ وماهي الإجراءات المتبعة في ذلك؟ كيف تتم متابعة المخالفات وتحديد المسؤولية والجزاء المترتبة عنها؟ وهذا ما سيتم الإجابة عنه من خلال هذا البحث.

### أهداف البحث:

تشخيص وتشريح ظاهرة مخالفات التعمير من خلال المعلومات التي يتم جمعها والمساهمة في إيجاد حل للظاهرة.

القيام بدراسة تحليلية للنصوص التشريعية والتنظيمية التي تناولت موضوع مخالفات التعمير والوقوف عند نقاط القوة والضعف لهذه النصوص ومدى نجاعتها في التصدي للظاهرة.

### المقاربة المنهجية:

للإجابة على الإشكالية التي سبق ذكرها في موضوع مخالفات التعمير وتناوله بالتشخيص والتشريح مع القيام بدراسة تحليلية للنصوص التشريعية والتنظيمية والوقوف عند نقاط القوة والضعف للتوصل إلى الأهداف المنتظرة من هذه الدراسة سنعتمد المناهج التالية:

المنهج التاريخي الذي يمكننا من تتبع مراحل تطور التشريعات المتعلقة بالتعمير وكيف عالجت مخالفات التعمير.

المنهج التحليلي سيفيدنا في تحليل النصوص القانونية والوقوف على الثغرات التي تحتويها والتعليق عليها.

### صعوبات الدراسة:

لقد واجهتنا أثناء إعداد هذه الدراسة صعوبات عدة نلخصها فيما يلي:

- الوقت المخصص للبحث قصير وغير كافي لإعداد بحث في المستوى المطلوب علما أنه كان في العطلة الصيفية حيث تكون مكتبات الجامعات موصدة الأبواب وكذا جناح الباحثين بالمكتبة الوطنية وجدناه مغلق.
- قلة المراجع المتخصصة المتعلقة بموضوع الدراسة.
- كثرة القوانين التي لها علاقة بالموضوع وتشتتها.
- الاحداث التي شهدتها الولاية والتي أثرت كثيرا على سير البحث بسبب توقف الدراسة أحيانا و الأثر النفسي السلبي الذي تركته هذه الاحداث في نفوسنا.

### خطة الدراسة:

لمعالجة الإشكالية المطروحة أعلاه قمنا بتقسيم الموضوع إلى مقدمة وفصلين وكل فصل إلى مبحثين وكل مبحث إلى مطلبين.

لقد خصصنا الفصل الأول من الدراسة لتناول أنواع مخالفات التعمير وضمناه مبحثين: تطرقنا في المبحث الأول إلى المخالفات المتعلقة بالرخص وأما الثاني فقد تناولنا فيه المخالفات المتعلقة بالشهادات.

أما الفصل الثاني فقد تعرضنا فيه إلى معاينة وإثبات مخالفات التعمير وتحديد المسؤولية والجزاءات المترتبة عنها تناولنا في المبحث الأول البحث عن مخالفات التعمير معاينتها وإثباتها كما تطرقنا في المبحث الثاني والأخير إلى متابعة مخالفات التعمير وتحديد المسؤولية والجزاءات المترتبة عنها وأخيرا خاتمة البحث تضمنت مجموعة النتائج والتوصيات التي تم التوصل إليها من خلال البحث.

# الفصل الأول:

## أنواع مخالفات التهيئة والتعمير

نعالج هذا الفصل في مبحثين وكل مبحث في فصلين وهما كالتالي:

### المبحث الأول: مخالفات متعلقة بالرخص

لبسط موضوع المخالفات المتعلقة بالرخص نتناول هذا المبحث في ثلاث مطالب،  
المطلب الأول نتطرق فيه إلى البناء بدون رخصة والمطلب الثاني نعالج فيه الهدم بدون  
رخصة والمطلب الثالث ندرس فيه مخالفات رخصة التجزئة.

#### المطلب الأول: البناء بدون رخصة

تنص المادة 52 من دستور سنة 1996 المعدل بالقانون رقم 08/ 09 المؤرخ في 15  
نوفمبر 2008: " الملكية الخاصة مضمونة... "(1) بناءً على مضمون المادة يتبين لنا أن حق  
التملك مكفول دستوريا وللمالك الحرية في استعمال ملكيته الخاصة على الوجه الذي يراه  
مناسبا، لاسيما ممارسة الأنشطة العمرانية عليها، البناء في الملكيات الخاصة وفق أحكام  
وضوابط تفرضها الدولة على ممارسة أي عملية بناء لضمان مراقبتها بهدف تنظيم النشاط  
العمراني، ومن هنا تبرز المصلحة العمرانية العامة وما تقتضيه من ضرورة مراعاة  
الصالح العام من الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام ومراقبة أي نشاط عمراني  
وتوجيهه لضمان منظر جمالي خارجي مقبول، ومن أجل ذلك فرض المشرع على  
الأشخاص عند ممارسة أي نشاط بناء الالتزام باستصدار رخصة البناء من السلطة المختصة  
وهي آلية من آليات الرقابة الإدارية القبلية لعمليات البناء<sup>2</sup> ولمزيد من التوضيح بخصوص  
هذه الرخصة نتطرق إلى مفهومها ومجال تطبيقها والإجراءات المتبعة لاستصدار القرار  
المتعلق بها فيما يلي:

#### الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

بالرجوع إلى القانون 90 / 29 لا نجد تعريفا لرخصة البناء، وإنما اكتفى بذكر الحالات  
التي يشترط فيها حيازة الرخصة، وهو ما فسح المجال للفقه القانوني في إعطاء مجموعة من  
التعاريف من بينها نذكر ما يلي:

عرفت رخصة البناء على أنها (القرار الإداري الفردي الذي تمنح الإدارة بمقتضاه  
الحق للشخص في البناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان  
المراد البناء فيه) كما عرفت بـ (القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح

<sup>1</sup> - المادة 52 من الدستور الجزائري، تعديل سنة 1996.

<sup>2</sup> - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري رسالة ماجستير، جامعة باتنة

بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا كان أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران)<sup>1</sup>

بعد المقارنة بين التعريفين يتبين أن التعريف الأخير أقرب إلى الدقة والوضوح لكونه عرف كلمة بناء بذكر أنواعه بما يلي إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم في حين أن التعريف الأول اكتفى بذكر كلمة بناء بدون أي تفصيل.

ومن الناحية القانونية فرخصة البناء قرار إداري ، ومن ثم فهي تتميز بالخصائص العامة للقرار الإداري ومن بين الخصائص التي تميز رخصة البناء نذكر ما يلي:

### 1. لئها قرار صادر عن سلطة مختصة : لا تمنح رخصة البناء إلا من سلطة مختصة بنص

القانون ومتى صدر من جهة غير مختصة عدّ قرارها غير مشروع؛ أي قرار مشوب بأحد عيوب عدم المشروعية ، ممثلا في عيب عدم الاختصاص وبالتالي يكون معرض للإلغاء.

وبناء على ما سبق فيجب أن يكون قرار منح الرخصة مشروعا من مختلف جوانبه الشكلية منها والموضوعية حتى يتمكن صاحبها من انجاز البناء.<sup>2</sup>

ويعود الاختصاص في إصدار القرار المتعلق بمنح رخصة البناء لرئيس المجلس البلدي باعتباره ممثلا للدولة أو البلدية عملا بنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 وللوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصاصه وحسب الحالات المحددة قانونا كما نصت عليه المادة- 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.<sup>3</sup>

### 2. أن يكون القرار قبليا: جعل القانون من رخصة البناء قرارا إداريا سابقا على عملية

البناء ، تفرضها السلطة المختصة على استعمالات الأرض ، نظرا لدورها الرقابي والوقائي في مجال البناء والتعمير حتى لا يفسح المجال للأفراد لإقامة مباني دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع وإجبارها على منح تراخيص بعدية.

بما أن رخصة البناء ضمانة لاحترام قواعد العمران عموما فالبناءات المنجزة دون الحصول على رخصة بناء سابقة عدت بناءات مخالفة للقوانين المعمول بها، للإدارة

<sup>1</sup> - مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، رسالة ماجستير جامعة باتنة 2012ص49.

<sup>2</sup> - نفس المرجع ص50.

<sup>3</sup> - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التعمير. الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 91

المختصة الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حد لمثل هذه المخالفات ممثلة في عملية الهدم. غير أنه وفي حالات محددة طبقا للقانون رقم 08-15 تكون قابلة للتسوية.<sup>1</sup>

3. أن يشتمل قرار الرخصة على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم: لقد نص القانون 90-29 في المادة 52 على الحالات التي يشترط منها حيازة رخصة البناء قبلية وهي كالاتي: "تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج" ...<sup>2</sup> كما نصت عليها المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 كالاتي: "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية حيازة رخصة البناء" ...<sup>3</sup>

مما نلاحظه من خلال النصين السابقين أن رخصة البناء لا تتعلق فقط بالبنايات الجديدة بل تعني كذلك البنايات القائمة وما يطرأ عليها من تمديد وتغيير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وكذا عند إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج. وإذا ما تم القيام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة عد خرقا صارخا للأحكام القانونية يتعين القيام بإجراءات الهدم.

### الفرع الثاني نطاق تطبيق رخصة البناء:

إن القانون لم يترك المجال مفتوحا للإدارة المختصة في منح رخص البناء وإنما حصرها في حالات ذكرتها المادة 52 من القانون (90 – 29) (الحالات التي توجب استخراج رخصة البناء) كما وضع استثناءا جاءت به المادة 53 من القانون نفسه (الحالات المستثناة من استخراج رخصة البناء) وهو ما سنبينه فيما يلي:

### أولاً: الحالات التي توجب الحصول على رخصة البناء:

بناء على نص المادة 52 من القانون 90-29 يمكن تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوعها كالاتي:

<sup>1</sup> - المرجع السابق ص50.

<sup>2</sup> - المادة 52 من قانون 90 – 29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>3</sup> - المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 .



- 1 . **إنشاء وتشبيد المباني:** يقصد بالتشييد والبناء استحداث وإقامة مبنى لأول مرة وذلك بوضع الأساسات التي يقوم عليها أيّ بناء جديد<sup>1</sup> على أرض محددة مهما كان الغرض من استعمال تلك المباني<sup>2</sup> مما يستوجب استصدار رخصة البناء من السلطة المختصة.
- 2 . **تمديد البناءات المنجزة:** يقصد بتمديد البناءات الموجودة توسيع المبنى بزيادة مساحته أو حجمه ,ومثال ذلك إزالة حائط بين شقتين وجعلها شقة واحدة أو عكس ذلك تحويل شقة كبيرة إلى شقتين وذلك ببناء جدار فاصل بينهما لكن فيما يخص المادة 52 من القانون 90-29 تبقى كلمة - تمديد - فيها غامضة هل يقصد بها التوسعة الأفقية أم الزيادة الأفقية أم كلاهما معا<sup>3</sup>.

والعلة من اشتراط المشرع الجزائري لرخصة البناء قبل أي تغيير في البناء هو أنّ الأساسات الخاصة بكل بناء هي ذات قوة وقدرة محددة من الناحية الهندسية حسب ارتفاعها وقطرها وقوة تحمل التربة فإن لجأ الباني إلى استصدار هذه الرخصة أمكن للجهة الإدارية المختصة بإصدارها معرفة وتحديد مدى تحمل الأساسات أو عدم تحملها لذلك العلو والزيادة في المبنى.<sup>4</sup>

### 3 . تغيير البناء :

#### أ- الحيطان الضخمة:

المقصود بتغيير البناء تعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف لما كان عليه والملاحظ أن المشرع قد قصر التغيير على الحيطان الضخمة من البناء ,ذلك أن المساس بالحيطان الضخمة هو المساس بهيكلها، الشيء الذي يفقدها توازنها، فكان من الضروري إخضاع هذه الأعمال لرخصة البناء.<sup>5</sup>

لكن يتداخل مفهوم أعمال التدعيم والتغيير والتعديل كثيرا مع معنى أعمال التوسعة وقد يقترب منه , ولكن لا يختلط معه غير أن الثابت في هذا الصدد أنّ كلاً من التعديل والتوسعة

1 - حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية لجريمة البناء دون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الطبعة

الثانية، الاسكندرية، مصر 1994 ص35.

2 - عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر، ص586.

3 - منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة سعد دحطب البلدية الجزائر جوان 2008، ص29

4 - محمد سبتي- رخصة البناء في القانون الجزائري بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون - فرع إدارة ومالية- كلية

الحقوق جامعة الجزائر 2001-2002 ص 12

5 - نفس المرجع، ص15.

يترتب عليه تغيير في معالم المبنى , مما يستلزم الحصول على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة للقيام بأعمال التعديل للمباني القائمة<sup>1</sup>.

### ب- واجهات المباني المفضية على الساحات العمومية :

وهو التعديل الذي يمس الواجهات الخارجية المطلة على الساحات وذات الارتباط المنطقي بالطريق العام فتغيير الواجهة يتم بالتعديل فيها , كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى بالرخام أو أي مادة أخرى.

إن إخضاع هذا النوع من التغيير لضرورة استصدار رخصة البناء يهدف المشرع من ورائه إلى الحفاظ على النظرة الجمالية للشارع ثم المدينة , وهذا من خلال ضبط نسق جمالي موحد وذلك بإدراج نمط فتي على تلك الواجهات المطلة على الساحات العمومية التي يجب على أصحابها احترامه<sup>2</sup>.

### ج- إقامة جدار للتدعيم والتسييج :

يقصد بالتدعيم تقوية المبنى وإزالة ما به من خلل , كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كلاًه<sup>3</sup> , الأمر الذي يحتاج إلى رقابة ومواصفات فنية لا بد من الترخيص لها<sup>4</sup> , ومن شأن ذلك الزيادة في عمر العقار المبني ومردوديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى أكثر نفعاً<sup>5</sup> . وأما التسييج فيعني إقامة جدار محيط بالفناء الخارجي للمبنى<sup>6</sup> وقبل مباشرة أعمال التدعيم والتسييج لا بد من رخصة البناء تمكن صاحب البناء من القيام بها تحت غطاء قانوني ينظم هذه العملية طبقاً لنص المادة 52 من القانون 90-29 المذكور أعلاه.

ونشير إلى أن أعمال ترميم البناء , والتي تهدف لتحسين المبنى وتأمينه لضمان الانتفاع به والمحافظة عليه , لا تقوم بأعمال إنشاء جديدة , لذا لا تخضع لضرورة الحصول على رخصة البناء<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية 2000/1999، ص 157

<sup>2</sup> - خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة تمييز وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر 2014، ص 36.

<sup>3</sup> - حامد عبد الحليم الشريف، المرجع السابق ص 123.

<sup>4</sup> - خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، دار الكنب القانونية، القاهرة 2007، ص 157.

<sup>5</sup> - محمد أحمد فتح الباب، المرجع السابق، ص 157.

<sup>6</sup> - محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 13.

<sup>7</sup> - نفس المرجع، ص 14.

## ثانيا: الحالات المستثناة من الحصول على رخصة البناء:

رغم إجبارية الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأشغال البناء, سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي، وسواء أكان خاصا أو عاما، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجدها قد أوردت حالة - استثناء- أخرجتها عن نطاق رخصة البناء ممثلة في البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني ، غير أنه ألزم صاحب المشروع وتحت مسؤوليته السهر على موافقة هذه المباني للأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران.<sup>1</sup> غير أن المشرع قد وسع في الحالات التي تخرج عن مبدأ الخضوع لرخصة البناء قبل صدور القانون 90-29 طبقا لنص المادة 4 من القانون 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>2</sup> وهي كالاتي:

- المراكز الحضرية والتجمعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات باستثناء تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 03 من هذا القانون.
- البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية.
- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.
- وبناء على نص المادة 6 من القانون نفسه فهذه الاستثناءات تخضع إلى نظام التصريح بالأشغال يوجه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي:
- بالنسبة لأشغال ترميم و إصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة.

بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلوكية، التزويد بمياه الشرب وصرف المياه.

إذا كان المشرع قد قلص من الحالات التي لا تخضع لرخصة البناء مقارنة بما هو معمول به قبل صدور القانون 90-29 فهي مسألة إيجابية تخدم المصلحة العامة غير أن المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فتح المجال من جانب آخر، فعبارة الطابع الاستراتيجي الواردة بنص المادة 2/1 للمرسوم المذكور أعلاه عبارة مرنة تعود السلطة التقديرية في تحديدها للوزير أو الوزراء المعنيين.

<sup>1</sup> - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص52.

<sup>2</sup> - قانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 6 .

كما أن عبارة الهيئات والمؤسسات الواردة بنص المادة نفسها غير محددة<sup>1</sup> وهذه العبارة يكون المرسوم قد منح فرصة للخروج عن مبدأ الخضوع لرخصة البناء التي تعمل على تطبيق قواعد العمران عموما، وكضمانة لتجسيد أدوات التعمير في الميدان، تمنع إنجاز المباني في المناطق غير القابلة للتعمير كالمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية.

بما أن رخصة البناء لها من الأهمية بمكان للتخفيف من مخاطر الزلازل والفيضانات مع العلم أن أغلب المنشآت ذات الأهمية الوطنية - طابع استراتيجي - قد أنجزت بالجزء الشمالي للبلاد، وهي مناطق ذات طابع زلزالي نشيط، فكان على السلطة المختصة أن تحرص على استعمال عبارات أكثر وضوحا ودقة وتقادي العبارات المرنة كالعبارات المذكورة أعلاه "هياكل ذات طابع استراتيجي"، "الهيئات و المؤسسات" التي لها حق الخروج عن مبدأ الخضوع لرخصة البناء<sup>2</sup>.

### ثالثا: إجراءات إصدار رخصة البناء:

1. **طلب الحصول على رخصة البناء :** تبدأ إجراءات منح رخصة البناء بإيداع طلب الحصول على رخصة البناء لدى الجهات المعنية المختصة بذلك، ويشترط أن يقدم من ذو الصفة، مع وجوب تقديمه مرفقا بالوثائق اللازمة لدعم الطلب.
2. **صفة طالب الرخصة:** إن البناء مرتبط بملكية الأرض<sup>3</sup> غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية<sup>4</sup>.
3. **مضمون الطلب :** بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل أثارا 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، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال، أو بمناسبة تنفيذها، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء مهما كان نوعها، إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع لأجل كل ذلك لا بد من توفير الوثائق والبيانات التالية في الطلب<sup>5</sup>:

<sup>1</sup> - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانون تخصص، قانون عقاري، جامعة باتنة 2008، ص136.

<sup>2</sup> - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص53.

<sup>3</sup> - المادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 90.

<sup>4</sup> - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر العدد الثالث.

<sup>5</sup> - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة جامعة باتنة 2011-2012، ص99.

نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة , أو توكيل , أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على ترخيص قطعة الأرض أو البناية.<sup>1</sup>

تصميم للموقع يعد على سلم 1/ 200 أو 1/ 500 الذي يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة وبيان طبيعتها ونقاط الاستدلال.

مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/ 200 أو 1/ 500 التي تشتمل على عدة بيانات منها :حدود القطعة الأرضية، ونوع طوابق البناءات، والمساحة الإجمالية للأرض شهادة النفع والتهيئة.<sup>2</sup>

- تصاميم معدة على سلم 1/ 50.
- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزئة لغرض السكن أو لغرض آخر.
- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية تتضمن عدة بيانات منها توضيح طريقة الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- دراسة مدى التأثير بالنسبة للمشاريع الملحقة.
- دراسة الهندسة المدنية التي نص عليها التعديل 05/04 التي تعبر عن مدى مقاومة أساسيات وهياكل البناية لقوة الزلازل وانزلاقات التربة طبقا للقواعد المتعلقة بمقاومة الزلازل.
- دراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي

نلاحظ على الوثائق المطلوبة المرفقة بطلب رخصة البناء لُها تشتمل مختلف الجوانب منها الصحية والبيئية كما لُها ذات طابع تقني، وعليه أحسن المشرع عندما اشترط أن تعد هذه الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري.

وبدراسات الهندسة المدنية بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية<sup>3</sup> وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه وفقا للتعديلات التي أجراها على المرسوم التنفيذي رقم 91-176 تحديدا المادة 36 منه.

<sup>1</sup> - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>2</sup> - المادة 3/4 من القانون/ 15/ 08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.

<sup>3</sup> - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدلة بالمرسوم التنفيذي 03-03، الجريدة الرسمية العدد-1- لسنة 2003.

قبل إجراء التعديلات على المرسوم أعلاه أوكلت مهمة إعداد الوثائق وتأشيرها من طرف مهندس معماري فقط وجعلها غير ملزمة بالنسبة لبعض الحالات وغير ملزمة بالنسبة للأشخاص الذين يريدون تشييد البناء أو التحويل.

بعد تحضير الملف المرفق بطلب رخصة البناء، يودع في (5) نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بغض النظر عن كونه مختصا بتسليم قرار طلب الرخصة أم لا بناء على نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176 ومهما كان نوع البناء أو صفة القائم به في إطار ما هو محدد قانونا. بعدها يسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب الرخصة<sup>1</sup>، وعلى هذا الأخير إرسال الطلب إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بدراسته والتحقيق فيه، ثم البت في الطلب من قبل الجهات الإدارية المختصة.

ونشير في هذه النقطة إلى أن بعض البلديات لا تعتمد إلى تسليم وصل إيداع الملف لطالب الرخصة، ومن ثم يعجز عن إثبات إيداعه للملف في حالة مقاضاة الإدارة عند امتناعها عن تسليمه قرار رخصة البناء وبذلك تهدر حقوقه. وعليه يجب على طالب الرخصة أن يكون ملما بمختلف إجراءات تسليم الرخصة حتى يكون حريصا على حقوقه.

#### رابعا: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء:

المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات أن تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي غير أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون.<sup>2</sup>

#### 1. اختصاص رئيس المجلس البلدي بمنح رخصة البناء:

تبين المادة 65 من قانون 90-20 (المتعلق بالتهيئة والتعمير) أن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفتين، كممثل للبلدية في حالات وكممثل للدولة في حالات أخرى.  
أ. بصفته ممثلا للبلدية :

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (P.O.S) فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، ويلزم فقط بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

<sup>1</sup> - العبرة من تسليم الوصل هو تأكيد على أن الوثائق الضرورية الموجودة بالملف مطابقة لما هو منصوص عليه قانونا، كما دلتها دلالة على انطلاق حساب الأجل القانونية للبت في الطلب.

<sup>2</sup> - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، ص 15.

**ب . بصفته ممثلا للدولة:**

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء وإن لم يكن الاقنطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وعندها يصدر القرار المتعلق بالرخصة ولكن ليس بصفته ممثلا للبلدية بل بصفته ممثلا عن الدولة ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة.<sup>1</sup>

**2. اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:**

طبقا للمادة 66 من قانون 90-29 يختص الوالي بإصدار رخصة البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت الكبرى المنجزة لحساب الدولة وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- البنايات الواقعة في المناطق الساحلية حسب ما هو منصوص في المادة 45 من القانون المذكور أعلاه والبنايات الواقعة في المناطق السياحية.
- الأراضي ذات المرود أفلحي العالي التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.<sup>2</sup>

**3. اختصاص الوزير بمنح رخصة البناء:**

طبقا للمادة 66 من قانون 90-29 يختص الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء في المشاريع ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

**خامسا : التحقيق في طلب رخصة البناء:****1. مضمون التحقيق:**

إنّ مخطط شغل الأراضي (p.o. s) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (p.d.a.u) أو بقية التعليمات المتعلقة بالتعمير كأدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر لا بد أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع الأدوات من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة والمبرمجة.

<sup>1</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص16.

<sup>2</sup> - المادة 66 من قانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي أن تستشير الشخصيات أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وعليها أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي و الأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم :

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

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.<sup>1</sup>

فتقوم المصلحة المكلفة بالتعمير وعلى ضوء الآراء التي جمعتها بالتأكد من انسجام مشروع البناء مع السياسة العمرانية للبلدية لكنها ليست ملزمة في ذلك بأي رأي حتى وإن كان الرأي ناتجاً عن استشارة يفرض المرسوم 91-176 طلبها، فهي مجرد آراء لا يمكن أن تكون ملزمة، لكن إن اعتمدت عليها أو على بعضها فعليها إرفاقها بالملف.<sup>2</sup>

## 2. مدة التحقيق:

عندما يرسل المعني بطلب رخصة البناء مرفقاً بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب. وقد ميّز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكان يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عزري الزين، مرجع سابق، ص 17.

<sup>2</sup> - نورة بن عبد الوهاب، رخصة البناء وعدم المشروعية، بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران

2003-2004، ص 61.

<sup>3</sup> - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91 - 176.



