



جامعة الدكتور مولاي الطاهر -سعيدة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية الإدارية
الموسومة ب :

الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير " رخصة البناء كنموذج "

تحت إشراف الأستاذ المحترم:

* بن علي عبد الحميد

من إعداد الطالبة :

* خشاب نبيلة

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتور بن حمد الحاج رئيساً

الأستاذ بن علي عبد الحميد..... مشرفاً ومقرراً

الأستاذ فليح عبد المجيد كمال عضواً مناقشاً

الأستاذ رقراقي زكرياء عضواً مناقشاً

الموسم الجامعي: 2016-2017 / 1438-1439

الحمد لله الذي أنزل القرآن و خلق الإنسان، و علمه البيان و أسلم على أفصح الخلق لسانا، و أحسنهم بيانا، و على آله و صحبه إقرارا، و عرفانا.
قال عزّ و جلّ:

﴿الرَّحْمَنُ ﴿1﴾ عَمَّ الْقُرْآنَ ﴿2﴾ خَلَقَ الْإِنْسَانَ ﴿3﴾ عَلَّمَهُ الْبَيَانَ ﴿4﴾﴾

سورة الرحمن، الآيات ﴿4-1﴾

و ما ورد على لسان موسى عليه السلام، قوله تعالى.

﴿قَالَ رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي ﴿25﴾ وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي ﴿26﴾ وَاخْلُفْ عَقْدَةً مِن لِسَانِي ﴿27﴾ يَفْقَهُوا قَوْلِي ﴿28﴾﴾

سورة طه الآيات ﴿28-25﴾



شكر وتقدير

اقدم كلمة شكر وامتنان إلى من أوجدني من عدم، ورباني
بالنعم، وعلمني ما لم أكن أعلم، أحمده سبحانه، وأشكر
فضله وامتنانه.

ثم أقدم خالص شكري وعرفاني لأستاذي
المشرف "بن علي عبد الحميد "
امثالاً لأمر رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من صنع إليكم
معروفاً فكافئوه"، الذي غمرنا بفيض علمه، وبذل وقته ،
ومتابعته لهذا البحث، فله مناخالص الشكر، ومن الله جزيل
الثواب "

كما أتوجه بأسمى عبارات الشكر و التقدير
والامتنان إلى أعضاء اللجنة الموقرة المكونة

من الصفوة من أساتذتنا الأفاضل على تفضلهم بقبول
مناقشة هذا العمل وأدامهم الله في خدمة العلم
وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين والصلاة
صلى الله عليه وسلم ، وعلى آله والسلام على سيدنا محمد
وصحبه أجمعين.

اهداء

إلى من وهبني الحنان من أجل العيش في أمان، إلى من تكد لأرتاح ومن نورت عقلي
بدروب النجاح " والدتي العزيزة "

إلى من علمني بأن الحياة علم وأخلاق ، ومن حرص على أن لا ينقصني شيئاً " والدي
العزيز "

إلى نبع الأمل والتحدي جميع إخوتي " مروان " " وليد " " توفيق " " كمال "

إلى أختي الوحيدة " جيهان "

إلى من فارق الحياة وعلمني أحرف من العلم إلى الأستاذ " بومدين أحمد "

إلى صديقتي الغاليات " هبة الله "، " جهيدة "، " روبة "، " خيرة "، " فاطنة "، " إيمان "، " خديجة "

أرجوا لکن کل التوفیق فی مشوارکن الدراسي وكذا المستقبلی .

قائمة بأهم المختصرات

ص : صفحة

المجلس الشعبي البلدي : م ش ب

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية : ج ر ج ج

P.D.A.U:Plan Directeur d'aménagement et d'Urbanisme.

P.O.S: Plan d'Occupation des Sols.

مقدمة

مقدمة

مقدمة :

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

فصحيح أن حق الملكية الخاصة و ما يقتضيه من تقديس كرسنه جميع الدساتير في العالم ، منها الدستور الجزائري لسنة 1989 في مادته 49 وتؤكد أيضاً بموجب المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996 وسنة 2008 وفي المادة 64 من تعديل الدستور سنة 2016 فالمبدأ أن الإنسان حر في ملكيته، يمارس عليها ما شاء من تصرفات إشباعاً لحاجاته المختلفة .

غير أن التسليم بهذا المبدأ العام يجعل من الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في استعمال حقه هذا ، دون اعتبار لما يترتب عن الأنشطة العمرانية التي يقوم بها من أضرار تصيب الجماعة في نواحي كثيرة ، فهي تصيبهم في نمط الحياة الاجتماعية التي تتأثر سلباً بشكل البناءات و موقعها ، فالبناءات الفوضوية التي اكتسحت المدن أثرت على حياة المواطن ، فهو يعاني من جرائها نقص الكثير من عناصر الحياة التي تؤدي إلى تدني مستوى المعيشة و تفاقم الآفات الاجتماعية، يضاف إلى ذلك التأثير على البيئة ،

فسعى الإنسان إلى إقامة منشآت لأهداف اقتصادية لكسب المال ينسيه تماماً المحافظة على البيئة . لذا كان من الضروري لهذا الأصل العام من استثناء يقيد هذه الحرية ، فلا بد من تدخل الدولة ، لتنظيم عمليات التعمير و مراقبتها ، من أجل ضمان ممارستها في إطار الحفاظ على المصلحة العامة و العمرانية . فالنظام الأول الذي يمكن السلطة المختصة بتنظيم هذه الحرية اللجوء إليه هو نظام وقائي ، إذ يتم

إخضاع ممارسة هذه الأخيرة لرقابة مسبقة تباشرها الإدارة ، فهو نظام يهدف إلى تفادي إساءة

مقدمة

استعمالها بالنظر لما يمكن أن يترتب عنها من مشاكل قانونية ، قد تنتهي بتحميل الممارس مسؤولية أعماله أمام القضاء الإداري ، ومن أجل ذلك ، منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني للإدارة ، مجموعة من الآليات القانونية تدرج ضمن الرقابة القبلية (المسبقة) من أجل التحكم في هذا المجال ، وهذه الميكانيزمات فيها منفعة كبيرة ، ذلك أنها تمنع التعدي قبل وقوعه ، و تدفع الكثير من النتائج السلبية فيما لو ترك الأفراد يمارسون حرياتهم ونشاطاتهم حسب فهمهم للقانون أما النظام الثاني ، يتمثل في النظام الردعي إذ تخضع ممارسته لحرية الرقابة البعدية (اللاحقة) تمارسها هيئات إدارية و قضائية مؤهلة قانوناً بذلك ، فللحريات حدود و تجاوزها يشكل مخالفة تترتب عليها عقوبات إدارية وجزائية غير أن النظام الردعي وحده لا يكفي ، بالرغم مما تتوفر عليه قواعده من عنصر الإلزام والعقاب في حالة الإخلال بها ، و إنما لا بد من تدخل الإدارة في المرحلة الأولى بقراراتها التنظيمية و الفردية حتى لا تعم الفوضى كل ذلك يتم في إطار الرقابة القبلية لذا فإن النظامين أساسيين و متكاملين من أجل ضمان التحكم في ميدان التهيئة والتعمير ، خاصة وأن حركية هذا الأخير سريعة بحكم الواقع والمتطلبات ويستمد البحث أهمية قصوى من كون رقابة الإدارة في مجال التعمير تؤدي إلى التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداء من جميع عمليات البناء وصولاً إلى الهدم ، ومن ناحية ثانية المحافظة عن النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده ، كما تضمن توفيق بين آليات الرقابة الممنوحة للإدارة كسلطة عامة وضابطة ومدى تدخل الجهات القضائية تطبيقاً لمبدأ خضوع الإدارة واحترام لمبدأ الشرعية ، ويبدو أن المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة و التعمير ولكن عند تتبع حالة العمران في المدن الجزائرية وماتشاهده من تدهور وقصور ندرك أن

مقدمة

هناك خلل في أداء البلديات لدورها يمكن إرجاع سبب ذلك إلى الموظفين القائمين على هذا الدور كونهم أفراد منتخبين يسعون لكسب ود الناخبين على حساب المقاييس العمرانية. كما نتوخى من خلال هذه الدراسة السعي إلى بلوغ سلسلة من المرامي والغايات تتمثل البحث في مواطن القوة والضعف بشأن دور تشريعات العمران في الرقابة على مجال البناء بالإضافة إلى التعريف بإجراءات البناء القانوني ودوره في تنمية المدن الجزائرية وتحسين مظهرها الجمالي.

كما أن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن عدة معايير ذاتية وجملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لإختيار هذا الموضوع هي رغبتنا في معرفة الأسباب الفعلية لإنتشار وتفشي ظاهرة البناءات الفوضوية التي تشوه صور مدننا من الجانب الجمالي، ومعرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة العمرانية لاسيما وأن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد. ومعرفة حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في مجال العمران وفي تطبيق النصوص المنظمة له .

وإن سبب إختيار رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير كنموذج للبحث نابع أساسا عن دافع ذاتي، وهو الرغبة في التعرف على ماهية هذه الرخصة لإرتباطها بالواقع اليومي وخصوصا مع تزايد التوسع العمراني الذي لم يشهد له نظير في السنوات الأخيرة والذي يستلزم الحصول على رخصة البناء. وكون أن الموضوع فيه عنصر من الحداثة في الجزائر ولم يتطرق له الكثير من الباحثين، هذا ماشكل لنا صعوبة. بالإضافة إلى قلة الكتب المتخصصة في هذا الموضوع مما جعلنا نعتمد أكثر على النصوص القانونية والمقالات التي تناوت هذا الموضوع. كما أن كثرة النصوص القانونية والتنظيمية وتنوعها وتناثرها

مقدمة

صعب من سهولة الإطلاع عليها بشكل دقيق لكن ورغم ذلك حاولنا الإمام بقدر ممكن بموضوع البحث.

ولمعالجة هذا الموضوع فإننا نطرح الإشكالية التالية: "ماهي الوسائل والآليات التي منحها المشرع

للإدارة بإعتبارها سلطة ضبط إداري لفرض رقابتها على النشاط العمراني؟

وفي ضوء هذه الإشكالية يمكن طرح مجموعة من التساؤلات الفرعية التي ستساعدنا في الدراسة :

ماهو دور المخططات العمرانية في تنظيم مجال البناء؟ وماهي القطاعات التي يحتويها ل مخطط؟

كيف نظم المشرع الجزائري رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها بما يكفي للجهات الإدارية الموازنة

بين المحافظة على النظام العام من جهة وحق المالك في البناء من جهة أخرى؟

قصد الإحاطة والإمام بأهم أبعاد ومضامين الدراسة وبغية الإجابة على التساؤلات المطروحة تم

الإعتماد على منهجين مع وجود ترابط بينهما وهما المنهج الوصفي والمنهج التحليلي الأول يظهر بغية

معرفة آليات هذه الرقابة بالإعتماد إلى الدراسات السابقة أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل

المواد والنصوص القانونية .

