

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية République Algérienne Démocratique et populaire		
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي		Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique.
جامعة غرداية		Université de Ghardaïa
كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق		Faculté de Droit et des Sciences Politiques
		Département de Droit

شهادة تصحيح

يشهد: بوزكري سليمان

بصفته رئيسا..... في لجنة المناقشة لمذكرة الماستر

الطالب (ة): بوزكري سليمان رقم التسجيل:

الطالب (ة): أحمد أحمدي رقم التسجيل:

تخصص: تاريخ دفعة: 2023/2024 ل م د)

ان المذكرة المعنونة

..... بن ابي قابيل الادارية و دورها على المجتمع

..... من حق الضحايا على الجسد

.....

....

تم تصحيحها من طرف الطالب / الطالبين وهي صالحة للإبداع

غرداية في: 2024/07/09

رئيس القسم

إمضاء الأستاذ رئيس اللجنة المكلف بمتابعة التصحيح

بوزكري سليمان

الجامعة غرداية طريق النوميرات - غرداية ص.ب 455 هاتف الجامعة: 029-25-81-14-02 فاكس الكلية: 029-25-80-24
الموقع الإلكتروني: www.cu-ghrdaia.dz

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الرقابة الإدارية ودورها في الحدّ من فوضى العمران في الجزائر

مذكرة مُقدّمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون

إشراف الدكتورة:

- جديد حنان

إعداد الطالبتين:

- ورفلي مسعودة

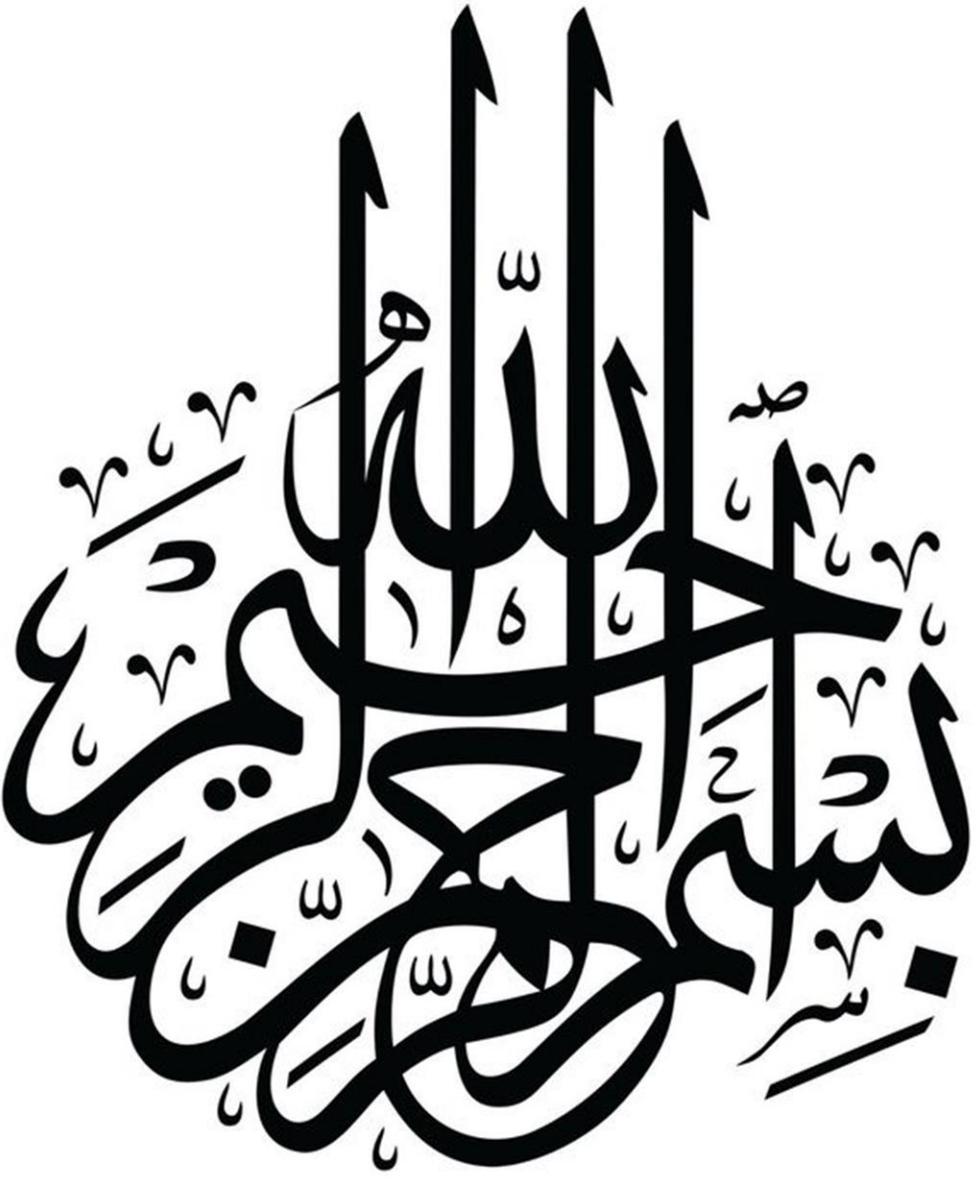
- بن أحمد أنيسة

الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب و اسم الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر أ	بوزكري إبراهيم
مشرفا مقرا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر أ	جديد حنان
عضوا مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر أ	عيساوي عبد القادر

نوقشت بتاريخ: 05 جوان 2024

السنة الجامعية:

1446-1445هـ / 2023-2024م



شكر وعرفان

صنائع المعروف تتجلى فضائلها حين يعبق أثر الشكر بنسمات العرفان
لتسطر أصدق عبارات الإمتنان وأبلغ معاني التقدير للأستاذة المشرفة

الدكتورة "جديد حنان"

التي أشرفت بعناية وتفاني على إنجاز هذه الدراسة، وما بذلته بإخلاص من
صبر وجهد، وما قدمته من توجيهات سديدة لإخراج البحث بالمستوى المطلوب،
فلقد كانت أخلص معين جزاها الله عنا خير الجزاء.

شكراً لمن قال لنا "أنا معكم" وأسهم في تدليل طريق البحث

شكراً لمن لفضها صادقاً بها...الدكتور "دهمة مروان".

شكراً لكل من علمنا حرفاً، كلمة، مقياساً، شكراً لكل الأساتذة المحترمين.

شكراً لكل موظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة غرداية.

-ورفلي مسعودة

-بن أحمد أنيسة

الإهداء

إلى خالق الروح والقلم وخالق كل شيء من العدم.

إلى من بلّغ الرسالة وأذى الأمانة... ونصح الأمة... إلى نبي الرحمة ونور العالمين
إلى السادة الأطهار، وعروته الوثقى... أهل بيت النبوة.

إلى من علمني أن الدنيا كفاح... وسلاحها العلم، والمعرفة إلى الذي لم يبخل عني
بأي شيء.

إلى من سعى لأجل راحتي ونجاحي إلى أعظم وأعز رجل في الكون...
"أبي العزيز".

إلى تلك الحبيبة ذات القلب النقي إلى من أوصاني الرحمن بها براً وإحساناً، إلى من
سعت وعانت من أجلي إلى من كان دعاؤها سرّ نجاحي... "أمي الحبيبة".

إلى من أشاركهم جميع لحظاتي، إلى من يفرحون لنجاحي وكأنه نجاحهم فلذات
كبدي وعكاز حياتي "يوسف، قصي".

إلى سندي وقوتي، وضلعي الثابت الذي لا يميل... إخوتي كل باسمه.

إلى من أحبهم حبا غير مشروط، إلى الذين زرعوا بداخلي الإصرار للوصول،
أصدقاء دربي.

إليهم جميعاً أهدي صفحة هذه الدراسة

الطالبة: ورفلي مسعودة

الإهداء

إلى الذين رضيا أن يتحولوا شمعتين تحترق لتتير لنا الطريق بالعلم والمعرفة، لتربيتنا فسهرنا لأجلنا.

إلى من كان مثالا للعطاء فجادت نفسه الكريمة عليا بالثمين الغالي وعلمني أن لا حياة بدون علم وأخلاق ...

"والدي العزيز"

إلى من منحتني الحياة والحب آملة أن أكون قد وفيتها من حقها

"والدتي العزيزة".

إلى من ساندني مشوار حياتي الأيام بجلوها ومرها ... "زوجي الغالي لمين".

إلى من أعطوني الأمل والتحدي أولادي " إسحاق، آدم، رسيل شهد".

إلى إخوتي حفضهم الله "عبد الغني، صابر، عبد الحليم، فوزي، راضية، وفاء".

الطالبة: بن أحمد أنيسة

قائمة المختبرات:

✓ ج ر ج ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

✓ ق م: القانون المدني.

✓ POS : مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير.

✓ PDAU : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

مقدمة

مقدمة

تحظى عملية التهيئة والتعمير باهتمام واسع مع تطور المجتمعات وتباين أنماط وأشكال البناء، إذ يعتبر المرآة العاكسة لقياس المستوى الحضاري للدول، فهو الوعاء القاعدي الذي تنصب عليه مختلف المنشآت، وأصبح له طابع الأولوية في اهتمامات الدول اليوم من حيث الدراسات والنسيج التشريعي الذي يحكم تنظيم هذا المجال.

لقد كفل المؤسس الدستوري الجزائري في ظل الدساتير المتعاقبة، وفي مختلف التشريعات على أصالة وقدسية الملكية العقارية، حيث ورد في أحكام المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020 بأن " الملكية الخاصة مضمونة..."، إلا أن هذا ليس على الإطلاق فقد أورد عليها المشرع بعض المسائل التنظيمية ب مثابة قيود تغلبا للمصلحة العامة للمجتمع على المصالح الخاصة، حيث جاء في المادة 690 من ق م بأنه " يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة.

نظراً لإنفتاح المدن واستحداث البعض منها، كان من الضروري تدخل المشرع لضبط حركية البناءات ووضع قيود وضوابط تحكم هذه العملية للحد من مظاهرها وانعكاساتها السلبية المتمثلة في فوضى العمران، والمقصود بها الأشغال الذي تنجز أو قد أنجزت دون إحترام القواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابطة لنشاط أو حركة البناء والتعمير سواءً بعد الحصول على رخص المسبقة قبل الشروع في الأشغال، أو بعدم الإلتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال، أو عدم الإمكانية القانونية للحصول على شهادة المطابقة بعد الإنتهاء من الأشغال.

وهنا يظهر إهتمام المشرع الجزائري جلياً من خلال النصوص القانونية التي رسمها لهذا الشأن من خلال أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث يعتبر قفزة نوعية في التشريعات المنظمة لقانون العمران، والذي يسعى من ورائه التكيف والتماشي مع التطورات

والحركية السريعة لحركة البناء في الجزائر، والحد من تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية داخل وخارج المدن، وما لها من أثر على النسيج العمراني ومجالات التهيئة، والقانون 08-15 الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، إلى جانب ذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والرسوم التنفيذية 22-55 الذي يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

لذلك عمد المشرع لتبني أسلوبين أحدهما وقائي ويتمثل في إخضاع النشاط العمراني لرقابة مسبقة، تتمثل في المخططات والرخص والشهادات العمرانية، وثانيهما رقابي يخول للجهات الإدارية سلطة ضبط ورقابة مدى احترام المشاريع المنجزة للأحكام القانونية المنظمة لهذا المجال وهو ما يمثل صلب وصميم هذه الدراسة.

تبعاً لذلك فإن الأهمية لهذه الدراسة تبرز في تسليط الضوء على أحد مواضيع وقضايا الساعة التي تعد صميم النشاط الإداري، ليظهر مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في التقيد وترجمة النصوص القانونية للتهيئة والتعمير على أرض الواقع والإسهام والحد من ظاهرة البناءات الفوضوية التي شكلت واقعا وهاجسا للإدارة في ضمانها للنسيج العمراني الذي يتماشى ومقومات الدولة وتنوع ثقافتها والتي تمثل الإرث للجزائر ولحضارتها.

أما عن أسباب اختيارنا لموضوع الدراسة فلم يكن اعتباطيا وليد الصدفة، وإنما أملاه واقع الحال للنسيج العمراني في الجزائر، والانتشار للبناءات الفوضوية في العديد من المدن والذي يحتاج لعملية توصيف وبحث للوقوف على ما يضمن النسيج العمراني رونقه وطابعه من خلال ما تمليه النصوص القانونية التي تضبط المجال والوقوف على مطالب ومواطن التوفيق والإخفاق في تنظيمها للمجال، إلى جانب بواعثنا الخاصة النابعة من ذاتنا والرغبة في معالجة مثل هذه الدراسات التي تشكل محورا أساسيا في الدراسات القانونية والمبادرة بمعالجة زوايا هذا الموضوع من مختلف جوانبه المرتبطة والمتشابكة، ولتكون مرجعا يستدل به من قبل الباحثين والمختصين في هذا المجال.

أما عن الدوافع الموضوعية لرغبتنا في تأطير هذا الموضوع، ما يسجله واقع الحال لتفشي عمليات البناء دون التقيد بالضوابط القانونية والرخص في ذلك، إلى جانب كل ذلك فقد رأينا مع حدث سابقا في ظل بعض الكوارث الطبيعية التي شهدتها الجزائر على غرار فيضانات باب الواد في 2001، زلزال بومرداس 2003 وفيضانات غرداية في 2008، التي كشفت هشاشة النسيج العمراني، وانهيار البنايات بطريقة رهيبة سجلت في بعض جوانبها التقصير وسوء تطبيق القانون.

لذلك فإن الأهداف المنشودة من هذه الدراسة تتجلى في البحث والوقوف على مختلف المشاكل المتعلقة بأعمال البناء، وضع إقتراح وطرح البدائل المناسبة حفاظا على النسيج العمراني، مع حرصنا على إثراء مجال البحث العلمي بموضوع دراسي متخصص في هذا المجال يشكل مرجعا للبحث والإفادة.

مثلا أشرنا سلفاً فإن الدراسات في هذا الجانب ورغم وجودها غير أن مجملها يتناول زاوية من زوايا دراستنا فقط، وفي إطار عملية جمع المادة العلمية للموضوع وقفنا على بعض الدراسات التي تصب في صميم بحثنا من إحدى الزوايا نوردتها وفق الآتي:

➤ دراسة للباحث بن صالحية صابر، بعنوان آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة الإخوة منثوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، 2016-2017.

حيث تلتقي هذه الدراسة مع دراستنا في آليات الرقابة الإدارية حيث أن كلانا بحث في القرارات التنظيمية والقرارات الفردية، بينما تتجسد مواطن الإختلاف في أن هذه الدراسة تختلف عن دراستنا بتناولها لكل من الرقابة الإدارية والقضائية بينما اقتصرت دراستنا على بيان الرقابة الإدارية فقط.

➤ أطروحة الدكتوراه للدكتور عربي باي يزيد بعنوان، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون عقاري، 2014-2015.

حيث تلتقي هذه الدراسة مع دراستنا في تحديد المخالفات العمرانية التي قام بتعدادها المشرع الجزائري، لكننا إختلفنا في الجزاءات حيث أن دراستنا حددت الجزاءات التي تسلمها الإدارة، أما الباحث عربي باي يزيد فقد ذكر جميع الجزاءات التي ذكرها المشرع سواء الإدارية أو القضائية.

➤ أطروحة الدكتوراه بعنوان الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، للدكتور عبد الغني عبان أطروحة لنيل دكتوراه في القانون العقاري، باتنة 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017-2018،

حيث ساعدتنا كثيراً في تحديد مخالفات التعمير والجهات التي تقوم بضبطها وكذا جزاءات المترتبة عن ضبط المخالفات.

إلا أن دراستنا تختلف من حيث أننا اكتفينا بالرقابة الإدارية والجزاءات التي تسلمها هذه الأخيرة على مرتكبي المخالفات في حين أن الدكتور عبد الغني عبان تطرق إلى الرقابة الإدارية والرقابة القضائية التي هي تعتبر كأثر للرقابة الإدارية.

وبهدف التوصل وتحقيق الأهداف المتوخاة من هذه الدراسة، يستدعي منا الأمر الإجابة عن الإشكالية المحورية والتي يمكن صياغتها على النحو التالي: ما مدى فعالية القرارات الإدارية في الحد من فوضى العمران؟

تتفرع عن هذه الإشكالية المحورية بعض الأسئلة فرعية نجملها وفق الآتي:

✓ فيما تتمثل الرقابة الإدارية في مجال التعمير؟

✓ ما هي الآثار المترتبة عن ممارسة رقابة الجهات الإدارية المختصة؟

✓ هل نجح المشرع الجزائري في تحقيق أهدافه من خلال إتخاذ الإجراءات اللازمة لتنظيم

النشاط العمراني؟

ومن أجل إعطاء نظرة تأملية وحسنة وللإجابة عن هذه التساؤلات اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي عن طريق توصيف ظاهرة فوضى العمران ووصف جملة النصوص

القانونية المتعلقة بآليات الرقابة على عمليات البناء، إلى جانب المنهج التحليلي من خلال القيام بالدراسة التحليلية لبعض المسائل والنصوص القانونية والوقوف على أهم النقائص ومواطن الإخفاق في تنظيم هذه المسألة محاولين إيجاد الحلول لها وطرح البدائل المناسبة.

إجابة عن الإشكالية المطروحة سلفاً إرتأينا تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين رئيسيين، حيث خُصَّ الفصل الأول لها لمعالجة آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، فقد تطرقنا في المبحث الأول للقرارات التنظيمية، بينما تطرقنا في المبحث الثاني للقرارات الفردية كآلية للرقابة الإدارية على مجريات عمليات البناء.

أما الفصل الثاني للدراسة فقد خصص لضبط المخالفات العمرانية من قبل السلطات الإدارية المختصة، حيث تم تحديد السلطات المختصة بضبط المخالفات العمرانية في المبحث الأول وأثر الرقابة الإدارية على المخالفات العمرانية في المبحث الثاني.

الفصل الأول

آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

تمهيد:

من أجل ضبط المجال العمراني بحيث يكفل المحافظة على النظام، نص المشرع على مجموعة من القوانين و المتعلقة بتنظيم الأنشطة العمرانية، لذلك منح للإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري مجموعة من الآليات بغية التحكم في المجال العمراني، عبر أساليب ووسائل قانونية فوثائق التعمير تحدد هذا التدخل ضمن إطار قانوني للتخطيط الحضري الذي حددها المشرع عبر مخططين "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي" اللذان يكفلان الرقابة الدائمة على العقار، وكذلك بفرض الرخص و الشهادات على الأفراد على كيفية استغلال الأراضي العمرانية كآلية للرقابة عبر النصوص القانونية والتنظيمية.

المبحث الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير

إن عملية النشاط العمراني مرتبطة بعدة قوانين تهدف إلى ضبط التخطيط العمراني، بحيث يكون استغلال الأراضي عن طريق قواعد تنظيمية تحدد النسيج العمراني للمدينة، وتحقق التنمية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير من مخططات توجيهية للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي من أجل ضبط الاستنزاف العمراني.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حرصا على التنظيم في مجال العمران والتوجيه العقاري والرقابة، أصدر القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير¹ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القسم الثاني في الفصل الثالث منه في المواد من 16 إلى 30 للتطرق لجميع القواعد المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ثم جاء بعده المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 08 مايو لضبط كفاءات إعداد المخطط والمصادقة عليه².

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

عرفت المادة 16 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط المرجعية لمخطط شغل الأراضي"³.

¹- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد (52)، الصادرة في 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05، مؤرخ في 14/08/2004، ج رج ج، عدد (51)، صادر في 15/08/2004.

²- المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج رج ج عدد (26) الصادرة في 01 جوان 1991.