أمّا إذا كان يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة فإنّه يرسل ملف الطلب في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل الثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوباً في هذا الطلب خلال أجل شهر من تاريخ إيداعه.<sup>1</sup>

فمدة التحقيق هي شهران من تاريخ تلقي المصلحة المكلفة بالتعمير لملف طلب رخصة البناء، وذلك في حالة اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة بإصدار القرار المتعلق بطلب رخصة البناء، وميعاد البت النهائي في طلب رخصة البناء هو أربعة أشهر وأمّا في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية فليست هناك مدة محددة للتحقيق، غير أن المصلحة المحققة تبقى مقيدة بميعاد البت النهائي في طلب رخصة البناء<sup>2</sup> وهو ثلاثة أشهر طبقاً لنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176.

وإذا كان ملف طلب رخصة البناء غير مكتمل؛ تنقصه بعض الوثائق أو المعلومات على طالب الرخصة أن يقدمها، فإن ميعاد التبليغ بالمقرر يتوقف ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام الوثائق والمعلومات الناقصة.<sup>3</sup>

### سادساً: صور القرار المتعلق برخصة البناء:

#### 1. قرار الموافقة بمنح الرخصة:

يصدر قرار منح رخصة البناء من قبل الجهة المختصة إذا تحققت الشروط القانونية في الملف المرفق بالطلب، وخاصة موافقته لأحكام مخطط شغل الأراضي وتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير وكافة الأحكام والقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

#### 2. قرار رفض منح الرخصة: ويكون في حالتين :

**الحالة الأولى :** رفض وجوبي بنص القانون حيث تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنّه : " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك. إذن الحالات التي يجب فيها رفض منح الرخصة هي كما يلي:

<sup>1</sup> - عزري الزين، مرجع سابق، ص18.

<sup>2</sup> - نورة بن عبد الوهاب، المرجع السابق، ص62.

<sup>3</sup> - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

- لا تمنح الرخصة إذا كان المشروع المتعلق بها غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو غير مطابق لوثيقة تحل محل ذلك.
- لا تمنح الرخصة إذا كان البناء سينجز على أراض مجزأة، وغير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.<sup>1</sup>
- وبالاطلاع على المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والتي نذكر منها ما يلي:
- إذا كان البناء يمس بالسلامة والأمن العموميين من جراء موقع البناء حجمه أو استعماله.
- الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف.
- تضرر موقع البناء بسبب الضجيج.
- موقع البناء وحجمه ومآله من طبيعتها أن يكون لها عواقب ضارة بالبيئة إذا كان علو البناء المراد تشييده يفوق معدل علو بنايات المجاورة.
- موقع وأهمية ومآل البناء يتعارض وأحكام مخططات التهيئة العمرانية.<sup>2</sup>

**الحالة الثانية:** رفض جوازي لقد منح المشرع للجهة المختصة السلطة التقديرية في منح الترخيص بالبناء، أو رفض منحه بالنسبة للبلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي، إذا كانت مشاريع البناء غير مطابقة لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للأحكام العامة للتهيئة والتعمير<sup>3</sup> ونشير إلى أنه يجب على الإدارة في هاته الحالات أن يكون قرارها بالرفض معللا،<sup>4</sup> وقد اعتبر القضاء الجزائري قرار رفض منح رخصة البناء لأسباب غير ثابتة بعد مضي المدة المحددة تجاوزا للسلطة، وعليه يستوجب إبطال قرار الرفض.<sup>5</sup>

### 3. قرار منح الرخصة مصحوبا بتحفظ أو التزام:

أ. **منح الرخصة بتحفظ:** إن منح الرخصة مع التحفظ هو في واقع الأمر قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له، من أجل جعله متناسقا مع التنظيم العمراني للبلدية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>2</sup> - المادة 2 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

<sup>3</sup> - المادة 44 الفقرة الثانية من المرسوم 91-176 المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> - المادة 44 الفقرة الأخيرة من المرسوم 91-176.

<sup>5</sup> - قرار رقم 68240، المؤرخ المؤرخ في 82 / 1990، المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 01، ص 153.

<sup>6</sup> - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175.

**ب . منح رخصة البناء مع التزام:** لـ منح الرخصة مع التزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته أو بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة.<sup>1</sup>

**4 . قرار تأجيل الفصل في طلب الرخصة:**

يمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء ويجب أن يكون هذا مسببا ولا يجوز أن يتجاوز السنة<sup>2</sup> وهو ما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176، ويكون تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء في حالتين :

**الحالة الأولى:** تأجيل قصد إتمام دراسات في طور إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، لأن هذه الأدوات تحدد لنا الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، بالإضافة إلى ترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية والمواقع والمناظر وكذا تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات ذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية.

**الحالة الثانية:** في حالة نقص الوثائق لملف طلب رخصة البناء، وهو ما نصت عليه المادة 2/43 من المرسوم التنفيذي رقم 91 -176 السالف الذكر.

**حالة سكوت الإدارة عن الرد:** بعد صدور القانون 90- 29 أصبح سكوت الإدارة عن الرد يفسر على أنه قرار ضمني برفض منح رخصة البناء،<sup>3</sup> غير أنه قبل صدور هذا القانون كان يفسر سكوت الإدارة بأنه قرار ضمني بالقبول مثلما هو معمول به في فرنسا، حيث اعتبر سكوت الإدارة عندما يكون الطلب المقدم موافقا للشروط القانونية، وبعد فوات الآجال القانونية للرد بمثابة قرار ضمني بالقبول، ولعل الغاية من ذلك تتمثل في إجبار الإدارة على النظر في جميع طلبات رخصة البناء والرد عليها في آجالها القانونية. وعلى المشرع الجزائري أن يدرج تعديلا يفسر فيه سكوت الإدارة على أنه قبول ضمني بمنح رخصة البناء،<sup>4</sup> حتى تكون الإدارة المختصة مطلعة على جميع طلبات رخص البناء المقدمة إليها هذا من جهة ومن جهة أخرى حتى لا تتعطل مصالح صاحب الطلب بمرور المدة المحددة للرد عليه.

<sup>1</sup> -المادة 09 المرسوم التنفيذي 91- 175

<sup>2</sup> - المادة 64 من القانون رقم 90- 29 السالف الذكر.

<sup>3</sup> -عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، الطبعة التاسعة، 2009، ص 2- 17

<sup>4</sup> -عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال البناء والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، العدد السادس، أبريل 2010، ص 36 .

بعد إصدار الإدارة المختصة قرارا بشأن طلب رخصة البناء (تحتفظ بنسخة من الرخصة) تبلغ عن:<sup>1</sup>

- القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب طلب الرخصة.
- مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

## 5. المخالفات :

ومن خلال ماتقدم بيانه عن رخصة البناء فإنّ أيّ شروع في تشييد بناية مهما كان استعمالها، أو تمديد بناية موجودة، أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهة المفضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسبيج بدون استصدار رخصة البناء ومن الهيئة المخولة قانونا بذلك، أو إنجاز البناء دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء وذلك حسب مانصت عليه المادتين 52 و76 من قانون 29-90 المتعلق بالتعمير يعتبر مخالفة لقانون التعمير يعاقب عليها القانون.

## المطلب الثاني: الهدم بدون رخصة

تعد رخصة الهدم من مستحدثات قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمرسوم التنفيذي 91-176، حيث ألزم المشرع كل شخص يريد القيام بعملية هدم كلي أو جزئي للبناء ضرورة الحصول على رخصة مسبقة بالهدم، وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة<sup>2</sup>، ولتوضيح ذلك، ينبغي أن نتطرق إلى مجموعة من العناصر التي تخص هذه الرخصة والتي سنحاول توضيحها على النحو التالي:

### الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم:

يمكن تعريف رخصة الهدم على أنّها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة، تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء سندا لبنايات مجاورة، أو كان واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>3</sup> من خلال هذا التعريف نتضح خصائصها:

<sup>1</sup> - المادة 47 من المرسوم التنفيذي - 91-175.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 94.

<sup>3</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع مصر، 2005 ص 57.

- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في جميع الحالات بناء على نص المادة 68 من قانون 90-29.
- أن يتضمن القرار الإداري هدم البناء كلياً أو جزئياً، إذ لا يشترط بالضرورة أن يكون الهدم كلي للبناء، بل يمكن أن يكون هدم جزئي فقط كهدم أحد طوابقه أو جانب من جوانبه. وتجدر الإشارة إلى ضرورة التمييز بين مصطلحين اثنين كثيراً ما يختلط بينهما وهما (الهدم والإزالة)<sup>2</sup> فالهدم إحدى أدوات الضبط الإداري للحفاظ على الأمن العام ولا يكون إلا في حالات معينة محددة قانوناً، وتكون مصدر تهديد لأمن الأفراد، أما الإزالة فتتصرف إلى أعمال البناء التي يقيمها الأفراد بمخالفة النصوص القانونية، وعليه فالإزالة كإجراء قانوني تتم بقرار إداري من السلطة الإدارية المختصة يسبقها قرار بوقف تنفيذ الأعمال المخالفة لأحكام البناء<sup>3</sup>

### الفرع الثاني : دوافع إحداث رخصة الهدم:

إن رخصة الهدم استحدثت من أجل بسط الرقابة الإدارية على النشاطات العمرانية، وحماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة<sup>4</sup> أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية، وكذا حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه البناية المجاورة، بالإضافة إلى حماية المواطن وبإمكان المواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع هدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.<sup>5</sup>

### الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة الهدم:

الأصل أن للأفراد حرية مطلقة في هدم بناياتهم دون حاجة إلى ترخيص، إلا أن المشرع قد جعل الحصول على رخصة الهدم لازماً إذا كانت العملية واقعة في المناطق الآتية

1. إذا كان الهدم كلياً أو جزئياً يتعلق ببناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.
2. والغرض من اشتراط هذه الرخصة في هذه الحالة يتجلى في رغبة المشرع في حماية البنايات الواقعة في هذه الأماكن التي تعد ملكاً عاماً لجميع المواطنين.

<sup>1</sup> - على خلاف رخصة البناء والتجزئة، التي تتعدد فيها الجهات المختصة بمنحها وتتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير.

<sup>2</sup> - محمد احمد، المرجع السابق ص220.

<sup>3</sup> - ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2007، ص

<sup>4</sup> - تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والبيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية.

<sup>5</sup> - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير جامعة باتنة 2012، ص115.

3 . إذا كانت البناية الآيلة للسقوط سندا لبنايات مجاورة و الغرض من ذلك هو حماية البنايات المجاورة. وعليه فإن رخصة الهدم هي عبارة عن إجراء رقابي وقائي الغرض منه تجنب أي ضرر قد يترتب عن هذا الإجراء.<sup>1</sup>

### الفرع الرابع : إجراءات منح رخصة الهدم:

إن إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، مثلها مثل القرارات الأخرى المنظمة للنشاط العمراني، تمر بمجموعة من المراحل سنتناولها كما يلي:

#### 1 . ملف طلب رخصة الهدم:

تنص المادة 61 من قانون 29 - 90 على أن: "يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني".<sup>2</sup>

#### 2 . صفة طالب الرخصة:

تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176 - 91 على أنه: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة"<sup>3</sup> فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلبا للذّر خيصر له بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته إما بعقد ملكية أو شهادة الحياة طبقا لأحكام القانون 25 - 90 المؤرخ في ديسمبر 1990 ويمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني.

أمّا الهيئة العمومية المخصصة فعليها تقديم نسخة عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

#### 3 . التحقيق في الملف: يحتوي الملف على الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة.
- نسخة من العقد الإداري الذي بنص على تخصيص البناية المعنية.
- يشتمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يلي:
- تصميم الموقع بعد على سلم 1/ 2000 أو 1/ 5000.
- تصميم للكتلة يعد على سلم 1/ 500 من البناية الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

<sup>1</sup> - مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص70.

<sup>2</sup> - المادة 61 من قانون 90 - 29

<sup>3</sup> - المادة 62 من قانون 90 - 25

- عرض لأسباب عملية الهدم البرمجة.
- حجم أشغال الهدم و نوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.

وبعد تكوين الملف يرسل في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود البناية المراد هدمها ، ليحال بعدها إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية، وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الأولى الموائية لتاريخ الإيداع إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، والتي لها شهر واحد لإبداء رأيها وطبقا للمادة 67 من المرسوم 91- 176 ، و تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات العمومية ، و على هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام الطلب و ينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض، وبعدها تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في أجل شهر واحد كما نصت المادة 65 من المرسوم 91 - 176 فيما يلي " : يحدد اجل التحضير بثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب تسلم رخصة الهدم في شكل قرار."

#### الفرع الخامس : إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

بعد الانتهاء من دراسة الملف و التحقيق فيه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قراره بصفته المختص الوحيد لمنح رخصة الهدم طبقا للمادة 68 من القانون -29 90 وكذا المادة 68 من المرسوم التنفيذي 91-176 ولا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره ويكون القرار الصادر إما بالموافقة أو الرفض أو التحفظ ، وفي حالة الموافقة يبلغ القرار إلى صاحب الطلب ، أما إذا كان القرار الصادر يتضمن الرفض أو يحمل تحفظ فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معللا طبقا لما نصت عليه المادة 62 من قانون 90-29 ، كما يمكن لطالب الرخصة عند عدم اقتناعه بالرد من طرف السلطة الإدارية المختصة أن يقدم طعنا ويرفع القضية أمام الجهات القضائية المختصة ، طبقا لما نصت عليه المادة 63 من القانون - 90 29 لذا نتطرق إلى حالات رد الإدارة بخصوص طلب رخصة الهدم.<sup>2</sup>

#### 1 . الموافقة على تسليم رخصة الهدم:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إذا ما توافرت الشروط القانونية، غير أن المستفيد منها لا يمكنه مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين يوما من تاريخ الحصول عليها

<sup>1</sup> - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص119

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص120.

وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة<sup>1</sup> والعبرة من اشتراط عشرين يوم، تكمن في تمكين المواطن من الاعتراض على عملية الهدم متى توافرت لديهم مبررات مدعمة بوثائق قانونية مشروعة الأمر الذي نصت عليه المادة 71 من المرسوم ذاته.<sup>2</sup> وتنقضي رخصة الهدم في ثلاث حالات حددتها المادة 74 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 هي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.<sup>3</sup>

## 2. رفض الإدارة تسليم رخصة الهدم:

تثير رخصة الهدم إشكالا في حالة ما إذا كان العقار مهددا بالسقوط والإدارة ترفض منح الرخصة، لذا نص المشرع في المادة 66 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 على أنه لا يمكن رفض تسليم هذه الرخصة عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية. وفي جميع الحالات على الإدارة عند رفضها تسليم الرخصة، أن يكون قرارها معللا؛ مبنيا على أسباب موضوعية وإلا سوف يؤدي إلى إلحاق أضرار بالأشخاص والبنائيات المجاورة، تكون فيها الإدارة مسؤولة على ذلك.<sup>4</sup>

غير أن المشرع في مجال رخصة الهدم فسح أمام المعني طريقا لإجبار الإدارة على الرد على طلبه، كذلك في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 حيث يمكنه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير يطلب فيها الرد على طلبه، وإذا لم يبلغ بئى ردّ بعد انقضاء أجل ثلاثين يوما الموالية لتقديمه العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وهو إجراء على ما يبدو يهدف من خلاله المشرع إلى إرغام الإدارة ولكن هناك من يرى أن اللجوء إلى القضاء لا يفي بالغرض طالما أن المشرع لم يحدد نوع القضاء (استعجالي أم لا لأنّ سلوك الدعوى القضائية بإجرائاتها الطويلة سيفقد رخصة الهدم طابعها السريع سيما أن المشرع لم يعط للإدارة المختصة حق تأجيل البت في طلب ملف رخصة الهدم على النحو الذي فعله في رخصة البناء أو التجزئة.<sup>5</sup>

## الفرع السادس : شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم

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

2 - المادة 71 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 المعدل والمتمم.

3 - المادة 74 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 المعدل والمتمم.

4 - مزوزي كاهنة، المرجع السابق ص 73.

5 - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، ص 27 .



حفاظا على أوضاع معينة قد تضع الإدارة شروطا لتسليم رخصة الهدم عبر عليها بتحفظات في نص المادة 69 من المرسوم التنفيذي 91-176 ومن تلك الشروط:

أن يشترط على طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار. كما يجب على المستفيد من رخصة الهدم تعليق لافتة في ورشة الهدم تتضمن ما يلي:

- مراجع رخصة الهدم.
- طبيعة البناية موضوع الهدم.1
- تاريخ فتح الورشة.
- تاريخ احتمال نهاية الأشغال.
- مكتب الدراسات أو المهندس المعماري أو المقاول الذي كلف بالهدم.2

وهذه التحفظات أو الشروط هي في الحقيقة في خدمة الطرفين الإدارة والمتضررين من الهدم.<sup>3</sup>

**انقضاء رخصة الهدم:** لقد حدد المشرع الحالات التي تنتضي فيها رخصة الهدم وهي على التوالي :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلا أجل ( 5 ) سنوات
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث ( 3 ) الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة<sup>4</sup>

### المخالفات :

- أن تكون البناية محل الهدم واقعة في أماكن خاصة.
- أن تكون البناية الأيلة للهدم سندا لبناية مجاورة.

### المطلب الثالث: مخالفات رخصة التجزئة:

قبل أن نبين مخالفات رخصة التجزئة نتطرق إلى تعريفها ومجال تطبيقها.

<sup>1</sup> - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم المشرف على التنفيذ المقاول، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي كلية الحقوق بن عكنون جامعة الجزائر 2000-2001 ص84

<sup>2</sup> - نفس المرجع ص84

<sup>3</sup> - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية جامعة الجزائر، ص101

<sup>4</sup> - المادة 74 المرسوم التنفيذي. 91 - 176

## الفرع الأول تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها

1 . تعريف رخصة التجزئة: نصت المادة 57 من قانون 90 - 29 على أن:

"تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال و بالشروط والآجال التي يحددها التنظيم."<sup>1</sup>

نجد أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع في ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، حيث تشترط هذه الرخصة لضمان تقسيم منظم وفق شروط وأحكام قانونية.

كما ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 اشتراط نقطة أساسية ، حتى تأخذ الرخصة معنى التجزئة ، أن تكون القطعة أو مجموعة القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.<sup>2</sup>

و تعرف رخصة التجزئة بالقرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لأصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.<sup>3</sup>

فمن خلال هذا التعريف، فلا يعتبر ترخيصا بعملية التجزئة، إلا إذا اتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى، وإن كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم لملكية عقارية، كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة صادرا من سلطة إدارية مختصة.<sup>4</sup>

## الفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

الملاحظ أن التعريف المذكور في نص المادة 57 من القانون 29 - 90 يثير لبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم حيث ينص المشرع في المادة 59 من القانون السابق الذكر "

1 - المادة 57 من قانون 90-29

2 - المادة 07 المرسوم التنفيذي 91-176

3 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص43

4 - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2004، ص47

تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام...<sup>1</sup>

والحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أما شهادة التقسيم فإن المشرع اشترط أن يكون العقار مبني.

## 2 . نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

إن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه فيمكن الدّرخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها. ومع هذا فإن المشرع، وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك فالامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا، من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أية سلطة تقديرية، ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون. غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الدّرخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير. وفي هذه الحالة، فإن قرار الإدارة المختصة تتخذه بناء على سلطتها التقديرية، متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العمرانية الجاري العمل بها عد قرارها مشروعاً<sup>2</sup> فالمقصود بالبناء على أرض غير مجزئة، هو تشييد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء والتعمير، أي البناء على أراضي صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بصفتها أراضي زراعية، أو مناطق أثرية أو سياحية، أو مساحات عمومية ومساحات خضراء، أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية ومنشآت ذات المصلحة العامة، كما يمكن أن تكون وفق تخطيطات الشبكات العمومية، أو مشغولة بمخطط حقوق الارتفاق<sup>3</sup>. مما يعني المنع من البناء عليها.

<sup>1</sup> - المادة 59 من القانون 90-29

<sup>2</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيه المرجع السابق، ص 44 ص 45.

<sup>3</sup> - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري المصمم المشرف على التنفيذ - المرجع السابق ص 49.

**الفرع الثاني : إجراءات إصدار رخصة التجزئة:**

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب المالك أو موكله، الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمه جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزأة ومشروع التجزئة والجوانب التقنية لو، لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف والتحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها.<sup>1</sup>

أشارت المادة 58 من القانون 90 - 29 بشكل عام إلى ذلك، حيث جاء فيها: " في تدعيمة لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر الشروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز كبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها<sup>2</sup>

إلا أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء التي سبق عرضها، وهو ما يظهر أهمية رخصة التجزئة كخطورة القرار الصادر بشأنها، والذي ينبغي أن يمر بإجراءات، إن بدت طويلة ومعقدة، فهي للحفاظ على مقتضيات المصلحة العامة العمرانية.

إذن فإصدار القرار القرار المتعلق برخصة التجزئة، ينبغي أن يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته والتحقيق فيه في المواعيد القانونية وتصدر قرارها بشأن ذلك، وهذا ما فصله فيما يلي:

**1 . طلب الحصول على رخصة التجزئة:**

لقد اقتصر المشرع بشأن الحق في طلب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط، وذلك في المادة 8 من المرسوم 91-176 على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطلب رخصة البناء، فكل مالك له عقد ملكية، يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة لملكيته سواء كانت قطعة أرضية أو عدة قطع. وللمالك ألا يقوم بتقديم الطلب بشخصه، بل يوكل غيره في ذلك .

<sup>1</sup> - عزري الزين ، منازل القرارات الفردية في مجال العمران ، ص 50 . 49 .  
<sup>2</sup> - المادة 58 من القانون 90-29 المتعلق بالتعمير .

## 2. الوثائق المرفقة بطلب رخصة التجزئة:

تحتوي رخصة التجزئة على ملف يغلب عليه الطابع التقني مثلها مثل رخصة البناء حيث تنص المادة 58 من القانون 90 - 29 بأنه يتعين على طالب رخصة التجزئة أن يدعم طلبه بملف يتضمن الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو توكيل.
- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000, أو 1/5000 يشتمل على الواجهة والهيكل القاعدية للخدمة.
- التصاميم الترشيدية معدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة وصرف المياه القذرة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية مع جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الجارية المضرة بالصحة العمومية أو الزراعية أو المحيط.
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.<sup>1</sup>
- مذكرة تشتمل على البيانات التالية:
  - قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل منها.
  - نوع مختلف أشكال الأراضي مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
  - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء وكيفيات تلبيتها.
  - دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء

<sup>1</sup> - بن عزة الصادق، المرجع السابق ص106.

برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها ، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.

دقتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الالتزامات والاتفاقيات الوظيفية ذات المنفعة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات ، ويحدد دقتر الشروط زيادة على ذلك ، تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء

يرسل الملف كاملا في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية.<sup>1</sup> وتجدر الإشارة إلى أنه في إطار دراسة الملف هناك إمكانية لإجراء تحقيق عمومي حول التجزئة، وهذا نظرا لأهمية وخطورة هذا الإجراء، وبناء على نص المادة 12 من المرسوم 91-176 فإجراءات التحقيق هي نفسها الإجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة المنصوص عليها في القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم.<sup>2</sup>

حيث يشمل التحقيق التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يتناول الانعكاسات التي قد تنجر فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية، وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحه<sup>3</sup>. وبعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه، يتعين إصدار القرار من طرف الجهة المختصة بذلك وهذا ما سيتناوله العنصر الموالي .

### الفرع الثالث : الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة:

#### 1 . اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :

- طبقا للمادة 65 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية و كذا بصفته ممثلا للدولة ، بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي في الحالة الأخيرة ، وبنفس إجراءات رخصة البناء ، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة تمثيله للبلدية يقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي ، في اجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف ، ليتم التحقيق في هذا الملف من المصلحة المختصة بالتعمير على

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-03. المتعلق بإنشاء لجنة لمراقبة عقود التعمير، المؤرخ في: 07 يناير 2006.

<sup>2</sup> - قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بترع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 21.

<sup>3</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176

مستوى البلدية ، و في حالة ما إذا كان ممثلا للدولة فهنا على لرئيس المجلس الشعبي البلدي إرسال الملف في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء الرأي بالموافقة في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب ، مرفقا برأيه حول تجزئة الأراضي في أجل شهر من تاريخ إيداع الملف.

والقرار المتضمن رخصة التجزئة يتلغ إلى صاحب الطلب وهذا في آجال ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية، أما في حالة تسليم الرخصة باعتباره ممثلا للدولة فهنا القرار يتلغ في غضون أربعة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب.<sup>1</sup>

## 2 . اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة.: يختص

الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج كالنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45 : ، 46 ، 48، 49 من قانون 90 - 29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.<sup>2</sup>

كما تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير، بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>3</sup>

يمنح قرار رخصة التجزئة فيحدد أشغال التهيئة التي يجب على صاحب الرخصة القيام بها آجالها كما يوضح الإجراءات والارتفاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على الأرض محل التجزئة، وإذا لم يقم صاحب الرخصة بأشغال التهيئة المنصوص عليها فإنه سيلغى قرار الرخصة من قبل الجهة نفسها التي أصدرت قرار رخصة التجزئة.