قصد الإمام بحثيات ومتطلبات البحث تم إدراج مضامينه وعرض محتوياته في فصلين وقد تم

التمهيد والإستهلال بمقدمة عامة تم فيها طرح الإشكالية بروافدها المعروفة منهجياً ثم قمنا بتجزئة هذه

الدراسة على النحو الآتي :

مقدمة

الفصل الأول بعنوان الآليات الرقابية القبلية والبعدية في مجال التهيئة والتعمير ويتضمن مبحثين:

(المبحث الأول) خصصناه للآليات الرقابية القبلية في مجال التهيئة والتعمير ،و(المبحث الثاني)تناولنا فيه

الآليات الرقابية البعدية في مجال التهيئة والتعمير .

أما الفصل الثاني فهو تحت عنوان رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير، وقسمنا هذا

الفصل إلى مبحثين: يتضمن (المبحث الأول) تنظيم رخصة البناء ،أما (المبحث الثاني)فخصصناه

للمنازعات المتعلقة برخصة البناء.

الفصل الأول :

الآليات الرقابية في مجال التهيئة و التعمير

يهدف تنظيم حركة العمران والمحافظة على الجانب الجمالي للنسيج العمراني وإعطاء بعد آخر أكثر تطوراً. وضع المشرع الجزائري سياسة عامة هدفها تقييد حركة التوسع العمراني غير المنظم، وتنظيم مختلف النشاطات العمرانية بما يتوافق مع المصلحة العامة وكذا بسط الرقابة على مختلف أشغال التهيئة والتعمير، فحسد هذه السياسة في نصوص قانونية وتنظيمية تتضمن في فحواها ميكانيزمات للرقابة القبلية منها والبعدية¹. لذلك أدرجنا محتوى هذا الفصل في مبحثين، (المبحث الأول) بعنوان الآليات الرقابية القبلية للتهيئة والتعمير، و(المبحث الثاني) خصصناه لميكانيزمات الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير.

المبحث الأول: آليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة والتعمير

بما أن مسألة الرقابة المسبقة في مجال التهيئة والتعمير، هي من المسائل الهامة والحساسة ونظراً لصعوبة التحكم في الإجراءات الرقابية لكونها متفرقة بين عدة نصوص قانونية، الأمر الذي يجعلها غير واضحة. لذلك سنحاول تجميعها في مطلبين، حيث سنتطرق في (المطلب الأول) إلى الرقابة الإدارية القبلية بإستعمال أدوات التهيئة والتعمير، وفي (المطلب الثاني) إلى الرقابة الإدارية بإستعمال الرخص والشهادات.

المطلب الأول: الرقابة الإدارية القبلية بإستعمال أدوات التهيئة والتعمير

إن الإمتداد والتوسع العمراني محكوم بكثير من القوانين التي تحدد الشروط المطلوبة في التخطيط العمراني، وذلك بإخضاع إستغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع استعمال الأرض وإرتفاع الأبنية والمساحة وماتشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق.... وغيرها، والعمل لتنظيم وإنشاء أو تحويل العقارات المبنية وغير المبنية، والتسيير العقلاني

¹ خليفة حاج، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص 05.

والإقتصادي للأراضي، ولا يتحقق كل هذا إلا عن طريق وضع إطار قانوني يضع حدوداً لتصرفات الغير في مجال التهيئة العمرانية .

وفي هذا المجال عمل المشرع الجزائري لإصدار مجموعة القوانين التي جاءت لتنظيم الأراضي عن طريق أدوات التعمير، لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي . فهذان المخططان لا يهتمان بالجوانب المعمارية التوسيعية للتجمع الحضري فقط بل أكثر من ذلك، حيث يحددان آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقاته الوسيطة مستقبلاً كجزء من الكل على المستوى الإقليمي وكخلفية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني¹ .

وقبل التفصيل في موضوع أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون رقم 90-29، نشير إلى أن هذا القانون تم تعديله وإتمامه بموجب القانون رقم 04-05²، الذي جاء بأحكام جديدة وعقوبات صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة استمرار تفشي البناءات غير المشروعة والفوضوية التي تشوه المظهر الجمالي للمدن. إلا أن هذا القانون لم يأتي بجديد بالنسبة لأدوات التهيئة والتعمير بل بقيت تخضع للقانون رقم 90_29.

الفرع الأول: الرقابة القبليّة بإستعمال أدوات التهيئة والتعمير

إن من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90/29 هو أنه قنن أدوات التعمير، وجعلها ملزمة للغير وحتى للإدارة في حد ذاتها. لدى تعتبر أدوات التعمير تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية للتعمير. ولذلك سنتطرق (أولاً) إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و(ثانياً) إلى مخطط شغل الأراضي

¹ التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص59.

² القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90_29 المؤرخ في 29/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج عدد 51 الصادر في 2004/08/15.

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U):

نظم القانون رقم 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في القسم الثاني من الفصل الثالث

منه في المواد من 16 إلى 30، للإمام بمختلف القواعد المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

1_ تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: عرفت المادة 16 من القانون رقم 29/90 المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية

للهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط

الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

نستخلص من محتوى المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة

للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة

بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة¹. كإنتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، واشتراكها في

شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية.

كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويحافظ على توجيهات مخطط

شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في إستخدام الأرض والمجال حاضراً ومستقبلاً كما يعبر

عن تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير².

فهذا المخطط وضع أصلاً لتنظيم استعمال الأراضي، وتنظيم عمليات التعمير تحت طائلة توقيع

¹ تنص المادة 12 من القانون رقم 90-29 على أنه: "يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، أن يضم مجموعة من

البلديات تجمع بينها مصالح إقتصادية واجتماعية.....".

² إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص62.

جزاءات عند مخالفتها¹.

كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية، يوضع لمدة 20 سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير². فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى آفاق 20 سنة، ويحدد التوجهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يتكون من تقرير تقني، وخرائط، ورسوم بيانية وإحصاءات.

2_ موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : تحدد المادتان 16 و 18 من القانون رقم 90-29 موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثل في:

- يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة البلديات حسب القطاعات المختلفة.

- يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسي

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها .

إضافة إلى المادة 19 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والتي يقسمها إلى قطاعات:

(أ)- القطاعات المعمرة: هي التي تحتوي على أراضي تشغلها بنايات مجتمعة، ومساحات فاصلة

¹ المادة 10 فقرة 02 من القانون 90-29، سالف الذكر .

² المادة 10 فقرة 01 من القانون 90-29، سالف الذكر .

مابينهما التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدايق والغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات المجتمعة¹

(ب)-**القطاعات المبرمجة للتعمير**: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات²

(ت)- **قطاعات التعمير المستقبلية**: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³

(ج) - **القطاعات غير القابلة للتعمير**: وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات⁴، مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية، والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها⁵.

3_ **محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**: نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي

رقم 91-177⁶، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، على

محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من :

¹ المادة 20 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

² المادة 21 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

³ المادة 22 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

⁴ المادة 23 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

⁵ إقلاولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 65.

⁶ مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج عدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 ج ر ج عدد 62، الصادرة في 01/06/2005، المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012 ج ر ج عدد 19، الصادرة بتاريخ 01/04/2012.

(أ)- تقرير توجيهي: يقدم فيه مايلي:

-تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديمغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني.

-قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية

(ب)- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات¹: وهذا التقنين يبين:

-التخصيص الغالب للأراضي عند الإقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02² المتعلق بحماية الساحل وتثمينه

-الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراض،

-الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انشائها،

-المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز

مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها،

-تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها، كما يحدد

شروط البناء في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29،

-المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات، أو

¹ القطاعات المحددة في المواد 20 و 21 و 23 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر .

² القانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر ج عدد 10 الصادر في 2002

الخيارات التربة والتدفقات الوحلية وإرتصاص التربة والتميع والإنهيارات والفيضانات.

-مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت

الأساسية لاسيما منها الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة،

-المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لحظر الزلازل.

-الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل¹

(ت) - الوثائق والمستندات البيانية: وتشتمل على مايلي:

-مخطط الواقع القائم يتم فيه إبراز الإطار المشيد حاليا وكذا أهم الطرق وشبكات التهيئة ويحدد

مايلي :

-مخطط الواقع القائم يتم فيه إبراز الإطار المشيد حاليا وكذا أهم الطرق وشبكات التهيئة

،ويحدد مايلي:

-القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير ،

-بعض أجزاء الأرض كالساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانية الزراعية والجيدة

والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة².

وعليه من خلال إستعراض مشتملات المخطط، نجد أن مختلف الوثائق المكونة له هي عبارة عن

شرح وتحليل للوضع القائم، ومن خلال هذا التحليل فإنها تحاول إعطاء تقديرات مستقبلية وآفاق التنمية

العمرانية.

¹ إقلولي أولد رابع صافية ، المرجع السابق ، ص 66-67.

² خليفة حاج، المرجع السابق ، ص 1.

4- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: تشترط التشريعات الخاصة بالتهيئة والتعمير

لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إتباع قواعد وإجراءات معينة تضمنها المرسوم التنفيذي

رقم 91-177 الذي حدد إجراءات إعداده والمصادقة عليه، وحسب المادة 24 من القانون رقم 90-

29، فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير¹، ويتم إعداد مشروعه

بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته. أما إذا كان المخطط يخص أكثر من بلدية

، فيكون الإشراف على إعداده من طرف المجلس التنسيقي للمجالس الشعبية للبلديات المعنية². وينجز

(P.D.A.U) حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-

317 عبر ثلاث مراحل أساسية تتمثل في :

أ)- مرحلة تحضير وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير بموجب مداولة من قبل (م.ش.ب) المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه

المداولة النقاط التالية³ :

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية

المقصود (اتجاه التوسع، الطابع الإقتصادي المميز للبلدية، الإحتياجات في جميع القطاعات والعوائق

الواجب أخذها بعين الإعتبار)،

- كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط

¹ تنص المادة 24 من القانون رقم 90-29 على أنه: "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

² إقولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 71.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

التوجيهي للتهيئة والتعمير

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية

وبعد صدور المداولة يتم تبليغها إلى الوالي المختص اقليميا للمصادقة عليها، وتنشر لمدة شهر

كامل بمقر (م.ش.ب) أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹

ليتم بعدها إصدار قرار إداري، يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم

الحدود، يتخذ على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي

للهيئة والتعمير، مصحوبا بالمداولة المتعلقة حسب الحالة².