³- القانون 90-29 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

حيث يعد وثيقة توجيهية تعتمد من اجل تحديد برنامج للتجهيز على مستوى الفضاء أو التجمع الحضري، وهو أداة توقعية تقدر بمدة 20 سنة للمدى البعيد، الغرض منها تنظيم عمليات التعمير وتحدد آفاق التوسع للتجمع الحضري، كما يحدد التخصيص العام للأراضي وعملية توسيع المباني السكنية وتركيز الأنشطة والمصالح، وطبيعة موقع مناطق التدخل للمرافق الرئيسية والبنية التحتية التي يجب حمايتها، بالإضافة إلى الأهمية من الجانب القانوني تتمثل المخططات التوجيهية في جانب دراستها كامل الأراضي البلدية مقارنة بالمخطط العمراني الرئيسي، الذي كان يغطي مركز البلدية فقط أو التجمعات الرئيسية للبلدية، حيث تغطي المخططات التوجيهية للبلدية واحدة أو عدة بلديات، على حسب الحالة¹.

أولاً: مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموضوعه .

حددت أحكام المادتين 16 و 18 من قانون التوجيهي رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم محتوى المخططات وموضوعها حتى يتم المصادقة عليها، وتتمثل مشتملات المخطط التوجيهي فيما يلي:

✓ يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

✓ يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات²، وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

✓ يحدد مناطق تدخل الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

¹ - اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط (2)، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2015، ص 67.

² - اقلولي مولود أولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 29/90، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، المجلد (50)، العدد (05)، سنة 2013، ص 235.

وقد أشارت المادة 17 من الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991¹ في الفصل الثالث منه على ما يجب أن يحتويه المخطط، والمتمثل في الوثائق البيانية التالية:

✓ القطاعات المعمرة.

✓ القطاعات المبرمجة للتعمير.

✓ قطاعات غير قابلة للتعمير.

✓ قطاعات التعمير المستقبلية.

وقد قام المشرع بإعطاء تعاريف لكل هذه القطاعات الأربعة، لإضفاء طابع الوضوح عليها بإدراج مواد قانونية لكل قطاع على حدى، لكل من المادة 20، 21، 22، 23 بغرض التوضيح أكثر من طرف المشرع وهي كما يلي:

أ- **القطاعات المعمرة:** حسب ما جاء بالمادة 20 من القانون 29/90، وهي تشمل جميع الأراضي المجهزة وغير المجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات الأنشطة حتى ولم يتم بناؤها: مساحات الخضراء، الحدائق، الفسحات الحرة، والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة، وتشمل هذه القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة التي تحتاج إلى التجديد الإصلاح والحماية².

وتتميز هذه القطاعات المعمرة بمعدلات بناء مرتفعة للغاية، نتيجة لكثافة النسيج العمراني وعليه فإن المخطط التوجيهي لا يطرح في هذا النوع من القطاعات التعمير على انجاز والتوسع في بناءات جديدة في قطاعات منتجة.

¹ - المرسوم التنفيذي 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، مرجع سابق.

² - القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

ب- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** المتعلقة بالقطاعات المخصصة للتعمير على الأمد القصير والمتوسط حسب الأولويات وهي آفاق 10 سنوات.

ج- **القطاعات الغير قابلة للتعمير:** نظرا لطبيعتها الخاصة باعتبارها مناطق محمية أو فلاحية أو طبيعية أو تشكل خطورة على سلامة المواطنين، فحقوق البناء فيها تكون محددة بدقة وينسب تتماشى مع الاقتصاد العام لهاته القطاعات.

د- **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل جميع الأراضي المخصصة للتعمير في آفاق 20 سنة أي على المدى البعيد، وهي خاضعة مؤقتا لارتفاق عدم البناء، ولا يتم رفعه إلا بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي قيد الأجل المذكورة، إلا فيما يتعلق بالأراضي التي تدخل في حيز التطبيق¹ كما يلي: يتعلق بالأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي حسب مادة 22 من قانون 29/90 وتمنع في حالة غياب هذا المخطط إلا أنه يرخص في هذا النوع من القطاعات بالبناء في الحالات التالية وعلى أضييق سبيل:

- عن طريق تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة لاستعمالات الفلاحية² أو البناءات المخصصة للاستعمال العام وإتمام العمليات ذات المصلحة الوطنية، وكذلك البناءات ذات المصلحة العامة والتابعة للبلدية، وهي مرخص بها من طرف الوالي بعد طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أعطى المشرع الجزائري للبلدية صلاحيات إعداد المخططات والمصادقة عليها، لما لها من دور هام في عملية الإعداد والمصادقة، بداية بتسجيل دراسة المخطط التوجيهي بناء على مداولة المجلس البلدي لتتم المصادقة عليه بعد ذلك من طرف الوالي.

¹ - زيار الشاذلي، أبو هنتالة ياسين، النطاق القانوني لوظيفة الرقابة الإدارية، في مجال التهيئة والتعمير بين تفعيل التنظيم وتكريس الوقاية، مجلة معارف للعلوم القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس بريك، المجلد (02)، العدد (01)، 2021، ص 07.

² - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، الجزائر 2014-2015، ص 11.

أ- مرحلة الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يعد دور البلدية في هذه المرحلة دورا بارزا، بعد تسجيل دراسة المخطط التوجيهي وفقا لمداولة المجلس الشعبي البلدي مدة شهر، ليتم المصادقة عليه من طرف الوالي أو المجالس الشعبية البلدية إذا كان يغطي أكثر من بلدية فإن القرار يكون وزاري¹.
ثم تعرض للنشر خلال شهر كامل على مستوى المجلس الشعبي البلدي، ليتمكن جميع المواطنين من الاطلاع وإبداء الرأي في هذا المجال مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية².
كما ذكرت المادة 88 من المرسوم 91-177 الهيئات التي يجب استشارتها في مدة 15 يوما على مستوى الولاية والمكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، البريد و المواصلات مع إلزامية استشارة مصالح البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة حسب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 والمعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991³، حيث تبلغ هذه الإدارات والمصالح المذكورة بهذا المشروع المصادق عليه ليتم إبداء الرأي خلال 60 يوما مع إثراء بإبداء الملاحظات حول المخطط، وبعدها يتم عرض المشروع للتحقيق العمومي مدة 45 يوما، ثم يرسل الملف إلى مديرية البناء للاستقصاء العمومي ليتم المصادقة عليه من طرف الوالي حسب المادة 27 من القانون 90-29 في حال كان عدد سكان البلدية أقل من 200.000 ساكن... وبقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات

¹ - بلعدي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الاقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2013، 2014، ص 111.

² - زغودي عمر، قلوشة سامية، قواعد تهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة تسميلت، المجلد (09)، العدد (01)، 2023/01/05 ص 231.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج العدد (26) المؤرخة في 199/06/01.

التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن، وبمرسوم تنفيذي بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 فأكثر¹.

وهكذا يكون المخطط التوجيهي المصادق عليه تحت مسؤولية البلدية في تنفيذه، وينشر بالأماكن المحددة للمنشورات المتعلقة بالمواطنين طبقاً لأحكام المادة 30 من قانون البلدية رقم 10-11 مؤرخ في 22 يونيو 2011².

كما وجب الإشارة أن البلدية تجد صعوبات كثيرة في التطبيق السليم لهذا المخطط، نظر لوجود فارق الزمن بين الفترة التحضيرية والمصادقة على هذه الوسائل حيث يؤدي هذا الفارق إلى ثقل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالإعداد والمصادقة التي تقدر بـ 3 سنوات، بالإضافة لمدة انجاز الدراسات التي تأخذ حوالي سنتين ونصف، مما قد يفقد هذه المخططات الأهداف المرجوة باعتبار أن الأحداث قد تجاوزتها بوقائع قد تعيق تطوير هذا البرنامج.

ولعل أفضل مثال على هذا الواقع ما حدث فعليا في ولاية غرداية بالرغم من وجود أدوات التعمير في جميع بلديات الولاية، والمتعلقة بالقطاعات الغير قابلة للتعمير ومناطق الخطر الفيضانات وانزلاق التربة، إلا أن الكارثة التي أصابت المدينة حينما غرقت الولاية في مياه وادي ميزاب، لأن هذه الآليات لم تطبق ولم يتم احترام أحكامها بالرغم من صعوبة تحديد المسؤول عن هذه الحادثة، وفي النهاية يبقى المتضرر الوحيد هو الإنسان والبيئة³.

¹ - القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

² - نصت على ما يأتي: تعلق المداولات باستثناء لكل المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية تحت إشراف رئيس مجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للملصقات وإعلام الجمهور وتنتشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال ثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ.

³ - بن صالحية صابر، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الاسكندرية، 2020، ص 88.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير (POS)

بعد التطور الاقتصادي والنمو الديمغرافي والنزوح الريفي على حساب الأراضي الفلاحية والانتشار الغير ممنهج للأبنية والاستنزاف الغير مقبولة للوعاء العقاري التي في تزايد مستمر¹. سعى المشرع الجزائري في المجال العمراني، واستنادا لمبدأ اللامركزية الإقليمية، باعتبار أن البلدية جماعة إقليمية قاعدية تتكفل بإعداد مخطط شغل الأراضي مبني على التشاور والمشاركة بعملية التسيير المحلي، وقد ظهر هذا المخطط بعد 1990، و كان نتيجة لعدم قدرة مخطط التهيئة PUD ضبط الجزئيات بعد إلغاء مخططات البرمجة العمرانية، والمتمثلة في مخطط التعمير التوجيهي الذي أظهر نقائص في التحكم من حيث الدقة والتفصيل، هذا ما أدى إلى ضرورة البحث عن أداة أخرى توازن سلم التعمير التوجيهي وسلم قرارات التعمير المتعلق بالرخص لذلك يعتبر مخطط شغل الأراضي كأداة جديدة لمخططات التعمير².

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير (POS)

تطرق المشرع الجزائري إلى مخطط شغل الأراضي في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، السابق الذكر. وقد جاء في أحكام المادة 31 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأن "مخطط شغل الأراضي يضبط بدقة وبشكل مفصل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في كيفية استخدام الأراضي والبناء"، ويعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية من

¹ - فرح حسين، زغو محمد، مخطط شغل الأراضي أداة لا مركزية تشاركية لحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد (57)، العدد (05)، 2020، ص 208.

² - بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، بجاية، المجلد (17)، العدد (01)، جويلية 2018، ص 653.

أدوات التهيئة والتعمير في إطار إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، كما يقوم على تغطية جزء من تراب بلدية أو مجموعة من بلديات بينهم مصالح مشتركة.

ويعتبر مخطط شغل الأراضي كبرهان للسلطة العمومية في مجال التوسع العمراني والتخطيط الحضري، ووسيلة لتوضيح توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يجسد على مختلف عمليات البناء والتعمير عن طريق منح الرخص والشهادات، لذلك مخطط شغل الأراضي يعتبر أداة تفصيلية للمخطط التوجيهي.

أولاً: موضوع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير.

مخطط شغل الأراضي: هو ذلك المخطط الذي يعتمد على التفصيل في كيفية استخدام الأراضي والبناء، بناء على التوجيهات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو أداة رئيسية من وسائل التخطيط العمراني الحديث².

وحسب نص المادة 34 من قانون 90-29 يقع تحضير مشروع مخطط شغل الأراضي على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويجب أن يغطي جزء أو كل تراب البلدية، ولهذا تطبيقاً لما جاء نص المادة من قانون 90-29 فإن مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير

- يقوم بتحديد وبصفة مفصلة حقوق استعمالات الأراضي وحقوق البناء³.
- يحدد الكميات الدنيا والقصى في عملية البناء.
- يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- يحدد الارتفاقات، الأحياء، الشوارع وجميع المناطق التي وجب حمايتها وإصلاحها وتجديدها.
- يحدد مواقع الأراضي الفلاحية التي تستوجب الحماية.

¹ - مومن يمينة، مخطط شغل الأراضي كألية للضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد (05)، العدد

(01)، العدد التسلسلي 15 جوان 2022، ص 3.

² - بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص 89.

³ - زغودي عمر، قلوثة سامية، مرجع سابق، ص 232.

لذلك أكد المشرع الجزائري على ضرورة حماية البيئة من خلال تحديد مواقع الأراضي الفلاحية وحمايتها من فوضى العمران عليها، هذا من جهة ومن خلال إيجاد أراضي قابلة للبناء لمجابهة طلبات السكن التي في تزايد مستمر من جهة أخرى¹.

ومع ذلك فإن التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية، ظاهرة شائعة في الجزائر حيث معظم المدن في شمال الجزائر تقع في مراكز زراعية وتحيط بها أراضي خصبة، وفي العديد من الحالات يتم اجتياح الأراضي الخصبة بسبب المنشآت العمرانية بها في ذلك السكن والمناطق الصناعية والتلوث الصناعي والبناءات الفوضوية، ويمتد هذا التعدي إلى المناطق الخضراء بحجة وجود وعاءات عقارية في المناطق الحضرية وعملية استرجاع الأراضي الفلاحية من أجل انجاز المشاريع العمرانية حسب مرسوم تنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 2003/09/16²، الذي يحدد كفاءات وشروط استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، وحيث يتم استرجاعها بموجب أدوات التعمير المصادق عليها.

ثانياً - مشتملات مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير.

حتى تتمكن الإدارة من الحد من فوضى العمرانية عن طريق أدوات التعمير بإعتبار أن مخطط شغل الأراضي هو أداة أو مرجع الذي يمنح من خلاله الرخص والشهادات العمرانية من أجل القيام بعمليات البناء، ولهذا أوجب تحديد مشتملات مخطط شغل الأراضي بصفة دقيقة³.

ولهذا تنص المادة 32 من قانون 90-29 بأن "مخطط شغل الأراضي يحتوي على لائحة تنظيم مرفقة بمستندات بيانية مرجعية حيث تشمل هذه اللائحة التنظيم على ما يلي:

أ- مذكرة تقديم: يتم من خلالها إثبات توافق لكل من مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفقاً للبرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق

¹ - بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص 92.

² - المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، المحدد لشروط وكفاءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة لأموال الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، ج ر ج، العدد (57) المؤرخة في 21 سبتمبر 2003.

³ - بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص 93.

تتميتها فتعتبر هذه المذكرة المنسق بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي التي من خلالها تضبط لكل منطقة متجانسة، نوعية المباني التي يرخص بها أو التي حضرها وحقوق البناء مرتبطة بملكية الأراضي التي تعبر معامل شغل الأراضي، وكذلك معامل المساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المتوقعة¹ ومع ذلك يجب الإشارة: وفقا لخصائص القطعة الأرضية تحدد من خلالها شروط شغل الأراضي مثل ارتفاع المباني مظهرها الخارجي، وأي نوع من المنشآت والتجهيزات العمومية وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تقع على عاتق الدولة مع آجال انجازها². وعليه فإن مخطط شغل الأراضي يضبط الإجراءات التنظيمية التي تقيد المالكين، أي أنه يوجه مباشرة للجمهور مقارنة بالمخطط التوجيهي الذي تستهدف السلطات الإدارية لتحقيق تهيئة وتطوير المناطق والتجمعات السكانية.

ب- الوثائق والمستندات:

يحتوي مخطط شغل الأراضي على وثائق هامة والمستندات البيانية، وهي عبارة عن التطبيق التقني لما جسده لائحة التنظيم من أحكام وقواعد، وقد أقرت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، وهي جملة من المخططات التالية:

- مخطط لبيان الموقع Plandesituation على مقياس (1/2000 أو 1/5000).
- مخطط طبوغرافي على مقياس (1/500 أو 1/1000).
- خارطة (1/500 أو 1/1000).

¹ - لعريض لمين، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الانهيار في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون خاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2017-2018، ص 48.

² - بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص 95.

وهي تعتمد على تحديد الأماكن والأراضي الأكثر عرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية وتدعم بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذلك الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية¹.

وطبقا لما ورد في نص المادة 03 من مرسوم تنفيذي رقم 318/05.

- تحدد خريطة المناطق والأراضي التي تكون عرضة للأخطار الطبيعية حسب الدراسات الجيوتقنية، والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي، وتطبيقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- تحدد مساحات الحماية أو الارتفاعات المتعلقة بالمنشآت المختلفة والأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية، تقوم المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا بتحديد المناطق والأراضي التي تكون عرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية حسب درجة الخطر في مخطط شغل الأراضي.
- مخطط الحالة القائمة بمقياس (1/500 أو 1/1000) حيث يبين الإطار المشيد حاليا وينطبق الأمر نفسه على الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات القائمة.
- مخطط تهيئة عامة (1/500 أو 1/1000) ويعتمد على تحديد كل من المناطق القانونية المتجانسة وموقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة والمنفعة العامة، الطرق والشبكات المختلفة بتحديد خط مرورها.
- مخطط التركيب العمراني على مقياس (1/500 أو 1/1000) مرفوقا بعناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي، وتتضمن مخطط تجسيد الشكل المعماري والعمراني المطلوب لكل قطاع محدد، وتجدر الإشارة إلى أن جميع المخططات بالوثائق البيانية تعد

¹ - بن ناصر وهيبة، أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدة 02، المجلد (4)، العدد (02)، ص 31.

على مقياس 1/500 باستثناء مخطط بيان الموقع، إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية¹.

من خلال التطرق إلى الوثائق والمستندات، نستنتج أن المجال البيئي يدرج على مستوى التخطيط العمراني في حين هناك خلل من حيث التطبيق، وهناك حاجة إلى خلق آليات تحفيزية تدمج احترام البيئة في إطار التنمية، وإنتاج الثروة من خلال الربط بين التهيئة العمرانية والتنمية المستدامة.

إلا أن المشرع الجزائري قد أهمل المجال الريفي في موضوع ومشمولات مخطط شغل الأراضي هذا ما أدى إلى البطالة والنزوح الريفي نحو المدن، ليزداد هذا النزوح خلال العشرية السوداء.

وفي عام 2006 تم استحداث برنامج من طرف رئيس الجمهورية لدعم "سياسة الريفي" الممتد بين فترة 2007-2013 وبالتالي فإن الرؤية الجديدة للهيئة الإقليمية المتوازنة والمتكاملة تقوم على التواصل مع سكان الريف، ومرافقة جميع الجهات الفاعلة في المنطقة لخلق ديناميكية وطرق عمل تعتمد على مبادراتهم وأفكارهم.

كما أن المشرع المغربي صبَّ إهتمامه بالمناطق الريفية من خلال التخطيط من أجل دعمها عن طريق "تصميم التنمية" حيث قام بتحديد المناطق الريفية الخاصة بالسكن، وقام باستحداث المنشآت الفلاحية والتجارية والصناعية ومناطق الارتفاق الخاصة بالتعمير.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير.

نصت المادة 34 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، على إخضاع كل بلدية أو جزء منها بتغطية مجالها بمخطط شغل الأراضي تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق لـ 10 سبتمبر 2005، يحدد اجراءات اعداد المخططات تشغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ج، العدد (62)، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو سنة 1991.

البلدي¹ باعتبار أن مجال العمران مجال تشاركي، تساهم فيه عدة أطراف من خلال فكرة اعتماد قواعد التشاور الديمقراطي في الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير.

أولاً- إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير.

إن الإجراءات الممنهجة بإعداد مخطط شغل الأراضي تجسد فعليا عملية الرقابة على التخطيط العمراني، ويتم تحضير الإجراءات بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي على مسؤوليته وذلك من خلال مداولة المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس البلدية الشعبية المعنية هذا إذا كان يغطي عدة بلديات².

طبقا لما ورد في أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، والتي جاء فيها:

- التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي، بناء على ما تم تحديده في مخطط التهيئة والتعمير المتعلق به.
- توضيح لكيفية المشاركة المتعلقة بالإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

ومن ثم يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، وعلى هذا الأساس تنتشر لمدة شهر كامل هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعنية³.

ليصدر الوالي بعدها قرار إداري بترسيم الحدود المحيط الذي يدخل في مجال المخطط، هذا إذا كان هذا التراب تابع لولاية واحدة وللوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان هذا التراب تابع لعدة ولايات⁴.