ولقد اشترط المشرع في الفقرة الرابعة من المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 307 أن توضع نسخة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، ونشير بهذا الصدد إلى أن إعلام الجمهور بنسخة من الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة دون القرار يفسر على عدم أحقية الجمهور المعارضة على القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة.

<sup>1</sup> - بن عزة الصادق، المرجع السابق ص108

<sup>2</sup> - المادة 66 من قانون 90-29

<sup>3</sup> - المادة 67 من قانون 90-29

كما تعمل السلطة التي وافقت على طلب تجزئة الأرض على إشهار القرار على نفقة الطالب بمكتب الحفظ العقاري خلال شهر من تاريخ تبليغه عنه. وعلى صاحب الرخصة إنجاز الأشغال خلال ثلاث سنوات يعد عملا غير مشروع بسبب انقضاء المدة القانونية المحددة وهي أحد صور نهاية القرار الإداري<sup>1</sup> غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن أجل الثلاث سنوات يطبق على أشغال المرحلة الأولى فقط، وتضاف إليها ثلاث سنوات أخرى لإنجاز باقي أشغال المراحل الأخرى وهذا ما نصت عليه المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>2</sup>.

لقد أحسن المشرع عندما حدد مدة أشغال التجزئة حتى لا يفتح المجال للتماطل والتهاون أمام طالب الرخصة، ولهذا الغرض تم استحداث فرق أعوان بموجب المادة 68 من قانون 08 - 15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مكلفة بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية، تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، كما تؤهل هذه الفرق حسب المادة 62 من القانون نفسه بغلق الورشات غير القانونية.<sup>3</sup>

#### الفرع الرابع : صور القرار المتعلق برخصة التجزئة:

للإدارة المختصة أن ترفض منح رخصة التجزئة أو تؤجل البت فيها، أو تمنحها بشروط كما لها سلطة تقديرية في منحها في بعض الحالات، وهي بمثابة رقابة إدارية سابقة في مجال البناء والتعمير، وهذا ما سنبينه فيما يلي:

##### 1 . منح رخصة التجزئة مقيدة بشروط:

يجوز للإدارة عند الاقتضاء وضمنا لحسن إنجاز التجزئة وضع شروط عند منح الرخصة ومن بين هذه الشروط نذكر<sup>4</sup>

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو إقامة محلات مهنية والهدف من ذلك يتمثل في خلق نشاطات داخل الأرض المجزأة لغرض الإقامة.
- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية اللازمة لإنجاز مشروع الأرض المجزأة.

1 - مزوزي كاهنة، المرجع السابق ص67

2 - المادة 24 من المرسوم التنفيذي 91-176.

3 - مزوزي كاهنة، المرجع السابق ص68.

4 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 91-176.



## 2. رفض منح رخصة التجزئة:

بناء على نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-176 منحت للإدارة سلطة مقيدة في رفض منح رخصة التجزئة في فقرتها الأولى، كما منحتها سلطة تقديرية في الفقرة الثانية منها وذلك كالآتي:

1. حالات رفض منح رخصة التجزئة: يجب على الإدارة المختصة ألا تسلم رخصة التجزئة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير -

2. السلطة التقديرية في رفض منح رخصة التجزئة: يمكن للإدارة المعنية عدم تسليم رخصة التجزئة في الحالات الآتية:

- الحالة التي لا تملك فيها البلدية مخطط شغل الأراضي، أو وثيقة التعمير التي تحل محله.
- إذا كانت الأرض المجزأة غير مطابقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وللتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- الملاحظ على مضمون المادة 18 المذكورة أعلاه وجود تناقض بين الفقرة الأولى والفقرة الثانية منها حيث ألزم الإدارة على رفض تسليم الرخصة متى كانت الأرض المجزأة غير مطابقة لمخطط شغل الأراضي أو للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفقرة الثانية، ثم يأتي ويمنحها سلطة تقديرية في الفقرة الثانية في الأمر نفسه. وكان من الأجدر أن تقيد رخصة التجزئة بالقواعد العامة للتهيئة في حالة عدم وجود الأدوات الأخرى الخاصة بمراقبة التعمير بهذا تغلق الباب أمام المخالفات التي يمكن أن ترتكب في هذا المجال.

3. تأجيل منح رخصة التجزئة: يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل من قبل الإدارة المختصة متى كانت أدوات التعمير في مرحلة الإعداد، على ألا تتجاوز مدة تأجيلها سنة واحدة طبقاً لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 9-176.

**المخالفات :** فكل تجزئة أعدت بدون رخصة أو مخالفة للرخصة يعد خرقاً وتجاوزاً لأحكام وقواعد التعمير يعاقب القانون عليه. من خلال ماتقدم يتبين لنا أهمية رخصة التجزئة ودورها في الحفاظ على المصلحة العامة وذلك من خلال الشروط التي تفرضها على طالب الرخصة، والرقابة القبلية التي تقوم بها وفقاً لأدوات التعمير المخصصة لذلك

**المبحث الثاني: مخالفات متعلقة بالشهادات**

لدراسة المخالفات المتعلقة بالشهادات نتناول في هذا المبحث ثلاث مطالب، المطلب الأول: مخالفات شهادة المطابقة، المطلب الثاني: مخالفات شهادة التقسيم، المطلب الثالث: مخالفات أخرى.

**المطلب الأول: مخالفات شهادة المطابقة**

قبل أن نتطرق إلى المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة نحاول أن نعرف هذه الشهادة ونوضح حالات إجراء المطابقة وكذا الإجراءات المتبعة لتسليمها.

**الفرع الأول تعريف المطابقة:** هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت احترام رخصة البناء عند إنجاز البناء.<sup>1</sup>

**1. حالات إجراء المطابقة:**

نميز بهذا الشأن بين حالة التصريح بانتهاء الأشغال وحالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

**أ. حالة التصريح بانتهاء الأشغال:** عند الانتهاء من إنجاز البناء، يودع المستفيد تصريحاً يشهد على الانتهاء من الأشغال خلال أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء منها، بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، ترسل نسخة منه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

والغاية من هذا التصريح يتمثل في إعلام الجهات الإدارية المختصة وتمكينها من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة، ومنح المستفيد شهادة المطابقة في الأجل القانوني المحدد لتمكينه من استعمال المبنى في حدود الغرض أو النشاط الذي أنجز لأجله.

**ب. حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:** تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا، بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الأجل المطلوبة التي يمكن غيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لأجل الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر 2014 ص 351.

<sup>2</sup> - ينظر المادة 57 من المرسوم 91-176.

إن الإدارة المختصة لا تبادر للقيام بعملية مطابقة الأشغال لرخصة البناء حسب علمنا فالإجراء الوحيد الذي تحرص البلدية على القيام به يتمثل في زيارة مكان إنجاز البناء في مرحلة الانطلاق في المشروع للتأكد من وجود رخصة البناء، وعليه يبقى ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوص قانونية غير مطبقة لعدة أسباب أبرزها يعود إلى غياب الإرادة الحقيقية لدى المسؤولين بالجهات المختصة في تطبيق القانون، إلى جانب التساهل في متابعة المخالفين لرخصة البناء، الأمر الذي يشجع على الاستمرار والتمادي في ارتكاب المخالفات، لذا ندعو إلى نشر الوعي لدى المسؤولين قبل الأفراد بخطورة مثل هذه التساهلات وآثارها السلبية على الفرد والمجتمع.

## 2. إجراءات التحقيق والبت في طلب شهادة المطابقة:

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى لا سيما الحماية المدنية.

وبمقتضى نص المادة 58 من المرسوم 91-176 تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك.<sup>1</sup>

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء خلال ثمانية أيام يعلمه بتاريخ إجراء المراقبة وبعد عملية المراقبة يعد محضر الجرد و يذكر فيه جميع الملاحظات، ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. ثم ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر الجرد مرفقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة ولا تسلم شهادة المطابقة إلا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة.

وفي حالة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها و وفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، وعليه جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها للأحكام المطبقة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ينظر المادة 58 من المرسوم 91-176

<sup>2</sup> - ينظر المادة 59 من المرسوم 91-176

تحدد للمعني أجلا لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة. وبعد انقضاء المدة المحددة تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن تمت المطابقة، أو رفضها - عند الاقتضاء. وتشرع في متابعته قضائيا طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29.

حيث تقرر الجهة القضائية المختصة للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حالة عد الامتثال للحكم الصادر يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>1</sup>.

في حالة عدم الرد بشأن المطابقة من قبل الإدارة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء بإمكان صاحب الطلب أن يرفع طعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي مختصا بتسليم شهادة المطابقة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني المخالفات :

فخلاصة القول أن المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة وطبقا للمادة 59 من المرسوم 91-176 هي كل إنجاز للأشغال غير مطابق للتصاميم المصادق عليها أولا يوافق أحكام رخصة البناء. وهذا ما تكتشفه الإدارة عن طريق المعاينة الميدانية للمشاريع المنجزة بواسطة أعوانها المكلفين بذلك بعد أن تتلقى طلب شهادة المطابقة.

### المطلب الثاني : مخالفات شهادة التقسيم

قبل أن نبين المخالفات المتعلقة بشهادة التقسيم نعرض أولا إلى مفهومها وإلى الإجراءات المتعلقة بها فيما يلي:

**الفرع الأول التعريف :** تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - ينظر المادة 76 مكرر 5 من قانون 90-29.

<sup>2</sup> - المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

<sup>3</sup> - المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176.

وهي تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر<sup>1</sup>

وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 - 05، وتطرق المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 إلى طبيعتها حيث نصت " : في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90 - 29

### الفرع الثاني : الإجراءات

كما يجب لطالب شهادة التقسيم اتخاذ إجراءات للحصول على هذه الشهادة و منها تقدم المالك أو موكله بطلب موقع مرفق بالوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية طبقاً لأحكام الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق بالقانون المدني 2.
- تصميم للموقع يعد على سلم 1 / 200 أو 1 / 500 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها و نقاط الاستدلال إلى تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1 / 200 أو 1 / 500 تشتمل على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية و مساحتها
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك.
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

ويرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود قطعة الأرض ليتم التحقيق فيه على غرار رخصة التجزئة.

ونصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 إلى مدة التبليغ الخاصة بشهادة التقسيم و المقدرة بشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب و تستمر مدة صلاحيتها - شهادة التقسيم - بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها<sup>3</sup>

### الفرع الثالث المخالفات :

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر 2013 ص 133.

<sup>2</sup> - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91 - 176

<sup>3</sup> - المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176

- كل تقسيم لملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم .
- عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم يعتبر مخالفة بمفهوم المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>

### المطلب الثالث : مخالفات أخرى:

**الفرع الأول : عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:** تتجسد مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار في صورتين هما:

**1. عدم وضع اللافتة الميينة لمراجع رخصة البناء:** تنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 على أن يلتزم المستفيد من الأشغال خلال الفترة المحددة لعمل الورشة بوضع لافتة مرئية من الخارج فيها مراجع رخصة البناء الممنوحة، نوع البناء، تاريخ افتتاح الورشة التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنتاج، و هذه اللافتة محددة بنموذج بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير، فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة معاقب عليها بنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

**2. عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:** أوجب القانون على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدد من الوزير المكلف بالتعمير<sup>3</sup> كما ألزمت المادة 06 من المرسوم 06 - 55 الأعران المؤهلين بالمراقبة أن يطلبوا التصريح بفتح الورشة من المالك أو موكله أو من يمثل صاحب المشروع عند إجراء عمليات المراقبة.<sup>4</sup> كما أوجبت المادة 56 من قانون التهيئة والتعمير المالك أو صاحب المشروع إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء. ويعد مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير كل إخلال بأحد هذه الالتزامات التي عاقبت عليها المادة 77 من قانون التعمير.

**الفرع الثاني : مخالفات التسييج:** أشار المشرع إلى التزامين في الفصل السادس من قانون التهيئة والتعمير تحت عنوان " التسييج " هما:

**1. إقامة سياج بدون رخصة أشغال** لقيام هذه المخالفة يجب أن تكون أشغال إقامة الأسيجة في المناطق المحددة في المادة 70 من القانون رقم 90-29 وهي: الساحل، الأقاليم

<sup>1</sup> - المادة 59 من قانون 90-29، والمواد 26، 28، 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176

<sup>2</sup> - المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176

<sup>4</sup> - المادة 06 من المرسوم 06 - 55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات

المحددة والمصنفة، التي تتوفر على مميزات طبيعية خلابة وتاريخية وثقافية أو تتوفر على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخ والجيولوجي، وأيضا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد سواء شمله مخطط شغل أراضي أولم يشملها<sup>1</sup>.

## 2. عدم إنجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم :

يشترط لقيام مخالفة عدم إنجاز حواجز مادية مرئية ليلا ونهارا حول أشغال البناء أو الهدم أن تكون أشغال البناء، أو الهدم محاذية للطرق وممرات الراجلين، والأرصفة، ومساحات توقّف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية كما يجب صيانة هذه الحواجز باستمرار<sup>2</sup> والهدف من هذا السياج هو حماية الأرواح و الممتلكات و عليه فتجاهله من قبل المكلف بتنفيذ الأشغال أو صاحب المشروع أو المستفيد من الرخصة يعد مخالفة طبقا للمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.

**الفرع الثالث: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة لأخطار الكوارث الطبيعية:** نص المشروع في القانون 04 – 20 على مخالفتين في مجال التهيئة و التعمير في إطار الوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث بموجب المادتين 70 و 71 من قانون 04 – 20 وهي كما يلي:

**1. البناء في المناطق المعرضة لخطر الكوارث الطبيعية:** تنص المادة 19 من القانون 04 – 20 على أنه " :دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير يمنع البناء منعا باتا بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية:

- المناطق ذات التصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا.
- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.
- الأراضي المعرضة للفيضان و مجاري الأودية و المناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالقضبان المحدد طبقا للمادة 24 أدناه "...

فالبناء في المناطق المعرضة لخطر الزلازل والفيضانات يعد مخالفة معاقب عليها بموجب المادة 70 من القانون رقم 04 – 20.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 70 من القانون رقم 90-29

<sup>2</sup> - المادة 72 من القانون رقم 90-29

<sup>3</sup> - المادة 70 – 71 من قانون 04 – 20 المتعلق بالوقاية من الكوارث وتسييرها في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84، صادر في : 25 ديسمبر 2004 م / 13 ذو القعدة 1425 هـ.

من خلال هذا النص يتضح أنه يشترط لقيام مخالفة البناء بالمناطق المعرضة للخطر الكبير توفرها على العناصر التالية:

- أن تكون هناك أعمال بناء.
- أن تقام أعمال البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير.

وقد ضبط المشرع مسألة تحديد المناطق المعرضة للخطر الكبير في القانون 04 – 20 حيث تنص المادة 16 منه ( يحدث مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير فيما يخص كل خطر كبير منصوص عليه بموجب أحكام المادة 10 أعلاه، يصادق عليه بموجب مرسوم... )

فبمجرد معاينة المخالفة يصبح من حق رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، الأمر بهدم البناء طبقا للمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29.

إعادة بناء مبنى تهدم كلياً أو جزئياً بسبب زلزال أو خطر جيولوجي: إن إعادة تشييد مبنى تهدم كلياً أو جزئياً بسبب زلزال أو خطر جيولوجي يعد مخالفة نصت عليها المادة 71 من قانون 04 – 20 كما يلي " يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29. ...المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم." وتنص المادة 23 من القانون نفسه على أنه: " لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي و /أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها." و عليه لقيام هذه المخالفة يجب قيام العناصر التالية:

- أن يكون هناك هدم لبناء أو منشأة أساسية، سواء كان البناء مشيداً أو في مرحلة الانجاز، وسواء تهدم البناء بصورة كلية أو جزئية.
- أن يعود سبب التهدم إلى زلزال أو خطر جيولوجي آخر.
- أن يكون هناك شروع في أشغال إعادة بناء دون التكفل بأسباب الانهيار، ويتحقق هذا العنصر عند غياب ما يفيد أن الجهات المعنية قد تكفلت بأسباب الانهيار.



## الفصل الثاني:

إجراءات إثبات مخالفات التعمير

والجزاء المترتبة عنها

نعالج هذا الفصل في مبحثين وكل مبحث في فصلين وهما كالتالي:

### المبحث الأول: البحث عن مخالفات التعمير معابنتها وإثباتها

للتطرق إلى دراسة مخالفات التعمير معابنتها وإثباتها، نتناول في هذا المبحث ثلاث مطالب، المطلب الأول: الأعوان المكلفون بالكشف عن مخالفات التعمير ومعابنتها، المطلب الثاني: اختصاصات الأعوان المكلفين بالكشف عن مخالفات التعمير، المطلب الثالث: اجراءات الرقابة على مخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير.

### المطلب الأول: الأعوان المكلفون بالكشف عن مخالفات التعمير ومعابنتها

الفرع الأول : الأعوان المكلفون بالكشف عن مخالفات التعمير وفقا لقانون الإجراءات الجزائية<sup>1</sup>:

منح قانون التهيئة والتعمير اختصاص البحث عن المخالفات للأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية وهم :

**ضباط الشرطة القضائية:** حسب ما تنص عليه المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.<sup>2</sup>
- ضباط الدرك الوطن.
- محافظو الشرطة.
- ضباط الشرطة.
- ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.
- مفتشو الأمن الوطني الذين قضاوا في خدمتهم هذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل، وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة.
- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

<sup>1</sup> - مزوزي كاهنة، المرجع السابق ص111

<sup>2</sup> - تنص المادة 68 من القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 15 ، على أنه " لرئيس المجلس الشعبي البلدي ....صفة ضباط الشرطة القضائية"

يعد من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية وذلك حسب المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية.<sup>1</sup>

### الأعوان والموظفين المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي:

حسب المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية هم : رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الأعوان المكلفون بالبحث والمعينة طبقا لقانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له

علاوة على الأعوان المذكورين في قانون الإجراءات الجزائية جاءت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بفئة أخرى يخول لها مهمة البحث ومعينة مخالفات التهيئة والتعمير وهم:<sup>3</sup>

- مفتشو التعمير.
- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير.
- موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

ولا يباشرون مهامهم إلا بعد أداء اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة، و قد منحهم المشرع طبقا لنص المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29 إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.<sup>4</sup>

وجاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343.<sup>5</sup> أكثر تفصيلا تطبيقا لنص المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 إذ نصت على أنه: " ...يوهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعابنتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائي : مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225.

<sup>1</sup> - المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية

<sup>2</sup> - المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية

<sup>3</sup> - المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم

<sup>4</sup> - المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29

<sup>5</sup> - المرسوم رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 06-55، الجريدة الرسمية ع. 61

■ المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية الذين يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسون التطبيقيون في البناء ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيون السامون في البناء ذو خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير"

ويعين الأعوان المذكورين في الفقرة الثانية أعلاه على قائمة اسمية، بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من :

مدير التعمير والبناء للولاية بالنسبة للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.

رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

وقد استثنى المشرع حالة لا يؤهل فيها الأعوان لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم وهي الملفات الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى.

وحتى يتمكن الأعوان المؤهلين من ممارسة المهام المكلفين بها طبقا للقانون تتولى الدولة حمايتهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخلّ بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لتراثهم.<sup>1</sup>

غير أن الواقع الذي يعيشه هؤلاء الأعوان المكلفين بالمراقبة والكشف عن مخالفات التعمير ميدانيا يؤكد غياب هذه الحماية من طرف الدولة وهذا نظرا لما يتعرض له هؤلاء الأعوان من مضايقات متعددة ومن أطراف مختلفة وذلك أثناء تأديتهم لمهامهم وقد يكون ذلك من طرف رؤسائهم أو من أطراف نافذة في الإدارة أو من المواطنين، ناهيك عن الفساد المتمثل في الرشوة الذي يعد عاملا آخر في نقص الرقابة وانتشار المخالفات في مجال التعمير بالتستر عنها من طرف الأعوان المكلفين بذلك، وعليه لابد من توفير حماية أكثر للأعوان المؤهلين، ليس بالنصوص القانونية فقط، وإنما بالحرص على تجسيدها في الميدان.

<sup>1</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل

ولكي يتمكن الأعوان المؤهلون من ممارسة المهام المكلفين بها طبقا للقانون فإن الأعوان المؤهلين يزودون بتكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص حسب الحالة، ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، ويجب أن يصادق على هذا التكليف أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة.

كما يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة.<sup>1</sup>

**الفرع الثالث : الأعوان المكلفون بالبحث والمعينة طبقا لقانون الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة**

تنص المادة 69 من القانون رقم 04 - 20 على أنه " علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها يؤهل للقيام بمعينة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية."

**المطلب الثاني : اختصاصات الأعوان المكلفين بالكشف عن مخالفات التعمير**

من الاختصاصات الأساسية للأعوان المؤهلون هي المراقبة الدائمة لأشغال البناء أثناء الانجاز و بعده و تتمثل هذه المهمة في الزيارات الميدانية لورشات الأشغال و تحرير محاضر معينة المخالفات و تبليغها و سنتطرق لهاته المهام وفق ما يلي:

**الفرع الأول : الزيارات الميدانية لورشات التشغيل**

لقد خول المشرع حق الزيارة الميدانية لتفقد أشغال البناء و إجراء معينة و مراقبة من أجل ضمان احترام قوانين العمران المعمول بها و الكشف عن المخالفات التي ترتكب في مجال العمران ومعالجتها وهذا طبقا للمادة 73 من القانون رقم 90- 29 المعدلة بالمادة 06 من القانون 04- 05 المؤرخ في 14 أوت 2004<sup>2</sup> لذا يتعين عليهم المؤهلين قانونا زيارة كل الورشات و المنشآت الأساسية و البنيات الجاري إنجازها ، في الحدود الإقليمية التابعة لهم و تتم هذه الزيارة عن طريق ضبط كل أنواع البنيات التي يتم زيارتها و كيفية الانتقال إلى ورشات البناء و الأوقات المناسبة لذلك كما يلي:

<sup>1</sup> - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 المعدل

<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 لسنة 2006 و التي جاءت تجبر رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا لزيارة هذه البنيات

## 1 . أنواع البنائيات التي يتم زيارتها:

من حيث البنائيات المنجزة أو قيد الانجاز، فبالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بحق الزيارة نتعرف على أنواع هذه البنائيات فتتضمن المادة 33 من الأمر 75- 67 المؤرخ في 09- 1975- 26 -المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء " :أن يقوموا بزيارة أو مراقبة البنائيات أو التجزئات كلما لزمته الضرورة ". فالنص لم يفرق بين البنائيات المنجزة أو التي قيد الانجاز.<sup>1</sup>

فهؤلاء الأعوان مطالبون بالقيام بالمعاينة الضرورية لأشغال البناء على مستوى إقليم البلدية.

و أشارت المادة 73 من القانون رقم 90- 29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04- 05 : يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنائيات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية ... " <sup>2</sup> ، فحسب هذا النص تقتصر الزيارة فقط على البنائيات قيد الانجاز و لم يتكلم عن البنائيات المنجزة، وتنص المادة 90 من المرسوم التشريعي رقم 94- 07 على أن " : يعاين المخالفات أثناء إنجاز الأشغال و /أو بعد إتمامها " <sup>3</sup>، فهذا النص يخص المخالفات التي هي قيد الانجاز والمنجزة معا.

وتنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 " :يتعين ... أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنائيات الجاري انجازها و كذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة" من هذه النصوص نرى أن جلها ركزت على الزيارات قيد الانجاز أو البنائيات في طور الانجاز، لأن هي الأهم فالأعوان يتابعون كل البنائيات مرحلة بمرحلة و في كل مرة يتأكدون من مطابقة البنائيات للوثائق الخاصة بها، أما الزيارة بعد الانجاز فهي أيضا مهمة فهنا يتأكد هؤلاء الأعوان من مدى التجسيد الكامل لما جاء في المخطط الخاص بهذا البناء و ما جاءت به رخصة البناء، من حيث الامتداد الأفقي و العمودي و الشكل الخارجي و ما يلحق بالبنائيات من الداخل، وهذا ليحصل صاحب البنائيات أو المشروع على انجاز مراقب من طرف مختصين من أول انطلاقة إلى نهاية الأشغال فيه، حتى يضمن مطابقته لما جاءت به النصوص القانونية، لا سيما بعد حدوث زلزال 21 ماي 2003 حيث أعيد النظر في كيفية عمل المهندسين المعماريين، و تم تشديد الرقابة أكثر مما كان عليه سابقا.