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق

بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب الحالات

التالية :

-**الوالي :** إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة

-**الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية :** بموجب قرار وزاري مشترك

إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة³

- إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات،

يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

² غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة 2011-2012، ص 30.

³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

بين البلديات¹. لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون منفذة إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية².

وعند صدور قرار الإعداد يشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة، والمنظمات المهنية، والجمعيات المحلية، كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي، وتمنح لهم مهلة 15 يوماً من تاريخ استيلائهم الرسالة، للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي أم لا. وفي حالة الإيجاب فهم ملزمون بتعيين ممثلهم في ذلك³، ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند إنتهاء هذه المهلة بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

-المصالح المستشارة إجباريا هي المديرية الولائية المكلفة بالتعمير، والفلاحة والري والتنظيم الإقتصادي، الأشغال العمومية، المباني، المواقع الأثرية، الطبيعة، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، توزيع الطاقة، النقل وتوزيع الماء، الصناعة، وترقية الإستثمارات .

-المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء و الضبط العقاري⁴

ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس اشعبية المعنية وتبليغه

¹ المادة 12 من القانون 90-29، وكذا المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، سالف الذكر .

² المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، سالف الذكر .

³ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، سالف الذكر .

⁴ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، سالف الذكر .

لمختلف المصالح الراغبة في المشاركة وإبداء رأيها حول المخطط التوجيهي¹.

يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة (م.ش.ب) أو المجالس

الشعبية البلدية للإدارات العمومية، والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة

، ولهذه الجهات مدة 60 يوماً للإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها اعتبر

سكوتها موافقة ضمنية للمشروع²، لتبدأ مرحلة الإستقصاء العمومي.

(ب) -مرحلة الإستقصاء العمومي: يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق

العمومي إبتداءً من إنقضاء مهلة 60 يوماً.

ان هذا التحقيق يجب أن يمثل مجالا أولياً يعبر فيه المواطن عن إنشغالاته وإنطباعاته حول المشاريع

والتوسعات العمرانية، ومختلف العمليات المزمع إنجازها في مجال العمران.³

ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة

التحقيق العمومي، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليمياً.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصاً مرقماً من طرفه وموقعاً من قبل

المفوض المحقق، يسجل فيه يوماً بيوم الملاحظات والإعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط.⁴

بإنقضاء مهلة 45 يوماً يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق حيث يقوم هذا الأخير

خلال مهلة 15 يوماً الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والتأج المتوصل إليها يحوله مباشرة إلى رئيس

¹ إقنولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص74.

² المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

³ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹

(ت)-مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية: بعد الإجراءات التحضيرية للمخطط

التوجيهي يتم تكوين ملف ،يسمى بملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² ، ويشمل الوثائق التالية³:

-مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ،

-سجل الإستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج المستخلصة ،من قبل المفوض المحقق أو المفوضين

المحققين

-الوثائق المكتوبة وبيانات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم

التنفيذي رقم 91-177.

يرسل هذا الملف مرفوقاً بالمخطط إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي

الولائي المختص إقليمياً خلال 15 يوماً التالية لتاريخ إستيلاء الملف⁴.

وبعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملاً بنص المادة 27 من القانون رقم 90-

29

-قرار الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموع البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة،

-قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية بعد إستشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين

¹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم ،سالف الذكر.

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم ،سالف الذكر.

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، التي نصت على مكونات ملف المصادقة.

⁴ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

في الولايات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن، ويقل عن 500 ألف ساكن،

-مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناءً على تقرير الوزير المكلف

بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف فأكثر¹

-وبعد المصاققة على المخطط التوجيهي يتم تبليغ هذا المخطط إلى الجهات الآتية² :

-الوزير المكلف بالتعمير

-الوزير المكلف بالجماعات المحلية

-مختلف الأقسام الوزارية المعنية

-رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين،

-رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين،

-المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية

-الغرف التجارية

-الغرف الفلاحية

وبالنسبة لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لايمكن مراجعته أو تغييره إلا بقرار من الوصايات

التي صادقت عليه وبحجج قوية ومقنعة، وهو مانصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177

رقم التي جاء فيها: "لايمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للأسباب المذكورة

في المادة 28 من القانون 90-29...."

¹ إقلولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 77.

² المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، سالف الذكر.

والمادة 28 من القانون رقم 90-29 تنص على حالات محددة تمكن من مراجعة المخطط التوجيهي

وهي:

- إذا كانت القطاعات المبرجة للتعمير والقطاعات المعمرة وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات

غير القابلة للتعمير في طريق الإشباع،

- أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية

لا تستجيب أساساً للأهداف المبرجة والمرسومة¹، أو كثرة الأخطاء المعمارية في توجهات مخططات التهيئة

والتعمير أو ماشابه ذلك²

ويصادق على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي وفقاً لأشكال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير لأول مرة.

ثانياً: مخطط شغل الأراضي . (P.O.S)

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير التي جاء بها القانون رقم 90-29 إلى جانب المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي بموجبه يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار توجيهات

(P.D.A.U). وبالتالي فمخطط شغل الأراضي بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات الوطن

أو جزء منها .

وقد نظم القانون رقم 90-29 مخطط شغل الأراضي في القسم الثالث من الفصل الثالث منه

¹ المادة 28 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر .

² التجاني بشير، المرجع السابق، ص 68 .

في المواد من 31 إلى 38. ويبين المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991¹، إجراءات إعدادة والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والذي تم تعديله وإتمامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005²، والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-146 المؤرخ في 2012/04/05³

_تعريف مخطط شغل الأراضي (P.O.S): عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-29 بأنه: "المخطط

الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي

والبناء". فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير.⁴ ويحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي، ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء

المسموح به، المعبر عنها بالتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمترا المكعب من الأحجام

، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات ويحدد الإرتفاقات، كما يحدد الأحياء والشوارع

والنصب التذكارية، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وإصلاحها. ويعين مواقع الأراضي الفلاحية ويحدد

المساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية⁵

¹ مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر ج ج عدد 26 الصادر في 01 جوان 1991.

² مرسوم تنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178، ج ر ج ج عدد 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005.

³ مرسوم تنفيذي رقم 12-166 مؤرخ في 2012/04/05 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178، ج ر ج ج عدد 21 الصادر في 11 أبريل 2012.

⁴ التجاني بشير، المرجع السابق، ص 69.

⁵ إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 81.

2_موضوع مخطط شغل الأراضي :يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجهات

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق إستخدام الأراضي والبناء. ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية ، الشكل الحضري والتنظيمي وحقوق البناء واستعمال الأراضي،

-يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج

البناء أو المترالمكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها ،

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات

-يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية ، والمنشآت

ذات المصلحة العامة ، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور،

-يحدد الإرتفاقات ،

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وإصلاحها ،

-يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .

ويجب أن يغطي هذا المخطط كل بلدية أو جزء منها¹ .

3_محتوى مخطط شغل الأراضي :يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة18 من المرسوم

التنفيذي رقم91-178 المحدد لأجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق

المتعلقة به ، فإنه يتكون من نوعين من الوثائق :

أ)-الوثائق المكتوبة :وتسمى لائحة التنظيم ويشتمل على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة

¹ خليفة حاج ،المرجع السابق، ص 15-16.

التقديم، والتنظيم (مجموعة من القواعد).

- **التقرير التقديمي**: أو مذكرة التقديم تثبت في هذه المذكرة تلائم أحكام مخطط شغل

الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية، تبعاً لآفاق تنميتها الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية¹

- **التنظيم**: أي مجموعة القواعد التي تبين طبيعة وشروط وإمكانيات استعمال الأرض، كما

تحدد لكل منطقة نوع المباني المرخص بها أو المحضورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل شغل الأراضي و معامل المساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات².

تعد هذه القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض أجزاء تراب البلدية ويتعلق الأمر بالساحل،

والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد. أما بالنسبة للساحل، فتم تنظيمه بموجب القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 الذي ضبط

قواعد الحماية الخاصة به والقيود التي تضبط أي بناء فيها، وهذا بموجب القانون رقم 98-04 المؤرخ في

15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ويعبر عن حقوق البناء والقواعد المتصلة بها بمعامل شغل

الأراضي والعلاقة القائمة بين مساحة الأرضية أو ما يتصل بها من بناء، وبيان المساحات المهيأة وكذا

تخصيصها. كما تبين هذه القواعد التي تأتي في شكل تقنين، شروط شغل الأراضي عن طريق توضيح

المنافذ وطرق وصول الشبكات إليها، وخصائص القطع الأرضية، وموقع البناء بالنسبة للطرق العمومية

ومع البناءات المجاورة لها وإرتفاع المباني ومظهرها الخارجي، ومواقف السيارات، المساحات الفارغة

¹ عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2013-2014 ص 13

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، سالف الذكر.

والمغارس، إضافة إلى ذلك تبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية، ومواقعها والطرق المؤدية إليها ومختلف الشبكات التي تتحمل نفقاتها الجماعات المحلية، وتوضح آجال إنجازها¹.

(ب)- الوثائق البيانية: تتمثل في المخططات البيانية المرفقة بمخطط شغل الأراضي وهي²:

- **مخطط بيان الموقع:** يبين هذا المخطط كل موقع حسب طبيعته سواء أكانت منطقة عمرانية، أو موجهة للتعمير. ويكون مخطط المقياس (1/2000 أو 1/5000).

- **مخطط الواقع القائم:** يبين فيه الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة بمقياس (1/500 أو 1/1000).

- **مخطط تهيئة عامة:** يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس (1/500 و 1/1000) المناطق القانونية

المتجانسة، وموقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، والمساحات الواجب إحترامها لحصر حجمها، وكذا خط مرور الطرق والشبكات المختلفة.