¹ - بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص 100.

² - لمين لعريض، مرجع سابق، ص 50

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، مرجع سابق.

⁴ - لمين لعريض، مرجع سابق، ص 50.

نصت المادة 5 من الرسوم التنفيذية 178-91 " إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعدادة إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات"¹.

ويتم اطلاع رؤساء كل من غرف التجارة وغرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية، وكذلك الجمعيات المحلية كتابيا بمقرر لإعداد المخطط، وتحسب لهؤلاء المعنيين مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة مع الإفصاح عن النية في المشاركة، وفي نهاية هذه المدة المذكورة في 07 من مرسوم التنفيذ 178/91 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قائمة الهيئات التي تستشار وجوبا:

أ- الإدارات العمومية.

ب- الهيئات والمصالح العمومية.

إضافة إلى تبليغ هذه الهيئات والمصالح العمومية والإدارات بهذا المشروع، تمنح مدة 60 يوما من أجل إثراء الآراء وطرح الانشغالات، ويعد رأيها بالإيجاب إذا انقضت هذه المدة ولم تبدي رأيها، ووجب الإشارة أن مرحلة التحقيق العمومي التي يمر بها مخطط شغل الأراضي يتم بنفس الإجراءات التي سبقت الذكر في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثانيا: إجراءات المصادقة مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير.

بعد إجراءات مرحلة التحقيق العمومي يتم إرسال مخطط شغل الأراضي بعد تعديله في حالة الضرورة، سجل الاستقصاء ومحضر القفل مرفقا بالنتائج التحقيق إلى الوالي، من أجل ابداء رأيه في مهلة 30 يوما من تاريخ استلامه إلا اعتبر سكوته مقبول ضمنا².

¹-المرسوم التنفيذي 178-91، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، مرجع سابق.

²-المرجع نفسه، المادة 14.

ليصدر الوالي بعدها قرار إداري بترسيم الحدود الذي يدخل في مجال هذا المخطط، إذا كان التراب تابعا لولاية واحدة، وللوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان هذا التراب تابع لعدة ولايات¹.

يجوز لرؤساء البلديات المعنية أيضا إسناد مهام إعداد المخطط إلى هيئة عمومية مشتركة بين البلديات، طبقا لما حدده قانون البلدية 11-10 ليصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي، وقد حددت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الجهات الواجب تبليغها، وهي المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى تبليغها، وهي المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية².

ليصدر بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرار يتضمن تاريخ بدء عملية الوضع تحت تصرف المواطنين مع الأماكن والوثائق المتعلقة بالموضوع، حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، وتجدر الإشارة إلى المجالات التي أجاز فيها المشرع مراجعة مخطط شغل الأراضي مقارنة بمخطط التهيئة والتعمير، ويتم مراجعته بصفة جزئية أو كلية:

- ✓ في حالة عدم انجازه في الآجال المحددة لإكماله سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
- ✓ عندما يكون الإطار المبني الحالي متهاكاً أو متقادماً ويتطلب عملية تجديده، أو قد تعرض لتدهورات ناتجة عن الظواهر الطبيعية.

1 - لمين لعريض، مرجع سابق، ص 50.

2 - براي نور الدين، عمارة نعيمة، التخطيط كآلية تنظيمية للتسيير والتنمية الحضرية، مخطط شغل الأراضي (P.O.S) "نموذجاً"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، المجلد (02)، العدد (04)، 2018/11/06، ص 105.

✓ مرور خمس سنوات (05) من المصادقة عليه، وقام أغلبية ملاك هذه البناءات الحائزين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول بطلب ذلك.

إنشاء مشروع ذي مصلحة عامة إذا اقتضت الضرورة، وبذلك تتم عملية المراجعة وفقا لمبررات مصحوبة بتقرير إلى الوالي المختص إقليميا¹.

ونجد أن المشرع الفرنسي قد أجاز تعديل مخطط شغل الأراضي في حالة ثبوتية بتحقيق المنفعة العامة.

إن أول إشكال قد يطرح أمام الإدارة هو الفترة الفاصلة بين الشروع في الدراسات والاستقصاء العمومي والمصادقة على مشروع مخطط شغل الأراضي، وهذا الفراغ يمكن أن يستغله المضاربون ولتفادي ذلك، أكد المشرع في المادة 64 من القانون 29/90 على تأجيل البث في طلب رخصة البناء ورخصة التجزئة قد تصل إلى سنة على الأكثر، في حالة وجود أدوات التهيئة والتعمير في مرحلة الإعداد².

رغم ذلك فإن المشرع الجزائري لم يحدد مدة معينة لسريان مخطط شغل الأراضي، على عكس التشريع المغربي الذي اعتمد على تحديد هذه المدة بعشر (10) سنوات وفقا للقانون 12/90 الذي يسمى بتصميم التهيئة.

وأخيرا يتضح أن فعالية أدوات التهيئة والتعمير في تحقيق التنمية المستدامة لا يكون إلا بأداء وكفاءة هذه الأدوات باعتبارها الوسيلة القانونية والتقنية لسيطرة الدولة على المجال العمراني، وهذه الأدوات هي المرجع الملزم بمختلف التراخيص العمرانية، وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

¹ - بن صالحية صابر، مرجع سابق، ص 107، ص 108.

² - القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

المبحث الثاني: القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير

تعتبر القرارات الفردية للإدارة في مجال التهيئة والتعمير آليات رقابية تساعدها على مراقبة العقار عند استعماله بما يسمح به القانون، لذلك فرض المشرع الجزائري مجموعة من القيود الواجب توافرها عند ممارسة الأنشطة العمرانية، وهي إحدى الأدوات الرقابية الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير وبمقتضاها تبسط السلطة الإدارية رقابتها على إستعمال حق الملكية العقارية ولقد نضمها المشرع في شكل رخص وشهادات، وهذا ما سوف نقوم بالتفصيل فيه من خلال المطلب الأول منح الرخص في مجال التعمير والمطلب الثاني منح الشهادات في مجال التعمير.

المطلب الأول: منح الرخص في مجال التعمير

أراد المشرع الجزائري أن يكون استعمال الأراضي للتعمير محكوما ومنظما قصد وضع حدّ للتجاوزات المحتملة في مجال البناء، حيث نص المرسوم التنفيذي 15-19 على مجموعة من الرخص نقوم بتفصيلها في ثلاث فروع.

الفرع الأول: رخصة البناء.

نظرا لأهمية رخصة البناء وإلزاميتها، فمن الضروري التعرف أكثر على هذه الوسيلة التي وُجدت من أجل احترام التنظيم والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن، ولمنع البناء الفوضوي من خلال أولا تعريفها وثانيا الإجراءات اللازمة للحصول عليها، وثالثا إصدار القرار من الجهات المختصة¹.

أولا: تعريف رخصة البناء.

لتعريف رخصة البناء علينا الخوض في نوعين من التعريفات أولهما التعريف التشريعي والثاني التعريف الفقهي.

¹ - اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 142.

أ- **التعريف التشريعي لرخصة البناء:** لم يعرّف المشرع الجزائري رخصة البناء فاسحاً المجال أمام الفقه، حيث اكتفى المشرع من خلال أحكام المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الحديث عن شروط منحها وجاء فيها "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية. والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29¹.

ب- **التعريف الفقهي لرخصة البناء:**

نظراً لعدم تصدي المشرع لمسألة التعريف، فقد وردت في هذا الصدد عدة تعاريف من بينها أنها "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران"².

كما تم تعريفها على أنها: "القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الشخص القيام بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط المطلوبة قانوناً في المكان المراد البناء عليه"³.

كما عرفها عزري الزين بأنها: "قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاها الحق للشخص طبيعياً أو معنوياً بإقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران"⁴.

¹ - المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج العدد (07)، الصادر في 12 فبراير 2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22/11/2020، ج ر ج، العدد (71)، لسنة 2020.

² - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد (08)، جوان 2005، ص 3.

³ - عبد العزيز أمال، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، ط (1)، مكتبة الوفاء القانونية الإسكندرية، 2019، ص 20.

⁴ - عزري الزين، مرجع سابق، ص 4.

وعرفها حمدي باشا: "قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه"¹.

كما تمّ تعريفها " أن رخصة البناء تعد قرار إداري صادر عن سلطة مختصة، سواء من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير تمكن طالبا من إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، قبل تنفيذ أعمال البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير"².

مما سبق يمكننا تحديد بعض السمات والخصائص لرخصة البناء نجملها في الآتي:

➤ صدور قرار إداري بالترخيص من السلطة المختصة: يشترط لصدور الترخيص بالبناء أن تكون صادرة من طالب الرخصة من جهة، ومن جهة أخرى تبقى الجهة الإدارية المختصة هي التي لها طبقا للقانون منح الرخصة أو رفض منحها³.

➤ صدور القرار الإداري قبل البناء: الهدف الأساسي لرخصة البناء هو المحافظة على الطابع العمراني ومنع انتشار البناءات الفوضوية فهي إجراء ضروري وتسلم لتشييد بناء فبدونه لا يمكن البناء⁴.

➤ رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29.

التي جاء فيها: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض.... ويخضع لرخصة البناء... " ⁵.

إن حق البناء موجود من تاريخ تملك العقار، إلا أنه للقيام بعملية البناء يجب الحصول على رخصة تعتبر لاحقة لهذا الحق⁶.

¹- عز الدين رمز، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، منازعات إدارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2016-2017، ص22.

²- عماني خديجة، عملاق عبد القادر، آليات الرقابة في مجال العمران - رخصة البناء "أنموذجاً"، مجلة نضرة على القانون الاجتماعي، جامعة أحمد بن يحيى تسمسليت، المجلد (01)، عدد خاص: الحق في السكن، 2021، ص5.

³- عبد العزيز أمال، مرجع سابق، ص21.

⁴- إقولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص145.

⁵- القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

⁶- إقولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص146.

➤ صدور القرار الإداري لإنجاز بناء جديد أو تمديد أو تغيير بناء قائم.

ثانياً: الإجراءات اللازمة للحصول على رخصة البناء

طبقاً لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له، فقد حددت الشروط اللازم توافرها في كل من طالب رخصة البناء، وكذا الاختصاص بإصدار قرار منح رخصة البناء.

أ/- صفة طالب الرخصة: نصت المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، وأكدت ذلك أحكام المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

وكذلك المادة 42 من المرسوم 15-19 مضافة طالب الرخصة هم المالك والوكيل، المستأجر لديه المرخص له قانوناً، الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناء¹.

ب/- مضمون الطلب ومكوناته: بمقتضى المادة 2/52 من القانون 90-29، والمادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن طلب رخصة البناء يجب أن يرفق بالوثائق التالية:

1/- وثائق إدارية متعلقة بصفة طالب الرخصة:

- وثيقة موقعة بموضوع طلب الرخصة.
- نسخة من الوثيقة التي تبين صفة طالب الرخصة، والمتمثلة في عقد الملكية، شهادة الحياة عقد الامتياز، توكيل وقرار التخصيص².

2/- وثائق تقنية تثبت إحترام قواعد العمران:

نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91/176 وهي:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 ويشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال لتحديد الموقع.

¹- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص 41.

²- وفاء عز الدين، قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، العدد (01)، 2021، ص 158.

- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 200/1 أو 500/1.
- التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية. 50 / تصاميم معدة على سلم 1.
- إرفاق الملف بمستندات رخصة التجزئة إذا كانت خاصة بأرض مجزأة.
- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية وشرح مختصر لأجهزة التمويل بالكهرباء والغاز.
- دراسة أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي¹.

إن الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء، هي وثائق تقنية تتطلب الدقة، لذلك أوجب المشرع بالمادة 55 من القانون 90-29 إعدادها من طرف مهندس مدني، أو مهندس معماري مختص وجاء فيها "يجب أن توضع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد..."²، ودعمتها المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19³.

ثالثا: الجهة المختصة بإصدار القرار.

حددت المواد من 65 إلى 67 من القانون 90-29، والمواد من 41 إلى 43 من المرسوم التنفيذي 91-176 الجهة المختصة قانونا بمنح رخصة البناء وحصرها في:

أ/- إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء: جعلت المادة 65 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفتين كممثل للبلدية في حالات وكممثل للدولة في حالات أخرى:

❖ بصفته ممثل للبلدية: في حالة وجود مخطط شغل الأراضي فرئيس البلدية يختص بمنح رخصة البناء بهذه، الصفة في حالة ما إذا كانت القطاعات والبنائيات واقعة ضمن مخطط شغل الأراضي للبلدية.

¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص16.

² - القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

³ - "يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالإشتراك بين مهندس معماري والهندسة المدنية".

❖ بصفته ممثلاً للدولة: في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، إذ يتخذ قراره بصفته ممثلاً للدولة بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي إذا كانت القطاعات لا تغطيها مخطط شغل الأراضي¹.

ب/- إختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

طبقاً للمادة 66 من القانون 90-29 " تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- ✓ البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- ✓ منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة، وكذلك المواد الإستراتيجية.
- ✓ إقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49، أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي².

ج/- إختصاص الوزير بمنح رخصة البناء:

يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصاً بمنح رخصة البناء، إذا تعلق الأمر بمشاريع الهيكل ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد أخذ رأي الوالي³، وهذا طبقاً لأحكام المادة 67 من القانون 90-29.

رابعاً: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب فقد يكون:

أ/- قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إذا كان الطلب مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانوناً، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، بحيث يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية والولاية

¹ - عبد العزيز أمال، مرجع سابق، ص 61.

² - القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

³ - عزري الزين، مرجع سابق، ص 21.

في طلبات الرخص في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، وذلك بعد إستشارة وجمع آراء المصالح المعنية¹، وهذا ما تأكده أحكام المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19. وبعدها يتم تبليغ المعني بالقرار، طبقا للمادة 51 من نفس المرسوم والتي جاء فيها " يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال العشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب"². حيث أن المشرع خفض مدة التبليغ بعد أن كانت ثلاث أشهر في المرسوم التنفيذي 91-176 وهذا تجنبنا للتماطل³.

ب/- قرار الرفض بمنح رخصة البناء:

تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 " لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك"⁴. ويكون الرفض بموجب قرار مسبب، ويتمحور التسبب عادة في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه وكذلك:

- المساس بالسلامة والأمن.
- المساس بالبيئة.
- المساس بالمناطق المحمية.
- مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي⁵.

¹ -التعليمية الوزارية رقم 18، المؤرخة في 30 ديسمبر 2020، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، المتعلقة بالقضاء على البيروقراطية والتدابير المخففة في مجال معالجة ملفات طلبات عقود التعمير، ص2.
² - المرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
³ - إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص160.
⁴ - المرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.
⁵ - منصور نور، مرجع سابق، ص47.

كما نصت المادة 62 من القانون 90-29 على تسبب قرار الرفض بناء على ما سبق ذكره¹.
 "و. في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً"².

يمكن لطالب الرخصة الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع على مستوى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما، كما يمكن له رفع دعوى لدى الجهات القضائية المعنية³.

الفرع الثاني: رخصة الهدم

نظرا لأهمية رخصة الهدم في تحديد إستراتيجية عملية البناء المستقبلية، فقد حدد المشرع الجزائري تنظيمها من خلال القانون 90-29، وتطبيقا لما جاء في المرسوم التنفيذي 15-19 وللتعرف على هذه الرخصة نتطرق إلى ثلاث نقاط أولا تعريفها، ثانيا الإجراءات اللازمة للحصول عليها، ثالثا إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم.

أولا: تعريف رخصة الهدم.

لتعريف رخصة الهدم علينا الخوض في نوعين من التعريفات أولهما التعريف التشريعي والثاني التعريف الفقهي.

أ/- **التعريف التشريعي:** هي إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية، وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بها دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وهذا ما أكدته المادة

¹ - عبد العزيز أمال، مرجع سابق، ص76.

² - القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

³ - زوامبية عبد النور، بن خشبة امباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 20/342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15/19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة زيان عاشور الجزائر، المجلد (15)، العدد (04)، 2022، ص789.

7 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹، التي نصت على "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، لبنائية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم..".

ب/- **التعريف الفقهي:** عرفت بأنها "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"²، وحددت هذه الأماكن المصنفة أو التي هي في طريق التصنيف من خلال المادة 46 من القانون 90-29 "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية .."³.

كما عرفت أنها "ترخيص يُفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه، في حالة ما إذا لم يعد قابلاً للاستعمال"⁴.

ومن خلال تلك التعريفات نستنتج بعض الخصائص لرخصة الهدم نوجزها في الآتي:

- ✓ قرار إداري إجباري مسبق سواء كان الهدم جزئي أو كلي.
- ✓ أنها ترتبط بالإقليم فلا تلتزم هذه الرخصة إلا في بعض الأماكن والتي تكون الهدف من وراء منحها هو حماية التراث العقاري⁵.

ثانياً: الإجراءات اللازمة للحصول على رخصة الهدم.

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على رخصة الهدم إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلبه إلى الهيئة المختصة، وبعدها تقوم بتسليمه رخصة الهدم⁶.

¹ - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 199.

² - أمانة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، العدد (04)، ديسمبر 2017، ص 104.

³ - القانون 09-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

⁴ - وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص 167.

⁵ - عبد العزيز أمال، مرجع سابق، ص 34.

⁶ - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 200.

أ/- تقديم طلب رخصة الهدم: طبقا للمادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 يجب أن تتوفر صفة المالك أو الحائز أو الهيئة العمومية المختصة لاستخراج رخصة الهدم¹، "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذجا منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة المختصة...."².

ب/- مضمون ملف طلب رخصة الهدم: ملف طلب رخصة الهدم يحتوي على الوثائق التالية حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 15-19:

1/- وثائق إدارية متعلقة بصفة طالب الرخصة:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً³.

2/- وثائق تقنية تثبت احترام قواعد العمران:

- تصميم الموقع على السلم المناسب.
- مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1.
- التخصيص للمكان بعد الهدم.
- مخططا على سلم 100/1، يحدد الجزء الذي يهدم والجزء الذي يبقى⁴.

ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم من الجهة المختصة.

لقد حصر المشرع الجهة المخول لها إصدار رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد أخذ رأي الشباك الوحيد الموجود على مستواه، وهذا ما أكدته المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد

¹- زوامبية عبد النور، بن خشبية امباركة، مرجع سابق، ص 793.

²- المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

³- المرجع نفسه، المادة 1/72.

⁴- إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 202.

الذي تم فتحه على مستوى البلدية¹، فقد يتضمن قراره المتعلق بمسألة البث على ما يلي:

أ- **منح رخصة الهدم:** وهذا في حالة توفر الشروط القانونية التي تجيز الهدم، خاصة عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حداً لإنهيار البناية لما تشكله من خطر على ممتلكات وأرواح الأشخاص وهذا ما نصت عليه المادة 76 من القانون 15-19².

كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصاق وصل إيداع الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، وبإمكان المواطنين الاعتراض مدّعا بتبرير ووثائق شرعية يرفق بوثيقة الاعتراض، استنادا للمادة 81 من نفس المرسوم³.

أما عن تبليغ القرار بالمنح، فيكون مرفقا بنسخة من الملف لصاحب الطلب خلال ثلاث الأشهر الموالية لإيداع الطلب⁴.

ب/ - **رفض منح رخصة الهدم:** يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرار بالرفض ويكون معللا في الحالات التالية:

✓ انعدام الصفة لدى طالب الرخصة.

✓ لم يكن الطلب مرفقا بالوثائق اللازمة والمنصوص عليها قانونا.

وفي هذه الحالة يمكن لطالب الرخصة تقديم طعن أولي على مستوى الولاية، وبعد إنتهاء 15 يوم، وعدم تلقيه للإجابة يمكن له دفع طعن ثان على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، كما يمكن له رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة وهذا بعد إنقضاء الآجال القانونية⁵.