<sup>1</sup> - المادة 33 من الأمر 75- 67 المؤرخ في 09- 1975- 26 -المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء

<sup>2</sup> - المادة 73 من القانون رقم 90- 29 المعدل و المتمم

<sup>3</sup> - المادة 90 من المرسوم التشريعي رقم 94- 07

والهدف من الزيارة هو ضمان مطابقة البناء للوثائق التقنية الخاصة به، لذا فإنه يتوجب أن تكون زيارة قبل الانطلاق في الأشغال لمراقبة الأرضية و الأساسات ثم زيارة أثناء الانجاز لمعاينة كيفية الانطلاقة و تختم بزيارة بعد الانتهاء من الأشغال للتأكد من إنهاء المشروع وفق ما تتضمنه القوانين المعمول بها.

## 2. من حيث البناءات التابعة للقطاع العام أو الخاص:

فبالرجوع إلى مختلف النصوص التي تنظم هذا الميدان، نلاحظ أنها في مجملها تؤكد أن الزيارة الميدانية للأعوان المؤهلين تكون شاملة لكلا القطاعين ، فنص المادة 73 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 - 05 ذكر " كل البناءات" و هذا يعني القطاع العام والخاص معا<sup>1</sup>، سواء ذات استعمال سكني أو تجاري أو خدماتي ، و تتم هذه الزيارات حسب جدول زمني يعده كل من:

رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية وفي هذه الحالة يجب تبليغ نسخة من الجدول الزمني للوالي و لمدير التعمير المختصين إقليميا.

مدير التعمير و البناء فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، و في هذه الحالة تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني للوالي و للوزير المكلف بالتعمير<sup>2</sup>

كما أن النص ذكر رئيس المجلس الشعبي البلدي شخصيا و لم يذكر من ينوب عنه أو ممثل عن البلدية، و لم يذكر عدد الأعوان المشكلين للجنة الرقابة، لأن ما يلاحظ على الواقع أن رئيس المجلس الشعبي البلدي غالبا ما يتهرب من المسؤولية ، و بالتالي هذا ما ينقص للجنة وزنها و فعاليتها في أداء مهامها، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي حضوره له أكثر من دلالة حيث:

- يجسد القيمة التي توليها الدولة لمراقبة احترام قوانين العمران.
- يعطي فعالية أكثر للأعوان في أداء مهامهم على أحسن وجه.

لذا نرى أنه من الواجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته المسؤول الأول والمكلف قانونا برقابة عملية البناء والتعمير في بلديته أن يضع جدول زمني مضبوط للزيارات الميدانية التي يقوم بها أعوان البلدية المكلفون بالرقابة والكشف عن مخالفات التعمير لمعالجتها في حينها ووضع حدّ للبناء المخالف للتشريعات والتنظيمات المعمول بها ولا يتسنى لك إلاّ بالمتابعة الجادة والمستمرة للمحاضر التي يحررها الأعوان عقب كل

<sup>1</sup> - يستثنى القطاع العسكري من زيارة هؤلاء الأعوان لأن رقابته من نوع خاص.

<sup>2</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 و المادة 63 من قانون 15-08 .

زيارة ميدانية يقومون بها والتي من المفروض أن يرافق هؤلاء الأعوان أو اللجنة في زيارتها أو على الأقل يخصص بعض الأيام في الأسبوع لمرافقة اللجنة في خرجاتها. ليُعطي فعالية ودعم للأعوان في أداء مهامهم على أحسن وجه.

كما يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بالتنسيق مع مدير التعمير فيما يخص الزيارات التي ينظمها لأعوانه المكلفين بضبط مخالفات التعمير حتى يتم تغطية كل المشاريع التي في طور الإنجاز ويتم التعاون والتكامل ليتم القضاء على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير.

و لقد تم تعديل المادة 73 من القانون 90-29 المادة 06 من القانون 04-05 حيث أعتفت الوالي من عملية زيارة البنايات لكن بالمقابل جاء المشرع بشيء جيد و هو إجبار رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين بهذه الزيارة بعدما كانت جوازية، و هذا إجراء يفهم منه حرص المشرع على ضرورة تفعيل مضمون هذه الزيارات لضمان مراقبة البنايات و المخططات و الوثائق التقنية الخاصة بها.<sup>1</sup>

ولضمان رقابة أكثر نرى ضرورة تدخل الجهات المعنية لتعيين فرقة مختصة يوكل لها متابعة الأشغال خارج المحيط العمراني، لأن تخصيص فرقة لهذه المهمة يجعلها تكثف المعاينات والزيارات الخارجية لمحاربة البناءات الفوضوية، و الاستيلاء غير الشرعي للأراضي، أما فيما يخص أوقات الزيارة التي تقوم بها اللجنة فقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 بأنه " يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 05 نهارا وليلا و أثناء أيام الراحة و أيام العطل، و ذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما و يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي.<sup>2</sup> " و بالجمع بين هذه المادة و المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه التي تنص على أنه تتم المراقبة حسب جدول زمني محدد، فنستنتج أن الزيارات التي يقوم بها هؤلاء الأعوان تتم كما يلي :

#### أ- زيارات منتظمة:

هي الزيارات التي تتم برمجتها وفق جداول زمنية موزعة على طول أيام الأسبوع حيث تضبط هاته الجداول من قبل كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير و يتحكم في تحديد أوقات الزيارة مدى توفر الوسائل المادية و البشرية مع عدد الورشات المفتوحة و المبرمجة للزيارة، و الهدف منها تعميم الرقابة الإدارية المطلوبة على كامل تراب البلدية بانتظام سواء للبنايات المنتهية، أو التي في قيد الانجاز أو حالات التوسع

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55.

<sup>2</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55.



العمراني غير الشرعي التي تتطلب تصدي كبيرا، لا سيما في بدايته حتى لا ينتشر البناء الفوضوي و يصعب محاربتة كما هو واقع في عديد من المناطق ، أين أصبح قاطنيها يطالبون بشبكات الكهرباء و الماء و التهيئة العمرانية رغم أنهم غير قانونيين لأن السؤال المطروح :أين كانت السلطات المعنية يوم أن قام هؤلاء بالبناء؟ و بالتالي غياب الدولة يترك المواطن يحتج عليها بالتقصير في تلبية حاجياته.

### ب- الزيارات الفجائية:

و هي زيارات غير مبرمجة تتم بالأخص في عطلة نهاية الأسبوع (الجمعة و السبت)و كذلك بعد ساعات نهاية العمل أو في الليل، كما أنه يمكن أن تتم هذه الزيارة في أيام العطل<sup>1</sup> (، ونرى أن الزيارات الفجائية تكون فعالة أكثر من المنتظمة لأن طابع الفجائية في الزيارة يضع حدا أمام المخالفين الذين يستغلون الفرصة في أيام العطل للقيام بالبناء غير المرخص، تفاديا لأي عملية مراقبة من طرف الإدارة ، لأن في نظرهم أن الزيارات لا تكون إلا في الأيام العادية.

وحسب بعض الأعوان المؤهلين أكدوا أن أغلب الزيارات تكون مبرمجة و محددة من قبل في يوم أو يومين من أيام الأسبوع أما الزيارات الفجائية فناذرا ما تكون، و إن كانت فإنها من باب الصدفة أو عن طريق تبليغ من بعض المواطنين عن وجود بناءات فوضوية و غير مرخصة سبب ضرر لهم ، في حين أن البناءات الفوضوية التي لا تسبب ضرر لأي مواطن، و كذا الاستيلاء غير الشرعي للأراضي فلا يتم التبليغ عنه و لا تتم زيارته من طرف الأعوان و منه تنمو ظاهرة البناءات اللاشرعية و الفوضوية ،وهنا يأتي دور الجماعات المحلية لأنه في حالة نفاذ الاحتياط العقاري مثلا فتنجز بنايات فوق الأراضي الفلاحية فان القاضي لا يمكنه أن يتحرك إلا بوجود دعوى<sup>2</sup>

للقوقف أمام هذه التجاوزات التي ترتكب في مجال البناء والتعمير ووضع حد لها يجب تفعيل الزيارات الفجائية بتدخل الجهات المعنية وذلك بتطبيق التشريعات والتنظيمات وضمان الحماية الكاملة للأعوان أو اللجنة المكلفة بالرقابة وذلك أثناء ممارسة مهامها حيث تكون مرفوقة بشرطة العمران إذا تعلقت الزيارة بالمحيط العمراني ،و فرقة الدرك الوطني عندما تكون الزيارة خارج إقليم المحيط العمراني.

<sup>1</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55

<sup>2</sup> - مزياني فريدة ، " صلاحيات الإدارة المحلية في حماية البيئة والعمران في الجزائر "، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي للعمران والبيئة، جامعة بسكرة ، يومي 09 و 10 ماي 2010

## الفرع الثاني: الخطوات الواجب إتباعها أثناء زيارة الأشغال

لتحقق هذه الزيارات المبرمجة من طرف المسؤولين المعنيين الهدف من تنظيمها وتكون فعالة و شاملة لكل الورشات المفتوحة في تراب البلدية يجب إتباع الخطوات التالية :

### 1 . ضبط رزنامة الزيارة الميدانية لورشات الأشغال:

حتى تتم عملية المراقبة الإدارية المخولة لهؤلاء الأعوان و السلطات المحلية و المتمثلة في الزيارة الميدانية لكافة أشغال البناء على مستوى البلدية، دون إسقاط أو إغفال مشروع ما، يجب على المكلفين بهذا المجال إعداد برنامج مضبوط للزيارات يتضمن كافة الورشات المفتوحة كما يتعين على المعنيين بالمراقبة تفقد النقاط التالية:

- عدد رخص البناء المسلمة و التصريحات بالأشغال المسجلة على مستوى البلدية و ذلك لضمان متابعة دقيقة و منظمة لها.
- عدد الورشات المفتوحة و أماكن تواجدها داخل المحيط العمراني أو خارجه.
- حالات مخالفات البناء المسجلة.
- اقتراحات و ملاحظات رئيس المجلس الشعبي البلدي المسجلة في المراحل السابقة و توجيهاته و من هذه النقاط ضبط الجدول الزمني المخصص لزيارة النقاط المشار إليها أعلاه، يتضمن مختلف مناطق البلدية و بذلك تتم رقابة الأشغال على أحسن وجه.

### 2 . استظهار التكليف قبل الشروع في المراقبة:

تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أن " : يزود مفتشو التعمير و موظفو إدارة التعمير و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 /12/ 1990 و معاينتها أثناء ممارسة وظائفهم بتكليف مهني يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص و يتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة..."<sup>1</sup>

يتضح من المادة السابقة ضرورة إظهار " التكليف المهني " أثناء ممارسة الأعوان المكلفون لمهامهم و ذلك للكشف عن صفتهم القانونية عند طلبهم من صاحب المشروع تسليم الوثائق المكتوبة و البيانية لغرض التحقق منها و مدى مطابقة الأشغال لها، و هو ما أكدته المادة 70 من القانون رقم 08-15 و التي تنص: " في إطار تأدية مهامهم، يمنح للأعوان المؤهلون تكليف مهني يسلمه لهم حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 06-55.

إقليميا ، و يلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة، يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأعوان عن العمل.<sup>1</sup>

يتبين من خلال المادة السالفة الذكر إلزامية إظهار التكليف أثناء أداء مهمة المراقبة ، من طرف الأعوان المكلفين و ذلك لتقديم أنفسهم والإثبات لصاحب البناء أنهم مكلفون من طرف الجهات الوصية للقيام بالمراقبة الإدارية و هو إجراء يكفل لهم الحماية القانونية.

### 3 . تفحص الوثائق المكتوبة و البيانية:

عند قيام الأعوان المكلفون برقابة ورشات البناء أول ما يجب فحصه هي الوثائق الخاصة بالبناء ومدى مطابقتها للمعايير المعمول بها ، و من هذه الوثائق ما يلي :

#### أ . رخصة البناء:

أول ما يتم طلبه من صاحب البناء والتأكد من وجوده هو القرار الإداري المتمثل في رخصة البناء والتحقق من توفر الشكليات المطلوبة قانونا لذا يجب على العون المؤهل التمعن جيدا في قرار رخصة البناء و مدة صلاحيته، و الآجال القانونية المنصوص عليها في الرخصة طبقا لأحكام المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06 - 03" تعد رخصة البناء لاغيه إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء". يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء".<sup>2</sup>

#### ب . المخططات التقنية:

و تشمل مخطط الهندسة المدنية و مخططات الهندسة المعمارية ، حيث يجب التأكد من المصادقة عليها من قبل المصالح التقنية و على رأسهم مديرية البناء و التعمير للولاية و عدم تعرض هذه المخططات للتغيير بالإرادة المنفردة دون موافقة الهيئات المعنية ، فيتم تفحص مخططات الهندسة المعمارية بكل أبعادها و ذلك من خلال احترام علو البناية المرخص به، و كذا الالتزام بالواجهة المرسومة في المخطط، و ما يلزمها من متطلبات ضرورية لإعطاء مظهر يتوافق و متطلبات المصلحة العمرانية ، بالإضافة إلى مراقبة مدى احترام المساحة الممنوحة للبناية و ما يتوافق و الوثائق المرفقة للملف ، و أما تفحص مخططات الهندسة المدنية فيتم عن طريق التحقق من مواقع الأساسات و هيكل البناية، و في الربط بمختلف شبكات و قنوات صرف مياه الشرب و الصرف الصحي و قنوات الغاز الطبيعي.

<sup>1</sup> - المادة 70 من القانون رقم: 08-15 .

<sup>2</sup> - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 .

و عليه فان أي تغيير في هذه المخططات فإنه يؤثر حتما في تصميم المخططات الأخرى، فهي مخططات تكمل بعضها بعضا، و تهدف إلى تحقيق هدف واحد و هو انجاز بناية تتوافر فيها جميع المعايير المطلوبة في ميدان البناء و التعمير، تتناسق و ما يحيط بها من بنايات أخرى مع مراعاة الطابع الجمالي لها ، مراعاة للمصلحة العمرانية التي نص عليها القانون.<sup>1</sup>

#### 4 . التأكد من مطابقة البناية للمواصفات المطلوبة و مدى تقدم نسبة الانجاز:

لضمان إنجاز بناء وفق المواصفات المطلوبة لابد من مراقبة تقنية وإدارية فالرقابة التقنية تتمثل في متابعة الأشغال المادية للبناء التي يقوم بها البناؤون من حيث احترام المقاييس الفنية لعملية البناء والاستعمال الجيد لمواد البناء وعدم الغش فيها وكذا إتقان عملية الإنجاز والتركيب السليم للوحدات البناء من أبواب ونوافذ وطلاء وغيره من الجوانب المتعلقة بالبناء وإلا فما الفائدة من وجود بناية لها وثائق إدارية سليمة من رخصة بناء ومخططات تقنية مصادق عليها لكنها مشوهة تقنيا في قالبها وشكلها المادي تؤدي البصر وتشوه المحيط في جانبه الجمالي وتشكل خطرا على ساكنيها.

ولكي نضمن إنجاز بنايات ومشاريع ذات جودة ومطابقة للمواصفات القانونية والعلمية في المظهر والمخبر يجب توفير يد عاملة مؤهلة و مكونة ذات مستوى حتى تكون على علم بكل المواصفات،

المطلوبة وهذا لا يكون إلا بالتكوين المستمر والتربصات المنتالية ومتابعة رسكلة دائمة بخصوص المستجدات في عالم البناء، و هذا يساعد عمل المهندس الذي يأتي بعده ليقوم برقابة إدارية للبنائية، فهذا النوع من اليد العاملة يعمل على ترقية و تطوير مهنة البناء، وبالتالي يتقيد بكل ما جاء في المخططات التقنية و الوثائق البيانية، و نخلص إلى عمل مطابق لهذه الوثائق و يساهم في تسهيل المراقبة بعده.<sup>2</sup>

كما أن هناك جانب مهم لم يتطرق إليه قانون العمران والمراسيم التطبيقية له وهي فكرة المراقبة الإدارية على أشغال البناء من حيث تقدم الأشغال أي مدى احترام القائمين بالأشغال للأجال المنصوص عليها في رخصة البناء إذ الإخلال بهذا الجانب يدخل في إحدى صور البناء الفوضوي في شقه الخاص بعدم إتمام أشغال البناء لمدة طويلة وبقائه في شكل ورشة مفتوحة لأجل غير محدد هذا ما يترتب عنه من تشويه للنسيج العمراني ، لكن المشرع تدارك هذا النقص في القانون 08 - 15 المحدد لقانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، غير

<sup>1</sup> بن عزة الصادق، المرجع السابق ص170.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، مرجع سابق ص128.

أنه من الأفضل لو نص المشرع على ضرورة وجود سجل خاص بالأشغال التي تكون قيد الإنجاز إلى جانب رخصة البناء والمخططات التقنية المصادق عليها وهذا لغرض تسجيل كل الملاحظات والتحفظات الخاصة بالإنجاز وتقدم الأشغال ونوعيتها وكذا مواد البناء المستعملة ومهارة البناء وكفاءة القائمين على المشروع ومدى جدبتهم وحرصهم على إتمام الأشغال وفق الآجال القانونية المبينة في رخصة البناء.<sup>1</sup>

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

بعد إتمام الزيارات الميدانية من طرف الأعوان المؤهلين المكلفين برقابة الورشات ومعاينة أشغال البناء و ثبوت المخالفات فيها تحرر في محاضر كالأتي:

#### الفرع الأول : تحرير محاضر المخالفات وفقا للقوانين المختلفة

تحرر في هذه المحاضر مختلف أنواع مخالفات البناء و التجاوزات المخلة بقواعد التعمير بعد معاينة المخالفة من طرف الأعوان لكن ما شكل هذه المحاضر هذا ما سنتعرف عليه من خلال التطرق إلى أنواع المحاضر المنصوص عليها في التشريع والتنظيم بدء من الأمر 75- 76 إلى المرسوم التنفيذي رقم 06- 55 لنكتشف التطور والتحسينات التي طرأت عليها ونقف على التفاصيل وندرك أهميتها.

#### 1 . محاضر معاينة المخالفات من سنة 19 75 إلى سنة 1990

بالعودة إلى الأمر رقم 75- 76 نجد أن المادة 36 منه تنص على : "...أن يحزر محاضر المخالفات وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة مالم يثبت العكس..." وفي نفس السياق تنص المادة 47 من القانون 82- 02 "يعاين المخالفات لأحكام هذا القانون ...يرسل محاضر معاينة المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي..." بينما الأمر رقم 85- 01 والقانون رقم 90- 29 لم يتطرقا إلى هذه المسألة لكن ما يلاحظ أن نسا المادتين السابقتين :

- لم يحدد أنواع المحاضر رغم تنوع المخالفات حيث ذكرت على صيغة العموم
- لم تنص على الأشكال التي يجب مراعاتها عند تحرير المحاضر.
- تحرير محاضر المخالفات يدخل ضمن السلطة التقديرية للعون المكلف بمعاينة الأشغال والكشف عن مخالفات البناء والتعمير فهي ليست واجبة.

<sup>1</sup> - كمال تكواشت ، مرجع سابق ص128

- النصوص التشريعية التي تطرقت إلى تحرير المحاضر لم ترقق بنماذج لهذه المحاضر بمعنى أنها ليست موحدة بل تركت لاجتهادات الأعوان المكلفين بتحريرها.
- محاضر معاينة المخالفات طبقا للمرسوم التشريعي 94- 07 ومرسومه التنفيذي رقم 95-318:

ورد في المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94- 07 مايلى: "يعاين المخالفات للتشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير...تؤدي المخالفات إلى عقوبات بموجب محاضر يحزر حسب الأشكال التنظيمية..."<sup>1</sup> حسب مضمون هذا المرسوم فإن محاضر معاينة المخالفات تحرر حسب نموذج معين مرفق مع المرسوم التشريعي غير أنه عند الإطلاع على هذا النموذج المسمى بمحاضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير والهندسة المعمارية والغرامة المالية نلاحظ مايلى:

أنا الممضي أسفله الاسم واللقب...مفتش التعمير المحلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم ... وعملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94- 07... قد عاينت المخالفة التالية من ارتكاب السيد(ة)...القاطن(ة)...بلدية..."مايعني أن مهمة تحرير محاضر المخالفة تقتصر على السيد مفتش التعمير دون غيره من الأعوان المؤهلين المنصوص عليهم في المادة 51 من نفس المرسوم "يؤهل زيادة على ضباط الشرطة وأعوانهم المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية مفتشو التعمير والمهندسون المعماريون والمهندسون والمتصرفون الإداريون..."<sup>2</sup> حسب مضمون هذه المادة هناك زيادة لفي الأعوان المؤهلين لمعاينة وكشف مخالفات التعمير وفي نفس الوقت تضيق وحصر مهمة تحرير محاضر المخالفات في شخص السيد مفتش التعمير وهذا عكس ما تهدف إليه سلطة التعمير لكن بصدور المرسوم التشريعي رقم 97-36 تدارك المشرع النقص وذلك من خلال توسيع صلاحية تحرير محاضر مخالفات التعمير للأعوان المؤهلين والمكلفين قانونا بعد أن كانت حكرًا على مفتش التعمير وحسب النموذج الجديد لمحاضر معاينة مخالفات البناء والمرفق بالمرسوم رقم 97- 36 الذي جاء فيه ما يلي: "العون الموظف المؤهل قانونا..."

## 2 . محاضر معاينة المخالفات طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>2</sup>

تنص المادة رقم 15 من المرسوم رقم 06- 55 "تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر

<sup>1</sup> - المادة 50 من المرسوم التشريعي 94- 07 المؤرخ في 18 ماي 94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري

<sup>2</sup> - المادة رقم 15 من المرسوم رقم 06- 55 المؤرخ في 30 يناير-جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009

عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا" إذن فحسب مضمون المادة فإن الأعوان المؤهلون للكشف عن مخالفات التعمير عليهم أن يحرروها على نموذج خاص والمبين في المرسوم 55-06- وهذا النموذج عبارة عن استمارة خاصة تتضمن معلومات محددة تعتبر كمراجع لها حجية الإثبات, حيث تتميز هذه المحاضر بمميزات:

#### أ . من حيث التنظيم والحجية:

- محاضر نموذجية موحدة في استمارة يعمل بها جميع الأعوان المكلفون بالكشف عن مخالفات التعمير على المستوى الوطني.
- محاضر تشتمل على معلومات مهمة مثل: التاريخ, هوية المخالف, نوع المخالفة, الرقم التسلسلي, تأشيرة رئيس المحكمة لها شكل معين ومحدد يجب الالتزام به حتى لا يتعرض المحضر للطعن والإلغاء.
- محاضر لها حجية الإثبات نظرا للطابع الرسمي الذي تتمتع به من حيث الشكل والمضمون الذي وضع له التشريع والتنظيم نموذج محدد وموحد على المستوى الوطني يجب الالتزام به.

#### ب . من حيث تدعيم المحضر بتقرير خاص

ورد في المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 "يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه..." بما أن المحضر له شكل معين ومعلومات محددة لذلك أضيف له تقرير ليكمل المعلومات المهمة المفيدة الخاصة بالمخالفة وتفصيلها أو بالمخالف وهويته.

#### الفرع الثاني : أنواع المحاضر

من بين الإصلاحات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 55-06 - تنوع أصناف المحاضر والتي كانت محصورة في نوع واحد في التشريعات السابقة رغم تنوع المخالفات حيث نجد المادة 16 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه تنص على أن " : محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء .
- محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة .
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم .

سننظر إلى تعريف هذه الأنواع من المحاضر فيما يلي:

1. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.<sup>1</sup> نصت المادة 76 مكرر (4) من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05 / 04 - المؤرخ في 14 - 08 - 2004 على أن " : عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين ( 72 ) ساعة."

من خلال ما ورد في مضمون نص المادة السابقة نستنتج أن المشرع كلف العون المؤهل قانونا بتحرير محضر إثبات المخالفة المتعلقة بإنجاز بناء دون رخصة وتبليغه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة."

ليصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بالهدم في غضون 08 أيام، و عند التقصير يتم اتخاذ القرار من طرف الوالي في غضون 30 يوما.

لكن السؤال الذي يمكن أن نطرحه لماذا يقصر رئيس المجلس الشعبي البلدي عن تنفيذ القرار ولا يتابع ويحاسب؟ لأن حسب رأينا مثل ما يقصر هذا الأخير في تطبيق القانون كذلك يمكن للوالي أن يقصر في تأدية واجبه نحو المخالفين لقوانين التعمير ولولا هذا التقصير لما استفحلت هذه المخالفات، لذلك نرى ضرورة إنشاء لجان مستقلة خاصة بمراقبة المسؤولين ومتابعتهم ومعرفة أسباب التقصير فإن كانت منطقية وخارجة عن نطاقهم تقدم لهم يد المساعدة، وإن كانت لأسباب واهية وغير قانونية تفرض عليهم عقوبات مثل ما تفرض على المخالفين بهذا تضمن الدولة تطبيق القوانين وردع المخالفين.

2. محضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة: تنص المادة 76 مكرر(5) من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 / 12 / 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 - 05 المؤرخ في 14 - 08 - 2004 على أن: في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ( 72 ) ساعة.<sup>2</sup>

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

<sup>1</sup> - المادة 76 مكرر (4) من القانون رقم 90-29.

<sup>2</sup> - المادة 76 مكرر(5) من القانون رقم 90-29.



في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف".

في هذا النوع من المخالفة فضل المشرع اللجوء إلى القضاء للتصدي لهذه المخالفة وهذا بالحكم على المخالف للتشريع العمراني فيما يخص مطابقة البناء لرخصة البناء إما المطابقة أو الهدم الجزئي أو الكلي وفي حالة عدم الامتثال للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف وهذا حسب ما ورد في المادة المذكورة أعلاه , في المخالفة المتعلقة بالبناء بدون رخصة منح الأولوية لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي للتصدي لهذه المخالفة في رأينا لوترك الأمر كذلك في مخالفة المطابقة هذا ربما للوقت واختصار الطريق مادام الأمر سيؤول في النهاية إليه أو الوالي.

3. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم: <sup>1</sup> نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة أن: "محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي .....: محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم." وتحرر هذه المحاضر لأن رخصة الهدم هي إجراء رقابي وقائي، الغرض منه تفادي الأضرار الناتجة عن هذه العملية، فإذا شرع فيها بدون رخصة على العون المؤهل قانونا تحرير محضر بذلك.

### المبحث الثاني: متابعة مخالفات التعمير وتحديد المسؤولية والجزاء المترتبة عنها

نتطرق إلى دراسة هذا المبحث، مخالفات التعمير وتحديد المسؤولية والجزاء المترتبة عنها في ثلاث مطالب وهي: المطلب الأول المتابعة والتصدي لمخالفات التعمير، المطلب الثاني: المسؤولون عن مخالفات التعمير، المطلب الثالث: العقوبات المترتبة عن مخالفات التعمير.

#### المطلب الأول: المتابعة والتصدي لمخالفات التعمير

بعد قيام الأعوان المؤهلين قانونا بالزيارات الميدانية , لكشف ومعاينة مخالفات البناء والتعمير, وتدوينها في محاضر, أعد المشرع نماذج موحدة منها: محضر معاينة أشغال شرع

<sup>1</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

فيها بدون رخصة بناء، ومحضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة، ومحضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم، وإرفاقها بتقارير مكملة ومتممة للمعلومات الموجودة في المحاضر وبعد تسليم نسخة للمخالف ترسل وتبلغ نسخ منها للمسؤولين المكلفين قانونا بالمتابعة والتصدي لهذه المخالفات وفقا للتشريع والتنظيم المعمول به، فمن هم المسؤولون المعنيون بالتبليغ؟

**الفرع الأول : الجهات المعنية بالإطلاع على المحاضر ومتابعتها:**

### 1 . رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي:

باعتبارهما السلطة الوصية و المعنية بالسهر على المحافظة على الضبط الإداري و الأمن، وكذا المحافظة على ممتلكات الدولة بصفة عامة فقد نصت المواد 76 (مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04 – 05 ، و 17 من المرسوم رقم 06-55 66 من القانون رقم 08-15) على وجوب تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين إقليميا.

### 2 . الجهة القضائية المختصة:

تنظر الجهة القضائية المختصة في المحاضر المحررة من طرف الأعوان المؤهلين بالرقابة الإدارية، في حالة واحدة نصت عليها المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55 بأن "يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين ( 72 ساعة. ترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و إلى الوالي المختصين إقليميا."<sup>1</sup> و ما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المعدل و المتمم

بالقانون رقم 04 – 05 في أن "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يحرر العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين ( 72 ) ساعة."<sup>2</sup> فهذه الحالة الوحيدة التي تتطلب تدخل الجهة القضائية المختصة للفصل فيها، و تتميز عن البناء بدون رخصة، لأن صاحب البناء في هذه الحالة التزم بإصدار رخصة البناء، إلا أنه لم يحترم المواصفات المنصوص عليها

<sup>1</sup> - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55.

<sup>2</sup> - المادة 76 مكرر (5) من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04 – 05.

في الرخصة. وهنا تكمن ضرورة إرفاق هذين المحضرين بنسخ من التقارير لتفصيل الحالة أكثر طبقا لنص المادة 19 من المرسوم 55-06 في أن "يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة و كذا هوية المخالف و عنوانه".<sup>1</sup>

### 3. مدير البناء و التعمير:

بما أن الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير يخضعون للسلطة الرئاسية لمدير البناء و التعمير للولاية و من أجل ضبط إحصاء عمليات تدخل هؤلاء الأعوان من جهة و تتبع عملية الوقاية من ظاهرة البناء المخالف لقوانين التعمير من جهة أخرى يتم تبليغ مدير البناء و التعمير ، الذي بدوره يشرف على الملف المكلف به على مستوى الولاية، لتقديمه إلى السلطات التابع لها (وزارة السكن) للقيام بعملية فحص و تقييم لعمل هؤلاء الأعوان.

### الفرع الثاني : رقابة محاضر معاينة مخالفات التعمير<sup>2</sup>

الدارس للتشريع و التنظيم المعمول به في مجال البناء و التعمير يجد إصلاحات و تجديد في القوانين تملئها الظروف و التجربة من حين لآخر و من خلال اطلعا على المرسوم رقم 55-06 نقف على الجديد في موضوع رقابة المحاضر و متابعتها من طرف المسؤولين و لأول مرة ينص على أن محاضر المخالفات التي تحرر من طرف الأعوان المؤهلين تكون محل مراقبة من طرف المعنيين ، فمثلا المحاضر التي يحررها الأعوان المكلفون من طرف البلدية تكون محل مراقبة و متابعة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال السجل المخصص لمتابعة و مراقبة الأشغال و متابعة مخالفات البناء و التعمير أي أن كل ما يقوم الأعوان المكلفون برصده و اكتشافه من مخالفات التعمير يشتى أنواعها بكل وضوح في سجل مرقم و مؤشر من طرف رئيس المحكمة لتقديم صورة وافية للمسؤول عن ما يجري في مجال البناء و التعمير للمتابعة و اتخاذ الإجراءات اللازمة لمعالجة هذه التجاوزات و وفقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها.

ونفس الشيء بالنسبة للمحاضر التي يتم تحريرها من طرف الأعوان المؤهلين المكلفين من مديرية البناء و التعمير إذ تنص المادة 10 من المرسوم رقم 55-06 على مايلي: "يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير البناء و التعمير المختصان إقليميا على التوالي في إطار أحكام المادة 9 المذكورة أعلاه سجلات لمتابعة الأشغال و معاينة المخالفات".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 19 من المرسوم 55-06.

<sup>2</sup> - كمال تكواشت ، مرجع سابق ص130.

<sup>3</sup> - المادة 10 من المرسوم رقم 55-06.

## الفرع الثالث: التصدي لمخالفات التعمير

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع البناء والتعمير من جوانب عدة إجتماعيا اقتصاديا، سياسيا وبيئيا وغيره، لذلك تعد المخالفات المرتكبة في هذا المجال من الخطورة بمكان نظرا لآثارها السلبية على المجالات المتعددة المذكورة آنفا. ولهدف التحكم في الظاهرة من جوانبها المختلفة وتنظيم عملية البناء والتعمير وتقنين العملية كما تسعى لتطويرها وتكييفها وفق متطلبات العصر، من حين لآخر، ومن خلال إطلاعنا على هذه القوانين والتشريعات نجدها أنها تحمل مسؤولية التصدي لظاهرة التجني على القوانين المنظمة لمجال التعمير من طرف المشتغلين بالبناء والتعمير إلى كل من الإدارة والقضاء وسنبين دور كل منهما فيما يلي :

## دور الإدارة في التصدي لمخالفات التعمير:

نظرا لما للإدارة من دور فعال، في تنظيم وإدارة شؤون الدولة في جميع المجالات، وخاصة مجال التعمير، الذي تتولى الإدارة مهمة إعداد مختلف مخططات التهيئة والتعمير، فمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلى مخطط شغل الأراضي .

يعد الهدف الأسمى لأدوات التعمير في مجال البناء هو فرض رقابة مسبقة على عملية البناء و التوسع العمراني للتحكم أكثر في تحديد السياسة العمرانية المستقبلية لمنطقة ما ، و إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعتبر الأداة الأولى لتحديد التوجهات الكبرى و الإطار العام للنشاط العمراني في البلديات فإن الأداة الثانية هو مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>، كما أن نفس الإدارة تتولى منح رخصة البناء أو منعها أو تأجيلها وغيرها من القرارات الفردية التي تضمن لها عملية المراقبة الفعلية لحركة البناء والتعمير ومدى احترام المشتغلين بالبناء والتعمير للتشريع والتنظيم المعمول به.

وحسب مضمون المادة 48 من القانون رقم 82-02 هناك خطوتين على الإدارة الالتزام بهما وهما على التوالي:<sup>2</sup>

الخطوة الأولى هي: إثبات المخالفة من طرف العون المؤهل.

الخطوة الثانية هي: اتخاذ الإجراءات اللازمة مثل أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرار معلق بإيقاف الأشغال، حجز العتاد والمواد، للحد من مواصلة وإتمام البناء المخالف للتشريع العمراني وانتشاره خاصة البناء القصديري، مع إرسال الملف إلى النيابة العامة.

<sup>1</sup> - كمال تكواشت ، مرجع سابق ص136

<sup>2</sup> - المادة 48 من القانون رقم 82-02

**وطبقا للأمر رقم 85-01** تنص المادة 11 منه على أنه "يهدم كل بناء يشيد دون رخصة قبلية تعاد أماكنه إلى حالتها الأصلية على نفقة الباني...يقع هدم البناء بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي, إن اقتضى الأمر..." من خلال مضمون النص السابق يظهر جليا التغيير الحاصل في صلاحية الإدارة للتصدي إلى مخالفات التعمير حيث في نص المادة 48 من القانون رقم 82-02 سمح للإدارة بإصدار قرار وقف الأشغال ثم تطور إلى الحق في هدم كل بناء شيد بدون رخصة من غير اللجوء إلى القضاء وهذا في نظرنا تفعيل وتسهيل لدور الإدارة لأنها تعتبر الآلية الأساسية لتجسيد الدولة في مختلف المجالات ومنها مجال السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير والهادفة إلى توسيع دائرة الوعي وثقافة البناء النظامي القانوني وتضييق الخناق على البناء والتعمير الفوضوي المخالف للتشريع والتنظيم المعمول به.

**طبقا للقانون رقم 90-29** إن هذا القانون قلص من دور الإدارة وحصر مهمتها في الاتصال بالجهات القضائية المختصة ومثال ذلك مضمون المادة 76 من القانون 90-29 قبل التعديل تنص على أن "في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي" <sup>1</sup> وكذلك لم ينص القانون على الأعوان الإداريين المحلفين المكلفين بمراقبة أشغال البناء وكيفية تأدية مهامهم في تحرير محاضر معاينة المخالفات وإرسالها إلى الجهات المعنية حيث لا يمكن للقاضي اتخاذ أي إجراء دون تقديم شكوى من الإدارة، كما أن الإدارة ليست ملزمة بقوة النص الاتصال بالعدالة لاستصدار الأوامر القضائية اللازمة لمكافحة البناء غير الشرعي وعند تقاعس الإدارة عن أداء واجبها سيؤثر ذلك حتما على أداء الجهة القضائية لواجبها، مما يفتح الباب واسعا أمام البناء غير القانوني وانتشار المخالفات وهذا ما وقع فعلا في هذه الفترة والتي تميزت كذلك بحل المجالس الشعبية البلدية مما ساهم في تفاقم الظاهرة.

**طبقا للمرسوم التشريعي رقم 07،94** - حسب مضمون المادة 50 من المرسوم رقم 94-07 هناك مرحلة أولى يتصدى فيها العون الإداري لمخالفات التعمير وهي كالتالي:

-يقوم بتحرير محضر أول وفيه يثبت نوع البناء غير القانوني ونوع المخالفة وموضوع العقوبة المالية مع تحديد مقدار الغرامة الجزافية المناسبة لنوع المخالفة.

يقوم كذلك وفي نفس الوقت بتحرير محضر ثاني موضوعه أمر بتطبيق المطابقة مع إعطائه آجال قانونية محددة. بعدها هناك احتمالان أو فرضيتان هما:

<sup>1</sup> - المادة 76 من القانون 90-29 قبل التعديل.

الفرضية الأولى: تتمثل في التزام المخالف بأمر المطابقة ومن ثم يخلق الملف.

الفرضية الثانية: تتمثل في عدم التزام المخالف بأمر المطابقة فهناك الموظف المحلف ملزم بتحرير محضر ثالث موضوعه أمر بتوقيف الأشغال فوراً مع إرسال نسخة منه إلى كل من رئيس البلدية والوالي طبقاً لأحكام المادة 52 من المرسوم رقم 94-07 وإلى المعني طبقاً لأحكام المادة 54 من نفس المرسوم وبذلك تشرع المرحلة الثانية من التصدي الإداري بقيادة رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يكون ملزم في مثل هذه الحالة الاتصال بالجهة القضائية المختصة للنطق حسب الطرق الاستعجالية:

بتثبيت أمر توقيف الأشغال المحرر من طرف العون المؤهل في المحضر الثاني من المرحلة الأولى من التصدي أولاً.

تحقيق المطابقة أو الهدم ثانياً.

في القانون رقم 04 - 05<sup>1</sup> - حالة البناء الفوضوي يتم التصدي لها على مرحلتين وذلك حسب المادة 12 من هذا القانون.

**المرحلة الأولى:** يقوم بها العون الإداري المكلف وذلك بتحريره لمحضر إثبات المخالفة بعد قيامه بالمعاينة وإرسال نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

**المرحلة الثانية:** يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باستصدار قرار هدم البناء وذلك في أجل ثمانية ( 8 ) أيام من تاريخ استلامه محضر إثبات المخالفة .

في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي عن القيام بواجبه يقوم الوالي باستصدار قرار هدم البناء وذلك في أجل لا يتعدى ثلاثون ( 30 ) يوماً من تاريخ تبليغه محضر إثبات المخالفة.

حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء حسب المادة 13 من نفس القانون فإن عملية التصدي لهذه الحالة تكون بين العون الإداري المكلف قانوناً بالكشف عن مخالفات التعمير، ووكيل الجمهورية والقاضي الجزائي من جهة ومن جهة أخرى بينه وبين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي من جهة أخرى. فدور الإدارة هنا يتمثل في اتصال العون أو الموظف المكلف بوكيل الجمهورية عن طريق تبليغه بمحضر المخالفة مباشرة بعد معاينة المخالفة، وهذه الصلاحية لم تكن له من قبل بل كانت من صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا يعتبر توزيع للمسؤولية وتسريع لعملية المتابعة .

<sup>1</sup> - المادة 12 من القانون رقم 04 - 05

ودور رئيس المجلس الشعبي البلدي يتمثل في التنفيذ التلقائي للهدم الكلي أو الجزئي وذلك في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن القاضي الجزائري بمطابقة البناء مع رخصة البناء.

**في القانون رقم 08 - 15** تنص المادة 73 منه أنه: "يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لن تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول في هذه الحالة، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده إذا لم يمتثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، ويتحمل المخالف المصاريف"<sup>1</sup>

من خلال نص هذه المادة يتبين أن المشرع قد منح الأولوية في التصدي لمخالفات التعمير إلى الوالي بعد أن كانت لرئيس المجلس الشعبي البلدي، يمكن أن نفهم من خلال هذا التغيير في الصلاحيات الخاصة بالتصدي بمخالفات التعمير بين الوالي ورئيس البلدية أن هذا الأخير لم يرقم بواجبه أحسن قيام أو تقاعس في أداء مهمته لكن السؤال الذي يمكن أن يطرح ما هي أسباب ذلك؟

لكي تعالج الأسباب ولا تعالج النتائج لأن حسب ما يلاحظ ليس المشكل في تغيير الأشخاص لأن حتى الوالي يمكن أن يتهاون في أداء واجبه، والمشكل في عدم تفعيل القانون وعدم متابعة المكلفين رسميا وقانونا عن متابعة المخالفين لذا نقتراح إنشاء لجنة مستقلة للمحاسبة ومتابعة المسؤولين المقصرين في أداء مهامهم في مجال التعمير.

### المطلب الثاني: المسؤولون عن مخالفات التعمير

على الرغم من وجود الإطار القانوني والتقني و المؤهلات البشرية للتعمير إلا أن البناء غير الشرعي وتشويه النسيج العمراني يتفاقم يوما بعد يوم على حساب النواحي الفنية والجمالية للمدينة ومقوماتها وبعد أن رأينا من هم المكلفون برقابة حركة البناء والتعمير وكذا الإجراءات الواجب اتخاذها في سبيل تحقيق ذلك، لكن بعد الكشف عن هذه المخالفات من طرف الأعوان المكلفين السؤال الذي يطرح نفسه من هم المسؤولون عن ارتكاب مخالفات التعمير حسب قانون التعمير الجزائري.

المسؤولون عن ارتكاب مخالفات التعمير حسب قانون التعمير الجزائري هم :

<sup>1</sup> - المادة 73 من القانون رقم 08،15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وهو مؤرخ في 20 يوليو 2008

## الفرع الأول : صاحب المشروع أو رب العمل

## 1 . تعريف:

حسب ما ورد في المادة 7 من المرسوم التشريعي 07- 94 المؤرخ في 18/ 05/ 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، وممارسة مهنة المهندس المعماري ، التي تنص يقصد ب" :« صاحب المشروع "حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي، كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكاها أو يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما»<sup>1</sup>.

كما يعرف الفقه رب العمل أنه الشخص الذي يشيد البناء أو يقيم المنشأ الثابت في الحقيقة لحسابه، سواء كان هذا شخصا طبيعيا أم معنويا، خاصا أو عاما<sup>2</sup>. أو هو ذلك الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي بيده سلطة اتخاذ القرار في القيام بالمشروع، سواء لحسابه الخاص كمالك أو لحساب الآخرين،

يتضح مما سبق أنه لا يشترط ليطلق على الشخص صفة رب العمل أن يكون هو الذي أبرم عقد المقاوله بنفسه وإنما يكفي أن يكون هذا العقد قد أبرم باسمه، ولحسابه الخاص عن طريق وكيل عنه، سواء كانت هذه الوكالة صريحة أو ضمنية. كما لا يشترط أن يكون رب العمل هو مالك الأرض التي يقيم عليها البناء، فقد لا تكون الأرض ملكا له، وإنما بنى أو أعطي - لغرض ما، أو بأي طريقة كانت - حق البناء عليها لحسابه الخاص. وكما لا يشترط أن يتم البناء لحسابه بل يجوز أن يتم لحساب الآخرين<sup>3</sup>.

## 2 . الالتزامات القانونية التي تجب على مالك البناء:

لقد اشترط المشرع لمباشرة أشغال البناء مجموعة من الالتزامات القانونية الواجب استيفائها قبل مباشرة الأشغال، وعدم احترام هذا الالتزام يعد مخالف للأحكام القانونية ويترتب عنه مسؤولية جزائية ومن هذه الالتزامات مايلي:

## أ . الالتزام باستصدار رخصة البناء:

**قبل** الشروع في تشييد البناء أو تمديد البناءات الموجودة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب

<sup>1</sup> المادة 7 من المرسوم التشريعي 07- 94 المؤرخ في 18/ 05/ 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، وممارسة مهنة المهندس المعماري الجريدة الرسمية، ع 32 ، سنة 1994 .

<sup>2</sup> عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري، ومقاول البناء، شروطها، نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، الطبعة الأولى، كلية الحقوق، جامعة أسبوط، 1987 ، ص 573 .

<sup>3</sup> - عبد الرزاق حسين يس، المرجع السابق ، ص 573 .



للتدعيم أو للتسييج. يجب استصدار رخصة بناء مسبقة وهذا حسب مضمون المادة رقم 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتعمير.<sup>1</sup>

### ب . الالتزام باستصدار رخصة الهدم

وفقا لنص المادة 61 من القانون 176-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بكيفيات تحضير رخص البناء والتعمير، حيث تنص بأنه : " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية..."<sup>2</sup> إذن حسب مضمون المادة فإنه لا يمكن لصاحب العمل، أو رب العمل، أو مالك البناء أن يشرع في عملية هدم جزئي أو كلي بدون رخصة وإلا فهو مسؤول أمام القانون.

### ج . الالتزام باستصدار رخصة التجزئة

تنص المادة 57 من قانون - 29 على أن " :تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها."<sup>3</sup> والهدف من اشتراط رخصة التجزئة هو مراقبة عملية البناء التي سيشروع فيها مستقبلا هل توافق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، والذي يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وذلك حسب مضمون المادة رقم 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتعمير.<sup>4</sup>

يقصد بمخالفة البناء على أرض غير مجزئة، هو تشييد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء والتعمير، أي البناء على أراضي صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بصفتها أراضي زراعية، أو مناطق الطرق، كما يمكن أن تجعلها مخصصة للبناء و التعمير و ذلك وفقا لما ينص عليه مخطط توجيه و شغل الأراضي و البناء و التعمير حيث أنه يعتبر المخطط الوطني للتهيئة و التعمير أداة للتخطيط و التسيير الحضري، حيث يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وذلك حسب المادة 16 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

<sup>1</sup> - المادة رقم 52 من القانون 90-29.

<sup>2</sup> - المادة 61 من القانون 91-176 .

<sup>3</sup> - المادة 57 من قانون 90-29.

<sup>4</sup> - المادة 16 من القانون 90-29.

إن كل مالك لبناء تحت التشييد، وبعد استيفائه الالتزامات الملقاة عليه بموجب القانون، والمنصوص عليها بموجب 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير . و مباشرته عملية الإنجاز، و البدء في ذلك، نجد أن المشروع قد نص على التزامات وإجراءات لا بد من استيفائها وهي تصاحب بذلك عملية إنجاز أشغال البناء وتنظيمها وأي مخالفة لها، تجعل صاحبها عرضة للعقوبات المنصوص عليها قانونا، وترتب المسؤولية الجنائية .ومن بين هذه الالتزامات :<sup>1</sup>

▪ **الاستعانة بمهندس معماري :** تنص المادة 55 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي : "يجب أن توضع مشاريع البناء من قبل مهندس معماري معتمد، و يجب أن يتضمن المشروع المعماري التصاميم و المستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البناءات و تكوينها و تنظيمها و حجمها و منظر واجهاتها وكذا اختيار المواد و الألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع."<sup>2</sup> من خلال نص المادة يتبين هدف المشرع من تأكيده على الاستعانة بمهندس معماري وهذا لضمان وجود تصاميم مناسبة للبناء وضعت من طرف مختص وكذا جميع الوثائق والمستندات التي تعرف بموقع البناء كي يسهل على الأعوان المختصين بالرقابة زيارة مشروع البناء من حين لآخر والوقوف على سير الأشغال ومدى احترامها للمخططات والمواصفات التقنية الصحيحة وغيرها من الأمور المتعلقة بالبناء

**الفرع الثاني : المهندس المعماري** تعريف المشرع الجزائري للمهندس المعماري : يعرف المشرع الجزائري المهندس المعماري بأنه<sup>3</sup> " هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقوم بعملية وضع التصميمات و المقايسة و مراقبة التنفيذ و الإشراف عليه، وقد يكون مهندسا حرا أو مكتب دراسات عمومي أو خاص. وهذا حسب ما ورد بالقرار الوزاري المؤرخ في 15 ماي 1988 و المتضمن كيفية ممارسة و مكافأة مهنة المهندس المعماري المادة 05 ، الصادرة بالجريدة الرسمية رقم 43 بتاريخ 26 . أكتوبر 1988 .

كما ورد بالمادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 94- 07 المؤرخ في 18 ماي 1994 بصفته صاحب العمل و المقصود به حسب ما جاء بنص المادة" يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - نصرور وردية ، مذكرة رسالة ماجستير تحت عنوان ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، مالك البناء ، المهندس المعماري (المصمم والمشرع على التنفيذ ) والمقاول جامعة الجزائر ، معهد الحقوق ابن عكنون الجزائر، 2000 :- 2001، ص 58 .

<sup>2</sup> - المادة 55 من قانون 90- 29 .

<sup>3</sup> - القرار الوزاري المؤرخ في 15 ماي 1988 المتضمن كيفية ممارسة و مكافأة مهنة المهندس المعماري.

<sup>4</sup> - المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 94 .

وقد أراد المشرع الجزائري من وراء استخدامه لمصطلح المهندس المعماري الإلمام بمختلف فئات المهندسين المعماريين المساهمين في عملية البناء. ويمكن تلخيص أهم ما يقوم به المهندس المعماري في الآتي:

- تصميم الرسومات التمهيديّة
- تصميم المشاريع التنفيذيّة (النهائيّة)
- مساعدة رب العمل في اختيار المقاولين الذين يقومون بتنفيذ الأعمال
- متابعة و مراقبة تنفيذ الأعمال
- تقديم كشف الحسابات حسب الأعمال المنفذة وطبقا لاشتراطها في الصفة.