- **مخطط التركيب العمراني:** يحدد بمقياس (1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر

لائحة التنظيم ويبين الأشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع.

- **مخطط طبوغرافي بمقياس (1/200 أو 1/500).**

- **خارطة بمقياس (1/500، 1/1000) تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية**

والتكنولوجية مصحوبة بالتضاريس المتصلة وكذا الأخطار الكبرى، المبينة في المخطط العام للوقاية. تعد هذه الوثيقة البيانية بالتنسيق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹ عادل عميرة، المرجع السابق، ص 14.

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، سالف الذكر

4_ إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي : حسب المادة 34 من القانون رقم 90-29 المعدل

والمتمم، فكل بلدية من التراب الوطني أو جزء منها مجبرة على تغطية مجالها بمخطط شغل الأراضي.

ويشترط المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم لإعداد مخطط شغل الأراضي إتباع إجراءات معينة

ومراحل أساسية لا يمكن تجاوزها وتتمثل في ثلاث مراحل هي (مرحلة الإعداد والتحضير، ومرحلة

الإستقصاء العمومي، ومرحلة المصادقة).

أ)-مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي :تسند عملية إعداد مشروع مخطط شغل

الأراضي إلى رئيس (م.ش.ب) المعني أو رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وتحت مسؤوليته، عن

طريق المداولة¹ التي تتوج بقرار إعداد هذا المخطط.

ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم حسب المادة الثانية منه وجوب أن

تتضمن هذه المداولة مايلي :

-تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي

للتهيئة والتعمير المتعلق به ،

-بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط

شغل الأراضي .

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 التي جاء فيها مايلي : "يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني ، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية " .

وبعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً، وتنشر هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل¹.

وبالنسبة لترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأضي كما هو منصوص عليه في

المادة 12 من القانون رقم 90-29²، يجب أن يحدد بموجب قرار من الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً

لولاية واحدة، ويكون بموجب قرار من الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

ونشير هنا إلى أن صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي

يستند إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، والمخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير، مع تعيين حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به³ كما يمكن

إعداد مخطط شغل الأراضي من قبل مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما

يشمل مخطط شغل الأراضي بلديتين أو أكثر، فيقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة

إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم

التنفيذي رقم 91-178 التي جاء فيها: "إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة

¹ المادة 12 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: "يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، أن يضم مجموعة من البلديات.....، يحدد الوالي المختص إقليمياً في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه يقترح من رؤساء المجالس الشعبية مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير، والوزير المكلف بالجماعات المحلية".

² إقولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 90.

³ المادة رقم 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، سالف الذكر

بلديات ،يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات".

وبالتالي ،يبادر كل من (م.ش.ب) أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات في إعداد مخطط شغل الأراضي، وذلك بمتابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض¹.
إلا أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من (م.ش.ب) أو المجالس الشعبية البلدية المعنية²

وعند صدور المقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ،يقوم رئيس (م.ش.ب) أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، بإضطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمرتفقين كتابياً³. وتمنح لهم مهلة 15 يوماً إبتداءً من تاريخ استيلائهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي أم لا .
وعند إنتهاء المهلة (15 يوماً)،يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت إستشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، إلا أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 ، تلزم بأن تستشار وجوباً:

¹ المادة 06فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم ،سالف الذكر .

² المادة 06فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، التي جاء فيها: "غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية".

³ المادة 07فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم ، سالف الذكر.

- المديريات الولائية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة .

وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 12-166 في المادة 02 منه :

- الصناعة وترقية الإستثمارات .

- المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة، والنقل، وتوزيع الماء، والضبط العقاري¹

وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة² ولهذه الجهات مدة 60 يوماً لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة أعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع³ .

(ب)-مرحلة الإستقصاء العمومي : بعد إنتهاء كل المدد والمراحل السابقة يتم إخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي للإستقصاء العمومي لمدة 60 يوماً بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 أن يتضمن القرار مايلي:

-تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الإستشارة فيها حول مشروع مخطط شغل الأراضي.

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-178، سالف الذكر.

² المادة 08 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، سالف الذكر .

³ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

- يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائها .

- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي .

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال

مدة الإستقصاء العمومي (60 يوماً) وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليمياً¹ . ويفتح

سجل خاص بالإستقصاء يكون مرقماً وموقعاً من طرف رئيس (م.ش.ب) المعني أو رؤساء المجالس

الشعبية البلدية المعنية الذي تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو

المفوضين المحققين² . وبعدها يقفل سجل الإستقصاء عند إنتهاء المدة المحددة قانوناً (60 يوماً) ويوقعه

المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون خلال مدة 15 يوماً التالية بإعداد محضر قفل

الإستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً

بالملف الكامل للإستقصاء مع إستنتاجاته³ .

(ت) _مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي : بعد قفل مرحلة الإستقصاء العمومي

وإكمال محتواه ، يرسل مخطط شغل الأراضي (P.O.S) مصحوباً بسجل الإستقصاء ومحضر قفل

الإستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً ، لإبداء رأيه

وملاحظاته خلال 30 يوماً من تاريخ إستيلائه لملف المصادقة، وإذا إنتهت هذه المهلة ولم يبدي

الوالي ملاحظاته حول المشروع أعتبر رأيه موافقاً.

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم ، سالف الذكر .

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم ، سالف الذكر

³ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم ، سالف الذكر .

وبعدما يصادق (م.ش.ب) بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بعين الإعتبار ملاحظات الوالي .

وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي، يتم تبليغه إلى الجهات الآتي :

-الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليمياً .

-المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

- الغرف التجارية.

-الغرف الفلاحية .

وبعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره

رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه ما يلي :

-تاريخ بدأ عملية الوضع تحت التصرف ،

-المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة الوثائق فيها ،

-قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها¹

وبالنسبة لمراجعة مخطط شغل الأراضي، تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل

والمتمم على أنه : "لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه

إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90-29....وبعد مداولة المجلس الشعبي

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 تنص على أنه : "يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الإقتضاء ، لأخذ نتائج الإستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان

البلدي بهذا الشأن". وهذه الأسباب التي ذكرت في المادة 37 من القانون رقم 90-29 تتمثل في :

- إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من

المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي ،

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة قدم تدعوا إلى تجديده ،

- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية ،

- إذا طلبت المراجعة بعد مرور خمس سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأراضي ، أغلبية

ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري

المفعول

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات

المخطط الساري المفعول في الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي .

أما بالنسبة لتعديل مخطط شغل الأراضي فتتنص المادة 33 من القانون رقم 90-29 على أنه

:"لا يمكن أن تخضع القواعد والإرتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص

بالتعديل إلا مايتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع

البنايات المجاورة"¹

الفرع الثاني : القواعد العامة للهيئة والتعمير

يتمثل أصل التهيئة العمرانية في المخططات العمرانية (المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير ،

ومخطط شغل الأراضي) وفي حالة غيابها، فالبديل يكمن في القواعد العامة للهيئة والتعمير ، وهو ما

¹ عادل عميرة ، المرجع السابق ، ص21

أكدته المادة الثالثة من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها ما يلي: "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل".

لقد نظم القانون رقم 90-29 القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفصل الثاني في المواد من 03 إلى 09، والقانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري¹، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-03 إلى 175².

أولا: في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري

تضمن هذا القانون مبادئ وقواعد قانونية جديدة ومتنوعة تتماشى مع الوجه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط إقتصاد السوق بموجب دستور 1989، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة وتحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات، وكذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها، كذلك تصنيف الأراضي وتعريفها. فقد عمد إلى معالجة موضوع تكريس حق الملكية العقارية من خلال إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين³.

وعليه فقد تعرض إلى تعريف الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، في إطار تحديد عناصرها التقنية³. دون أن يغفل إلى التعرض للمساحات والمواقع المحمية وهذا بموجب أحكام تشريعية خاصة. وأخيراً إطار التهيئة والتعمير تطرق القانون رقم 90-25 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة، والقابلة للتعمير من حيث مايلي:

¹ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ج ج عدد 15 صادر سنة 1990
² المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ج ج عدد 26 صادر بتاريخ 01/06/1991. ³ _عادل عميرة، المرجع السابق، ص 07.

- التعريف بأدوات التعمير والأسس التقنية التي تقوم عليها .
- إجراءات إعدادها والمصادقة عليها والقوة الإلزامية لها .
- إنشاء هيئات التسيير والتنظيم للمحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.

ثانياً: في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

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

ثالثاً: في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

يضع هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية، والمقاييس الواجب إعتماؤها في البناءات كحد أدنى من الضوابط، أو في حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة التعمير أو يرفض

منحها، أو تمنح ضمن أحكام وشروط خاصة. ويمكن حصرها فيما جاء في هذا المرسوم إلى مايلي :

- من حيث موقع البناية والطرق المؤدية إليها .
- من حيث موقع البنايات وحجمها .
- من حيث كثافة البنايات وحجمها .
- من حيث كثافة البنايات في الأرض عن طريق معاملات استغلال الأراضي العمرانية .
- من حيث المظهر العام للنفائات والشكل الخارجي¹ .

المطلب الثاني : الرقابة الإدارية بإستعمال الرخص والشهادات

أصدر المشرع الجزائري قوانين منظمة للتهيئة والتعمير من خلالها تحدد مقاييس شغل الأراضي سواءاً بالمنع، أو فرض أشكال معينة لإستغلالها إلا أن مراقبة إحترام هذه المقاييس مضمونة من طرف مجموعة الآليات والأدوات الفنية التي تتمثل في (رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة)² والتي جاء بها القانون رقم 90-29 الذي خصص لها الفصل الخامس منه، في المواد من 50 إلى 69، وذلك لإجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقاً معترفاً به تكريساً للمبدأ الدستوري المقر لحق الملكية³ .

وتعد هذه الأدوات القانونية للتهيئة والتعمير رخص إدارية، وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها وهي جهات إدارية محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق إختصاصه. وبكونها أعمالاً إدارية فهي تخضع لأحكام القانون الإداري في طلبها

¹ عادل عميرة، المرجع السابق، ص 7-8-9

² إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 123.

³ المادة من الدستور التي تنص على أن: "الملكية الخاصة مضمونة....".