¹ - المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

² - أمينة ركاب، مرجع سابق، ص 110.

³ - إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 204.

⁴ - وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص 170.

⁵ - موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)، المجلة الأكاديمية القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة عمار تليجي الأغواط، العدد (02)، ص 348.

أما عن إلغاء رخصة الهدم قانونيا فقد نصت على ذلك المادة 85 من المرسوم 15-19 و حددت ثلاث حالات وهي:

- ✓ إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 05 سنوات.
- ✓ إذا توقفت عملية الهدم خلال سنة واحدة الموائية.
- ✓ إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة¹.

الفرع الثالث: رخصة التجزئة.

نظرا لأهمية هذه الرخصة نتطرق إلى تعريفها أولا وإجراءات إعدادها ثانيا، تالفا إصدار القرار من الجهة المختصة.

أولا: تعريف رخصة التجزئة.

لتعريف رخصة التجزئة علينا الخوض في نوعين من التعريفات أولهما التعريف التشريعي والثاني التعريف الفقهي.

أ/- التعريف التشريعي لرخصة التجزئة:

لم يقم المشرع بتعريف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة والتعمير، ولم يعرفها أيضا المرسوم التنفيذي 15-19، إلا أنه اكتفى بتعريف عملية التجزئة، وهذا بموجب أحكام القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وهذا بالنص على أنها "القسم من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام التعمير²."

كما عرفها في المادة 24 من القانون رقم 82-02 الملغى، بموجب القانون رقم 90-29 الذي ألغى جميع أحكامه بموجب المادة 79 منه وجاء فيها " تجزئة الأراضي للبناء عملية

¹- وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص 171.

²- موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 344.

تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"¹.

ب/- **التعريف الفقهي لرخصة التجزئة:** عرفت على أنها "هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض، يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى إثنين أو أكثر من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها"².

كما عرفها الدكتور عزري الزين بأنها "القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكلة أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"³.

ونستخلص مما سبق أن رخصة التجزئة هي "قرار إداري تمنحه السلطة المختصة لمالك العقار المراد تقسيمه إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل البناء عليها".

من خلال التعاريف السابقة نستخلص الخصائص التالية:

- ✓ تمنح في شكل قرار إداري.
- ✓ غرضها هو القيام بالقسمة لملكية من أجل البناء.
- ✓ صادرة عن سلطة إدارية مختصة.
- ✓ أن تكون الأرض موضوع رخصة التجزئة غير مبنية⁴.

ثانياً: الإجراءات اللازمة للحصول على رخصة التجزئة. نظراً لأهمية عملية تجزئة الملكية العقارية من أجل البناء، إذ أنها تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية

¹ - إقلولي رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 166.

² - المرجع نفسه، ص 167.

³ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 181.

⁴ - عبد العزيز أمال، مرجع سابق، ص 30.

جديدة، حدد المشرع الإجراءات إبتداءا من تقديم الطلب وصولا إلى البث فيه من طرف الجهات الإدارية المختصة.

أ/- تقديم طلب رخصة التجزئة.

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "يجب تقديم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه...."¹.
من خلال هذه المادة نستنتج الأشخاص الذين لهم الحق في إيداع طلب الرخصة لدى الجهات المعنية وهم: مالك العقار، موكله، الحائز، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المُرقي العقاري، صاحب الإمتياز، ناظر الوقف، موكله².

ب/- مضمون طلب رخصة التجزئة:

يجب على الطالب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك ومستندات خاصة بعملية التجزئة.

1/- الوثائق التي تثبت الصفة:

- نسخة من عقد الملكية.
- توكيل إذا كان طالب الرخصة هو الوكيل.

2/- وثائق خاصة بعملية التجزئة:

بناءا على ما جاء في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 يرفق الملف تتمثل بالوثائق التالية:

- ✓ تصميم الموقع يعّد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- ✓ حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

¹ - المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

² - موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2019-2018، ص58.

✓ منحنيات الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالماء وصرف الصحي وشبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة¹.

✓ تحديد موقع مساحات موقف السيارات.

✓ موقع البناءات وشكلها العمراني².

ثالثا: الجهة المختصة بإصدار القرار.

لقد نظم المشرع الجزائري الاختصاص في إصدار قرار رخصة التجزئة من خلال المادتين 65 و66 من القانون 90-29 والتي تحدد في الآتي:

أ/- إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

❖ بصفته ممثلا للبلدية: استنادا للمادة 65 من القانون 90-29 إذا كان العقار المعني بالتجزئة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وفي هذه الحالة يلزم عليه أن يقدم نسخة من القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة إلى الوالي³.

❖ بصفته ممثلا للدولة: في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي⁴.

ب/- إختصاص الوالي: حصرها المشرع في ثلاث حالات وهذا بموجب المادة 66 من القانون رقم 90-29 وهي:

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- إقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق الساحلية والأقاليم التي تتوفر

¹- إقولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص172.

²- المرجع نفسه، ص173.

³-جمال دوبي بونوة، الأحكام القانونية التنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في التشريعات التعمير والبناء الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، العدد (04)، 2019.

⁴-المادة 3/65، من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

على مميزات طبيعية وثقافية وتاريخية والأراضي ذات الإنتاج العالي¹.

ج/- إختصاص الوزير: لقد حددت المادة 67 من القانون 90-29 صلاحيات منح رخصة التجزئة من طرف الوزير في المشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية والجهوية، بعد الإطلاع على رأي الوالي².

رابعاً: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق، يبلغ القرار الإداري الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المعني في غضون شهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، ويتم الحصول عليه من مكتب مصالح التعمير والبناء المصالح التقنية لدى البلدية³، ويكون القرار:

أ/- الموافقة على منح الرخصة:

إذا إستوفى ملف الطلب المتعلق بالتجزئة الشروط المذكورة أعلاه فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة التجزئة.

يتم تبليغ القرار المتعلق بالتجزئة إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتوضع نسخة ثالثة على مستوى تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية، ونسخة خامسة لدى السلطة التي اختصت بمنح رخصة التجزئة⁴.

ب/- رفض منح رخصة التجزئة:

إذا لم يستوفى ملف طلب رخصة التجزئة جميع الشروط المنصوص عليها قانوناً، فيكون على الجهة المختصة إصدار قرار بالرفض، فإذا تأكدت عدم مطابقة الأرض المعنية بالتجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو عدم

¹ -المرجع السابق، المادة 66.

² - إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 180.

³ -جمال دوبي نورة، مرجع سابق، ص 68.

⁴ - موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 108.

مطابقتها لوثيقة التعمير فهنا تكون الجهة المختصة ملزمة بإصدار قرار الرفض، وفي كل الأحوال يجب أن يكون رفض الجهة المختصة منح رخصة التجزئة رفضا مغللا¹. بالرغم من المجهود الذي بذله المشرع في تنظيم الرخص وخاصة فيما يخص آجال منحها من أجل حث الأفراد على طلب الحصول عليها، إلا أنها بقيت حبيسة النصوص القانونية وغير مفعلة ويبقى الواقع خير دليل على ذلك.

المطلب الثاني: منح الشهادات في مجال التعمير.

تعتبر الشهادات العمرانية من القرارات الفردية للرقابة في مجال التهيئة والتعمير، وتتجلى هذه الشهادات في شهادة التعمير ندرسها في فرع أول، وشهادة التقسيم نخصص دراستها في الفرع الثاني وشهادة قابلية الاستغلال ندرسها في فرع ثالث.

الفرع الأول: شهادة التعمير

نصت المادة 51 من القانون رقم 90-29 بأنه "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية"².

وللتعرف على هذه الشهادة نتطرق الى تعريفها أولا ثم إلى إجراءات الحصول عليها.

أولا: تعريف شهادة التعمير.

تعد شهادة التعمير وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض تكون قبل الشروع في إجراء أية دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء، فهي تبين إذا كانت الأرض قابلة للبناء فهي تمنح معلومات خاصة بإحكام وقواعد تعمير وحقوقه المتعلقة بتلك الأرض وجميع الارتفاعات المتعلقة بها³.

¹- موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص110.

²- القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

³- بوعمارة منال، بن سالم أحمد عبد الرحمان، تأثير قرارات التهيئة والتعمير على حماية البيئة في القانون الجزائري، فهرنهايت للنشر والتوزيع، الجلفة، 2023، ص141.

ومن خلال هذا التعريف يمكننا استخلاص الخصائص التالية:

- شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء.
- إجراء إداري إختياري، فلمشّرّع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول عليها، لذلك لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها.
- شهادة إدارية تخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري كما تخضع نزاعاتها للقضاء الإداري¹.

ثانيا: الإجراءات اللازمة للحصول على شهادة التعمير.

اشتطرت التشريعات الخاصة بالتعمير للحصول على شهادة التعمير إتباع إجراءات معينة وهي:

أ- طلب شهادة التعمير:

- حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 يكون الطلب من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني ويجب أن يحوي البيانات التالية:
- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
 - إسم مالك الأرض.
 - تصميم يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
 - تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية.

ويودع الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا يسلم مقابله وصل إيداع².

ب- الجهة المختصة بتسليم شهادة التعمير:

1 - إختصاص رئيس البلدية:

¹ - إقلاولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص134.

² - المرجع نفسه، ص136.

❖ بصفته ممثلاً للبلدية: ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف، وبعد التحقيق يصدر رئيس البلدية قراره وتبلغ للمعني خلال شهرين.

❖ بصفته ممثلاً للدولة: يكون من اختصاصه في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي لدى البلدية، فيرسل رئيس البلدية أربع نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه، ويكون في يدها أجل شهرين لإصدار قراره¹.

2/ - إختصاص الوالي أو الوزير: عندما يكون تسليم الشهادة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية للإدلاء برأيها وذلك في أجل 08 أيام لتاريخ إيداع الملف².

ج- تسليم شهادة التعمير:

بعد التحقيق يتم تبليغ شهادة التعمير خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب، حيث تحتوي على معلومات إدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها وهي:

❖ أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

❖ الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية.

❖ الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة³.

بالنسبة لمدة صلاحية شهادة التعمير فقد حددها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مادته 2/05 بثلاث أشهر⁴.

¹- منصوري نورة، مرجع سابق، ص65.

²- بوعمارة منال، بن سالم أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص142.

³- منصوري نورة، مرجع سابق، ص66.

⁴- إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص140.

وللإشارة تعطي المادة 06 من المرسوم التنفيذي 19-15 الحق لصاحب الشهادة في الطعن لدى الولاية وحتى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة لم يعجبه الرد أو عدم تحرك الجهة المختصة في الآجال المحددة¹.

الفرع الثاني: شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة تنظم عمليات البناء، إذ أنها ترد على العقارات المبنية حيث تبين شروط إمكانية التقسيم، وللتعرف على هذه الشهادة نتطرق إلى تعريفها أولاً ثم إلى إجراءات الحصول عليها.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم.

عرفتها المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 شهادة التقسيم على أنها: "... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"² فهي وثيقة إدارية تسلمها الجهة الإدارية المختصة للشخص سواء طبيعي أو معنوي، بطلب منه يرغب في تقسيم عقاره المبني، وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر³، وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل تقسيم العقار الموروث حيث تمكن الجهة المختصة مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني⁴.

ثانياً: الإجراءات اللازمة للحصول على شهادة التقسيم.

يشترط القانون للحصول على هذه الشهادة إجراءات معينة سوف نقوم بالتطرق لها من خلال

ثلاث نقاط:

¹ - بوعمارة منال، بن سالم أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 143.

² - المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

³ - إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 209.

⁴ - بوعمارة منال، بن سالم أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 145.

أ/- طلب شهادة التقسيم: لقد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 الأشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم، إذا نصت على أنه "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه"¹.

ويجب أن يرفق الطلب حسب المادة 35 من المرسوم 15-19 على الوثائق التالية:

- تصميم للموقع يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية معدة على سلم 1/200 أو 1/500.
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- مخطط كتلة البناءات الموجودة والمساحة الأرضية ومساحة المبنية.
- بيان شبكات قابلية الإستغلال.
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم².

ب/- الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم:

1/- إختصاص المجلس الشعبي البلدي: نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19 على "يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء"³.

حيث تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، فيرسل نسخة في أجل الثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع هذا الملف⁴.

¹- إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص211.

²- بوعمارة منال، بن سالم أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص147.

³- المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

⁴- إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص213.

2/- إختصاص الوالي أو الوزير المكلف: يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف¹.

ج/- إصدار القرار من الجهات الإدارية المختصة: في حالة منح الشهادة يبلغ القرار بمنحها لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب².

الفرع الثالث: شهادة قابلية المطابقة.

تعتبر هذه الشهادة آخر شهادة نص عليها المشرع، فصاحب البناء ملزم بإعلام الإدارة بإنهاء أشغال البناء، حيث تقوم هذه الأخيرة بالبحث في مدى مطابقة الأعمال المنجزة مع رخصة البناء المقدمة من طرفها.

وللتعرف على هذه الشهادة نتطرق أولا إلى تعريفها وثانيا إجراءات الحصول عليها.

أولا- تعريف شهادة المطابقة.

نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"³.

مما سبق يمكن تعريفها أنها وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي وجوبا بإنهاء البناء من أجل ثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء⁴.

ثانيا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة.

من أجل الحصول على شهادة المطابقة هنالك إجراءات أقرها المشرع يجب إتباعها وتتضمن في:

1- بوعمارة منال، بن سالم أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص148.

2- عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة تشريعات التعمير، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد (03)، 2017، ص211.

3 - المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

4- زوامبية عبد النور، بن خشبية امباركة، مرجع سابق، ص797-798.

أ/- التصريح بإنهاء الأشغال: يلزم المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من الأشغال إعلام الإدارة بذلك، وهذا بإيداع نسختين من تصريح في أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال، مقابل وصل إيداع وترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة¹.

ب/- جهة رقابة المطابقة: في هذه المرحلة يتم التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء المنجزة، وذلك من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بالإضافة إلى ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى لاسيما الحماية المدنية²، ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور يخطر المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل 8 أيام على الأقل³.

ج/- تسليم شهادة المطابقة:

✓ إذا كان رأي اللجنة هو الموافقة على المطابقة، يسلم رئيس البلدية الشهادة للمعني بموجب قرار إداري، طالما أن هناك إحترام لقواعد التعمير ولحقوق البناء لاسيما فيما يخص التشييد أو الحجم، وعدم الإعتداء على فضاء الغير أو وجود فتوحات واضحة وشفافة تطل على الجوار⁴.

✓ أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة يصدر رئيس البلدية قرار بالرفض، ويبين للمعني أنه عليه القيام بإجراء المطابقة حسب الرخصة. وللإشارة أنه إذا كانت الرخصة مسلمة من طرف الوالي، فإن شهادة المطابقة تسلم من الوالي⁵.

¹- إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص192.

²- عبد العزيز أمال، مرجع سابق، ص96.

³- بوعمارة منال، بن سالم أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص156-157.

⁴- التعليمات الوزارية رقم 18، مرجع سابق، ص3.

⁵- منصور نور، مرجع سابق، ص71.

كما هو الحال بالنسبة للشهادات السابقة، فقد منح المشرع لطالب شهادة المطابقة إمكانية الطعن فيها سواء عن طريق الطعن الإداري أمام الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران، أو عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة¹.

إن إشتراط المشرع للرخص والشهادات العمرانية على ممارسة أي نشاط عمراني ما هو إلا لتكون الجهات الإدارية المختصة على إطلاع بمختلف النشاطات العمرانية في دائرة اختصاصها وحتى تستطيع ممارسة رقابتها اللاحقة على تلك الأنشطة، ويسهل إكتشاف المخالفات العمرانية لذلك وإضافة للرقابة الفعالة وتعزيز أسس الشفافية والحد من بيروقراطية وتعقيدات المجرىات الإدارية عمد المشرع الجزائري على استحداث وضبط بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران².

¹-قاسي نجا، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، مجلة المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2017، ص183.

²-التعليمية الوزارية رقم 18، مرجع سابق، ص4.

خلاصة الفصل الأول:

تعتبر الرقابة الادارية في مجال التعمير أسلوب رديعي يعتمد عليه لمجابهة مقتضيات العمران و حتى تتجسد فعالية هذه الرقابة نجد أن المشرع الجزائري قد أكد هذه الرقابة، من خلال نصوص قانونية تنظيمية منها قانون 90-29 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، والتي اعتمدها في القرارات التنظيمية في مجال التهيئة و التعمير من مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، الذي يعتبر مخطط تنفيذي والمراحل التي يمر بها من خلالها في عملية الاجراءات الاعداد والمصادقة انطلاقا من البلدية باعتبارها اداة لامركزية الى آخر إجراء وهو المصادقة لتنتقل الى القرارات الفردية المخولة للبلدية باعتبارها سلطة ضبط اداري في اصدار رخص البناء والتجزئة والهدم واصدار شهادات التعمير كآلية للرقابة قبل أي نشاط عمراني وفق اجراءات قانونية لاستصدارها والتي من خلالها يتم تكريس القوانين العمرانية.

الفصل الثاني

ضبط المخالفات العمرانية من قبل السلطات

الادارية المختصة

تمهيد:

حتى تتمكن الإدارة من بسط سيطرتها والتحكم في إحترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التعمير، يجب عليها إتباع رقابة إدارية للتأكد من ضمان تطبيق تلك القوانين، وكذا محتوى الوثائق والمستندات المتعلقة بمشاريع التعمير، فهي رقابة تُمكن الإدارة من متابعة المشروع أثناء وبعد إتمام إنجازهِ، وتمكن أيضا من إكتشاف المخالفات التي يمكن أن تشوب المشروع المنجز.

سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى السلطات المختصة قانونا بضبط المخالفات في مجال التعمير في المبحث الأول، وأثر هذه الرقابة على المخالفات العمرانية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: السلطات المختصة قانونا بالضبط المخالفات العمرانية.

لضمان تجسيد النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير في أشغال البناء أوجب المشرع عملية الرقابة وألزمها على أجهزة الدولة التي تتولى هذه المهمة من سلطة المراقبة بضبط المخالفات العمرانية، كما دعم عملية الرقابة بتوفير أعوان مؤهلين، لذلك ولهذا قسمنا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول الجماعات المحلية كجهة مختصة في مراقبة أشغال البناء والتعمير المطلب الثاني الأجهزة الأخرى المكلفة بالبحث عن المخالفات العمرانية.

المطلب الأول: الجماعات المحلية كجهة مختصة في مراقبة أشغال البناء والتعمير.

تعتبر البلدية والولاية، المجموعة القاعدية في الدولة، تتمتع بامتياز سلطات الضبط الإداري لما لها من دور فعال في مجال الرقابة لاتصالها المباشر بالمواطن على المستوى المحلي وأداة لتجسيد الديمقراطية التشاركية في التسيير المحلي، لذلك فقد حولها المشرع بسط سلطان الرقابة العمرانية كأجهزة تفرض إلزامية تطبيق حكم القانون.

الفرع الأول: دور الولاية في الرقابة العمرانية.

الولاية جهاز لا مركزي يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال في الذمة المالية، فهي تلعب دور فعال في كافة القرارات الإدارية من خلال التنظيم، والتخطيط والرقابة، فالولاية تتشكل من هيئتان أساسيتان لهما دور مهم في التهيئة والتعمير¹.