القيام بعمل المقايسة، حيث أنه عند ارجاء المقايسة من طرف مهندس معماري بالإتفاق مع صاحب العمل، فإن هذا الأخير يستحق اجرا عليها سواء أبرم عقد المقاوله أو لم يبرمها.<sup>1</sup> و منه على المهندس المعماري مهما كانت الصفة التي يباشر بها أعماله الالتزام بما تنص عليه قوانين المهنة و ما تتضمنه التشريعات و التنظيمات المعمول بها .

وأي عدم احترام للالتزامات القانونية التي تفرضها طبيعة المهنة، تستوجب قيام المسؤولية المدنية و الجنائية للفاعل، وذلك حسب جسامه و طبيعة الخطأ.<sup>2</sup>

**الفرع الثالث المقاول:** قد ورد تعريف المقاول في قاموس اللغة الفرنسية بأنه الشخص الذي يقوم بأداء بعض الأعمال وخاصة المتعلقة بالبناء لحساب شخص آخر.<sup>3</sup>

إن دور المقاول ينجلي في العمل الذي يقوم به، حيث يتولى المقاول إخراج الرسومات والتصميمات كما يمكن أن يمارس المقاول عملا من الأعمال التي تدخل في صميم اختصاص المهندس المعماري، كأن يقوم بوضع تصاميم البناء و الرسومات الهندسية، ومنه في هذه الحالة يسأل المقاول ليس فقط باعتباره مقاولا قام بتنفيذ الأعمال و الإشراف عليها وإدارتها بل أيضا كما لو كان مهندسا و أخطأ في وضع التصميم.

إن المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-334 المؤرخ في 09 نوفمبر 1991 المتعلق بالصفقات العمومية تنص على أنه: "تطبيقا للنصوص التنظيمية، جزاءات مقررّة بموجب التشريع الساري على عدم تنفيذ الأشغال في الآجال المحددة أو على عدم تنفيذ الأشغال المتفق عليها وفقا للأصول الفنية و التقنية في مجال البناء يمكن أن تترتب عقوبات مالية وهذا في شكل غرامات مالية."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - نصرود وردية ، مرجع سابق، ص95

<sup>2</sup> - نفس المرجع ص187.

<sup>3</sup> - نفس المرجع ص112.

<sup>4</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-334 المؤرخ في 09 نوفمبر 1991 المتعلق بالصفقات العمومية

**المطلب الثالث: العقوبات المترتبة عن مخالفات التعمير :**

لقد سن المشرع الجزائري عقوبات متنوعة لردع المخالفات المتعلقة بمجال التعمير في قوانين مختلفة وهذا ما سنبينه فيما يلي:

**الفرع الأول : العقوبات طبقا لقانون 29/90**

- **مخالفة - المادة 76** التي تنص على أن أي إنجاز لأشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير

حسب رأينا إن عبارة أي إنجاز لأشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول المذكورة في المادة السابقة، عبارة عامة غامضة تحتاج إلى توضيح وتحديد أدق للأشغال التي تعتبر انتهاكا خطيرا للأحكام القانونية والتنظيمية .

**العقوبة :** تتمثل في رفع السلطة الإدارية لدعوى قضائية أمام القضاء الاستعجالي للأمر بوقف الأشغال .

حسب رأينا من الأحسن أن يكون توقيف الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لضمان سرعة التنفيذ .

- **مخالفة - المادة 77** التي تنص على أن تنفيذ أشغال أو تجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتنفيذه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامه سواء قام بهذا تجاهل مستعملي الأرض أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة .

**العقوبة :** تتمثل في غرامة تتراوح ما بين 3000 آلاف د ج و 300,000، ويمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة .

**مخالفة - المادتين 76-77** السالفتين الذكر .

**العقوبة :** تأمر الجهة القضائية المختصة إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأرض بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل .

**الفرع الثاني : العقوبات طبقا للمرسوم التنفيذي : 91-176 والمرسوم التشريعي : 94-07 والقانون 02-02 والقانون 03-03 .**

**مخالفة - المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176** تنص على عدم الاستجابة بهدم الجدران أو المباني الأيلة للانهار .

**العقوبة :** للقضاء السلطة التقديرية في تقدير العقوبة .

حسب رأينا العقوبة تكون بدفع غرامة مالية مع القيام بأشغال الهدم من طرف مصالح البلدية لكن على نفقة المالك .

**مخالفة - المادة 76** من نفس المرسوم والتي تنص على عدم الاستجابة بترميمها في الأجل المحددة .

**العقوبة :** منع الإقامة بذلك المبنى القيام بالأشغال على نفقة المالك .

**مخالفة - المادة 77** من نفس المرسوم والتي تنص على أن عدم تعيين خبير لمعاينة المبنى.

**العقوبة :** تطبيق المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري .

حسب رأينا من الأفضل ذكر المادة التي تبين وتحدد العقوبة المنصوص عليها في قانون العقوبات .

**مخالفة - المادة 50** من المرسوم التشريعي رقم 94 تنص على أن تشييد بناية بدون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية .

**العقوبة :** دفع غرامة مالية تقدر ب 2000 د ج

حسب رأينا تكون العقوبة بدفع غرامة مالية تقدر ب 5000 د ج مع حبس لمدة شهر لأن هناك مخالفتين تشييد بناية بدون رخصة وعلى أرض تابعة للأملاك العمومية .

**مخالفة - المادة 51** من نفس المرسوم السابق تنص على أن عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

**العقوبة :** دفع غرامة مالية تتراوح قيمتها بين 400 د ج و 900 د ج .

حسب رأينا تكون الغرامة المالية تتراوح بين 1000 د ج و 2000 د ج

**مخالفة - المادة 43** من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل والتي تنص على القيام بالبناء في المناطق الشاطئية .

**العقوبة :** الحبس من 6 أشهر وغرامة من 100 ألف إلى 500 ألف دج .

**مخالفة - المادة 44 من القانون 03-03** المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية حيث تنص على أن القيام بأعمال التهيئة أو استعمال مناطق التوسع بالمواقع السياحية خلافا لأحكام مخطط تهيئتها .

**العقوبة :** الحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة وغرامة تتراوح ما بين 10 آلاف د ج إلى 300 ألف د ج أو بإحدى هاتين العقوبتين .

**مخالفة - المادة 47 من نفس القانون السابق** تنص على أن القيام بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون .

**العقوبة :** يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين وغرامة تتراوح ما بين 500 ألف د ج إلى مليون د ج أو بإحدى هاتين العقوبتين .

### الفرع الثالث : العقوبات طبقا للقانون 08 - 15

**مخالفة - المادة 74** التي تنص على أن كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة .

**العقوبة :** غرامة من مائة ألف د ج إلى مليون د ج وفي حالة العود تضاعف العقوبة .

**مخالفة - المادة 75** التي تنص على أن من يشيّد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة .

**العقوبة :** غرامة من مائة ألف د ج إلى مليون د ج وفي حالة العود تضاعف الغرامة .

**مخالفة - المادة 76** التي تنص على أن كل مقاول أنجز الأشغال أو مهندس معماري أو مهندس طوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة .

**العقوبة :** نفس العقوبة المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 المذكورة أعلاه .

**مخالفة - المادة 77** التي تنص على أن كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع .

**العقوبة :** يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف د ج إلى مليون د ج أو بإحداها وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وتضاعف الغرامة .

**مخالفة - المادة 78** التي تنص على كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء .

**العقوبة :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف د ج إلى مائة ألف د ج .

**مخالفة - المادة 79** التي تنص على كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية بدون رخصة البناء

**العقوبة :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف د ج إلى مائة ألف د ج وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة .

**مخالفة - المادة 80** التي تنص على أن المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.

**العقوبة :** تسديد غرامة من عشرين ألف د ج إلى خمسين ألف د ج .

**مخالفة - المادة 81** التي تنص على كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

**العقوبة :** غرامة من خمسة آلاف د ج إلى عشرين ألف د ج .

**مخالفة - المادة 82** التي تنص على كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا.

**العقوبة :** غرامة من عشرين ألف د ج إلى خمسين ألف د ج وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر إلى اثني عشر شهرا وتضاعف الغرامة .

**مخالفة - المادة 83** التي تنص على كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة في مفهوم هذا القانون وفي حالة عدم امتثال المخالف .

**العقوبة :** يمكن الأمر بهدم البناية المصاريف على عاتق المخالف كما يعاقب بغرامة مالية من مائة ألف د ج إلى ثلاثمائة ألف د ج .

**مخالفة - المادة 84** التي تنص على كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال .

**العقوبة :** يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات .

**مخالفة - المادة 85** التي تنص على كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها .

**العقوبة :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف د ج إلى مائة ألف د ج وفي حالة العود تضاعف الغرامة .

**مخالفة – المادة 86** التي تنص على كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون .

**العقوبة :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف د ج إلى عشرين ألف د ج وبغلق الورشة .

**مخالفة – المادة 87** التي تنص على كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد .

**العقوبة :** يعاقب بغرامة من خمسين ألف د ج إلى مائة ألف د ج .

**مخالفة – المادة 88** التي تنص على كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة .

**العقوبة :** يعاقب بغرامة مالية من خمسين ألف د ج إلى مائة ألف د ج وفي حالة العود ، تطبق نفس العقوبة على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص ذلك وفي حالة العود تضاعف الغرامة ويمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف .

**مخالفة – المادة 89** التي تنص على كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز .

**العقوبة :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف د ج إلى عشرة آلاف د ج وفي حالة العود تضاعف الغرامة .

**مخالفة – المادة 90** التي تنص على كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناء .

**العقوبة :** يعاقب بغرامة من عشرة آلاف د ج إلى ثلاثين ألف د ج .

**مخالفة – المادة 91** التي تنص على كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي .

**العقوبة :** يعاقب بغرامة من خمسة آلاف د ج إلى عشرين ألف د ج وفي حالة العود تضاعف الغرامة .



**مخالفة – المادة 92** التي تنص على كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون .

**العقوبة :** يعاقب بغرامة من عشرة آلاف د ج إلى خمسين ألف د ج وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

بعد استعراض العقوبات المتعلقة بمخالفات التعمير في القوانين المختلفة تبين لنا أن هناك بعض الغموض في بعض العبارات والتي تحتاج إلى توضيح أكثر حتى لا تترك مجالاً للتأويل ولقد أشرنا إليها سابقاً ، كما نلاحظ أن هناك تطور وزيادة في قيمة الغرامات الخاصة بالمخالفات من قانون إلى قانون وكذا مدة الحبس هذا شيء مهم والأهم منه هو تفعيل وتطوير آليات تطبيق هذه القوانين في الميدان مع المتابعة والمحاسبة المستمرة لكل المسؤولين عن مراقبة مجال البناء والتعمير، بهذا نستطيع أن نعيد للمدن الجزائرية بهاءها ورونقها .

الخاتمة

بعد العرض التفصيلي لمحتويات هذه المذكرة، التي حاولنا من خلالها الإجابة على التساؤل الرئيسي الذي طرحناه في مقدمة بحثنا خلصنا إلى جملة من النتائج أتبعناها بجملة من التوصيات نتناولها على النحو الآتي:

- ومن النتائج الشهادات المختلفة التي أقرها المشرع الجزائري والتي تؤدي دورا مهما في الترقية والمحافظة على الأسس المتينة التي يقوم عليها البناء وكذا المظهر الجمالي للبنىات المشيدة وتتاسقها مع البنىات الأخرى والمحيط المتواجدة فيه ومن أمثلتها شهادة المطابقة التي هي عبارة عن وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء ، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون البناء و التعمير كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى المنجز وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله ، أو هي الإذن أو القرار الخطي الصادر من الإدارة بعد تأكدها من إحترام المعني بالبناء لأحكام و مواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا،و الذي يجيز لصاحبه استغلال المبنى .
- شهادة التقسيم التي تعتبر وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام تشترطها الإدارة على المعني قبل أن يقوم بعملية التقسيم حتى تقوم بعملية الرقابة القبلية على الملكية المراد تقسيمها لغرض التحقق من إمكانية ذلك والتأكد من استيفائها للشروط والقواعد العامة للتعمير .
- توضيح وتبين الإجراءات الواجب اتباعها عند طلب استصدار الرخص والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير المتمثلة في الملفات التي يجب تحضيرها والوثائق المطلوبة والمخططات التي يتقدم بها المعني إلى الإدارة للاستفادة من هذه الرخص أو الشهادات ، تحديد المعنيين قانونا بتقديم الرخص والشهادات كرئيس البلدية والوالي ووزير التعمير مع ضبط الآجال المتعلقة بها، وكذا تتعيين المكلفين بالرقابة القبلية والبعدية، كمفتشوا التعمير، وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير، موظفوا إدارة التعمير والهندسة المعمارية وغيرهم.
- حصر الوسائل المتعلقة بضبط مخالفات التعمير وتوحيدها والمتمثلة في المحاضر التي يحرر فيها الأعوان المكلفون بالكشف عن مخالفات التعمير مثل محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء، محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.
- ضبط وتحديد العقوبات المتعلقة بشتى أنواع المخالفات المرتكبة من طرف أصحاب مشاريع البناء أو الهدم أو من ينوب عنهم أو يتحمل جزء من المسؤولية مثل المهندسين المعماريين والمقاولين المرتبطين بصاحب المشروع بواسطة عقود رسمية.

■ إن القوانين والتنظيمات التي تنص على تنظيم النشاط العمراني موجودة ومتوفرة والتي تتمثل في الرخص والشهادات التي بها تتحقق الرقابة بنوعها القبليّة والبعدية والمكلفون بتطبيق هذه القوانين محددون قانوناً، وهم السلطات الإدارية، والإجراءات التي تطبق على المخالفين في ميدان البناء والتعمير معروفة لديهم، إلا أنه ورغم كل ذلك فظاهرة انتشار المخالفات مازالت مستمرة ومتواصلة من قبل المواطنين وهذا تأكيد على نقص الثقافة العمرانية لدى الأفراد، خاصة الإحساس بخطورة المخالفات المرتكبة من قبلهم في ميدان البناء، سواء عند مخالفة الإجراءات القانونية المتعلقة بالبناء، أو القواعد التقنية ومدى تأثيرها السلبي على النسيج العمراني، وعلى مستقبلهم والأجيال القادمة، كما يؤكد غياب وعدم تفعيل دور المجتمع المدني في مجال العمران عموماً.

إن الحلقة المفقودة هي إشكالية تطبيق هذه القوانين على المخالفين، فالواقع يثبت الوضع المزري الذي آلت إليه البلاد جراء عدم الصرامة في تطبيق القوانين على المخالفين فهناك خلل يتمثل في الدور الغائب للجهات الإدارية وهو ما ساهم في تفاقم الوضع الحالي للتعمير في الوطن عموماً.

ومن خلال هذه النتائج المستخلصة من البحث والتي تقودنا إلى المساهمة في بعض الحلول التي نراها مناسبة من خلال هذه التوصيات.

### التوصيات :

- الاهتمام بالجانب التحسيسي والتوعوي وذلك بإشراك كل الهيئات الفاعلة في المجتمع لدعم جهود الإدارة وذلك من خلال القيام بحملات تحسيسية إعلامية توضح وتبين للمواطنين دور قانون التعمير وأهميته في الحفاظ على حياة المواطنين وضمان السكن المريح الآمن ذو المواصفات العصرية وهذا لا يتحقق إلا باحترام الجميع لقانون التعمير.
- ضرورة إتمام عملية مسح الأراضي على المستوى الوطني حتى تتميز الملكيات العامة من الملكيات الخاصة مع إتمام وضع مخططات التهيئة والتعمير وكذا مخططات شغل الأراضي حتى تتضح بذلك الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير وغير القابلة للتعمير مع إشراك المواطنين عند وضع هذه المخططات.
- ضمان التكوين الجيد للأعوان المكلفين بمراقبة عملية البناء والتعمير خاصة الجانب التقني منه وكذا القانوني ليتسنى لهم القيام بمهمتهم الرقابية على أكمل وجه.
- ضرورة حماية الأعوان القائمين بالرقابة من كل أشكال التهديد والمضايقات أثناء تأدية مهامهم، على الرغم من أن القانون يقر بذلك إلا أن الميدان أثبت عكس ذلك فهذه الحماية

تكاد تكون منعدمة؛ إذ يتعرض هؤلاء لمضايقات من جهات متعددة قبل وأثناء وبعد أداء مهامهم، الأمر الذي يحول دون فاعلية الرقابة، ناهيك عن انتشار الفساد الذي يعد عاملاً آخر يؤثر سلباً في فاعلية الرقابة في مجال العمران.

■ ضرورة استحداث آلية عليا لرقابة المسؤولين المكلفين بتنفيذ القوانين ومتابعتهم، لأنه في حالة قصور أو تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي عن التنفيذ، وامتناع الوالي أو تماطله عن أداء واجبه من يتحمل المسؤولية؟ وإلى أي مدى تسأل الإدارة عن عدم تدخلها؟ كما يجب أن يكون هناك عدل وشفافية في تطبيق القوانين بصرامة على الجميع وبدون استثناء.

■ العمل على وضع برنامج مضبوط بالزمان والمكان للمكلفين برقابة عملية البناء والتعمير مع تغطية جميع المناطق قدر المستطاع بذلك تسهل عملية المتابعة والمحاسبة.

■ العمل على تخفيف وتسهيل الإجراءات المتعلقة باستصدار الرخص والتقليص من زمن دراسة الملفات حتى لا نعطي فرصة للمواطنين إلى اللجوء إلى البناء غير القانوني

■ على الدولة أن تعتمد جميع أنواع السكنات كالسكن الريفي، والاجتماعي، والترقوي، والتساهمي وتوزيع الأراضي بعد تهيئتها للقادرين على البناء وتقديم الإعانات للمحتاجين مع مراعاة خصوصية كل منطقة من حيث الطراز المعماري والتشجيع على استعمال المواد المحلية مع مراعاة الشروط التقنية مع تشجيع الخواص في الاستثمار في مجال البناء والتعمير بتسهيل الإجراءات وتخفيض الرسومات وهذا لضمان وفرة السكن والقضاء على البناء دون ترخيص.

■ يجب أن لاتوصل البناءات الجديدة بمتطلبات المدينة من ماء وصرف صحي وغاز وكهرباء إلا بعد استظهار شهادة المطابقة.

■ الاستفادة من تجارب الدول الرائدة في هذا المجال العربية والأجنبية وذلك بتنظيم زيارات وعقد ملتقيات و تربصات ودورات تكوينية.

■ استرجاع وظيفة شرطة البلدية التي كانت في القديم ولقد أدت دوراً مهماً في تنظيم حياة المواطنين وخاصة في مجال البناء والتعمير والحفاظ على البيئة.

■ الرفع من قيمة العقوبات المالية خاصة عند التهاون في استصدار الرخص والشهادات مثل رخصة البناء والتجزئة وشهادة المطابقة وغيرها حتى تكون رادعة وعند الإصرار والعودة إلى المخالفة ترفع كذلك مدة الحبس.

■ تفعيل دور القضاء بتكوين قضاة مختصين في مجال التعمير بكل جوانبه التقنية للفصل في منازعات التعمير في أقصر وقت ممكن.

■ وبهذا نأتي إلى نهاية هذا البحث الذي يعتبر محاولة بشرية متواضعة ونواة بسيطة، فمصدر إنجازة دليل نقصه ومظنة قصوره حيث كانت النية أن تكون الدراسة شاملة

لجميع الجوانب المتعلقة بمخالفات التعمير غير أن هناك قيود عديدة حالت دون تحقيق القصد والله نسأل التوفيق والسداد وهو الهادي إلى سبيل الرشاد أمين والحمد لله رب العالمين.

الملاحق

## فهرس الملاحق

1. قرار منح رخصة البناء
2. قرار تجديد رخصة البناء
3. رخصة ترميم مبنى
4. قرار منح رخصة القيام بالأشغال على الطريق
5. قرار يتضمن أمر بالهدم.
6. قرار يتضمن رخصة الهدم لمسكن مهدد بالانهيار.
7. قرار يتضمن منح رخصة إتمام الإنجاز.
8. تسخير.



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية

دائرة القرارة

بلدية القرارة

رقم الملف: 11/ 2013

قرار منح رخصة البناء رقم: ...../2014

لبناء مسكن عائلي

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقرارة .

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية..

- بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 هـ الموافق لـ 14 أوت 2004م يعدل ويتم القانون رقم 29 /90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق لـ 01 ديسمبر 1990م المتعلق بالتهيئة والتعمير .

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق لـ 28 ماي 1991م والمحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم ، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل و المتم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1426 هـ الموافق لـ 07 جانفي 2006م.

- بناء على التعليمات الوزارية رقم: 085/أ.خ.و.س.ع/2013 بتاريخ: 2013/01/17 المتعلقة بكيفية تسليم رخصة البناء وشهادة المطابقة وشهادة التعمير .

- نظراً لطلب رخصة البناء الذي قدمه السيد / ~~عبد الحميد بن عبد الحميد~~ بتاريخ 2013/01/31 المتعلق بالأشغال: مشسروع بناء مسكن عائلي.

-- بناء على محضر جلسة رقم 30 بتاريخ 2014/10/08 المتعلقة بدراسة ملفات رخص البناء المودعة بمصلحة العمران والطرق

" يقرر "

المادة الأولى: تسلم رخصة البناء إلى السيد: / ~~عبد الحميد بن عبد الحميد~~ للقيام بالأشغال الموصوفة في طلب رخصة البناء التي ستجري على القطعة الأرضية المتضمنة الخصائص التالية:

الموقع بالضبط : حي سيدي بلخير رقم (01) ، القطعة رقم 36.

يحدّها: شمالا : شارع

شرقا: ~~مخطط~~

جنوبا: ~~الشارع~~

غربا: ~~بطن~~

المساحة الإجمالية: 400,00م<sup>2</sup> وبالتالي فإن الأشغال ستجري مع التحفظ للشروط الخاصة المذكورة أدناه .

- أي موافق تحت التوصيات التالية : - إحترام مخطط الإنجاز .
- إحترام النمط المعماري المحلي خاصة على الواجهة الرئيسية .
- إحترام نسبة البناء حسب أداة التعمير المصادق عليها (P.D.A.U) - البناية التي تبنى بالمواد المحلية و في أبسط أشكالها مع إجتنب عناصر الزخرفة الغربية عن المنطقة و خاصة على الواجهة .
- إحترام نسبة البناء حسب أداة التعمير المصادق عليها (P.D.A.U) - البناية التي تبنى بالمواد المحلية و في أبسط أشكالها مع إجتنب عناصر الزخرفة الغربية عن المنطقة و خاصة على الواجهة .
- التراصف يعطى من طرف مصلحة التعمير عند تثبيت .
- تلبس الواجهة بالجير و بلون الرمل .
- التقيد بمخطط الإنجاز للتمكن من استخراج شهادة المطابقة .
- إحترام التعديلات باللون الاحمر

المادة الثانية: هذه الرخصة صالحة لمدة ... سنة واحدة وشهر ... ابتداء من تاريخ تسليمها

المادة الثالثة: يكلف السادة الأمين العام للبلدية ومدير التعمير والبناء وسلطات الأمن على مستوى تراب البلدية كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار .

القراره في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قرار رقم :...../2014

يتضمن تجديد رخصة بناء

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقرارة .
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية..
  - بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 هـ الموافق لـ 14 أوت 2004م يعدل ويتمم القانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق لـ 01 ديسمبر 1990م المتعلق بالتهيئة والتعمير .
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق لـ 28 ماي 1991م والمحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك
  - نظرا للقرار رقم :2000/188 يتضمن رخصة بناء بتاريخ :2000/10/21 المسلمة للسيد/ ~~الشيخ العربي عمار بن محمد~~ لأجل :إتمام بناء مسكن عائلي ناحية : عميروش، القطعة رقم 579.
  - بناء على طلب المعني المؤرخ في 06/10/2014 المتعلق بتجديد رخصة البناء المذكور أعلاه
  - بناء على المعاينة التي قامت بها مصلحة العمران والطرق بتاريخ 06/10/2014 .

### يقرر ما يلي

- المادة الأولى : تجديد رخصة البناء الممنوحة للسيد/ ~~الشيخ العربي عمار بن محمد~~ لإتمام الأشغال الموصوفة في الرخصة المذكورة أعلاه.
- المادة الثانية : يلتزم المعني بالتنفيذ بمخطط الإنجاز للتمكن من استخراج شهادة المطابقة .
- المادة الثالثة : تصلح هذه الرخصة لمدة :سنة اعتبارا من تاريخ تبليغ هذا القرار.
- المادة الرابعة : يكلف السادة الأمين العام للبلدية ومدير التعمير والبناء وسلطات الأمن على مستوى تراب البلدية كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار.