ودراستها وتسليمها وكذا إلغائها. كما تخضع لرقابة القضاء الإداري في حالة مخالفة الإجراءات المنصوص

عليها أو التعسف في تسليمها أو مخالفة إجراءات تنظيمها¹

وقد نظم المشرع الجزائري تحضير وإعداد وتسليم هذه الرخص والشهادات بموجب المرسوم التنفيذي

رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015².

الفرع الأول: الرقابة الإدارية على آليات التعمير من خلال نظام الرخص

تعتبر الرخص من أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة بحيث تمكنها من الإضطلاع بمهامها وكذا

الإشراف والتوجيه وضمانا لتحقيق الأهداف المتوقعة في المنشآت العمرانية، وضع المشرع ثلاث أنواع

من الرخص الإدارية تتمثل في :

أولا : رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى، بل إكتفى في

المادة 52 من القانون رقم 90-29 بالنص على أنها رخصة تشترط في حالة تشييد بنايات الجديدة

مهما يكن إستعمالها، ولتمديد بنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو

الواجهات المطلّة على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للدعم أو التسييج³.

وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها: "يشترط

كل تشييد لبنانية جديدة أو تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة

¹ المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية .

² مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر ج عدد 07 الصادر في 12 فبراير 2015.

³ المادة 52 من القانون رقم 90-29 ، سالف الذكر.

والإستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء " .

فمن خلال محتوى المادتين يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض¹ ، يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة² . كما يرفق طلب رخصة البناء بملف إداري³ ، والملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني .

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث(3) نسخ ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية . وفي ثمان(8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس (م.ش.ب) لمحل وجود قطعة الأرض (طبقاً للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19) . وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه ، يتم توضيحها بطريقة مفصلة على وصل⁴ ، يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني ، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب عليه في نفس اليوم ، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في الطلب المقدم والذي قلص إلى 15 يوماً⁵ يتم من خلالها دراسة طلب رخصة البناء والفصل فيه .

ولقد ربط المشرع الجزائري ميعاد التحقيق بالجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء ، عكس

المشرع الفرنسي الذي يربط ميعاد التحقيق بحجم البناء⁶ .

¹ المادة 42 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المشار إليه سابقاً .

² المادة 42 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المشار إليه سابقاً .

³ المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المشار إليه سابقاً .

⁴ أنظر الملحق رقم

⁵ المادتين 48 و49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

⁶ خليفة حاج ، المرجع السابق ، ص 22

وستتطرق بالتفصيل إلى الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء، وصور الرقابة عليها،
والمنازعات المتعلقة بها في الفصل الثاني.

ثانياً: رخصة التجزئة كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير

تنص المادة 57 من القانون رقم 90-29 على أنه: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها". وهو نفسه المحتوى الذي نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ومن خلال هذه المواد يتبين أن رخصة التجزئة 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 عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية مهما يكن موقعها.

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك أو الوكيل الذي تتوفر لديه شروط خاصة. ويتضمن الطلب وثائق تثبت صفته كمالك¹ ووثائق تخص عملية التجزئة تتضمن تصميماً لموقع القطعة الأرضية وحدودها ومساحتها وخصائصها التقنية، ونقاط وصلها بشبكة الطرق المختلفة، وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، ومواقع مساحات توقف السيارات، والمساحات الحرة، ومساحات الإتفاقات الخاصة².

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في خمس نسخ، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر

² المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر

التي يتم إقامة المشروع فيها¹.

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة

الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية².

أما إذا كان تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران تتم دراسة

الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية³.

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع

الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره

مثلا للبلدية أو الدولة. وفي غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى⁴. وتشتط المادة 17 من

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تسليم رخصة التجزئة أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل

الأراضي، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك. فيما يلزم

المرسوم طالب التجزئة بالمساهمة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات.

ثالثا: رخصة الهدم كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون رقم 90-29 في المواد 61،62،63،68،69 منه بصفة

عامة. وفي المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي نص على نطاق رخصة الهدم وإجراءات تسليمها دون

تعريفها .

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، سالف الذكر

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، سالف الذكر

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، سالف الذكر

⁴ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، سالف الذكر

وبهذا تعد رخصة الهدم أداة إجبارية يلتزم بها كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي لبنانية، والحصول مسبقا على رخصة الهدم من الهيئة الإدارية المعنية¹. كما رخصت المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إمكانية تقديم طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، بشرط أن يتضمن الطلب نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة، على أن يعد ملف الهدم من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية .

أما إذا كانت البنائة المزمع هدمها لا تبعد عن بنائة مجاورة بأقل من ثلاثة أمتار، فيشترط محضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني².

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لخل موقع البنائة³.

يحضر طلب رخصة الهدم الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية في أجل شهر واحد إبتداءً من تاريخ إيداع ملف الطلب⁴.

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، وفي حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بالموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معلّين إلى صاحب الطلب⁵.

تصبح رخصة الهدم لاغية إذا تجاوز عمرها خمس سنوات، أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،

¹ إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 187.

² المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا.

³ المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا

⁴ المادتين 74 و 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا

⁵ المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا

أو إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة¹.

الفرع الثاني : الرقابة عن طريق الشهادات الإدارية

تتمثل هذه الشهادات في شهادة التعمير (أولاً) ، وشهادة التقسيم (ثانياً) ، أما شهادة المطابقة فتدخل ضمن الرقابة الإدارية البعدية .

أولاً : شهادة التعمير كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير

شهادة التعمير وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض، تكون قبل الشروع في إجراء أية دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء²، وقد نصت عليها المادة 51 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني ، قبل الشروع في الدراسات ، أن يطلب شهادة للتعمير تُعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

لهذا فشهادة التعمير تعد أداة إعلام ورقابة للإدارة، فبموجبها تعين جميع الحقوق والإرتفاقات التي تخضع لها هذه الأرض المعنية بالبناء³.

وقد أضافت الفقرة الثانية من المادة 51 من القانون رقم 90-29 على أنه : "يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير". لهذا جاء المرسوم التنفيذي 15-19 مبيناً لذلك في المواد من 02 إلى 06 منه.

حيث ألزمت الحكومة السلطات المحلية بتسليم شهادة التعمير إلى طالبيها في مدة أقصاها 15 يوماً، مع ضرورة إرفاقها بمجموعة من المواصفات المساعدة على إدماج المشروع ضمن التجمع الحضاري الذي

¹ المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المشار إليه سابقاً

² إقلولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 126

³ خليفة حاج ، المرجع السابق، ص 41

ينتمي إليه كما شدد القانون على ضرورة توفر بطاقة المعلومات المرفقة للشهادة على جملة من المواصفات منها ربط القطعة الأرضية التي يقام عليها المشروع السكني بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمج¹.

وتعطي المادة السادسة من المرسوم رقم 15-19 الحق للمواطن طالب الرخصة في الطعن لدى الولاية، وحتى وزارة السكن إذا لم يعجبه الرد، أو عدم تحرك الجهة المختصة في الآجال المطلوبة. بحيث يشدد على ضرورة تسليم الرخصة أو الرفض في أجل لا يتعدى 15 يوما، تحت طائلة التهديد بالجوء إلى القضاء.

كما أشار المرسوم إلى الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على موقع المشروع، وكذا تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها. وما إذا كانت القطعة الأرضية عرضة للزلازل والإنزلاقات الترابية، أو تواجدتها في مكان عرضة للفيضانات، وكذا الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية، وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

ثانيا : شهادة التقسيم كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير

نصت المادة 59 من القانون رقم 90-29 على شهادة التقسيم التي تسلم لمالك عقار مبني يرغب في تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، وهذه الوثيقة تسلم من قبل الإدارة لطالبتها ويتم تبيان فيها شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية .

وهو ما تضمنته المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. وبالتالي تعد شهادة التقسيم وثيقة

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر

إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص الطبيعي أو المعنوي¹ بطلب منه، يرغب في تقسيم عقاره المبني. وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر، فهي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني².

كما أكد المشرع في الفقرة الثانية من المادة المذكورة أعلاه على وجوب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل: (عقد الملكية)، أو بسند إداري متمثل في (شهادة المطابقة). يرفق طلب شهادة التقسيم بملف ينجز من طرف مهندس معماري وأيضا مهندس في التعمير ويتم التأشير على الوثائق حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي³

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لخل وجود قطعة الأرض⁴، وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية⁵. ليتم تبليغ شهادة التقسيم في أجل شهر واحد مع إرفاقها بنموذج من هذا المرسوم⁶ وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات⁷.

ولصاحب الطلب حق رفع طعن أولي على مستوى الولاية، وثاني على مستوى الوزارة، كما يمكنه رفع دعوى قضائية وذلك في الحالات التي نصت عليها المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

¹ المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

² إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 198.

³ المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر

⁴ المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

⁵ المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر

⁶ المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر

⁷ المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر

المبحث الثاني: ميكانيزمات الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة والتعمير

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة أثناء وعند الإنتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة إلتزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة أو الهدم¹. ولذلك جعل المشرع الجزائري مهمة الرقابة على أعمال البناء من إختصاص ثلاثة(3) أجهزة رقابية هي (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات على أعمال البناء (فرقة التعمير)، الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء. وبالتالي فدراسة أجهزة الرقابة الإدارية في مجال التعمير أمر في غاية الأهمية نظراً للحالة المزرية التي يعيشها العمران في الجزائر ولكون أجهزة الرقابة هي الضمانة لإحترام قواعد العمران سواء من قبل المواطن أو الإدارة². حيث لا ينبغي أن ينظر إلى هذه الرقابة التي تمارسها الهيئات المنوط بها هذه المهمة كمفهوم سلبي لمنع الأفراد من إستعمال الحق في ملكيتهم والحقوق المنجزأة عنها على الوجه الذي يريدونه أو لوضع حد للتوسع العمراني بل ،يجب إعتبارها عامل من عوامل الترقية والتعمير³.

المطلب الأول: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد البنايات المرخص بها

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البنايات المرخص بها⁴، أثناء وبعد تشييدها وهذا من حرص المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ماينص عليه القانون،

¹ خليفة حاج ،المرجع السابق ،ص 44

² عادل عميرة ،المرجع السابق ،ص 34.

³ خليفة حاج ،المرجع السابق ، ص 44-45

⁴ لمادة 155 من قانون البلدي رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية ، ج ر ج عدد 37 الصادر في 2011.