حيث يشكل المجلس الشعبي الولائي من بين أعضائه لجانا دائما، من بينها لجنة التهيئة والتعمير التي من ضمن اختصاصاتها هي مراقبة الأنظمة العمرانية على مستوى الولاية، من خلال ضبط الآليات الفعالة في حماية الأراضي الفلاحية والتهيئة العمرانية من أجل تحقيق النسق العمراني الحسن، وهذه المهام تمارس ضمن قوانين وتنظيمات المخولة لها في مجال السكن والتعمير. تنص المادة 73 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 على إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المخول لهم قانونا بالقيام بزيارات للبنىات

¹ -بوعافية زينب، رقابة الهيئات الإدارية على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منثوري قسنطينة (1)، الجزائر، المجلد (32)، العدد (01)، جوان 2021، ص 569.

التي هي طور الانجاز عن طريق معاينات التي يرونها ضرورية مع الاطلاع على الوثائق التقنية المتعلقة بالبناء في أي وقت¹.

وباستقراء هذا النص الذي عدل بموجب المادة 06 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 90-29، نجدها قد أعفت الوالي من مهمة الرقابة، وتم اقتصارها في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين في عملية مراقبة رخص التعمير².

بعد إعفاء الوالي من مهمة الرقابة صدر المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006، الذي يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، الذي جاءت المادة 79 منه بإسناد وتدعيم عملية الرقابة في مجال العمران بقولها:

" تنشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل والي وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير تدعى في صلب النص " اللجنة"³.

وباعتبار أن الوالي السلطة الأولى في الولاية، فهو ممثل الدولة ومفوض باسم الحكومة، يعمل على حماية المجال العمراني من خلال الرقابة على وثائق التخطيط التهيئة العمرانية وفقا للقوانين والتنظيمات المتعلقة بهذا المجال، وتتجسد هذه الرقابة من خلال المصادقة بقرار على المخطط التوجيهي⁴.

حسب المادة 27 من ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما يأخذ برأي الوالي قبل المصادقة المجلس الشعبي البلدي على مخطط شغل الأراضي باعتباره ممثلا للدولة في مراقبة

¹ - حواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون العام، فرع الإدارة العامة، قانون تسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 118.

² - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران، التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 140.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 03-06، المؤرخ في 07 يناير 2006، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ج ج العدد (01) المؤرخة في 08 يناير 2006.

⁴ - مدني هدى، دور الجماعات الإقليمية في ضبط البيئة العمرانية في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة الإخوة منثوري قسنطينة (1)، المجلد (11)، العدد (01)، جانفي 2023، ص 98.

مخططات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي ما جاءت به المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

كما مكن المشرع في المجال الرقابي للوالي بتسليمه للرخص البنائيات والمنشآت المبنية لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

وأخيرا للوالي الحق في إقرار شهادة المطابقة حسب الحالة وحسب نص المادة 76 مكرر 4 من قانون 04-05 الذي يعدل ويتم القانون 90-29، للوالي الحق في إصدار قرار رخصة الهدم في أجل 30 يوما في حالة امتناع رئيس المجلس الشعبي عن التنفيذ بوسائل المسخرة من قبله¹.

الفرع الثاني: دور البلدية في الرقابة العمرانية.

تبنى المشرع الجزائري فكرة الرقابة الإدارية في مجال العمران من خلال تجسيد إستراتيجية جديدة خاصة بالرقابة، التي من خلالها تكفل عملية احترام القواعد في المجال العمراني. تبعا لذلك منح المشرع الجزائري صلاحيات لرئيس البلدية باعتبار أن البلدية تجسد لامركزية الرقابة، باعتبار البلدية أقرب للمجال الميداني².

وباعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هيئة ضبط إداري وفقا للمادة 88 من قانون 10-11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية فإن له الحق بالتدخل من أجل حماية النظام العام في قطاع العمران وبحكم الصلاحيات الواسعة التي منحت له من قبل المشرع فهو المسؤول في النظام العام العمراني³.

¹- بلول فهيمة، متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء، مسؤولية من؟، مجلة القانون والمجتمع، تصدر عن مخبر القانون والمجتمع، جامعة أحمد درارية، أدرار، المجلد (09)، العدد (01)، جوان 2021، ص 89.

²-بوعافية زينب، مرجع سابق، ص 570.

³- عتاب يونس، دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ل.م.د، تخصص قانون عام معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة، السنة الجامعية 2020-2021، ص 186.

ويعتبر أول إلتزام للمرخص له بعملية تشييد البناء بإخطار الجهات الإدارية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حتى يتمكن من أداء وتجسيد نظام الحوكمة المحلية، وفي إطار تطبيق لعمليات الرقابة على عقود التعمير تم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى البلديات بموجب القانون 19/15 التي من خلالها تفعل الرقابة على جميع الرخص والشهادات القانونية¹.

كما تتجلى أيضا اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة أثناء أشغال البناء وبعد الأشغال والتي نجملها فيما يلي:

أولا: الرقابة أثناء أشغال البناء.

يعتبر أول التزام للمرخص له بعملية تشييد البناء، هو إخطار الجهات الإدارية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين في مجال الرقابة بإجراء زيارات ميدانية للبنىات والاطلاع على الوثائق التقنية لهاته البناية².

طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة بموجب المادتين 73 و 76 مكرر من القانون 90-29 يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وكذلك الأعوان المؤهلين بإجراء زيارات ميدانية للبنىات التي في طور الانجاز مع إجراء عملية الرقابة والتحقق من الوثائق التقنية بغرض مطابقتها للتشريع والقوانين المعمولة بها³.

حيث يتجلى أن الزيارات الميدانية تتعلق بالورشات والبنىات التي في طور الانجاز، مع ضرورة التأكيد على توفر الوثائق اللازمة ومطابقة الأشغال، إلى أن نص المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري

¹ - قسوري فهيمة، إيمان حسينة، نظام الحوكمة في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة باتنة (01)، العدد (01)، مارس 2017، ص 19.

² - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 141.

³ - المرجع نفسه، ص 142.

وممارسة مهنة المهندس المعماري، تنص على " أن يتم زيارة المباني حتى وإن كانت منجزة للوقوف على عدم مخالفتها لقواعد البناء"¹.

ويجب أن تتم زيارات المعاينة بحضور كل من رئيس البلدية والأعوان ووفق شروط محددة حتى تنتج آثارها، التي توجزها في الآتي:

أ/- الشروط الواجب توفرها لإجراء المعاينات:

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير سنة 2006 والذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين، أن عملية المعاينة التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي لا تتم إلا بوجود أعوان مؤهلين لذلك².

إلا أنه لم يتم تحديد أوقات الزيارات الميدانية طبقا لما نصت عليه أحكام المادة 73 من قانون 90-29، الذي أضافته المادة 08 من نفس المرسوم، إلا أن هذا المرسوم لم يحدد الأعوان المؤهلين إن كانوا تابعين للبلدية أو مديرية البناء والتعمير، أو أن الأعوان من الإدارتين معا؟

لذا نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 06-55، الأعوان المؤهلون على البحث عن المخالفات العمران زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، كل من مفتش التعمير المعين بموجب القانون ومستخدمي مصالح الولاية التابعة لإدارة ووزارة السكن والعمران إضافة إلى أعوان مصلحة التعمير التابعة للبلدية³.

ختاما لما سبق يتبين أن المعاينات الميدانية وعملية الرقابة تقع تحت مسؤولية رئيس البلدية في حالة حدوثها من عدمها، وتتم برمجة هذه المعاينات قبل أي خرجات ميدانية مع الأعوان التابعين للبلدية، وذلك بإعداد جدول يشمل الزيارات، على أن ترسل نسخة منه إلى الوالي

¹ - عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2015-2016، ص 110.

² - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة، ج ر ج ج العدد (06)، المؤرخة في 05 فيفري 2006.

³ - عوابد شهرزاد، مرجع سابق، ص 112.

ومدير التعمير المختص إقليمياً، وكذلك بالنسبة لمدير التعمير فيما يتعلق بالمفتشين والأعوان المؤهلين لمصالح التعمير، على أن تبلغ نسخة من جدول الزيارات لكل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير.

ب/- الآثار المترتبة عن إجراء المعاينات:

بعد إجراء الرقابة الميدانية يقع على عاتق صاحب المنشأة التي في طور الانجاز تقديم الوثائق والمستندات التقنية، للأعوان المؤهلين برفقة رئيس البلدية في أي وقت تطبيق لنص المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

تمارس هذه السلطة الإدارية مهامها من خلال مراقبة انجاز المنشآت طبقاً لمواصفاتها التقنية وآجالها¹ وفق نص المادة 216 من القانون 08-15، وتنتهي صلاحية رخصة البناء إذ لم يشرع صاحب الرخصة في البناء في أجل سنة واحدة من تاريخ استلامه الرخصة كما يقع التزام احترام الارتفاعات وحق الطريق والمساحات العمومية على صاحب الرخصة.

ثانياً: الرقابة بعد الانتهاء من الأشغال.

طبقاً لأحكام المادة 57 من المرسوم التنفيذي 09/307، المؤرخ في 22/09/2009 يجب على صاحب الرخصة في غضون 30 يوماً من تاريخ إتمام أشغال البناء بتحرير نسختين تثبت انتهاء الأشغال ويودع بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع².

إن الغرض من التصريح بانتهاء الأشغال هو تسهيل عمل السلطة الإدارية في المعاينة لتمنح الرخصة بالآجال القانونية حتى يتمكن صاحبها من استخدام المبنى الذي شيد لأجله. ويعد التصريح بانتهاء الأشغال بمثابة طلب رخصة شهادة المطابقة، ويتضح من خلال المادة 56 من القانون رقم 90-29، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، هو وجوب إخطار صاحب المشروع بإنهاء أشغال لرئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل استلام شهادة المطابقة، ومثلما ألزم المشرع صاحب المشروع إخطار البلدية في بداية الأشغال ألزمه أيضاً في نهايتها³.

¹ - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 146.

² - المرجع نفسه، ص 147.

³ - المرجع نفسه.

وذلك من أجل الحصول على شهادة المطابقة لذلك وجب الوقوف على هاتين النقطتين:

أ/- التصريح بانتهاء الأشغال:

يعد التصريح بانتهاء الأشغال بمثابة طلب رخصة شهادة المطابقة حيث تنص المادة 3/57 من المرسوم التنفيذي 91-176 بإلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإصدار رخصة المطابقة، حتى ولو لم يتم إيداع تصريح نهاية الأشغال المنجزة في الآجال القانونية¹.

وتعتبر الغاية من إلزام السلطات الإدارية بهذا الإجراء، بمثابة الرقابة على جميع البناءات والتأكد من مطابقتها لأحكام البناء².

ب/- استصدار شهادة المطابقة:

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة للرقابة عند انتهاء عملية البناء، فهي وثيقة صادرة عن السلطة الإدارية المانحة للرخصة للمستفيد، الغرض منها مطابقة المبنى لأشغال البناء ومراعاة مواصفاته من الارتقاقات والتهوية وسلامة المباني المجاورة، وغيرها من القواعد المتعلقة بقانون التعمير ومواصفات رخصة البناء، فرخصة المطابقة هي وثيقة إدارية يتم من خلالها إعلان عن انشاء والبنائية مع احترام مطابقتها لمواصفات رخصة البناء، وكذلك احترام معايير البناء، بما في ذلك المظهر الخارجي وعلو البناية وحدودها وطبيعتها، وبهذا تكون شهادة المطابقة قد حددتها أحكام رخصة البناء، طبقاً لأحكام المواد من 73 إلى 78 من القانون رقم 90-29.

وقد أكدت المادة 56 من القانون 15/08، المتعلق بالحصول على شهادة المطابقة بمنح الحق في الإيصال بجميع الطرق والشبكات العمومية، وهذا ما يضيف عليها طابع الأهمية من أجل استصدارها³.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج ج العدد (26) المؤرخة في 01 يونيو 1991.

² - عوابد شهرزاد، مرجع سابق، ص 114.

³ - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يحدد مطابقة البناءات واتمام انجازها، ج ر ج ج العدد (44) المؤرخة في 03-08-2008.

من خلال إلزام السلطة الإدارية بالقيام بتركيب الشبكات اللازمة، وإتمام أشغال التهيئة، وبإلزام المرخص له بالبناء وفق أدوات التهيئة و التعمير، وعملية التحقيق في المطابقة لا تكون إلا بحضور الممثلين المؤهلين قانونا تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وكذلك ممثلين عن مصالح تقنية أخرى، والهدف من استدعاء هذه المصالح التقنية الأخرى، هو حرصا من المشرع على التحقق من مطابقة ما تم انجازه مع ما هو منصوص عليه في الرخصة كآلية لضمان عدم اعتراض أي كان بعد انجاز الشبكات الضرورية للبناء¹.

ويكون الإشعار بالمرور لإجراء المراقبة في غضون 8 أيام على الأقل، ومن خلال هذه المعاينة يتم تحرير محضر جرد الذي يدون فيه جميع الملاحظات حول الأعمال التي تمت مراقبتها، ومدى مطابقتها لقانون التعمير تحت توقيعاتهم، ليرفع هذا المحضر إلى الجهة الصادرة لرخصة البناء².

ج- الهدم كإجراء ردي:

يعتبر الهدم إجراء لكل البنايات المخالفة لقواعد التعمير، حيث وجد كإجراء من أجل الحد من فوضى العمران ودفع جميع المخالفين له لاحترام القوانين تنص المادة 76 مكرر 4 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 تحرير محضر المخالفة من طرف العون المؤهل في حالة وجود بناء دون رخصة وإرساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في أجل 72 ساعة، ومن خلال هذا المحضر يصدر رئيس البلدية قرار الهدم مراعاة للمتابعات الجزائية في غضون 08 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

فالإدارة ملزمة باستصدار قرار الهدم من طرف رئيس البلدية، الذي يعد المسؤول على تطبيق القوانين في وجود هذه المخالفات، وهو صاحب السلطة في تنفيذ قرار الهدم، وفي حالة امتناعه عن التنفيذ في غضون 30 يوما من إصدار القرار، يحل الوالي محل رئيس المجلس

¹- بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 150.

²- عوابد شهرزاد، مرجع سابق، ص 116.

الشعبي البلدي بقوة القانون حفاظا على النظام العام، وسلامة الأفراد وأمنهم من أشكال البناء الغير مرخص، وبالتالي نجد أن المشرع فتح لرئيس المجلس الشعبي البلدي حول التهرب في عدم تنفيذ القرار، و هذا ما يؤدي إلى تقصير في المجال العمراني و فسح المجال أمام الوالي المختص من أجل تنفيذ القرار بالرغم من المسؤوليات البلديات الملقاة على عاتقه، وكان من الأنجع تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي المسؤولية عند التقصير.

إذن إجراء الهدم الذي يختص به رئيس المجلس الشعبي، هو إجراء غير فعال من خلال عدم الحزم في تنفيذ القرار الأمر الذي زاد من استخفاف المواطنين بالقوانين عند اللجوء إلى السلطات الإدارية في حالة وجود ضرر من البناءات الغير شرعية¹.

ومن أجل تفعيل الدور الرقابي للجماعات الإقليمية في المجال العمراني بعد أن شكلت عبئا أثقل كاهلها، أنشأ المشرع لجان مؤهلة لمراقبة هذه المخالفات، حيث تم إنشاء لجنة مراقبة عقود التعمير بناء على المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19 لدى كل من الوزير المكلف بالعمران ولدى كل والي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي، يتمثل عملها في مراقبة الأشغال بناء للرخص المسلمة، وكذلك متابعة العرائض المقدمة على مستوى السلطات الإدارية المختصة في إصدار عقود التعمير²، على غرار هذه اللجنة هناك لجان أخرى غلب عليها الطابع التقني، منها لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى، حيث تنشأ على مستوى كل ولاية، مهامها متمثلة في التعريف بالتراث المعماري وجرده، إلى جانب ذلك نجد أيضا اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء، تتمثل مهامها هي الأخرى في تقديم التأشيرات في عملية مراقبة البناءات حتى لا تشكل خطرا على الأشخاص، من خلال دراسات مكثفة حول أجزاء البناية، كما أنشأ المشرع جهاز رقابي للإدارة المركزية للسكن والعمران، وأجهزة غير ممرضة

¹ - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 153.

² - حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2017-2018، ص 27.

متمثلة في المفتشيات العامة للتعمير الغرض من إنشائها السهر على شرعية العقود و كذا متابعة البطايق الوطنية المتعلقة بالإقليم التابع لها¹.

المطلب الثاني: الأجهزة الأخرى المكلفة بالبحث عن المخالفات العمرانية.

بمقابل الجانب الرقابي على عمليات التعمير، أقر المشرع الجزائري لها مجالا آخر للرقابة تنصب على المخالفين، يقوم بها أعوان مؤهلين في مجال التهيئة والتعمير من أجل ضبط مخالفات وعدم احترام القوانين والتشريعات، فسلطة رئيس البلدية في هذا المجال غير كافية لتوليه جميع المهام وأشكال الرقابة، لذلك أوكلها المشرع هذا الاختصاص لذوي الخبرة في هذا المجال²، وهو ما يتم توضيح معالمه من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول: الأعوان المؤهلين قانونا بضبط مخالفات التهيئة والتعمير.

خول المشرع الجزائري للعديد من الموظفين مهام الرقابة على المخالفين لقواعد التهيئة والتعمير في إطار القانون رقم 90-29 تحت تسمية "الأعوان"³.

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 2006/01/30، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان، علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية يؤهل للتقصي على مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينته الفئات التالية:
أولاً: مفتشو التعمير.

تم تعيينهم بصفة منتظمة طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-229 المؤرخ في 02 محرم عام 1412 الموافق لـ 14 يوليو سنة 1991 والمتعلق بالعمال التابعين للأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم.

ثانياً: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لوزارة السكن والعمران ويتم تعيينهم كما يلي:

- رؤساء المهندسين ورؤساء المهندسين في تخصص الهندسة المدنية.

¹ - بوغافية زينب، مرجع سابق، ص 569.

² - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 155.

³ - بوغافية زينب، مرجع سابق، ص 571.

- المهندسين المعماريين والمهندسين الرئيسيين في تخصص الهندسة المدنية الذين يحوزون خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير¹.
- المهندسين التطبيقيين في البناء تخصص الهندسة مدنية الذين يحوزون على خبرة 03 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين الساميين (في البناء) الذين يحوزون خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير يتم تعيينهم بقرار من الوالي وباقتراح من مدير التعمير والبناء للولاية.

ثالثا: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

يتم تعيينهم بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبقرار من الوالي المختص إقليميا وبقائمة اسمية² تظم:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في تخصص الهندسة المدنية.
 - المهندسين المعماريين والمهندسين في تخصص الهندسة المدنية يحوزون على خبرة سنتين على الأقل، إلا أن المشرع قام بإلغاء المتصرفين الإداريين من قائمة الأعوان في مجال ضبط المخالفات حسب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 95-318 المؤرخ في 14/10/1995 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان والموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 06-55 والمادة 51 من أحكام المرسوم التشريعي 94-07 الملغاة بحكم القانون 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 الذي ألغى بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07³.
- ويتم تحرير محضر المخالفة من قبل الأعوان بعد المعاينة، يذكر فيه وبدقة وقائع المخالفة مع تدوين تصريحات المخالفين لقواعد التهيئة والتعمير، مع توقيعات لكل من المخالف والأعوان وهذه المحاضر تعد بمثابة الحجية لإثبات المخالفات، ويتم تحريرها في هاتين الحالتين:

✓ البناء دون وجود رخصة.

¹ - بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص 156.

² - بوغافية زينب، مرجع سابق، ص 571.

³ - حواس حسينة، مرجع سابق، ص 123.

✓ عدم مطابقة البناء المنجز للرخصة المسلمة.

ففي حالة البناء دون رخصة يتوجب على العون إرسال المحضر المحرر لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في غضون ثلاثة أيام ليصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم في أجل 08 أيام من تاريخ استلام المحضر لإثبات المخالفة¹.