القرارة في :.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## رخصة ترميم مبنى

هذه الرخصة تتعلق بالبنية القائمة وتسمح بالترميم فقط ولا تمس أي إصلاح خاص بالمظهر أو الطراز.

01) الإسم واللقب: .....

العنوان: .....

موقع الأشغال: .....

نوعية المبنى: .....

02) نوعية الأشغال:

نوعية الترميم المقصود(وصف الأشغال المقترحة بدقة وتفصيل)

..... داخلي - .....

..... خارجي - .....

في حالة ترميم الواجهات(أذكر نوعية المواد المستعملة)

أتعهد بشرفي على صحة المعلومات المذكورة أعلاه كما ألتزم بالإحترام التام أثناء التنفيذ للترميمات المذكورة والتي يمكن أن تكون محل مراقبة من طرف مصالح العمران .

القراراة في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

مدة صلاحيتها(02)شهرين

وصل رقم: .....

بتاريخ: .....

ولاية غرداية

دائرة القرارة

بلدية القرارة

قرار بلدي رقم :...../2014

متعلق بمنح رخصة القيام بالأشغال على الطريق

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقرارة

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى المرسوم رقم: 385/81 المؤرخ في 26 ديسمبر 1981 المحدد لكفاءة ومهام البلدية والولاية في قطاع الهياكل القاعدية.
- بمقتضى المرسوم رقم: 699/83 المؤرخ في 26 نوفمبر 1983 المتعلق بمنح رخصة القيام بالأشغال على الطرق العمومية.
- بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10 نوفمبر 1984 المحدد لشروط وأساليب منح رخصة حفر وتعديل الطريق وتسوية الترافص.
- بمقتضى طلب منح رخصة القيام بالأشغال على الطريق العمومية المقدم من طرف السيد /~~XXXXXXXXXX~~
- لانجاز الأشغال المحددة في المادة الأولى من هذا القرار.
- بمقتضى الآراء الإيجابية الصادرة عن السادة: .....المصالح التقنية.....
- بناء على اقتراح السيد الأمين العام للبلدية.

## يقرر

المادة الأولى: تمنح رخصة القيام بالأشغال على الطريق العمومية لمقدم العريضة السيد /~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~ التنفيذ الأشغال المذكورة أسفله : القيام بالأشغال على الطريق لغرض إيصال قناة الصرف الصحي .

موقع الأشغال: حي ساقية العين (الأفران) .

المادة الثانية: يلزم صاحب هذه الرخصة بتنفيذ التقنيات الآتية:

- طول الخندق: // // // م

- عرض الخندق: // // // سم

- مساحة الخندق: // // // م<sup>2</sup>

قرار رقم:...../2014

يتضمن أمر بالهدم

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية القرارة .
- بمقتضى القانون رقم 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم
  - بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .
  - بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأماكن الوطنية .
  - بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير لاسيما المادتين 11 و12 ومنه .
  - بمقتضى القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم: 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري .
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 الذي يحدد شروط وكميات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفة التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة .
  - بناء على المعاينة الميدانية التي قامت بها مصلحة العمران والطرق بتاريخ: 2014/08/31 بحسي العربي بن مهيدي (المؤذن)

- يقرر -

المادة الأولى: يجب على السيد/ ~~المرجع~~ هدم البناء الفوضوي والمتمثل في إمتداد غير شرعي بدون أي ترخيص مسبق .

المادة الثانية : في حالة عدم امتثال المعنى لمضمون هذا القرار تتولى مصالح البلدية بتنفيذ أحكامه وذلك على حساب نفقة المعنى.

المادة الثالثة : يكلف السادة الأمين العام للبلدية ومحافظ أمن الدائرة وقائد فرقة الدرك الوطني كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في قرارات البلدية .

القرار في : .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قرار بلدي رقم:...../2014

المتضمن رخصة الهدم لمسكن مهدد بالانهيار

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقرارة

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.

- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1410 الموافق لـ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991 والذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك في إطار أحكام المادة 60 من القانون السالف ذكره.

- بعد المعاينة الميدانية التي قامت بها مصلحة العمران والطرقات يوم 2014/09/28 للمسكن الكائن بنهج الاستقلال.

يقرر

المادة الأولى: نأمر السيد / ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ للقيام بأشغال هدم مسكن مهدد بالانهيار ويشكل خطرا على المارة و الكائن بنهج الاستقلال.

المادة الثانية: يجب على المعني بتنفيذ التعليمات الموجهة له طبقا للشروط الخاصة المذكورة أدناه:

- المحافظة على الشبكات ( الكهرباء - الهاتف - الغاز ) وذلك بالاتصال بالمصالح المعنية قبل الهدم .
- احترام الجيران وعدم المساس بالجدران .
- وضع لافتات تنبيه بالقيام بعملية الهدم .
- عدم وضع الردم في الطريق العمومي.
- عدم إلحاق أي ضرر بالملكيات المجاورة .
- تحميلكم مسؤولية أي خطر قد ينجر عن هذا التهدم.

المادة الثالثة: يكلف السادة الأمين العام للبلدية ورئيس مقاطعة التعمير والبناء ورئيس أمن الدائرة على مستوى تراب البلدية كل في حدود اختصاصه بتنفيذ هذا القرار.

القرارة في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية

دائرة القنطرة

بلدية القنطرة

مصلحة العمران والطرق

قرار بلدي رقم :...../2013

المتضمن منح رخصة إتمام الإنجاز

للسيد/ كينة بكيش و أحمد أبناء يوسف

(في إطار تحقيق مطابقة قانون البناءات 08/ 15)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقرار .

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية..
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها. وكذا إجراءات المراقبة .
- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008م يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لاسيما المادة 15 منه
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات لاسيما المادة 04 منه
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.
- بمقتضى محضر جلسة من طرف مديرية التعمير والبناء بتاريخ : 10 سبتمبر 2013 .

" يقرر "

المادة الأولى:- تمنح إلى السيد(ة): ~~السيد/ كينة بكيش و أحمد أبناء يوسف~~ رخصة إتمام الإنجاز لبناء مسكن عائلي على القطعة الأرضية المتضمنة الخصائص التالية:

الموقع بالضبط : حي عميروش ، تحمل رقم 489

شمالا: قطعة رقم 491.

جنوبا: شارع.

شرقا: شارع.

غربا: قطعة رقم 490.

المساحة الإجمالية : 209.50 م<sup>2</sup> فإن الأشغال ستجري مع التحفظ للشروط الخاصة المذكورة أدناه .

المادة الثانية:- مدة صلاحية هذا القرار سنة واحدة تسري فعاليتها ابتداء من تاريخ إمضائه .

المادة الثالثة:- على المعنى التقيد بالتحفظات المرفقة بالملف وكذا أنظمة قواعد التعمير المطبقة على القطعة الأرضية واحترام حقوق الجيران والتراصف والمارة.

المادة الرابعة:- يكلف السيد الأمين العام للبلدية بالنيابة. مدير العمران والشبكات. مدير التنظيم والشؤون العامة للبلدية كل فيما إختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي ينشر في نشرة العقود الإدارية للبلدية

القرار في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية

دائرة القرارة

بلدية القرارة

رقم:...../م ع ط/2013

رئيس المجلس الشعبي البلدي

إلى السيد/

رئيس أمن الدائرة

القرارة

الموضوع: تسخير

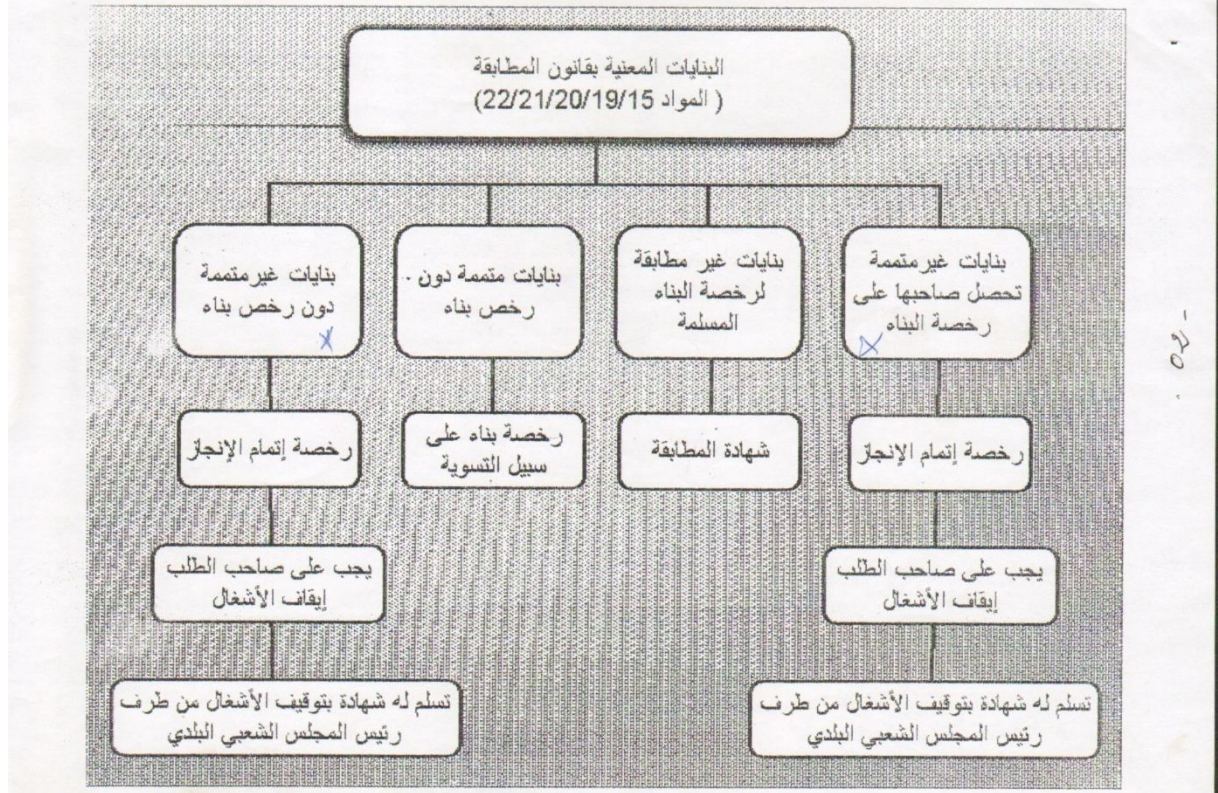
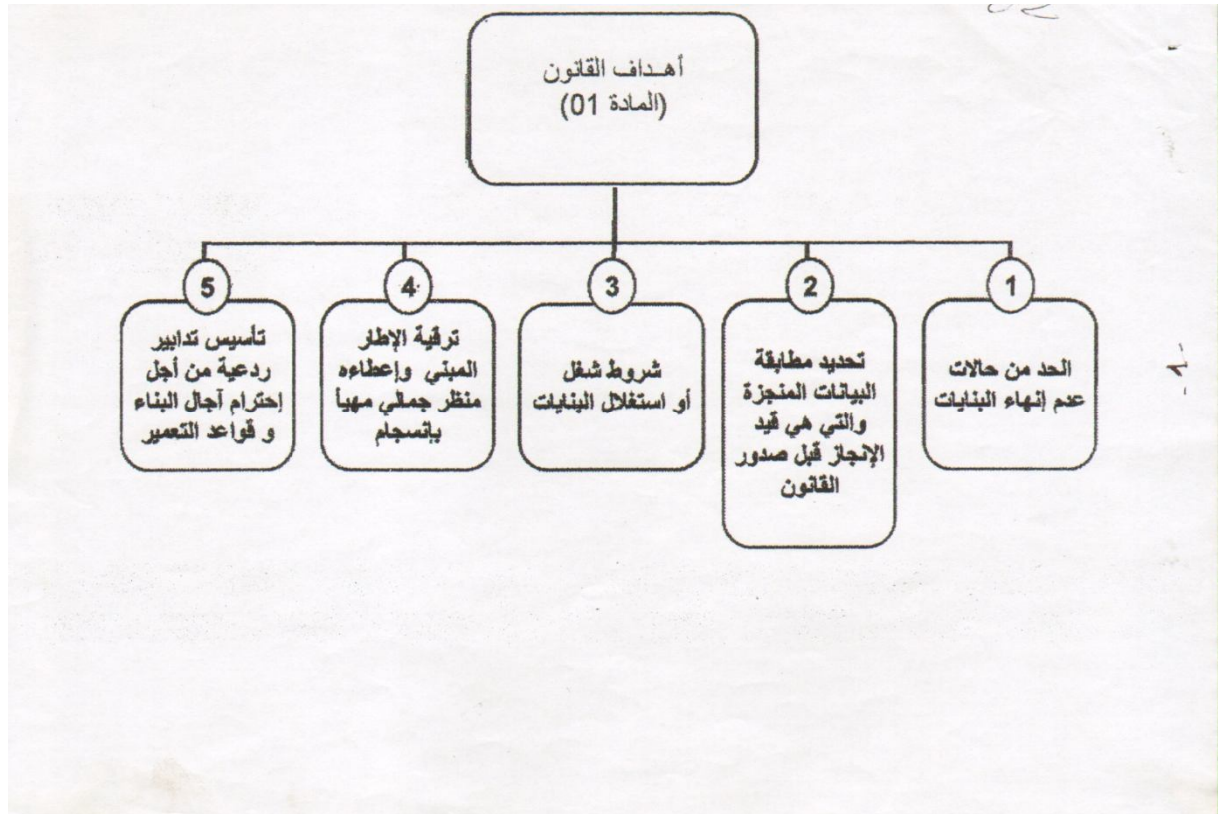
في إطار محاربة الممهلات التي قام بوضعها مجموعة من المواطنين في بعض الأحياء بطريقة فوضوية ووغير شرعية .  
يشرفنا أن نطلب منكم تسخير أعوان الأمن لمرافقة أعوان مصلحة العمران والطرق لتنفيذ عملية إزالة هذه الممهلات وذلك يوم الإثنين الموافق لـ 2013/04/15 على الساعة الثانية والنصف زوالاً وذلك بحي المؤذن وحي الدبوز .

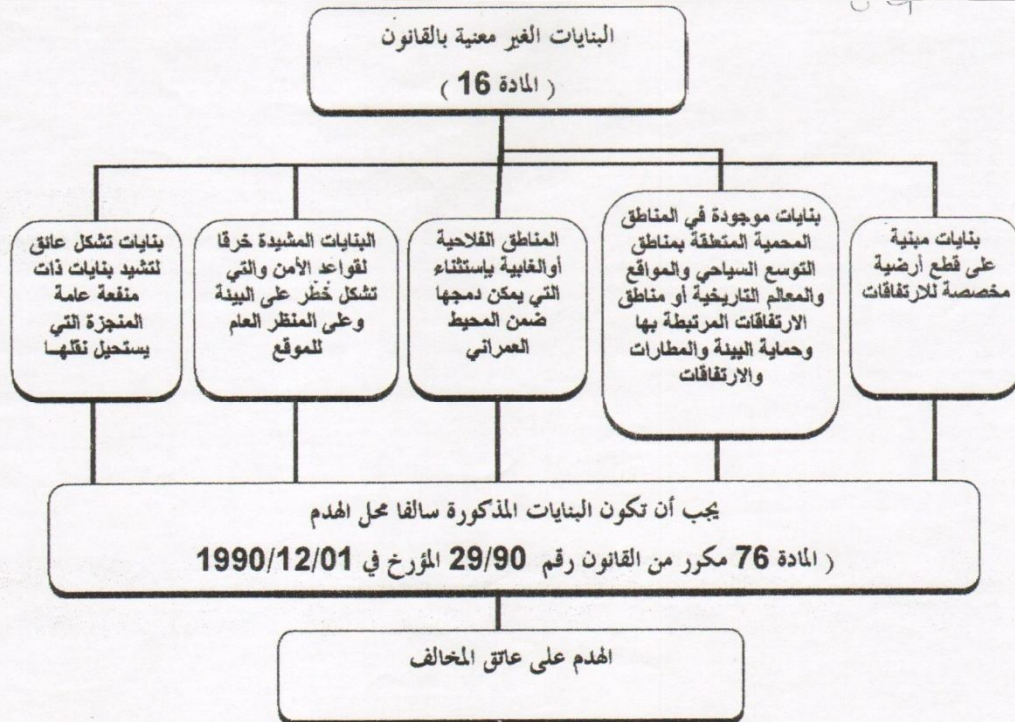
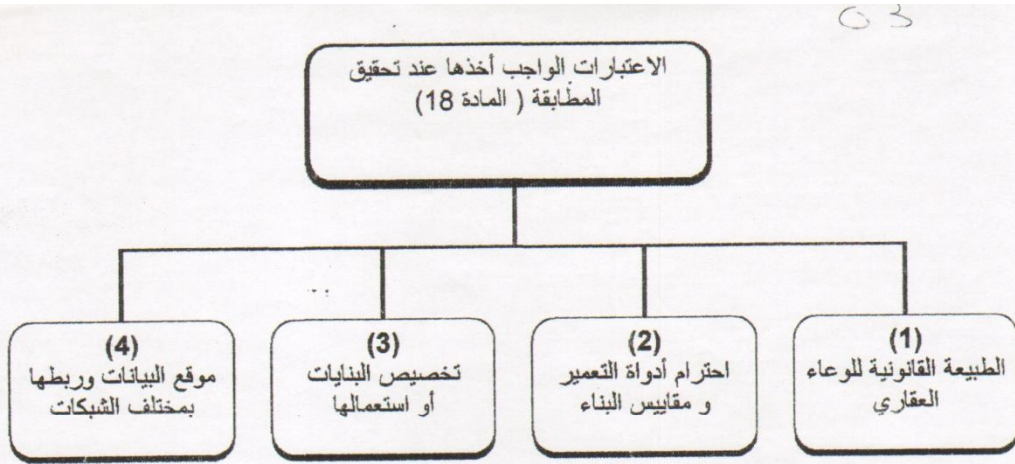
القرارة في :.....  
رئيس المجلس الشعبي البلدي



فهرس المواد والإجراءات المتعلقة بالقانون  
15 - 08

1. أهداف قانون 15 – 08
2. البنایات المعنية بقانون المطابقة
3. البنایات الغير المعنية بقانون المطابقة
4. اعتبارا الواجد أخذها عند تحقيق المطابقة
5. دراسة ملف لجنة الدائرة
6. رئيس المجلس الشعبي البلدي
7. إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي 01
8. إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي 02
9. سند البناء
10. بنایات مشيدة على أراضى ملك للدولة
11. بناء على الأراضى التابعة للأملك الخاصة للدولة.
12. تسوية وضعية العقار
13. بناء فوق أراضى فلاحية أو خاصة
14. شروط إتمام إنجاز بنایات
15. أعضاء لجنة الدائرة
16. رئيس المجلس الشعبي البلدي
17. أحكام جزائية

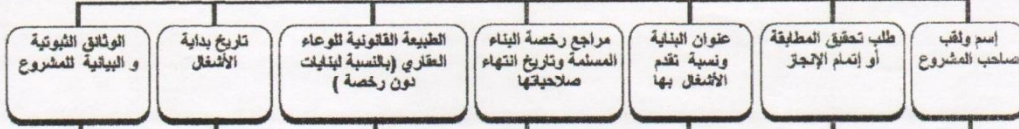




إعداد تصريح المطابقة  
(المواد 27/26/25/24)

يودع التصريح في 05 نسخ إلى السيد  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

مكونات التصريح



يدون التصريح في سجل خاص مؤشر من طرف رئيس المحكمة

قيام أعوان البلدية بزيارة ميدانية للنظر في مطابقة التصريح المقدم مع  
البناء المشيد

يرسل الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير  
( مديرية التعمير والبناء )

إيداع الملف من طرف  
صاحب البناء

دراسة الملف :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

حث اللجنة على الإسراع  
في دراسة الملف  
في أجل أقصاه 90 يوما

- يدون الملف في سجل.  
- دراسة الملف من طرف  
مصلحة التعمير بالبلدية.  
- القيام بزيارة ميدانية من  
طرف أعوان البلدية.

المصلحة المكلفة بالتعمير  
في أجل أقصاه (15 يوما)

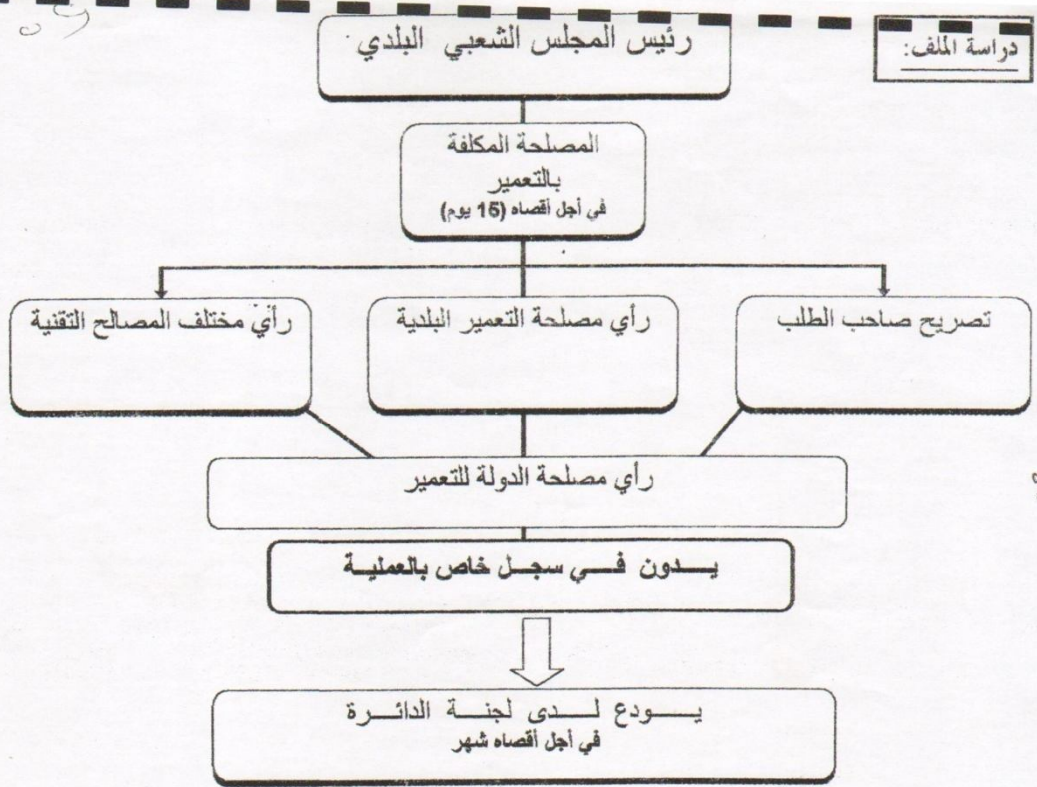
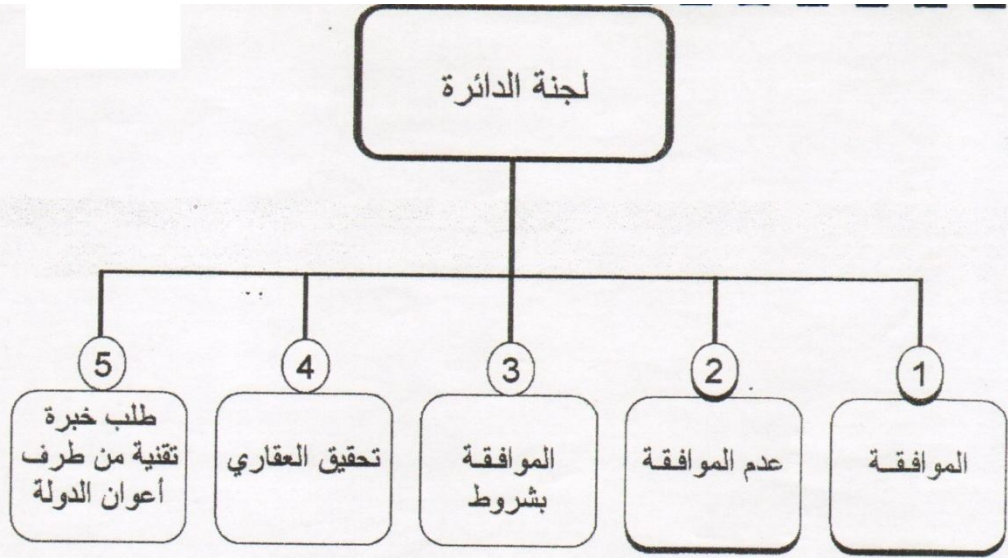
رأي مختلف المصالح التقنية