ويلتزم أيضا بمراقبة كل بناء يقع على إقليم بلديته، سواءً تابع إلى شخص عام أو خاص. وقد منح القانون مجموعة أدوات لتسهيل مؤمورية المكلف بالمراقبة، سواءً أثناء إنجاز الأشغال أو عند الإنتهاء منها.

وستتطرق إلى الحالات التي تدخل ضمن إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في المراقبة، في

الفروع التالية:

الفرع الأول : متابعة الأشغال أثناء التنفيذ

إن أول إلتزام يقع على عاتق المرخص له صاحب المشروع حتى يُمكن الجهة الإدارية المختصة من ممارسة إختصاصها بمراقبة الأشغال أثناء تنفيذها، هو إعلام هذه الأخيرة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بنية البدء فعلا في مباشرة أعمال البناء، وتحديد التاريخ الفعلي لذلك. من هنا تمارس الإدارة مهمتها الرقابية وذلك من خلال:

أ)- إلتزام المرخص له بالإعلام عن فتح الورشة : حيث نصت المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

، على ضرورة إلتزام المستفيد من الرخصة خلال فترة عمل الورشة، بوضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80سم، والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة، ونوع البناء وإرتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ إفتتاح الورشة، والتاريخ المترقب لإنهاء الأشغال. وإن إقتضى الأمر إسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات وأخيراً إسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال، والغرض المستهدف من وضع هذه اللافتة، هو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير والبناء، وكذا إعلام الغير. كما تُسهل الإطلاع على كافة المعلومات

والبيانات الخاصة بالترخيص¹.

(ب) - إلزامية القيام بالزيارات الميدانية: حتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى حد يتعذر معه

تصحيحها أو تداركها قبل إكتمالها أوجب المشرع الجزائري في نص المادة 73 المعدلة من القانون رقم

90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز. مرتبا هذا الإلتزام على

كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذا الأعوان المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا

القانون².

(ت) - الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء: إن من واجب رئيس المجلس الشعبي البلدي

طلب الوثائق الضرورية من المالك، أو موكله، أو صاحب المشروع، أو ممثله. وتمثل هذه الوثائق في:

- التصريح بفتح الورشة، والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19،

- رخصة البناء

- رخصة الهدم عند الإقتضاء³.

الفرع الثاني: متابعة الأشغال عند إنتهائها

لقد ألزم المشرع الجزائري المالك أو صاحب المشروع أن يُعلم الإدارة بإنتهاء أشغال البناء، وهذا من

خلال المادة 56 من قانون التهيئة والتعمير، والتي تنص على: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن

يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء ليسلم له شهادة المطابقة". وعليه يقع على عاتق

¹ خليفة حاج، المرجع السابق، ص 47

² منصور كريمة، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2015-2016، ص 88

³ المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المؤرخ في 30 يناير 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، ج ر ج عدد 06 صادر سنة 2006.

المرخص له¹:

(أ) - **التصريح بإنهاء الأشغال**: يُعلم المرخص له الإدارة بإنهاء أعمال البناء المرخص بها، بإيداع تصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناء، يُعده في نسختين (2) وفي مهلة 30 يوماً من إنتهاء أعمال البناء². ويكمن الغرض من هذا التصريح في تمكين الجهة الإدارية من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المذكورة، ومنحه شهادة المطابقة. حتى يتمكن من إستعمال المبنى في الغرض أو النشاط الذي أنجز من أجله إعمالاً لحرية إستعمال حق الملكية .

وفي حالة عدم إيداع التصريح بإنهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغياها الإستناد إلى تاريخ الإنتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي³

(ب) - **إستصدار شهادة المطابقة**: تعتبر شهادة المطابقة من أهم وسائل الرقابة البعدية، فهي الوثيقة الإدارية التي تتوجها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء، والشخص المستفيد منها. تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة إحترام المرخص له لقانون التعمير، ولمواصفات رخصة البناء. وعلى خلاف شهادة التعمير جعل المشرع شهادة المطابقة وجوبية. الأمر الذي يُفهم من عبارة "يجب" الذي إستهل به نص المادة 56 من القانون 90-29 التي تُفيد الإلزام لا الإختيار. ومن جهتها نصت المادة 75 من القانون نفسه، على أنه يتم عند إنتهاء أشغال البناء، إثبات مُطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة، تُسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من قبل

¹ دردوري زليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكر ماستر، جامعة قاصدي مرياح، ورقة 2013-2014 ص 16.

² المادة 66 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا.

³ المادة 66 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا .

الوالي. وتحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم.

وتطبيقاً لهذه المادة نصت المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على كيفيات

تحضير ومنح شهادة المطابقة¹ أما عن كيفية التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنتهية مع مواصفات

رخصة البناء، فتتم عن طريق لجنة تتكون من ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي

والمصالح المعنية. لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحدد في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير

على مستوى الدائرة. حيث تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15/19

بناء على إستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك في أجل 15 يوماً بعد إيداع التصريح بإنهاء

الأشغال عند الإقتضاء. بعد إستكمال هذا الإجراء يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور،

يخطر فيه الاستفادة من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل، بعد زيارة

البنائة يُعد فوراً محضر الجرد ويذكر فيه جميع الملاحظات، ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت

معاينتها، مع توقيع المحضر من طرف جميع أعضائها في نفس اليوم. وفي حالة غياب إحدى المصالح

المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط².

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة، الذي يرسل له يوم خروجه

عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 08 أيام ابتداءً من تاريخ الخروج، إذ يُبين محضر الجرد مطابقة المنشآت

التي تم الإنتهاء من أشغالها.

¹ دردوري زليخة، المرجع السابق، ص 17-18.

¹ المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

² أنظر الملحق رقم 04.

المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

أما إذا كان الأمر على خلاف ذلك²، فإن السلطة المختصة بمنح هذه الشهادة يجب أن تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه إياها، وأنه ملزم بتحقيق مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها. ويذكر بالعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 29-90³.

إلا أنه في حالة عدم تلقي المعني أي قرار يفصل في طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر من إيداع التصريح بإنهاء أشغال البناء، يمكنه في هذه الحالة أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية. في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر هو خمسة عشر (15) يوماً. كما يمكن لصاحب الطلب أن يُودع طعناً ثانياً، لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول، خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن¹. في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب، أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوماً، إبتداءً من تاريخ إيداع الطعن²

الفرع الثالث : الأمر بالهدم كإجراء ردي في حق صاحب البناء المخالف

لقد مكن المشرع الإدارة من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشئت بدون رخصة بناء، دون الجوء للقضاء. ولكن بإتباع إجراءات نصت عليها المادة 76 مكرر من القانون رقم 04/05³ وهي تحرير محضر من أحد الأعوان المؤهلين قانوناً لإثبات المخالفة، وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتجاوز 72 ساعة. وبناءً عليه يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً بهدم البناء خلال أجل 8 أيام من إستلامه محضر المخالفة.

¹ المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقاً .

² المادة 69 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19، رقم سالف الذكر.

³ القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 جويلية 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، المشار إليه سابقاً

وأمام هذه المكنة القانونية للإدارة، فهي صاحبة الإختصاص بالأمر بالهدم وكذا تنفيذ أشغال الهدم على نفقة صاحب البناية¹.

المطلب الثاني : الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات على أعمال البناء

نظراً لأهمية مجال المراقبة، وسع المشرع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها. ومن أجل ذلك عمد المشرع إلى إختيار النخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير لضبط حركة العمران في المادة 15 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم. كما نص على ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 55/06 وحددو تحديدا دقيقا حتى لا تتوزع المسؤولية بشكل غامض ومبهم وهو ما تضمنته المادة 02 منه. وهذا التحديد فرضته خصوصية قواعد التعمير والبناء بطابعها التقني المعقد، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لوحده لا يستطيع القيام بهذه المهمة التي تتطلب المختصين²، وهو الأمر الذي أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 والتي تنص على أنه: "يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقاً بأعوان مؤهلين قانوناً أثناء عملية المراقبة".

ولهذا سنتطرق للأعوان المؤهلين المختصين في مراقبة أشغال البناء وفق مايلي :

الفرع الأول : تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات على أعمال البناء

حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06 الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها كالاتي :

¹ المادة 76 فقرة 04 و 05 من القانون رقم 04-05، المشار إليه سابقا

² دردوري زليخة، المرجع السابق، ص 22

-مفتشو التعمير الذين يتم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة السكن .

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

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

-المهندسين المعماريين الرئيسيين ، والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين ،

-المهندسين المعماريين ، والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان

التعمير ،

المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير ،

-التقنيين السامين في البناء ذوي الخبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير

-لأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين :

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

-المهندسين المعماريين ، والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان

التعمير

ويتم تعيين هؤلاء الأعوان من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن والعمران ، أو

بمصالحها غير المركزية (البلدية) ، ويتم ذلك على قائمة إسمية عن طريق مقرر مشترك بين الوزارة والمكلفون

بالجماعات المحلية ، وبعدها يؤدون اليمين أمام المحكمة المختصة ، ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب

الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الإلتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهمتهم الرقابية¹ ونظراً لتنامي ظاهرة البناءات اللا شرعية وإكتساحها لمختلف المدن وكذا من أجل تفعيل أكثر لقواعد البناء والتعمير على أرض الواقع فقد أنشأت الدولة جهاز ينتمي إلى سلك الأمن الوطني المختص في حماية البيئة والتعمير يُدعى "جهاز التعمير وحماية البيئة" وقد أستحدث هذا الجهاز بمقتضى مقرر رقم 5078 المؤرخ في 1983/05/08 أولاً على مستوى العاصمة² ليتمتد بعد ذلك إلى باقي الولايات، غير أن نشاط هذه الوحدة جُمد سنة 1991 بمقرر رقم 1435 المؤرخ في 1991/07/21 بسبب الوضع الأمني .

إلا أن إتساع ظاهرة البناء الفوضوي، وعدم إحترام قواعد العمران أدى بالدولة إلى إعادة التفكير في إعادة تنشيط وحدات جهاز التعمير على المستوى الوطني تنفيذاً لتعليمات وزارة الداخلية، بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة، وتوسيعها عام 1999 على كافة الدوائر التابعة لها .وبداية من شهر أفريل 2000 تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن وهي: " وهران"³ قسنطينة"⁴ عنابة"، وإنتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل ولايات القطر الوطني.