أما في حالة عدم مطابقة البناء المنجز للرخصة المسلمة وفق القوانين والتنظيمات المعمول بها، يتم من خلالها تحرير محضر المعاينة للمخالفة، ويتم إرساله إلى الجهات القضائية مع نسخة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي خلال 72 ساعة، على أن تصدر الجهة القضائية قرار إما بالمطابقة أو الهدم الجزئي أو الكلي طبقاً للمادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29.

وإذا لم يمتثل المخالف للحكم الصادر المحدد في الأجال القانونية، يصبح بعد ذلك الإجراء تلقائي يقوم به رئيس المجلس الشعبي أو الوالي بتنفيذ الأشغال على نفقة المخالف².

علاوة على الأعوان سابق الذكر أضاف القانون أعوان مكلفين بالمتابعة والتحقق حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات، حسب المادة 68 من القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وهذا راجع إلى عدم إتمام إنجاز البناءات.

ومن خلال المادة 68 من قانون 08-15 تتشكل هذه الفرقة من رئيس الفرقة ومن 3 إلى 4 أعوان يتم تعيينهم من بين المستخدمين المنتمين للأسلاك التالية:

- مفتشي التعمير.
- المهندسين المعماريين.
- المهندسين المدنيين.
- مهندسو التطبيق في تخصص البناء.

¹- حواس حسينة، المرجع السابق، ص 124.

²- المرجع نفسه، ص 125.

- التقنيين السامين في تخصص البناء.
- المتصرفين الإداريين بعد أن تم إدراجهم في قائمة أعوان فرق المتابعة والتحقيق في قانون 08-15¹.

الفرع الثاني: الأعوان المؤهلين بالبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير.

باعتبار أن مجال العمران الأكثر تعقيدا، وجب ضرورة التدخل الصارم والعاجل لمعاقبة المخالفين لقواعده، كان من الضروري إنشاء جهاز خاص يكون ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة مهامه البحث والتحري على من مخالفات قوانين التهيئة والتعمير باسم شرطة العمران².

وبذلك يكون المشرع قد أعطى صفة ضابط الشرطة القضائية كل في مجاله من رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني، ذو الرتب في الدرك، ضباط الصف الذي ينتمون للمصالح العسكرية للأمن، شرطة العمران وحماية البيئة.

كما يعد من أعوان الضبط القضائي كل من موظفو مصالح العسكرية للأمن³.

فمهام شرطة العمران، هو السهر على التدخل بتطبيق القوانين والتشريعات في المجال العمراني والبيئي بعد التنسيق مع المصالح المعنية التابعة لكل بلدية ودائرة، من خلال القيام بدوريات للوقوف على التجاوزات التي يقع فيها المخالفون لقواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجازهم لأشغال البناء مع المساهمة في عمليات تحسيسية لتعزيز الثقافة العمرانية للمواطن بإشراك المجتمع المدني والمصالح التقنية.

الفرع الثالث: توسيع دائرة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات.

من أجل تفعيل أكثر لقواعد البناء والتعمير ومحاربة ظاهرة انتشار البناءات الغير شرعية فقد وسع المشرع دائرة الأعوان المكلفين بالرقابة.

¹ - بوغافية زينب، مرجع سابق، ص 571.

² - عطاب يونس، مرجع سابق، ص 197.

³ - المرجع نفسه، ص 198.

ذكر المشرع في عمليات البحث عن المخالفين لقواعد التهيئة والتعمير بعض الأعوان المؤهلين في مناطق خاصة.

أولاً: أعوان المناطق الساحلية والتوسع السياحي.

دائماً وفي إطار تعزيز عمليات الرقابة للحفاظ على النسيج العمراني والحد من المخالفات في مناطق الساحلية والنسيج السياحي، عمد المشرع الجزائر لتوسيع دائرة الفئات والأعوان القائمين على مجريات عملية الرقابة في هذا المجال، والتي نوجزها في الآتي:

أ- أعوان المناطق الساحلية

يخص المشرع مجالات الرقابة بحسب نوعية وطابع الذي يمتاز به الموقع، من أجل توظيف الخبرات وتعزيز تواجد ذوي الخبرة في المجال وهو ما يعطي قيمة مضافة لمعملية الرقابة، لذلك فقد حددت المادة 37 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه هذه الفئة باعتبارها الأنسب ومن ذوي الاختصاص¹.

لم تتطرق إلى رخص التجزئة أو شهادة التقسيم على المناطق الساحلية فقد جاءت فيها رخصة البناء، فكان من الأصح على المشرع ذكر رخصة التجزئة التي لا تقل أهمية عن رخصة البناء فقد حددت المادة 37 من القانون سالف الذكر الأعوان المكلفين بالمعاينة وهم:

- أعوان وضباط الشرطة القضائية².
- الأعوان المؤهلين وفقاً للقانون 90-29 المعدل والمتمم.
- مفتشو البيئة.

وبعد إجراء معاينة المخالفات يتم تحرير محضر في أجل 05 أيام، ويودع إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليمياً، وتبلغ نسخة إلى الجهات الإدارية المعنية.

ب- أعوان مناطق التوسع السياحي

¹ - القانون 02-02، المؤرخ في 05-02-2002، المتعلق بحماية الساحل والتنمية، ج ر ج ج العدد (10)، المؤرخة في 12-02-2002.

² - حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 34.

جاء في القانون 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية المؤرخ في 2003/02/17، والمرسوم التنفيذي 421-04 المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي، فقد نص هذا المرسوم على رخصة البناء دون رخص التعمير في محيط العقار السياحي.

فقد ذكر القانون 03-03 الأعوان المؤهلين بضبط المخالفات في المناطق الساحلية وهم:

• ضباط وكذا أعوان الشرطة القضائية.

• مفتش السياحة.

• مفتش التعمير.

• مفتش البيئة.

فعمل هؤلاء الأعوان يتمثل في متابعة المخالفات المتعلقة بالبيئة والتعمير، على أن يحرر محضر في ذلك ويرسل للسلطات المختصة إقليمياً أو الجهة القضائية في أجل 15 يوم إجراء المعاينة¹.

ثانياً: الأعوان المؤهلين ضمن قوانين الفنادق.

يخول القانون 01-99 المتعلق بقواعد الفنادق، البحث والتقصي عن مخالفات أحكام هذا

القانون الأعوان الآتي ذكرهم²:

• مفتش السياحة.

• أعوان المراقبة الاقتصادية.

• ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

كما يمكن لمفتشي السياحة الاستعانة بالقوة العمومية إذا استدعت الضرورة لذلك، وبعد تحرير المحضر من طرف العون، يرسل المحضر حسب الحالة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة خلال 08 أيام¹.

¹ - حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 34.

² - القانون رقم 01-99، المؤرخ في 06-01-1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفنادق، ج ر ج ج العدد (02)، المؤرخة في 06-01-1999.

ثالثاً: الأعراف المؤهلون ضمن القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ.

حددت أحكام القانون 03-02 المؤرخ في 17/02/2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ، الأعراف المؤهلين في عملية البحث عن المخالفات بإجراء المعاينات وهم:

• ضباط وأعراف الشرطة القضائية.

• مفتشو السياحة.

• مفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية.

• مفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش.

• مفتشو البيئة.

فمن خلال المعاينة يتم تحرير محضر يسرد فيه الوقائع مع توقيع كل من العون ومرتكب المخالفة، ويرسل هذا المحضر في أجل لا يتعدى 15 يوم من يوم إجراء المعاينة إلى الوالي المختص إقليمياً أو الجهة القضائية².

رابعاً: الأعراف المؤهلين في قانون حماية التراث الثقافي:

يؤهل للبحث والتحري عن المخالفات طبقاً لأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي والتاريخي والأثري زيادة على ضباط الشرطة القضائية وأعرافها أيضاً المفتشون المكلفون لحماية التراث الثقافي.

✓ أعراف الحفظ والتنشيط³.

خامساً: الأعراف المؤهلين ضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

وفقاً للقانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، يقوم ضباط الشرطة القضائية ومفتشو البيئة بتحرير محضر المخالفة في

¹ - حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 34.

² - المرجع نفسه، ص 36.

³ - بوعافية زينب، مرجع سابق، ص 572.

نسختين، الأولى ترسل إلى الوالي وترسل النسخة الثانية إلى السيد وكيل الجمهورية حسب نص المادة 101 من قانون 10-03 على أن يؤدي الأعوان سالف الذكر القسم أمام رئيس المحكمة المختصة ويرسل هذا المحضر في أجل 15 يوما من تحريره إلى وكيل الجمهورية ويعد هذا المحضر بمثابة الحجية الى غاية إثبات العكس¹.

سادسا: الأعوان المؤهلون بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها.

يهدف المشرع إلى حماية أراضي الدولة من خلال القانون 18-23، المؤرخ في 2023/11/28 والمتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها في أحكام المادة الأولى لهذا القانون من خلال آليات الحماية لأراضيها ضد أي استيلاء.

✓ القوانين المطبقة على البناءات الغير شرعية المقامة على أراضيها.

✓ العقوبات المقررة في حالة التعدي على أراضي الدولة.

• يؤهل للبحث عن المخالفات والجرائم المنصوص عليها في هذا القانون كل من ضباط الشرطة القضائية، الأعوان المنتمون إلى الإدارات العمومية إضافة إلى شرطة العمران.

• ضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعون لإدارة الغابات.

• أعوان مديرية الفلاحة.

• مفتشو أملاك الدولة.

• مفتشو البيئة.

• مفتشو السياحة.

• مفتشو كذلك أعوان حماية التراث الثقافي.

• أعوان شرطة المياه².

تجدر الإشارة إلى أن هذا القانون لم يجسد بعد في انتظار المراسيم التنفيذية الموضحة لأحكامه.

أ- الحماية القانونية المقررة للأعوان المؤهلين والمكلفين بالرقابة في إطار البحث في المخالفات أشغال البناء:

¹ - حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 36.

² - المادة 11 من القانون رقم 18-23 مؤرخ في 28 نوفمبر 2023، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، ج ر ج ج العدد (76)، المؤرخة في 30 نوفمبر 2023.

يعترض الأعوان العديد من الصعوبات والتصدي للمخالفين لغرض إحترام تطبيق قوانين التعمير، ولهذا السبب أقر المشرع الحماية القانونية لهؤلاء الأعوان وحمايتهم ضد أي شكل من أشكال التعدي في إطار ممارسة مهامهم الرقابية، كما هو مبرمج خلال الزيارات المعاينة لورشات البناء¹.

فالمادة 13 من المرسوم التنفيذي 06-55 تقرر بحماية الدولة للأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهامهم من جميع الضغوطات مهما كانت طبيعة هذا التدخل، الذي يمكن أن يسبب ضررا لنزاهتهم².

وكذلك المادة 71 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 التي ذكرت حماية الأعوان من أي ضغط أو تدخل قد يمس سلامتهم.

فمن خلال أحكام المادتين فقد أقر المشرع على الحماية القانونية التي منحتها الدولة للأعوان المؤهلين، وتوفير جميع الوسائل من أجل تسهيل مهامهم، مع تسخير لهم القوة العمومية إن استدعى الأمر ذلك، طبقا للمادة 76 مكرر 01 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 ومن خلال المادتين نستقرأ أن تسخير القوة العمومية يكون أثناء المعاينة إذا تقرر هدم البناية محل المعاينة، لذلك وجب طرح إشكالية الحماية خارج أوقات الزيارة التي يراها المخالف أن العون هو سبب هدم البناية، لذلك فإن الحماية القانونية لهؤلاء الأعوان هي حماية غير كافية، إلا وقت خروج القوة العمومية، وهذا يصعب الأمر على الأعوان الذي جعلهم يغضون الطرف خوفا على سلامتهم من أي مكروه، لذا وجب حضور الدائم للقوة العمومية أثناء المعاينات للورشات، وحمايتهم بعد أداء مهامهم و خارج أوقات العمل بغرض التحفيز والفعالية بأداء واجباتهم و تحصيل النتائج المرجوة من ذلك³.

المبحث الثاني: أثر الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير.

رغم تعدد النصوص القانونية في مجال التهيئة والتعمير، التي تسعى إلى الحدّ من فوضى العمران، إلا أن حجم المخالفات المرتكبة في مجال التجزئات أو البناء أو الهدم في انتشار

¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 294.

² - بن عزه الصادق، مرجع سابق، ص 161.

³ - المرجع نفسه، ص 162.

رهيب، ونظراً لبروز بعض الثغرات اضطر المشرع للتدخل بإصدار قوانين تحوي تدابير وعقوبات هدف منها ردع المخالفين ووضع حد لهذه التجاوزات، لذلك نولي هذا المبحث للحديث عن صور هذه المخالفات (المطلب الأول)، والتدابير التي من شأنها الحد منها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المخالفات في مجال التهيئة والتعمير.

حدّد المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير، عدّة مخالفات متعلقة بالتعمير ويمكن حصر هذه المخالفات الواردة في هذا المجال في حالتين هما الفرع الأول: مخالفة الشروع في الأشغال دون رخصة، الفرع الثاني: مخالفة إنجاز الأشغال دون احترام أحكام (مقتضيات) الرخص.

الفرع الأول: مخالفة الشروع في الأشغال دون رخصة.

تتجلى أهم مخالفات التعمير التي ترجع إلى عدم توفر الرخصة الإدارية في ثلاث مخالفات أولاً عدم توفر رخصة البناء، ثانياً إحداث تجزئة دون رخصة، ثالثاً الهدم دون رخصة. أولاً: عدم توفر رخصة البناء.

أ-تعريفها: يقصد بها تنفيذ أشغال أو استعمال أرض دون رخصة بناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة بناء مسبقة، كما عرفت على أنها إنشاء مباني جديدة أو إقامة الأعمال التي سبق ذكرها في الفصل الأول كالتوسعة وتعديل الواجهة وغيرها¹ قبل الحصول على رخصة من الجهة المختصة وفقاً لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير، كما جاء في المادة 7 من القانون 04-05 والتي جاء فيها "...يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"²، وقد حدد القانون

¹-بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، 2021، ص199.

²- القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 09-29 المؤرخ 1 ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، العدد (51)، الصادر في 15 غشت 2004.

90-29 في مادته 52 نطاق البناء دون رخصة وجاء فيها " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"¹.

ب/- مدة صلاحيتها

1/- يعتبر عدم إتمام الأشغال في الآجال المحددة في الرخصة مخالفة بموجب أحكام القانون رقم 08-15.

2/- كما أن البناء بعد انتهاء صلاحية الرخصة تعتبر مخالفة حسب المادة 06/2 من القانون 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البناء²، " تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداءً من تاريخ تسليمها"³.

إن البناء بدون رخصة يؤدي إلى فوضى العمران من خلال البناءات الغير منضمة وبذلك يفقد المشهد والمجال العمراني جماله وتناسقه.

ثانياً: إحداث تجزئة دون رخصة.

لهذه المخالفة عدّة أشكال فمنها ما يتعلّق بإنشاء تجزئة دون رخصة، ومنها ما يتعلّق بتشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة، بالإضافة إلى بيع عقارات في تجزئة غير مرخصة.

أ/- إنشاء تجزئة دون رخصة: من خلال نص المادة 74 من القانون 08-15 "يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية من مائة دينار (1.00.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة"⁴، يعتبر هذا التصرف مخالفة، ويقصد به القيام بتجزئة قطعة أرضية أو إقامة مجموعة سكنية عليها دون استخراج رخصة تجزئة من الجهات الإدارية المختصة⁵.

¹ - القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة التعمير، مرجع سابق.

² - ابن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العقاري، جامعة الإخوة منثوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، 2016-2017، ص 179.

³ - القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مرجع سابق.

⁴ - المرجع نفسه.

⁵ - بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 196.

نصت المادة 03 من قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على أن "يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به، يمنع أيضاً تشييد أي تجزئة غير مرخصة"¹.

ب/- تشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة: يقصد بها إقامة بناء غير قانوني داخل قطعة أرضية مجزئة بطريقة غير قانونية².

ج/- بيع عقار في تجزئة غير مرخصة: ويقصد به قيام صاحب العقار بتجزئته دون الحصول على رخصة تجزئة، ثم بيع هذه التجزئات بغرض البناء عليها، وهو ما يشكل مخالفة يعاقب عليها القانون³، وهذا ما أشارت إليه التعلية الوزارية رقم 18 المؤرخة في 30 ديسمبر 2020⁴.

ويمكن حصر مخالفات التجزئة فيما يلي:

- تقسيم ملكية عقارية غير مبنية دون رخصة التجزئة.
- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.
- تشييد بناية في تجزئة غير مرخصة.
- تشييد بناية فوق تجزئة لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة⁵.

➤ تقسيم للأراضي من أجل إنشاء تجزئة للترقية العقارية من غير رخصة⁶.

ثالثاً: هدم بدون رخصة.

¹ - القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مرجع سابق.

² - بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 180.

³ -بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 198،

⁴ -"لقد لوحظ بأن أصحاب الأراضي والأموال يقومون بتقسيم أراضيهم ويعرضونها للبيع للخواص والمرقين العقاريين"...منع أي تقسيم للأراضي من أجل إنشاء تجزئة للترقية العقارية وجعل رخصة التجزئة شرط لا غنى عنه.

⁵ -سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2018-2017، ص 317.

⁶ - التعلية الوزارية رقم 18، مرجع سابق، ص 4.

نصت المادة 60 من القانون 29/90 على أن " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية"¹.

ومن خلال نص المادة يتبين أن مخالفة الهدم دون رخصة تقوم إلا بتوفر شروط وهي:

أ- الشروع في أشغال هدم مباني قائمة دون رخصة مسبقة:

الشروع في أشغال هدم مباني قائمة دون رخصة مسبقة، والمقصود بها إزالته كله أو بعضه بحيث يصبح غير صالح للاستعمال فيما أعد له، فكل الأشغال التي تؤدي إلى الهدم الجزئي أو كلي لبنانية قائمة دون الحصول المسبق على رخصة من الجهات الإدارية المختصة، تؤدي مباشرة إلى قيام مخالفة الهدم دون رخصة².

ب- موقع البناء المهدم:

حددت أحكام 46 من القانون رقم 90-29 بأن تكون البناية في أماكن خاصة أو محددة قانونا بقولها " تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي المناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية..."³، بينما أفادت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي أفادت بأنه " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04..."⁴.

وتتمثل هذه البنائيات المحمية في:

1- القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

2 - عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه في القانون العقاري، باتنة 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017-2018، ص 209.

3 - القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

4 - المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

1/- الأماكن المصنفة بقائمة الأملاك التاريخية والمعمارية، السياحية أو الثقافية أو الطبيعية الخلابة.

2/- الأماكن المصنفة والمتوفرة على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي، والمناخي والجيولوجي.

3/- أن تكون البنايات المهدمة سندا لبنايات مجاورة: ومعناه أن المساس بالبناء يؤدي إلى الإضرار بباقي السكنات المجاورة، ففي هذه الحالة تكون سندا لبنايات أخرى مجاورة سواء بالنسبة للجدران والأعمدة والسقف، فكل أشغال الهدم الجزئية أو الكلية للبنائية كانت سندا أو دعما لبنايات أخرى، يعدّ الفعل مجرما ومعاقبا عليه والغاية من اشتراط رخصة الهدم هو المحافظة على أرواح وممتلكات أصحاب السكنات المجاورة¹.

الفرع الثاني: مخالفات إنجاز الأشغال دون احترام مقتضيات الترخيص.

لا تقتصر المخالفات على عدم استصدار الرخصة من طرف الجهات الإدارية المختصة، فنجد العديد من المواطنين بعد تحصلهم على الرخصة لا يلتزمون بمقتضيات الرخصة، إن هذه المخالفة أيضاً لا يمكن الاستهانة بها، لأنها تتعلق بمدى قوة الدولة وهيبتها وأجهزتها الإدارية على مراقبة ما تم ترخيصه من طرفها، غير أن الواقع الميداني يثبت تساهل الإدارة رغم ما يمكن أن تخلفه من آثار خطيرة².