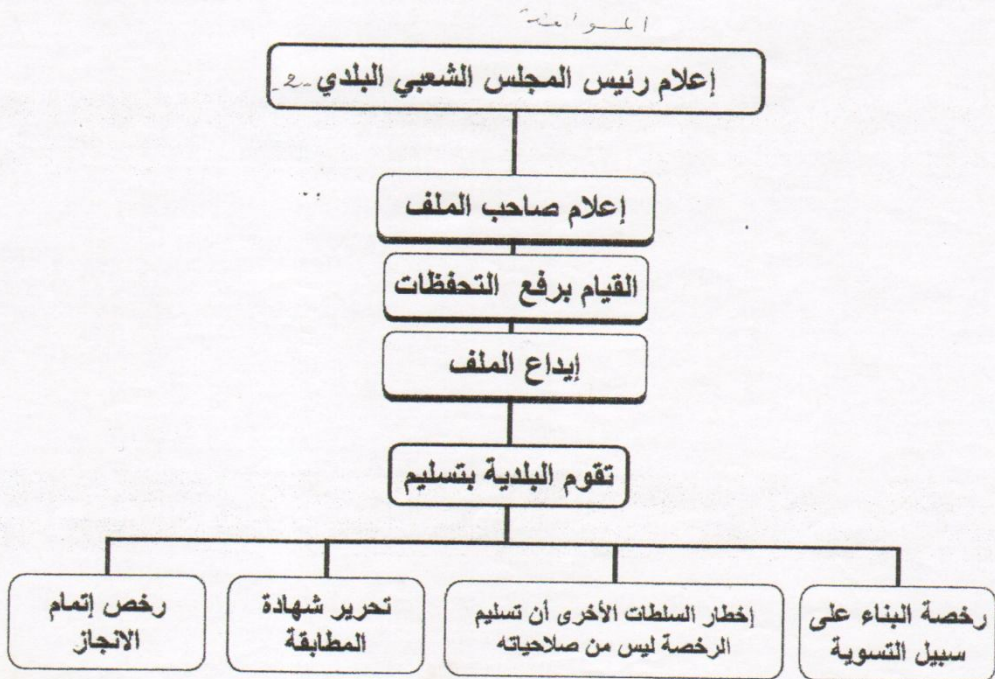
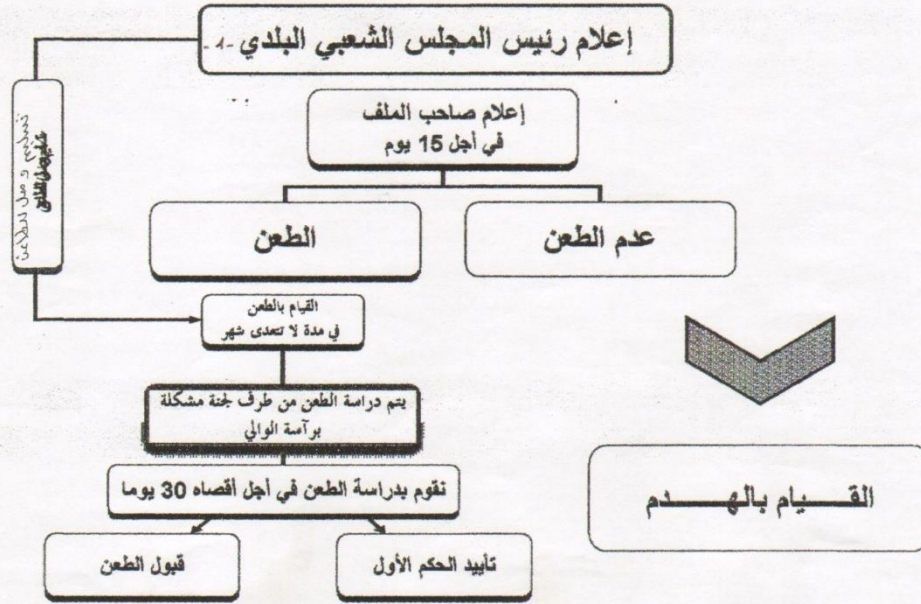
زيارة أعوان الدولة

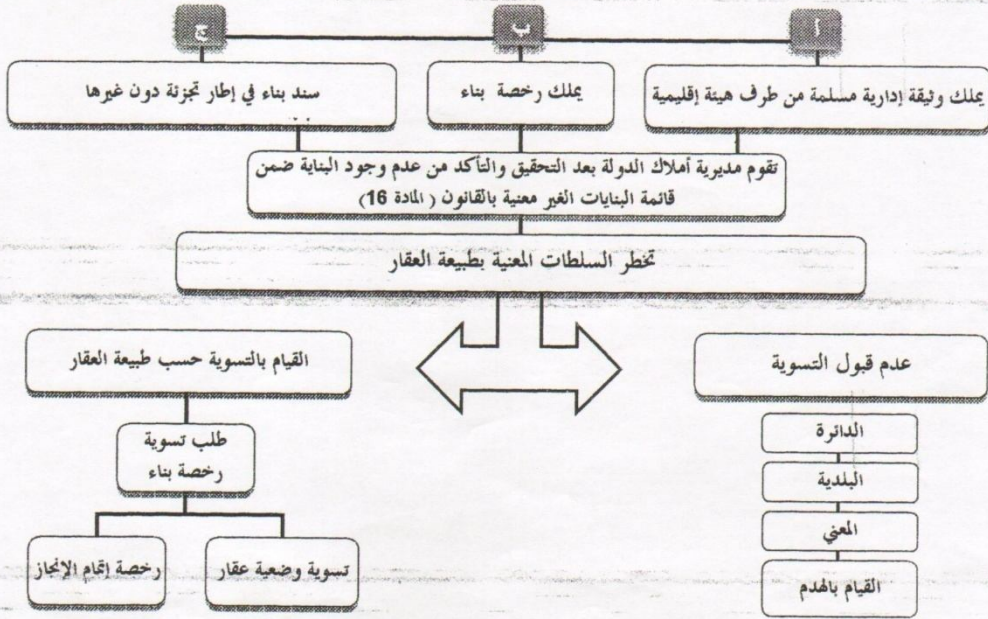
تقوم مديرية البناء والتعمير بإرسال الملف الكامل  
( رأي مصالح البلدية + رأي أعوان الدولة + التصريح + رأي مختلف المصالح التقنية الاستشارية +  
مختلف الوثائق الثبوتية والبيانية )

يودع لدى لجنة الدائرة

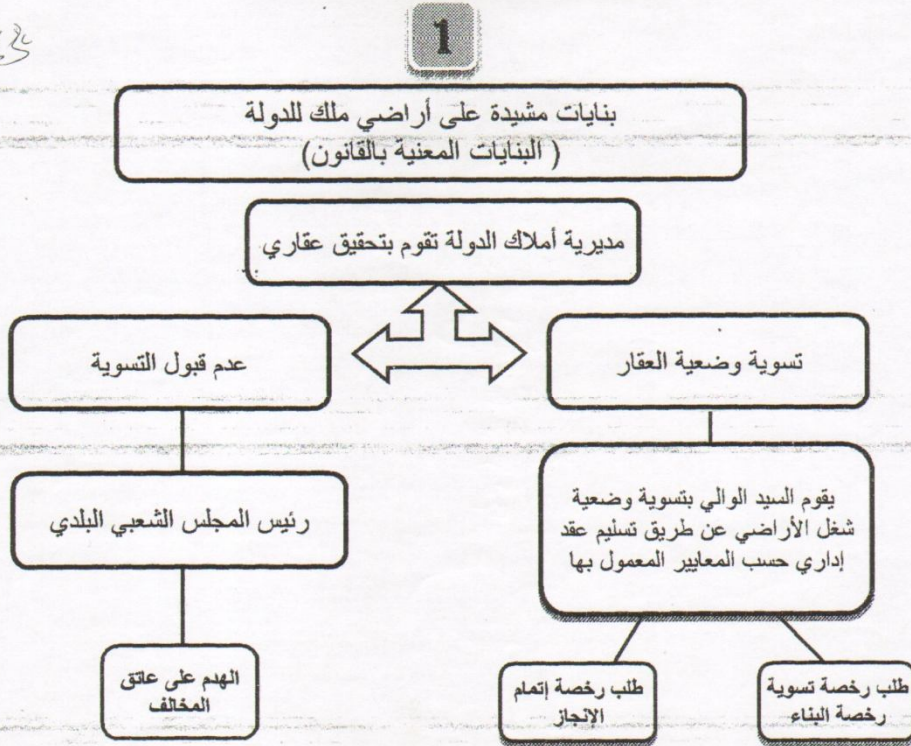
في أجل أقصاه 30 يوما







45



12

2

بناء على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة  
( البلدية، الولاية )

التنازل عن الأراضي

عدم قبول التسوية

تسوية وضعية العقار

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الهدم على عتق المخالف

15

تسوية وضعية العقار

التنازل عن الأراضي

قرار لتنازل (أمالك الدولة) من أجل تقويم الأراضي  
في أجل أقصاه 06 أشهر

رخصة إتمام إنجاز البناءات

يقوم صاحب الطلب بإيداع  
رخصة بناء على سبيل التسوية

في حالة تعدي مدة 06 أشهر

تقوم بعملية الهدم بموجب  
المادة 76 مكرر

الهدم على عتق المخالف



3

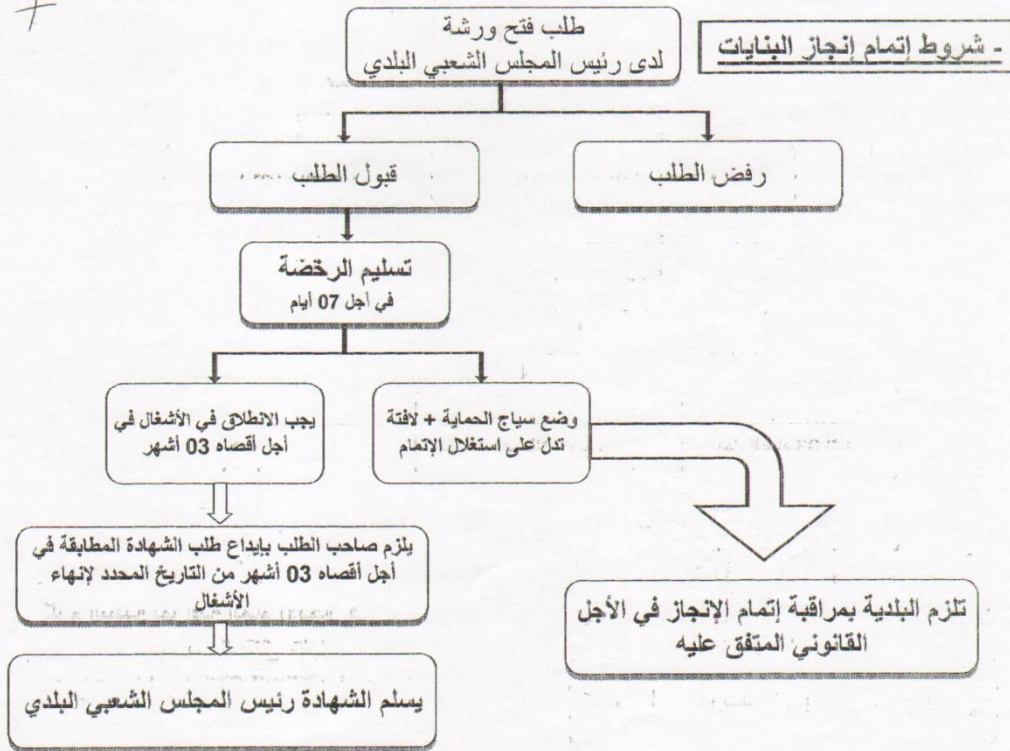
بناء فوق أراضي فلاحية أو خاصة

إعذار صاحب البناء  
لإعادة الأراضي لما هو عليه

الهدم على عاتق المخالف

15.

+

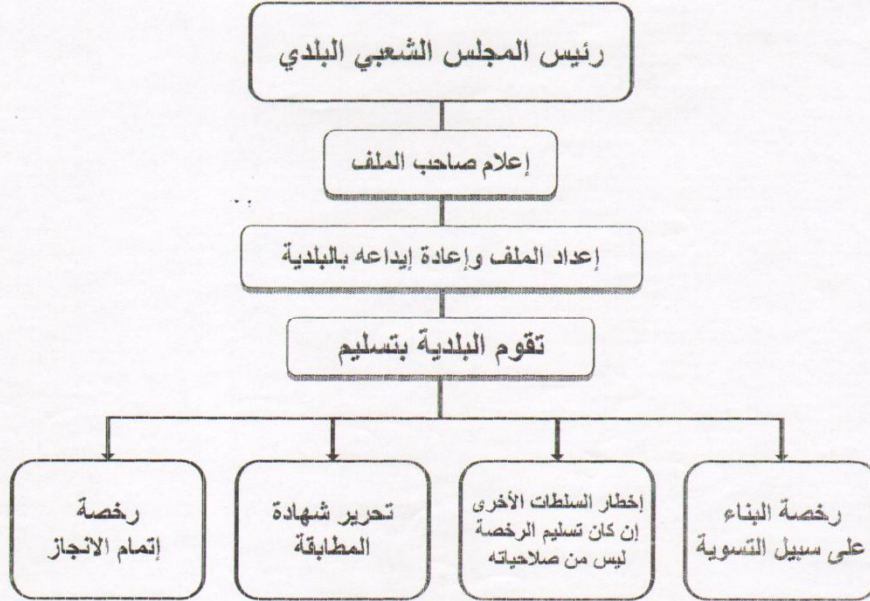


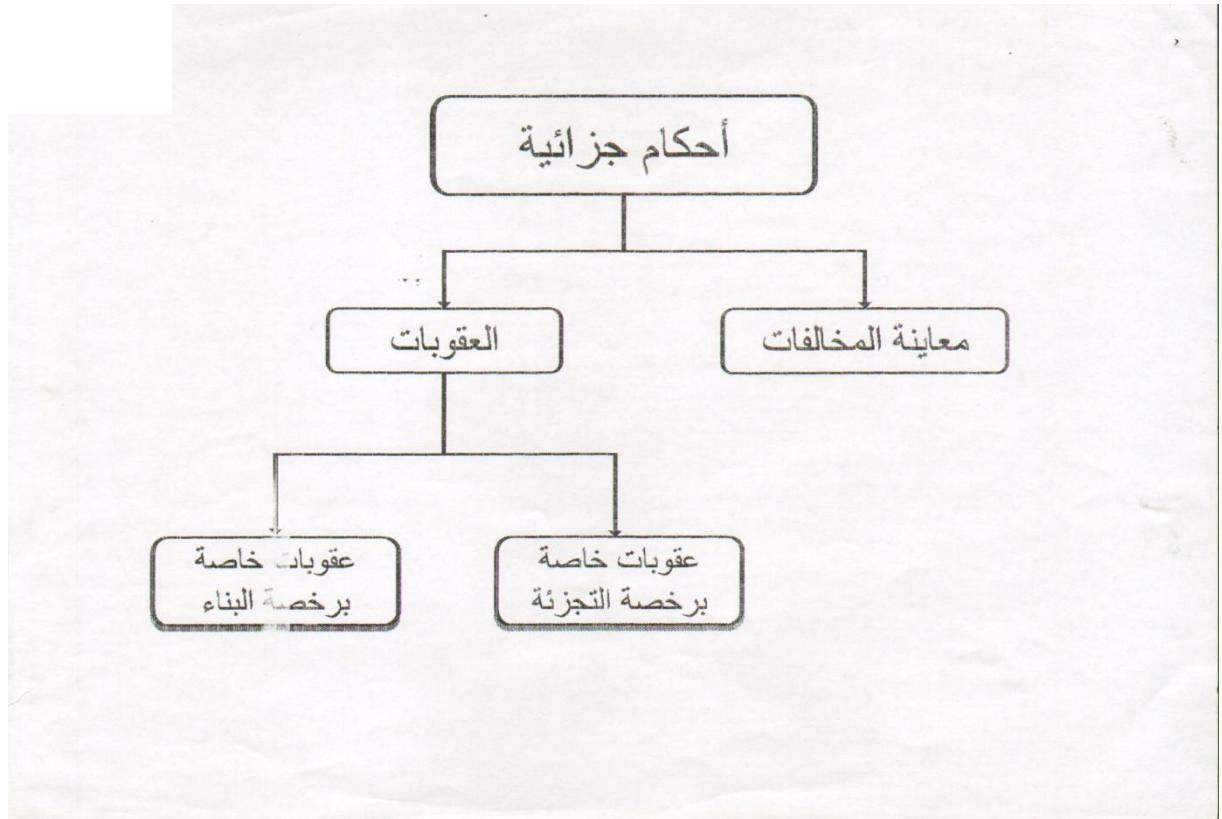
## أعضاء لجنة الدائرة

المادة 2: تتكون لجنة الدائرة من :

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء - رئيسا
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء
- مفتش الأملاك الوطنية
- المحافظ العقاري المختص إقليميا
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية
- رئيس القسم الفرعي للري
- ممثل مديرية البيئة للولاية
- ممثل مديرية السياحة للولاية
- ممثل مديرية الثقافة للولاية
- ممثل الحماية المدنية
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية
- ممثل مؤسسة سونلغاز

- يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأية هيئة يمكنها المساعدة في أشغالها.





## قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المراجع المعتمدة في البحث: النصوص القانونية والتنظيمية

### الدستور

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية المؤرخ في : 08 ديسمبر 1996 / الجريدة الرسمية 1976.
2. الأمر 67-75 مؤرخ في: 26/09/1975 متعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء.
3. قانون رقم 82 / 02 مؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة.
4. المرسوم التنفيذي 91 – 175 الجريدة الرسمية العدد 26 .
5. المرسوم التنفيذي 91 – 176 الجريدة الرسمية العدد 26.
6. المرسوم التشريعي 94 – 07 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
7. المرسوم التنفيذي المؤرخ في 28 ماي 1999
8. المرسوم التنفيذي 09 – 343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم: 06- 55 الجريدة الرسمية العدد 61.
9. قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
10. المرسوم التنفيذي 06 – 55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين أعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير.
11. قانون 08 – 15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقات البناء واتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44.
12. المرسوم التنفيذي 03 – 03 الجريدة الرسمية العدد 01 / 2013

### الكتب والمؤلفات:

1. حامد عبد الحليم الشريف – المشكلات العملية لجريمة البناء دون ترخيص – دار المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية الاسكندرية، مصر، 1994.
2. خالد عبد الفتاح – التعليق على قانون المباني – دار الكتب القانونية، القاهرة، 2007.
3. خير الدين بن مشرّن – رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري – دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
4. عبد الرزاق حسين ياسين – المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء وشروطها ونطاق تطبيقها – ط1، كلية الحقوق، جامعة أسيوط، 1987.
5. عمر حمدي باشا - القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة – دار هومة، ط9، 2009.
6. عمر حمدي باشا – نقل الملكية العقارية – دار هومة، الجزائر، 2004.
7. ليلى زروقي، عمر حمدي باشا – المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث المحكمة، دار هومة، الجزائر 2014.

8. محمد أحمد فتح الباب، - النظام القانوني لأحكام البناء في مصر - دار النهضة العربية، ط2، 1999 - 2000.
- الرسائل والمذكرات:**
1. بن عزة الصادق - دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري - رسالة ماجستير جامعة باتنة، 2012 .
2. بن عزة الصادق - دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2012، ص 70.
3. جبري محمد - التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر - مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة مالية، جامعة الجزائر.
4. عبد الرحمان عزاوي - الخرص الإدارية في التشريع الجزائري - أطروحة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013م
5. عزري الزين - اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري- مجلة الفكر، العدد الثالث.
6. عزري الزين - منازعات القرارات الفردية في مجال العمران - رسالة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة.
7. عمران فاطمة - المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء، مهندس معماري ( المصمم المشرف على التنفيذ)، المقاول - مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001.
8. لغويجي عبد الله - قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2012.
9. محمد سنتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة ماجستير، القانون فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجائر 2001 - 2002.
10. محمد عزري الزين - دور الجماعات المحلية في مجال البناء والتعمير - مجلة الاجتهاد القضائي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، العدد 06 أبريل 2010.
11. مزوزي كاهنة- مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة.
12. مزياني فريدة، صلاحيات الإدارة المحلية في حماية البيئة والعمران، الجزائر، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي للعمران والبيئة، جامعة بسكرة يومي 09 - 10 ماي 2010.
13. منصور مجاجي - رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري - أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة ، الجزائر، 2008.
14. نصرور وردية، مذكرة رسالة ماجستير تحت عنوان المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء...، معهد الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000 - 2001.
15. نورة بن عبد الوهاب - رخصة البناء وعدم المشروعية - بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير كلية الحقوق جامعة وهران 2003 - 2004

16 . ياسمين تريدي – الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوقن الجزائر، 2007.

### **لقاءات:**

لقاء مع السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية القرارة، بدار البلدية يوم الاثنين 13 أكتوبر 2014، الساعة 15.00 إلى 16.00.

الفهرس



## الفهرس

الملخص بالعربية والفرنسية

- 1 ..... مقدمة
- الفصل الأول: أنواع مخالفات التهيئة والتعمير
- 10 ..... المبحث الأول: مخالفات متعلقة بالرخص
- 10 ..... المطلب الأول: البناء بدون رخصة
- 10 ..... الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
- 12 ..... الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
- 24 ..... المطلب الثاني: الهدم بدون رخصة
- 24 ..... الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
- 25 ..... الفرع الثاني: دوافع احداث رخصة الهدم
- 25 ..... الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم
- 26 ..... الفرع الرابع: اجراءات منح رخصة الهدم
- 27 ..... الفرع الخامس: اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم
- 28 ..... الفرع السادس: شروط الادارة عند تسليم رخصة الهدم
- 29 ..... المطلب الثالث مخالفات رخصة التجزئة:
- 29 ..... الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها
- 31 ..... الفرع الثاني: اجراءات اصدار رخصة التجزئة ومجال تطبيقها
- 34 ..... الفرع الثالث: الجهة المختصة باصدار رخصة التجزئة
- 36 ..... الفرع الرابع: صور القرار المتعلق برخصة التجزئة
- 37 ..... المبحث الثاني: مخالفات متعلقة بالشهادات
- 38 ..... المطلب الأول: مخالفات شهادة المطابقة
- 38 ..... الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
- 80 ..... الفرع الثاني: المخالفة المتعلقة بشهادة المطابقة
- 40 ..... المطلب الثاني: مخالفات شهادة التقسيم:
- 40 ..... الفرع الاول: تعريف شهادة التقسيم

- 40..... الفرع الثاني : إجراءات اصدار شهادة التقسيم
- 41..... الفرع الثالث : المخالفات المتعلقة بشهادة التقسيم
- 42..... المطلب الثالث: مخالفات أخرى:
- 42..... الفرع الاول : عدم القيام باجراءات التصريح والاشهار
- 42..... الفرع الثاني : مخالفات التسييج
- 43..... الفرع الثالث: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة لأخطار الكوارث الطبيعية
- الفصل الثاني: إجراءات إثبات مخالفات التعمير و الجزاءات المترتب عنها
- 46..... المبحث الأول: البحث عن مخالفات التعمير معابنتها وإثباتها
- 47..... المطلب الأول: الأعوان المكلفون بالكشف عن مخالفات التعمير ومعابنتها
- الفرع الأول : الأعوان المكلفون بالكشف عن مخالفات التعمير وفقا لقانون  
الاجراءات الجزائية
- 47..... الفرع الثاني : الاعوان المكلفون بالبحث والمعابنة طبقا لقانون التهيئة والتعمير  
والتنظيمات المطابقة لها
- 47..... الفرع الثالث : الأعوان المكلفون بالبحث والمعابنة طبقا لقانون الوقاية من الأخطار  
الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة
- 49..... المطلب الثاني: اختصاصات الأعوان المكلفين بالكشف عن مخالفات التعمير
- 49..... الفرع الأول: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال
- 54..... الفرع الثاني: الخطوات الواجب اتباعها أثناء زيارة الأشغال
- 57..... المطلب الثالث: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير.
- 57..... الفرع الأول: تحرير المحاضر
- 59..... الفرع الثاني: أنواع المحاضر
- 61..... المبحث الثاني: متابعة مخالفات التعمير وتحديد المسؤولية والجزاءات المترتبة عنها
- 61..... المطلب الأول: المتابعة والتصدي لمخالفات التعمير
- 62..... الفرع الأول : الجهات المعنية بالاطلاع على المحاضر ومتابعتها
- 63..... الفرع الثاني: رقابة محاضر معابنة مخالفات التعمير
- 64..... الفرع الثالث: التصدي لمخالفات التعمير
- 67..... المطلب الثاني: المسؤولون عن مخالفات التعمير

68.....	الفرع الأول: صاحب المشروع أو رب العمل
70.....	الفرع الثاني: المهندس المعماري
71.....	الفرع الثالث: المقاول
72.....	المطلب الثالث:العقوبات المترتبة عن مخالفات التعمير
72.....	الفرع الأول : العقوبات طبقا لقانون 90 - 29
-94	الفرع الثاني : العقوبات طبقا للمرسوم التنفيذي 91- 176 والمرسوم التشريعي
72.....	07 وقانون 02 - 02
75.....	الفرع الثالث: العقوبات طبقا لقانون 03 - 03 والقانون 08 - 15
79.....	الخاتمة
84.....	الملاحق
105.....	قائمة المصادر والمراجع
106.....	الفهرس