وتتمثل مهام وحدات الشرطة وحماية البيئة في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة، ومد يد المساعدة في إطار تطبيق وإحترام

¹ قبائلية عبد الوهاب، شرايطية مراد، دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة 08 ماي 1945، قلمة 2015-2016 ص 25

² دعان العياشي، شرطة العمران وحماية البيئة، مجلة الشرطة، عدد خاص، الجزائر 2000، ص 17.

النصوص المنظمة لتدخلاتها. وفي هذا الصدد فهي مكلفة ب¹:

-السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة ،

-السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء.

-فرض رخص البناء لكل أشكال البناء ومنع أي بناء بدون ترخيص.

-منع كل أشكال البناء الفوضوي والإستغلال غير الشرعي للأراضي .

-تبليغ السلطات المختصة على كل أشكال البناء الفوضوي.

الفرع الثاني : إختصاصات فرقة التعمير

وضع المشرع الجزائري في المادة 73 المعدلة من القانون رقم 90-29، رئيس المجلس الشعبي البلدي

والأعوان المؤهلين قانونا، إختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية

التي تنشط في حدودها الإقليمية، حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات، والمنشآت الأساسية، والبنائات

الجاري إنجازها للقيام بالفحص والمراقبة² التي يرونها ضرورية. هذه الزيارات يمكن أن تمارس في كل وقت،

وتتم حسب جدول زمني للزيارة يُعده كل من :

-رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، في هذه الحالة يجب أن تبلغ

نسخة من الجدول الزمني إلى مدير التعمير والبناء، وإلى الوالي المختص إقليمياً.

-مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، وفي هذه الحالة

¹ دعان العياشي، المرجع السابق، ص17

² لمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، المشار إليه سابقا

تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني للوالي، وإلى الوزير المكلف بالتعمير¹ وأثناء هذه الزيارة الميدانية، يتعين على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والأعوان المؤهلين قانوناً، أن يطلبوا من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق والمستندات التقنية المتعلقة بالبناء وذلك من أجل مراقبة مدى مطابقة الأعمال والتصرفات التي يقوم بها صاحب المشروع لقانون التعمير والبناء².

الفرع الثالث : إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء

تتجسد هذه الإجراءات في محاضر، تحرر في إطار الرقابة الإدارية التي تمارس من طرف كل من البلدية وهؤلاء الأعوان المحلفين، أثناء إنجاز الأشغال وبعد إنتهائها. وعليه فإن دخول مواقع الأشغال وإثبات مايقع عليها من مخالفات، هو حق مكفول لهذه الأجهزة الرقابية في أي وقت. على خلاف الفكرة الشائعة والتي تقضي بأن إنهاء إنجاز البناية يحول دون إمكانية المتابعة. وعند معاينة المخالفة من قبل العون عند قيامه بالزيارات والتفقدات الميدانية مع رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم بتحرير محضر يتضمن بالتفصيل مايلي :

- وقائع المخالف: فيبين بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، إسم المسؤول عنها، لقبه وعنوانه .

-التصريحات التي تلقاها العون من قبل المخالف .

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، المشار إليه سابقا

² المادة 73 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر. والمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، سالف الذكر

يُوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخلف¹، وإذا رفض هذا الأخير فيتم تسجيل ذلك في المحضر الذي يبقى صحيحاً في كل الحالات إلى أن يثبت العكس².

المطلب الثالث: الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء

إن هيئة الرقابة التقنية للبناء هي هيئة ذات طابع إقتصادي³، يعود إنشائها إلى ما فرضته متطلبات الواقع الجيولوجي للأرض، وواقع الظروف الطبيعية، والواقع العملي لأشغال البناء والتعمير، وكذا مستلزمات التهيئة والتعمير التي تستوجب ضرورة إيجاد أو إنشاء هيئة أو منظمة تتولى مهام الرقابة التقنية لمشاريع البناء⁴.

حيث أنه نظراً للأخطار الجسيمة المترتبة عن أخطاء البناء، من هدم كلي أو جزئي للبناء أو عيوب، وما ينجر عن ذلك من كوارث وخسائر مادية وبشرية أصبح من الضروري التكفل القانوني بالوضع⁵

الفرع الأول: نشأة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء

تم إنشاء هيئة المراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر الصادر في وهذه الهيئة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها الشخصية المدنية والإستقلال المالي لكن في سنة وموجب المرسوم رقم المؤرخ في المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء تم تغيير هيكله الهيئة وكذا تغيير هدفها وتنظيمها وأصبحت

¹ خليفة حاج، المرجع السابق، ص 64.

² المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29، سالف الذكر

³ عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير، جامعة بن عكنون، الجزائر 2000-2001 ص 99.

⁴ بالمختار سعاد ودنوبي هجيرة، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بالقائد، تلمسان 2008-

2009، ص 32

⁵ عمراوي فاطمة، المرجع السابق، ص 100.

تسمى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد¹ وأصبحت عبارة عن مؤسسة إشتراكية ذات طابع إقتصادي وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير²

وقد تم إنشاء خمس هيئات ذات طابع وطني لرقابة البناء التقنية وهي كما يلي :

-الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مقرها بالجزائر العاصمة³

-الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد مقرها بمدينة غرداية⁴

-الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد مقرها بمدينة وهران⁵

- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد مقرها بمدينة قسنطينة⁶

-الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية للشلف مقرها بمدينة الشلف⁷ .

كما تم إحداث هيئتين وطنيتين جديدتين للرقابة التقنية إحدهما لقطاع الأشغال العمومية بمقتضى

المرسوم رقم 210/86⁸ ، والأخرى لقطاع الري بمقتضى المرسوم رقم 86-211⁹

¹ خليفة حاج ، المرجع السابق، ص 64.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86-205، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج ر ج ج عدد 34 ، سنة 1986

³ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 86-205 ، المشار إليه سابقا ،

⁴ المادة 07 من المرسوم رقم 86-206 المؤرخ في 19 غشت 1986 ، المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد ، ج ر ج ج عدد 34.

⁵ المادة 07 من المرسوم رقم 86-207 المؤرخ في 19 غشت 1986 ، المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد ، ج ر ج ج عدد 34.

⁶ المادة 07 من المرسوم رقم 86-208 المؤرخ في 19 غشت 1986 ، المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد ، ج ر ج ج عدد 34.

⁷ المادة 07 من المرسوم رقم 86-209 المؤرخ في 19 غشت 1986 ، المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف ، ج ر ج ج عدد 34.

⁸ مرسوم رقم 86-210 مؤرخ في 19 غشت 1986 ، المتضمن جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية هيئة وطنية للرقابة التقنية للأشغال العمومية ، ج ر ج ج عدد 34.

⁹ مرسوم رقم 86-211 مؤرخ في 19 غشت 1986 ن المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية، ج ر ج ج عدد 34.

الفرع الثاني : مهام الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية

تتجسد مهام الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء في مراقبة ومتابعة مشاريع البناء، وتكون مهامها منحصرة في ثلاث مراحل قبل وأثناء وبعد الإنجاز .

حيث تتجلى مهامها قبل إنجاز الأشغال في دراسة الملف دراسة شاملة وعمامة وإبرام إتفاقية في حالة موافقتها على متابعة المشروع¹.

أما مهام الهيئة أثناء الإنجاز فتتمثل في مراقبة الأشغال ومتابعتها أما بعد ذلك فتكون مهامها هي التأكد من مدى مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم الهندسية ومدى موافقتها للشروط والأصول الفنية². ويمكن تلخيص مهام هيئة الرقابة التقنية للبناء فيما يلي³:

أولا : المهام الأصلية للهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية

تنص المادة 03 في فقرتها الثانية والثالثة من المرسوم رقم 86-205 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء على: "...وتتمثل هذه المهمة في دراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية لاسيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه، وتم هذه الرقابة برقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على إحترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ، تسهر الهيئة على إحترام التنظيم التقني المعمول به.....".

يتبين من محتوى المادة أن الهيئة التقنية للبناء تتدخل في المرحلة الإبتدائية، أي قبل تنفيذ الأعمال، حيث

¹ بالمختار سعاد ودنوبي هجيرة، المرجع السابق، ص 25.

² عمراوي فاطمة، المرجع السابق، ص 105.

³ خليفة حاج، المرجع السابق، ص 66

تجري دراسة إنتقادية لمجموع الترتيبات الفنية خاصة فيما يتعلق بتصميم الأعمال الكبرى، والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء. كما لها دور في مراجعة التصميمات إذ لا يمكن الشروع في العمل خاصة فيما يتعلق بالصفقات العمومية، دون المصادقة على التصميمات من طرف هذه الهيئة. كذلك تتدخل في مرحلة ثانية، أي خلال تنفيذ الأعمال، حيث تراقب مختلف أنواع العمارات للتأكد من ثبات بنائها وديمومة أسسها، وصلاحية كل ما له تأثير في هيكله وجدران محيطه وسقفه، بغية تقليل أخطار الفوضى في هذا المجال، والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز. فتكون هذه الرقابة إذاً رقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على إحترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ¹

ثانيا : المهام التكميلية للهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية

يمكن أن يمتد عمل الرقابة إلى تنمية مختلف الأعمال التي تكمل مهمتها الأصلية مثل: رقابة جودة المواد المعدة للبناء في المصنع، والإعتماد التقني لمواد البناء وعناصره، وأعمال ضبط المقاييس، وبحث أساليب وتقنية الإنجاز². وتشارك الهيئة في إعداد التنظيمات وبرامج البحث التي تعتمد في ضبط عناصر التشريع والتنظيم الخاصين بالمقاييس والقواعد، لاسيما المقاييس التقنية الجزائرية في بناء العمارات حسب التعليمات التي يقرها وزير التهيئة العمرانية والبناء بالإتصال مع السلطات الأخرى أو الهياكل المعنية، وتشارك زيادة على ذلك في إطار هدفها في تطوير مناهج الرقابة ونظمها وفي تكوين المستخدمين المؤهلين وتحديد معلوماتهم وتحسين مستواهم في هذا الميدان، كما أنه يمكنها أن تقيم علاقات مع الهيئات المماثلة والمواطنين والأجانب من أجل إنشاء بنك المعلومات ونشر المعارف المكتسبة، وتقوم

¹ المادة 03فقرة 06من المرسوم رقم 86-205، المشار إليه سابقا .

² المادة 03فقرة 07 و08 و09 من المرسوم رقم 86-205، المشار إليه سابقا .