حيث أنه من بين أهم الالتزامات القانونية التي يتحملها الباني المرخص له، التزامه باحترام مضمون قرار الترخيص بالبناء وتنفيذ مشروع البناء بالمواصفات التقنية والمادية المحددة في الرخصة، باعتبار أن الجهة الإدارية المختصة ما كانت لتسلمه الترخيص بالبناء إلا بعد التأكد من استيفاء الشروط المقررة في قانون البناء لإقامة البنايات بمختلف أغراضها.

¹- عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 209.

²- بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 182.

جاء في المادة 76 من القانون رقم 90-29 "يمنع الشروع في أشغال البناء...أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"¹.

أولاً: تعريف مخالفة إنجاز الأشغال دون إحترام مقتضيات الترخيص

عرفت هذه المخالفة بأنها " قيام الشخص بعمل من أعمال البناء سواءا تشييد المباني الجديدة، أو تمديد المباني القائمة، أو التغيير الذي يمسّ الحيطان أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتعديل أو التسييج على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة "

تجدر الإشارة بأن من قبيل عناصر هذه المخالفات، مخالفة الالتزامات والارتفاقات²، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 "يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها"³.

ثانياً: حصر مخالفات عدم الالتزام بمقتضيات الترخيص.

يمكن حصر مخالفة عدم الالتزام بمقتضيات الترخيص في نقاط الآتية:

➤ تجاوز معامل شغل الأراضي في نسبتها المئوية.

➤ تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها بنسبتها المئوية.

➤ عدم احترام الارتفاع المرخص له.

➤ الإستلاء على ملكية الغير.

➤ تعديل الواجهة.

➤ إنجاز منفذ غير قانوني.

➤ عدم وضع لافتة توضح مراجع رخصة البناء.

➤ عدم التصريح بانطلاق الأشغال¹.

¹ - القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

² - عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر، العدد (07)، 2018، ص5، ص6.

³ - المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير العقود وتسليمها، مرجع سابق.

- فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق، وعدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.
- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.
- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.
- عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال².

ثالثاً: المخالفات الواردة في بعض القوانين الأخرى.

نصت المادة 2/30 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل والتنمية بأن "تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات، والمساحات المهيئة للترفيه في المناطق المهدة"³.

بينما تمنع المادة 15 من القانون 02-02 "إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل... تستثنى من هذا الحكم، الأنشطة الصناعية المرفئية ذات الأهمية الوطنية، التي نصت عليها أدوات تهيئة الإقليم"⁴.

- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير، المصادق عليه من قبل السلطة المختصة طبقاً للمادة 2/38 من القانون 03-03⁵.
- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، حسب المادة 1/38 من نفس القانون.
- الإدلاء بالتصريحات الكاذبة عند القيام بإجراءات منح رخص البناء¹، حسب ما جاء في المادة 4/38 من القانون 03-03 "التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات

¹- حواس حسينة، مرجع سابق، ص111.

²- عبد العزيز أمال، مرجع سابق، ص121.

³- القانون 02-02، المتعلق بحماية الساحل والتنمية، مرجع سابق.

⁴- المرجع نفسه، المادة 15.

⁵- القانون 03-03 مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، ج ر ج ج، العدد (11)، الصادرة في 19 فبراير 2003.

المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو بمنح رخص البناء المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما².

المطلب الثاني: التدابير الإدارية المقررة للحد من المخالفات العمرانية.

تتخذ السلطات الإدارية المختصة في التهيئة والتعمير إجراءات ذات طابع وقائي ضد المخالفين للأحكام التي تحددها القوانين والتنظيمات المنظمة لها، كما أنها أقرت جزاءات صادرة من طرفها في هذا المجال عند عدم الالتزام بالإجراءات الوقائية، وهذا ما سنتطرق له من خلال فرعين، أولهما التدابير الوقائية، والثاني الجزاءات المقررة من الجهات الإدارية المختصة.

الفرع الأول: التدابير الإدارية الوقائية.

حدّد المشرّع الجزائري عدّة تدابير وقائية بشأن المخالفات العمرانية، من خلال أولاً التوقيف الإداري للأعمال المخالفة، وثانياً تصحيح ما وقع منه مخالفا لقواعد التعمير.

أولاً: التوقيف الإداري للأعمال المخالفة لقواعد التعمير.

تعمل الإدارة على استعمال امتياز سلطة العامة في مجال نشاطها الإداري، الذي يمكنها من تدارك كل المخالفات ووضع حد للتجاوزات، وتعزيزاً لذلك مكنها المشرع من امتياز التوقيف الإداري لكل المخالفات لقواعد التعمير.

أ/- تعريف التوقيف الإداري: يقتضي هذا التدبير وقف الأعمال المخالفة للقانون، ولمضمون الرخصة المسلمة، فهو أمر موجّه للمخالف من أجل توقف الأشغال وعدم الإستمرار في المخالفة، ويكون هذا الإجراء في الفترة الممتدة بين انطلاق الأشغال وقبل انتهاءها، بحيث يهدف هذا الإجراء إلى وضع حدّ للأخطاء والمخالفات المرتكبة وتدارك ما يمكن تداركه وتصحيحه، فهو إجراء وقائي.

ب/- خصائص التوقيف الإداري:

من خلال التعريف السابق يمكن استخلاص الخصائص التالية:

¹ - حواس حسينة، مرجع سابق، ص112.

² - القانون 03-03، المتعلق بمناطق التوسع ومناطق السياحة، مرجع سابق.

✓ قرار مؤقت رغم ماله من خصائص القرار الإداري من حيث الإلزامية، وينزل زوالا طبيعيا وآليا، ويكون زواله تلقائيا بعد تصحيح المخالفة وتحقيق المطابقة أو التوقف عنها.

✓ قرار وقائي فهو يدخل من باب الوقاية فهو يقي من الاستمرار في المخالفة، فضلا عن أنه يوفر النفقات من مواد البناء والجهد والوقت.

✓ قرار إداري يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القاضي إذا كان مشوبا بعيب.

✓ قرار اختياري يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي عدم اللجوء إليه¹.

كما أضافت المادة 73 في فقرتها الأولى والثانية من القانون 08-15 بأنه "يجب أن توقف بأمر 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 ملكية خاصة لم تخصص للبناء"².

كما تجدر الإشارة أن قرار وقف الأشغال بمجيء قانون التسوية رقم 08-15 لم يعد له أثر خاصة للبناءات التي صدر في حقها قرار وقف الأشغال وإستمر المخالف في مخالفته، فقد جاء هذا القانون تسوية للبناءات التي صدر في حقها قرار وقف الأشغال وهذا قبل 20 جوان 2013.³

ج/- شروط أعمال التوقيف الإداري: يتعين أن يصدر قرار وقف الأشغال في صورة قرار إداري، وأن يتضمن في صلبه ماهية الأعمال المخالفة وأن يكون مسببا، إضافة إلى إعلام المخالف بهذا القرار، وتبعاً لذلك يتوقف صدور قرار وقف الأشغال على توافر الشروط التالية:

- صدور قرار إيقاف الأشغال في شكل قرار إداري.
- وجوب تضمين قرار وقف الأشغال أعمال البناء المخالفة.

¹-مباركي ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار، 2013، ص4.

²- عيشوية عمار، العقوبات والتدابير المقررة لمواجهة مخالفات أحكام رخص البناء، مجلة التعمير والبناء، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2022، ص111.

³- مباركي ميلود، مرجع سابق، ص4.

• وجوب تعليل القرار الصادر بوقف الأشغال من الجهة الإدارية المختصة.

الواقع أن قرار إيقاف الأشغال المخالفة التي يمكن تصحيحها في الوقت الملائم، أفضل إجراء إداري وقائي يجب أن تكتف السلطات المختصة الجهود وتجند كافة الوسائل للقيام به، فهو يسمح بتدارك المخالفات وتفاذي جسامتها واستفعالها¹.

ثانيا: مطابقة الأعمال المخالفة لأحكام الرخصة.

أ/- تعريفه: يكون ذلك من خلال تصحيح البناء ومعناه إبراء البناء من المخالفات التي إعتريته أثناء التنفيذ وهي تكون بأمر من السلطة الإدارية باعتبارها سلطة ضبط إداري، وليست مبادرة من صاحب المشروع كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة كما سبق ذكره في الفصل الأول².

ويطبق هذا الإجراء على كل البناءات المنجزة أو في طور الإنجاز غير مطابقة لمقتضيات الترخيص، كما جاء في المرسوم التنفيذي 22-55 في مادته الثالثة "تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة"³.

الأمر بالمطابقة على أثر ما ترتبته أعمال المراقبة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة، دون المساس برونق وجمال المحيط⁴.

ب/- البناءات التي يكون فيها التصحيح بالمطابقة: يشمل تحقيق المطابقة طبقاً لأحكام القانون 08-15 حيث نصت المادة 15 منه على أنه "يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون على:

¹ - بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 209.

² - أنها وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي وجوبا بإنهاء البناء من أجل ثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر ج، العدد 09، الصادرة في 03 فبراير 2022.

⁴ - نورة بن عبد الرحمن، عبد الحكيم جيلالي، الرقابة الإدارية كأداة لكشف مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة غرداية، 2018-2019، ص 73.

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
 - البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
 - البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
 - البنايات الغير متممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء¹.
- ومنه نجد أن الصنف الأول والثاني يدخل ضمن تحقيق مطابقة البنايات والثالث والرابع يدخل في إطار تسوية البنايات الغير مشروعة².
- يجب أن تحترم البنايات التي يمكن تسويتها الشروط المذكورة في المادة 04 من القانون 55-22 "...القواعد العامة للتعير:
- ✓ التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية.
 - ✓ الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة.
 - ✓ تعلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص.
 - ✓ تجاوز مساحة شغل الأراضي³.
- عند قبول لجنة الدائرة للملف وعدم وجود أي تحفظات فإن اللجنة توافق على تحقيق المطابقة موضوع الطلب طبقاً للقانون 15-08، ويرسل القرار المتخذ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص إقليمياً هذا الأخير يسلم صاحب التصريح إما:
- رخصة البناء على سبيل التسوية، وهذا بالنسبة للبنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
 - رخصة إتمام الإنجاز وتخص البنايات الغير متممة والحاصلة على رخصة البناء⁴.

¹- القانون 15-08، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، مرجع سابق.

²- لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون 15-08، مجلة تسوية وضعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، ص 364.

³- المرسوم التنفيذي 55-22، يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المناسبة، مرجع سابق.

⁴- عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 143.

➤ شهادة المطابقة وتخص البناءات الغير متممة والحاصلة على رخصة بناء ولكنها غير مطابقة لرخصة البناء.

➤ رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، وهي الحالة المنصوص عليها في نص المادة 22 من القانون 15-08¹.

ج/- **البناءات المستثناة من عملية التصحيح بالمطابقة:** لقد استثنى المشرع بموجب المادة 16 من القانون رقم 15-08 بعض البناءات من تحقيق المطابقة وهي:

➤ البناءات المشيئة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.

➤ البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمعالم التاريخية الأثرية، مواقع الموانئ والمطارات وكذلك المساحات المرتبطة بها.

➤ البناءات المشيئة على الأراضي الفلاحية، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، أو مستثمرات فلاحية عمومية أو خاصة.

➤ البناءات المشيئة خرقاً لقواعد الأمن أو التي تشوّه بشكل كبير المنظر العام للموقع.

➤ البناءات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة.

➤ البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني².

وقد نصت المادة 17 من قانون 15-08 "يجب أن تكون البناءات المذكورة أعلاه، وبعد

معابنتها من طرف الأعوان المؤهلين، موضوع هدم طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من

القانون 90-29³، ويكون هذا الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للمادة

76 مكرر 04 وتقع أعباء ونفقات عملية الهدم على عاتق المخالف⁴.

¹- المرجع نفسه.

²- القانون 15-08، المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مرجع سابق.

³- القانون 15-08، المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المرجع السابق.

⁴- عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص135.

الفرع الثاني: الجزاءات المقررة لمواجهة المخالفات العمرانية.

لقد مكن القانون السلطة الإدارية من إتخاذ عقوبات إدارية رادعة تكفل احترام القانون، إذ أن التدابير الوقائية المتخذة من طرفها لا تكفي لمنع المخالفين من معاودة الوقوع في المخالفة أو أنه لا يتم الالتزام بها من طرف المخالف، ويتمثل هذا الجزاء في:

أولاً: الهدم الكلي أو الجزئي.

أ/- تعريفه: إن المقصود بهدم وإزالة المباني ذلك الإجراء الذي تتخذه السلطة الإدارية المختصة كإجراء ردعي في حق صاحب البناء المخالف، يلي الإجراءات السابقين (وقف الأشغال، والأمر بتحقيق المطابقة)، وبعدها لا يمثل الباني المرخص له لمضمونها بعد القيام بعمليات التصحيح، وذلك باستمرار الباني في تنفيذ أعمال البناء رغم صدور الأمر بتوقيفها، وتحرير محضر يثبت حالة المخالفة لقواعد البناء، مما يعني أنه إجراء يتم بموجبه إزالة البناء المخالف لأحكام قانون البناء إزالة كاملة.

لقرار الهدم خاصية واحدة وهي أن البناء المعني بالهدم يوجد في وضع مخالف للقانون لأحد السببين: إما نشأته الأولى غير مشروعة، أو لأنه أصبح غير مشروعاً لاحقاً¹، فالأولى تعني البناء دون رخصة، والثانية معناها عدم احترام مقتضيات الترخيص المقدم من طرف السلطات الإدارية المختصة.

يمكن للجهات الإدارية المختصة البلدية والولاية تنفيذ عقوبة الهدم الكلي أو الجزئي للبناء المخالف لقواعد التعمير، نظراً لطابعها الإستعجالي فلا يمكن انتظار صدور القرار القضائي في عدة حالات.

كما سبق وعرفناها أن الهدم هو القرار الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه المستفيد رخصة هدم يحق له من خلالها إزالة البناء جزئياً أو كلياً، أما الهدم في هذه الحالة هو قرار ناتج عن إقامة مبنى أو تشييده بمخالفة أحكام قانون البناء أو مواصفات الرخصة، فهو قرار إداري تنفيذي من الجهة الإدارية المختصة بإعتبره إجراءً ردعياً أو جزئياً ذو طابع عقابي

¹- عيشوية عمار، مرجع سابق، ص 114.

وليس وقائي كما هو الحال بالنسبة للأمر بتصحيح وتحقيق المطابقة، أو الأمر بتوقيف أعمال البناء المخالفة لقواعد التعمير¹.

وهنا نميز بين قرار الهدم كرخصة لإزالة بناء آيل للسقوط، وبين إجراء الهدم كتدبير إداري تلجأ إليه الإدارة في حالة البناء دون رخصة أو بناء مخالف لرخصة البناء المسلمة. وقد حدّد المشرّع الجزائري الأسس القانونية للهدم من خلال المادة 17 من القانون 08-15 والمادة 89 من الفقرة الثالثة من القانون 10/11 المتعلّق بالبلدية" كما يأمر ضمن نفس الأشكال، بهدم الجدران والعمارات والبنىات والآيلة للسقوط..."².

ب/- القواعد الإجرائية للهدم الكلي أو الجزئي.

في حالة البناء الغير المرخص، يرسل العون المؤهل محضر معاينة البناء بدون رخصة وإرسالها إلى رئيس البلدية في أجل لا يتعدى 72 ساعة كما جاء في المادة 72 مكرر 01/4 من القانون 04-05 "عندما ينجز البناء دون رخصة بناء، يتعيّن على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا تتعدى إثنان وسبعون (72 ساعة)..."³ وتحرر المخالفة على إستمارة تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجيل في سجل مفتوح لهذا الغرض، الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا ويتعين تحديد تاريخ ومكان إجراء المعاينة وهوية المخالف، ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتخذ قرار الهدم في أجل 8 أيام إبتداءا من تاريخ استلام محضر المخالفة، وبالتالي فإن تقاعس رئيس البلدية عن إصدار قراره إلى تاريخ لاحق لانقضاء المهلة المذكورة سابقاً يجعل من قراره معيب بعيب عدم الاختصاص الزمني، وفي هذه الحالة

¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 316.

² - القانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، يتعلّق بالبلدية، ج ر ج ج، العدد 37، الصادرة بتاريخ 22 يونيو 2011.

³ - القانون 04-05، المتعلّق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

يحل الوالي محله على أن يصدر قراره في أجل 03 يوما من تاريخ انتهاء المهلة الممنوحة لرئيس البلدية (إعمال سلطة الحلول)¹، ويتم تنفيذ هذا القرار بطريقتين:

✓ مصالح البلدية.

✓ الوسائل المسخرة من طرف الوالي.

وفي حالة معارضة المخالف للأمر المباشر بالهدم فإن إجراء الطعن لا يوقف قرار الهدم. أما حالة البناء الغير مطابق لرخصة البناء فإن الهدم يأتي بعد إجراء مطابقة البناء لقواعد التعمير وتتطلب شروطاً وهي:

❖ صدور أمر بتحقيق المطابقة وتبليغه لصاحبها لكنه يواصل الأشغال محل المعاينة منتهكا أمر توقيفها أو يمتنع عن تحقيق المطابقة كما سبق ذكره.

❖ معاينة الأعوان لإرتكاب صاحب مخالفة قوانين التهيئة والتعمير وتنتج عنها محضر يحرر من قبلهم يثبت المخالفة².

ج- الآثار المترتبة عن إصدار قرار الهدم:

يترتب عن قرار الهدم الآثار التالية:

- تنفيذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم صدور قرار الهدم في أجل 07 أيام يتم تنفيذ أشغال الهدم بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي.
- يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس البلدية استخدام كل الطرق.
- إن إجراء الهدم لا يتم توقيفها رغم لجوء المعني إلى القضاء (القضاء الإستعجالي)³.

رغم أن المشرع الجزائري أقر مجموعة من التدابير والعقوبات الإدارية الكفيلة بتحقيق الزجر والردع، غير أن هذه النصوص جاءت مقتضبة في محتواها وقليلة من حيث عددها من جهة

¹ -زبوج عائشة، بربر فريد، سلطة الإدارة في إصدار قرار الهدم، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، تسميلت، 2016-2017، ص50.

² -عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص317.

³ -زبوج عائشة، مرجع سابق، ص 51.

أخرى، بالإضافة إلى ضرورة التطبيق الفعلي والصارم لهذه الإجراءات، وعدم المساواة أمام جميع المخالفين.

خلاصة الفصل الثاني:

يتبين لنا من خلال هذا الفصل أن المشرع وحفاظا وحماية للمجال العمراني، قد ألزم أجهزة الدولة من خلال اللامركزية الرقابة للجماعات المحلية باعتبارها سلطة ضبط إداري

وكذلك الأقرب للمواطن، فيختص رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الوالي بما خول لهما المشرع من صلاحيات في مهمة الرقابة الإدارية على عمليات البناء سواء كانت قبل تشييد البيانات أو بعدها، ومن أجل تدعيم دورها الرقابي أضاف المشرع هيئات إدارية و تقنية مختصة في حماية المجال العمراني بموجب نصوص قانونية خاصة، مهامهم في المجال الرقابي على أشغال البناء و التعمير و ذلك عن طريق برمجة زيارات ميدانية مسبقة لدراسات البناء مرفقين بأعوان مؤهلين للقيام بضبط المخالفات العمرانية بمحاضر ذات قوة قانونية وإحالتها إلى الجهات المختصة للبحث في الإجراء سواء كانت هذه الإجراءات وقائية وهي وقف أشغال البناء و تسوية البناية عن طريق المطابقة إضافة إلى الجزاءات الموقعة على هذه المخالفات كإجراء ردعي على المخالفات متمثلة في عملية الهدم بغرض تحقيق التوازن بين النصوص القانونية و الأنشطة العمرانية.

خاتمة

خاتمة

بعد دراستنا لموضوعنا حول الرقابة الادارية ودورها في الحد من الفوضى العمرانية في الجزائر يمكننا القول أن المشرع الجزائري قد أعد ترسانة من النصوص القانونية ليبيدي مدى الاهتمام و العناية التي منحها تجسيد الرقابة عبر الجماعات المحلية باعتبارها سلطة الضبط الاداري عبر الرخص و الشهادات و كذلك متابعة كل أشغال البناء أو الهدم لمحاربة كل توسع عمراني غير منظم و كذلك استحداث هيئات رقابية و تحديد أعوان وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها من أجل إجراء التقصي و التحري في مجال المخالفات العمرانية ومن خلال حوكمة الرقابة لضبط في المجال العمراني بتوصلنا إلى استخلاص النتائج التالية:

1- أقر المشرع في مخططات التهيئة والتعمير على ضرورة اشراك المجتمع المدني وذلك في إطار الديمقراطية التشاركية التي تقضي بمشاركة المواطنين كحتمية لإبداء الآراء والاقتراحات بعد منح رئيس المجلس الشعبي البلدي الصلاحيات الواسعة كسلطة رقابية على اعداد المخططات والمصادقة عليها في إطار لامركزية القرارات مما يجعلها أكثر نجاعة في تنظيم عمليات البناء واستصدار الشهادات من خلال عقود التعمير حتى تكون عملية البناء خاضعة للرقابة عبر التراخيص الممنوحة.

2- كل التقييدات التي وضعها المشرع لتنظيم النسيج العمراني، إلا أن الأمر مختلف في الجانب العملي والتطبيق الميداني، لا يزال محدود وغير فعال، فنجد المخالفات العمرانية على مرأى من السلطات البلدية دون أي تدخل، ففي الواقع نجد أن مسؤولو الجماعات المحلية يتعاطون مع هذا الإشكال مع هاجس الخوف من أعمال الشغب والعنف، أو بالعمل على تحقيق مصالح إنتخابية.

3- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها جاء بإنشاء لجنة الشباك الوحيد لدراسة ملفات طلبات الرخص بحضور عدة مصالح الادارات

واشراكها في ابداء الآراء حول هاته الرخص قبل اصدارها وهو ما يجسد عملية فرض قواعد قانون العمران وتعزيز الرقابة الادارية عن طريق الشهادات ورخص التعمير .

4- من خلال لامركزية الضبط الاداري للجماعات المحلية وبسط رقابتها على المجال العمراني وسع المشرع في صلاحياتها من خلال المرافقة الأعوان المؤهلين مكلفين بضبط المخالفات التعمير فزيادة على شرطة العمران أيضا نجد مفتشو التعمير ومستخدمو المصالح سواء التابعة للبلدية أو إدارة وزارة السكن وكذلك التقنيين في مجال الهندسة المعمارية أو المدينة من أجل خلق الإضافة في مجال المراقبة التقنية للبناءات.

وفي الأخير نخلص الى مجموعة من الإقتراحات أهمها:

✓ وجوب إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتفعيل القرارات الصادرة من جهته مثل قرارات الهدم مع تكريس جميع الآليات لأجل ذلك؛

✓ توقيع عقوبات ردعية على كل المخالفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والساحلية عن طريق المصالح الإدارية بإجراء لجنة دورية للرقابة؛

✓ التعجيل بإجراءات المسح العقاري في إطار عملية التسوية كإجراء تسوى فيه وضعية العقار على أن يشترط في ملف التسوية شهادة السلبية حتى لا يتمكن الشخص من الاستفادة من السكن بحجة عدم امتلاكه للعقار الذي هو في طور التسوية؛

✓ التأكيد على ضرورة إقامة دورات تكوينية في مجال العمران لرؤساء المجالس الشعبية باعتبار الثقافة القانونية لدى معظم رؤساء البلديات محدودة وكذلك الأعوان المكلفين في مجال العمران؛

✓ تقديم تحفيزات لأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات وتشديد الحماية لهم بوجود شرطة العمران في جميع الخرجات بغرض توفير الحماية من كل التحرشات والاعتداءات أثناء قيامهم بمهامهم؛

- ✓ تعتبر المدة القانونية للإجابة على طلب رخصة البناء مدة 15 يوما هي غير كافية لرد الإدارة وذلك لوجود كم هائل من الملفات المسجلة للدراسة عبر الشباك الوحيد ولذلك يجب إعادة دراسة المدة القانونية على ما كانت عليه قبل صدور قانون 15-19 بإعتبار أن رخصة البناء لها دور رقابي ووقائي على أشغال البناء والتعمير؛
- ✓ تعزيز فعالية البطاقة الوطنية لعقود التعمير وتزويدها بالمعلومات والمعطيات اللازمة بالشكل الذي يسمح بضمان الرقابة وحكامة تسيير المجال العمراني من أجل تعزيز التطورات الحاصلة في مجال التعمير وإيجاد الحلول وسبل معالجة الإشكاليات التي يعرفها هذا المجال؛
- ✓ برمجة حملات توعوية بإشراك فواعل المجتمع المدني لتنمية الحس المجتمعي وتعزيز ثقافة التهيئة والعمران لدى أفراد المجتمع المدني؛
- ✓ وجوب تكثيف عمل الشرطة العمرانية وحماية البيئة في عطل نهاية الأسبوع، بسبب إستغلال المخالفين لهذه الأوقات لتشييد بناياتهم الغير مرخصة؛

ملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران

إلى السادة :

ولاية خرداية

- والي الولاية (الديوان)

ديريية التعمير الهندسة المعمارية و البناء

- مدير التعمير الهندسة المعمارية والبناء

بلدية بنورة

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

مر رقم: 15 مؤرخ في: 2023/02/28

بلدية بنورة

* أشغال بدون رخصة بناء *

والتعدي على ارض ملك للدولة

في سنة الفين و ثلاثة و عشرون وفي اليوم الثامن و العشرون من شهر فيفري على الساعة التاسعة صباحا نحن السيد : ورغي محمد مفتش التعمير مؤهل ومكلف بمراقبة التعمير والبناء المؤهل بمقتضى القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 الذي يحدد الشروط و كيفية تعيين الأعمان المؤهلين للبحث التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاييرها وكذا الإجراءات و قد قمنا بمراقبة أشغال البناء و قد عابنا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها: تحويط وبناء مسكن وتسقيفه بدون رخصة بناء والتعدي على ملكية الدولة تقدر مساحته حوالي 100 م².

بلدية بنورة

- الكائنة بحي حي بن يزقن

- المخالف:

تاريخ و مكان الإزدياد: /

تصريحات محتملة: لا شيء.

- إضاء صاحب الأشغال

- رخص الإضاء

مفتش التعمير
ورغي محمد

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية
محافظة بنو بوز
بلدية بنو بوز
محافظة التعمير

02 أبريل 2023

قرار بلدي رقم: 60 المؤرخ في:

المتضمن أمر بهدم البناء الفوضوي فوق ارض ملك للدولة .

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي بلدية بنو بوز

- بمقتضى الأمر رقم : 156/66 المؤرخ في : 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتم .

- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في 22/06/2010 المتعلق البلدية .

- بمقتضى القانون رقم : 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

- بمقتضى القانون رقم : 05/04 المؤرخ في : 14/08/2004 المعدل والمتم للقانون رقم : 29/90 المؤرخ في : 01/12/1990 المتعلق

التهيئة والتعمير . لاسيما المادتين 11 و12 .

- بمقتضى القانون رقم : 06/04 المؤرخ في : 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في

11/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري .

- بمقتضى المرسوم رقم : 55/06 المؤرخ في : 30/01/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين أعوان مؤهلين للبحث عن مخالفة التشريع والتنظيم

مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة .

- بناء على محضر مخالفة رقم : 15 / 2023 المؤرخ في : 28/02/2023 الصادر عن مديرية التعمير والبناء والمهندسة

معمارية - مفتش التعمير -

يقدر

المادة الأولى: يتعين على السيد: _____ يهدم البناء الفوضوي المتمثل في : - تحويط قطعة أرضية وبناء مسكن وتسقيفه

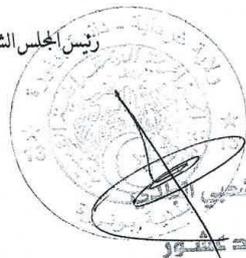
يقع ارض ملك للدولة تقدر مساحتها حوالي : 100.00 م² . بناحية تـ . بني يزقن بلدية بنو بوز .

- المادة الثانية: في حالة عدم الامتثال لضمون هذا القرار تقوم البلدية بالهدم تحت مسؤولية المعني وتفتته .

المادة الثالثة: يكلف الأمين العام للبلدية ومفتش التعمير وحافظ الأمن الولائي وقائد فرقة الدرك الوطني كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار

الذي سينشر في نشرة العقود الإدارية للبلدية .

رئيس المجلس الشعبي البلدي



رئيس المجلس الشعبي البلدي

إمضاء: محمد كشور

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ- القوانين:

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد (52)، 02/12/1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05، مؤرخ في 14/08/2004، ج ر ج، عدد (51)، صادر في 15/08/2004.
- القانون رقم 99-01، المؤرخ في 06-01-1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ج العدد (02)، المؤرخة في 06-01-1999.
- القانون 02-02، المؤرخ في 05-02-2002، المتعلق بحماية الساحل والتنمية، ج ر ج العدد (10)، المؤرخة في 12-02-2002.
- القانون 03-03 مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، ج ر ج ج، العدد (11)، الصادرة في 19 فبراير 2003.
- القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 غشت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 09-29 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، العدد (51)، الصادر في 15 غشت 2004.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج العدد (44) المؤرخة في 03-08-2008.
- القانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ج ج، العدد 37، الصادرة بتاريخ 22 يونيو 2011.
- القانون رقم 23-18 مؤرخ في 28 نوفمبر 2023، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظات عليها، ج ر ج ج العدد (76)، المؤرخة في 30 نوفمبر 2023.

ب-المراسيم التنظيمية:

1-المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج ج العدد (26) المؤرخة في 01 يونيو 1991.
- المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ج ج عدد (26) الصادرة في 01 جوان 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج ج العدد (26) المؤرخة في 01/06/1991 .
- المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، ج ر ج، العدد (57) المؤرخة في 21 سبتمبر 2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو سنة 1991 التي يحدد اجراءات اعداد المخططات تشغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلق بها، ج ر ج ج، العدد(62)، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المؤرخ في 07 يناير 2006، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج ج العدد (01) المؤرخة في 08 يناير 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا اجراءات المراقبة، ج ر ج ج العدد (06)، المؤرخة في 05 فيفري 2006.

- المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج العدد (07)، الصادر في 12 فبراير 2015، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22/11/2020، المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج، العدد (71)، لسنة 2020.
- المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المؤرخ في 02 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر ج، العدد (09)، الصادرة في 03 فبراير 2022.

2-التعليمات:

- التعليمات الوزارية رقم 18، المؤرخة في 30 ديسمبر 2020، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، المتعلقة بالقضاء على البيروقراطية والتدابير المخففة في مجال معالجة ملفات طلبات عقود التعمير.

ثانيا: قائمة المراجع

أ- الكتب:

- اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2015.
- بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، تلمسان، الجزائر، 2021.
- بن صالحية صابر، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، الاسكندرية، 2020.
- بوعمارة منال، بن سالم أحمد عبد الرحمان، تأثير قرارات التهيئة والتعمير على حماية البيئة في القانون الجزائري، فهرنهايت للنشر والتوزيع، الجلفة، 2023.
- عبد العزيز أمال، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، ط1، مكتبة الوفاء القانونية الإسكندرية، 2019.
- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2010.

ب - البحوث الجامعية:

1- أطروحات الدكتوراه:

- بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العقاري، جامعة الإخوة منثوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، 2016-2017.
- حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2017-2018.
- سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017-2018.
- عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه في القانون العقاري، باتنة 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017-2018.
- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة، الجزائر 2014-2015.
- عتاب يونس، دور الضبط الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه ل.م.د، تخصص قانون عام معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة، السنة الجامعية 2020-2021.
- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2015-2016.
- لعريض لمين، الآليات القانونية لحماية البنايات من خطر الانهيار في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون خاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2017-2018.

- موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة في القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، 2018-2019.

2- رسائل الماجستير

- بلعدي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2013، 2014.

- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران، التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.

- حواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون العام، فرع الإدارة العامة، قانون تسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012.

3- مذكرات الماستر

- زوج عائشة، برب فريد، سلطة الإدارة في إصدار قرار الهدم، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، تسميلت، 2016-2017.

- عز الدين رمز، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، منازعات إدارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، السنة الجامعية 2016-2017.

- نورة بن عبد الرحمن، عبد الحكيم جيلالي، الرقابة الإدارية كأداة لكشف مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل متطلبات شهادة الماستر في القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة غرداية، 2018-2019.

ج-المقالات العلمية:

- اقلولي مولود اولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 29/90، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، المجلد (50)، العدد (05)، سنة 2013.
- أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، العدد (04)، ديسمبر 2017.
- براي نور الدين، عمارة نعيمة، التخطيط كآلية تنظيمية للتسيير والتنمية الحضرية، مخطط شغل الأراضي (P.O.S) "انموذجا"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، المجلد (02)، العدد (04)، 2018/11/06.
- بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، بجاية، المجلد (17)، العدد (01)، جويلية 2018.
- بلول فهيمة، متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء، مسؤولية من؟، مجلة القانون والمجتمع، تصدر عن مخبر القانون والمجتمع، جامعة أحمد درارية، أدرار، المجلد (09)، العدد (01)، جوان 2021.
- بن ناصر وهيبة، أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد (4)، العدد (02)، جامعة البليدة 02.
- بوعافية زينب، رقابة الهيئات الإدارية على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منثوري قسنطينة (1)، الجزائر، المجلد (32)، العدد (01)، جوان 2021.
- جمال دوبي بونوة، الأحكام القانونية التنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في التشريعات التعمير والبناء الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر، العدد (04)، 2019.
- زغودي عمر، قلوشة سامية، قواعد تهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة تسميلت، المجلد (09)، العدد (01)، 2023/01/05.

- زوامبية عبد النور، بن خشبية امباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة زيان عاشور الجزائر، المجلد (15)، العدد (04)، 2022.
- زيار الشاذلي، أبو هنتالة ياسين، النطاق القانوني لوظيفة الرقابة الإدارية، في مجال التهيئة والتعمير بين تفعيل التنظيم وتكريس الوقاية، مجلة معارف للعلوم القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم الاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس بريكة، المجلد (02)، العدد (01)، 2021.
- عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري "بين التجريم والمتابعة الجزائرية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت-الجزائر، العدد (07)، 2018.
- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد (08)، جوان 2005.
- عماني خديجة، عملاق عبد القادر، آليات الرقابة في مجال العمران - رخصة البناء "نموذجاً"، مجلة نضرة على القانون الاجتماعي، جامعة أحمد بن يحيى تسمسيلات، المجلد (01)، عدد خاص: الحق في السكن، 2021.
- عيادية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 19-15، مجلة تشريعات التعمير، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد (03)، 2017.
- عيشوبة عمار، العقوبات والتدابير المقررة لمواجهة مخالفات أحكام رخص البناء، مجلة التعمير والبناء، العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت، ديسمبر 2022.
- فرج حسين، زغو محمد، مخطط شغل الأراضي أداة لا مركزية تشاركية لحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد (57)، العدد (05)، 2020.
- قاسي نجاة، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير، مجلة المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2017.

- قسوري فهيمة، إيمان حسينة، نظام الحوكمة في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، جامعة باتنة (01)، العدد (01)، مارس 2017.
- لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون 08-15، مجلة تسوية وضعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة.
- مباركي ميلود، التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار، 2013.
- مدني هدى، دور الجماعات الإقليمية في ضبط البيئة العمرانية في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة الإخوة منثوري قسنطينة (1)، المجلد (11)، العدد (01)، جانفي 2023.
- مومن يمينة، مخطط شغل الأراضي كآلية للضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد (05)، العدد (01)، العدد التسلسلي 15 جوان 2022.
- موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)، المجلة الأكاديمية القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة عمار ثليجي الأغواط، العدد (02).
- وفاء عز الدين، قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي، الجزائر، العدد (01)، 2021.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر و عرفان

الإهداء

قائمة المختصرات:

أ..... مقدمة

الفصل الأول: آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير

تمهيد: 7.....

المبحث الأول: القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير 8

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 8

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) 8

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير (POS) 14

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير (POS) 14

الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير 19

المبحث الثاني: القرارات الفردية في مجال التهيئة والتعمير 24

المطلب الأول: منح الرخص في مجال التعمير 24

الفرع الأول: رخصة البناء 24

الفرع الثاني: رخصة الهدم 31

الفرع الثالث: رخصة التجزئة 35

المطلب الثاني: منح الشهادات في مجال التعمير 40

الفرع الأول: شهادة التعمير 40

الفرع الثاني: شهادة التقسيم 43

الفرع الثالث: شهادة قابلية المطابقة 45

خلاصة الفصل الأول: 48

الفصل الثاني: ضبط المخالفات العمرانية من قبل السلطات الادارية المختصة

المبحث الأول: السلطات المختصة قانونا بالضبط المخالفات العمرانية.	51
المطلب الأول: الجماعات المحلية كجهة مختصة في مراقبة أشغال البناء والتعمير.	51
الفرع الأول: دور الولاية في الرقابة العمرانية.	51
الفرع الثاني: دور البلدية في الرقابة العمرانية.	53
المطلب الثاني: الأجهزة الأخرى المكلفة بالبحث عن المخالفات العمرانية.	60
الفرع الأول: الأعوان المؤهلين قانونا بضبط مخالفات التهيئة و التعمير.	60
الفرع الثاني: الأعوان المؤهلين بالبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير.	63
الفرع الثالث: توسيع دائرة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات.	63
المبحث الثاني: أثر الرقابة الإدارية على مخالفات التعمير.	68
المطلب الأول: المخالفات في مجال التهيئة والتعمير.	69
الفرع الأول: مخالفة الشروع في الأشغال دون رخصة.	69
الفرع الثاني: مخالفات إنجاز الأشغال دون احترام مقتضيات الترخيص.	73
المطلب الثاني: التدابير الإدارية المقررة للحد من المخالفات العمرانية.	76
الفرع الأول: التدابير الإدارية الوقائية.	76
الفرع الثاني: الجزاءات المقررة لمواجهة المخالفات العمرانية.	81
خلاصة الفصل الثاني:	84
خاتمة	88
ملاحق	92
قائمة المراجع	95
فهرس المحتويات	104
ملخص	106

ملخص

عمل المشرع الجزائري على سن مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية بغية القضاء على الفوضى العمرانية من خلال المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي هو أداة ثانية من أدوات التعمير والذي يجسد الرقابة عبر الرخص والشهادات للاستغلال الأمثل للعقار، كما نص المشرع على هيئات إدارية وتقنية مكلفة بمراقبة أشغال البناء والبحث عن المخالفات العمرانية مفروقة بأعوان مؤهلين قانونا بإجراء خرجات ميدانية تتوج بمحاضر ذات صيغة الزامية الغاية منها الردع لكل المخالفين لقواعد قانون العمران.

الكلمات المفتاحية: المخططات التوجيهية، مخطط شغل الاراضي، الرقابة، الرخص والشهادات، المخالفات.

Abstract

The algerian legislator has worked on enacting a set of legal and regulatory texts in order to eliminate urban chaos through the guidelines for development and reconstruction and the land occupation plan, which is a second tool of reconstruction, which embodies control through licences and certificates for the optimal exploitation of real estate, the legislator also provided for administrative and technical bodies tasked with monitoring construction works and searching for urban violation, accompanied by legally qualified .