بتسليم التأشيرات المطلوبة لدى مؤسسات التأمين¹.

وتجدر الإشارة إلى أن الخدمات التي تقدمها هذه الهيئة لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية أو

الهيئات العمومية والخواص، تكون مقابل مبلغ مالي بإعتبارها مؤسسة ذات أسهم².

¹ خليفة حاج، المرجع السابق، ص 68.

² المادة 05 من المرسوم رقم 86-205، المشار إليه سابقا .

الفصل الثاني

رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير

يخضع النشاط العمراني لقيود تفرضها الهيئات الإدارية من أجل تنظيم الحركة العمرانية ومنع التجاوزات التي قد تُرتكب بسبب تعسف الأفراد في إستعمال حق الملكية، ومن بين هذه القيود رخصة البناء التي يُعد استصدارها بمثابة حجر الزاوية، وإجراء ضروري قبل البدء في أي عملية بناء، لما فيها من مراعاة للشروط والقواعد القانونية المتعلقة بالعمران ما يضمن سلامة النسيج العمراني¹

وسنحاول من خلال هذا الفصل المعنون برخصة ابناءء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير تحديد ماهيتها ونطاق تطبيقها وصور الرقابة المتعلقة بها في (المبحث الأول)، أما (المبحث الثاني) فخصصناه لمنازعات رخصة البناء .

المبحث الأول : تنظيم رخصة البناء

تعد رخصة البناء (permis de construire) من بين أهم السلطات الضبطية الممنوحة للهيئات الإدارية في مجال العمران لضمان الرقابة على أنشطة البناء المختلفة فلا يمكن مباشرة أي عملية بناء دون الحصول على هذه الرخصة²

لذلك سنتناول من خلال هذا المبحث تنظيم رخصة البناء، وذلك في ثلاثة مطالب . سنتناول في (المطلب الأول) ماهية رخصة البناء، وفي (المطلب الثاني) نطاق تطبيق رخصة البناء، أما (المطلب الثالث) فسوف نتناول فيه صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء .

¹ منصور كريمة، المرجع السابق، ص 06.

² عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2015، ص 02.

المطلب الأول: ماهية رخصة البناء

إن المتتبع لحركة التشريع المتعلق بمجال العمران، وخاصة القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير في الجزائر منذ صدورها لأول مرة إلى غاية اليوم، يجد بأن المشرع لم يُعرف رخصة البناء. ففي الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى¹، والقانون رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى²، وأخيراً القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكل النصوص التنفيذية له والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك³ الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴، بل إكتفى المشرع فقط بذكر ضرورة وإلزامية الحصول على رخصة البناء قبل أي عملية تشييد أو حتى تحويل للبناءات، لأنه غالباً ما تتحاشى التشريعات الخوض في مسألة المفاهيم فاسحة المجال للفقه والقضاء⁵

¹ الأمر رقم 67-75 المؤرخ في 26/10/1975 المتعلق برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر ج ج عدد 83، الصادر في 27/10/1975.

² القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر ج ج عدد 83، الصادر في 30/02/1982.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج ج عدد 22 الصادر في 01/06/1991.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقاً

⁵ منصورى كريمة، المرجع السابق، ص 07.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

عَرَفَ الفقهاء رخصة البناء بأنها: " قرار إداري تُصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تَأْذَنُ فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدره بشأنه"¹.

أو هي: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق للشخص (الطبيعي أو المعنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"².

وعلى أي حال مهما تعددت التعريفات الفقهية، فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية، منحها القانون سلطة الإصدار طبقاً لشروط وإجراءات محددة وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة، ولا تُحجَب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وبسعي منه. وترتب رخصة البناء أثراً قانونياً يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة، القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة³.

¹ قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة ماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2014-2015، ص 06

² عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر، طبعة أولى، مصر 2005، ص 12

³ عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)، مجلة الفقه والقانون، العدد 03، المغرب 2013، ص 03.

الفرع الثاني : عناصر رخصة البناء

بعد تحديدنا لتعريف رخصة البناء وجدنا بأن طبيعتها القانونية تدور وجوداً وعدمياً مع وجود القرار الإداري، وبإسقاط عناصر القرار الإداري والمتمثلة في كونه تصرف قانوني صادر عن سلطة مختصة ويرتب آثاراً قانونية على رخصة البناء، تتضح لنا عناصرها¹ والمتمثلة في :

أولاً : صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

يعد قرار رخصة البناء من قرارات العمران الفردية ،ويقصد بالقرار الإداري الفردي (L' acte Administratif individuel) كل عمل قانوني يمس مراكز قانونية ذاتية فردية وليست عامة ،فيقرر حقاً لفرد معين بذاته أو لأفراد معينين بذواتهم² . وتصدر رخصة البناء عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو لا مركزية ،ويشترط أن تكون هذه السلطة الإدارية مختصة بموجب القانون بإصدارها ،ولا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الإختصاص³ ويقصد بصدور رخصة البناء بالإرادة المنفردة، أنه ليس لإرادة المرخص له أي دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص. لأن رخصة البناء تتخذ مظهراً من مظاهر تقييد النشاط والحريات الفردية لصيانة النظام العام (L' ordre public) بكل مشتملاته ،وحفاظاً على المصلحة العامة⁴

ثانياً : أن يكون قراراً قبلياً

¹ منصور كريمة ، المرجع السابق ، ص 11.

² عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 03.

³ قواوة عبد الحكيم ، المرجع السابق، ص 06.

⁴ المرجع أعلاه ، ص 24.

تعد رخصة البناء قرارا إداريا مسبقا، بمعنى أنها إجراء ضروري يُسلم لتشييد أي بناء، فبموجب هذا الإذن السابق يزداد تقييد النشاط الفردي. فلا يستطيع الفرد ممارسة هذا النشاط قبل الحصول على إذن سابق من السلطة المختصة¹

فهي تمنح قبل الشروع في أعمال البناء ولا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ أن كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع وللإدارة سلطة إجبار صاحبه بالهدم. ففرض الرخصة قبل البناء من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص، ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح التراخيص بعد ذلك. إذ أن ضمان إحترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المرصع إقامته وليس بعد إقامته² وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 52 منه، حيث يشترط رخصة البناء كإجراء مسبق لتشييد البنايات الجديدة، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغير البناء القائم³.

ثالثا: أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

إن رخصة البناء إجبارية لإقامة أي بناء جديد وكذا لإنجاز بعض الأشغال الواردة على البنايات القائمة، الأمر الذي تتفق عليه أغلب التشريعات.

¹ منصورى كريمة، المرجع السابق، ص13.

² عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة فيفري 2008، ص12.

³ منصورى كريمة، المرجع السابق، ص12.

ففي القانون الجزائري تنص المادة 52 فقرة 02 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

فمن خلال هذه المادة نجد أن المشرع يشترط لإقامة أي بناء جديد أو تغيير بناء قائم أو إقامة جدار للتدعيم أو للتسييج، الحصول على رخصة البناء¹. وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال، كان رفضها إمتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص² لكن لا يؤخذ ذلك على إطلاقه، فرفض الإدارة أحيانا منح رخصة البناء قد يكون مرده فرض رقابة على أعمال البناء المعنية، والتي قد لا تحترم القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال العمران، وكذا الشروط التقنية والفنية والبيئية³.

الفرع الثالث : أهمية رخصة البناء في مجال التهيئة والتعمير

لقد فرض المشرع رخصة البناء نظرا للدور الذي تلعبه في تنظيم مجال العمران في مختلف جوانبه وفي مختلف مراحله، وذلك للتصدي لمختلف التجاوزات والمخالفات التي قد تقع في هذا المجال، فرخصة البناء تعد بمثابة إجراء ردي للأفراد تلجأه السلطات الإدارية قبل وبعد إنجاز أشغال البناء .

¹ منصورى كريمة، المرجع السابق، ص 14.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 13.

³ المرجع أعلاه، ص 15.

أولاً : أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء

تعتبر رخصة البناء أداة لمراقبة إحترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير بما في ذلك كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)¹، ومخطط شغل الأراضي (P.O.S). فلا يمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار إحترام هذه المخططات.

ولرخصة البناء دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد أمن وصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم. فرخصة البناء ليست إجراء بيروقراطياً أو إجراء روتينياً، بل له جملة من المقاصد العامة. كما تساهم رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام² من خلال فرض مجموعة من لإجراءات والقيود على طلب رخصة البناء. تكمن أهمية رخصة البناء أيضا في ضمان إقامة نسيج عمراي متناسق وملائم للحياة، وخالٍ من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي، حيث أن هذا الأخير يُربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدن وتنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بأعداد كبيرة ومتزايدة لتتحول إلى مدن كثيفة تسيء إلى كل ماتعنيه المدن الحديثة من تقدم ورقي. ومن هنا تتدخل الدولة بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة، من أجل منع الفوضى التي تنجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء³

¹ إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 137.

² عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 03.

³ عبد اله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة سبتمبر 2013، ص 262.

ثانيا :أهمية رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء

تعد رخصة البناء وسيلة تسمح بالمراقبة وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بنائه بغرض تفادي إنحرافه عن مساره المرسوم مسبقاً ، والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء ،وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي ¹ **La Construction** ،
(illicite).

تمثل أيضا رخصة البناء عين الدولة على ما يتم من أشغال، وتدخّل ضمن أعمال الضبطية الإدارية .

فقد تلجأ الهيئات الإدارية إلى هدم البناءات التي أقيمت دون الحصول على رخصة البناء ،أو التي تم بناءها دون إحترام الشروط المنصوص عليها في رخصة البناء²

المطلب الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء

يُقصد بنطاق تطبيق رخصة البناء (**Le Champs d'application de permis de Construire**) المجال الذي تنص عليه هذه الرخصة، والمتمثل في أعمال البناء المختلفة التي يقوم بها طالب الرخصة من جهة ،ومكان إقامتها وتشييدها من جهة أخرى.فلا يمكن لطالب رخصة البناء أن

¹ منصورى كريمة، المرجع السابق، ص 16.

² تنص المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه : "عندما ينجز البناء دون رخصة ، يتعين على العون المؤهل قانونا تحضير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثني وسبعين ساعةيصدر رئيس المجلس الشعبي قرار هدم البناء في أجل 8 أيام ...".

يُخرج عن الإطار المحدد له قانونا. إلا أنه يرد على هذا النطاق بعض الإستثناءات التي لا تشملها رخصة البناء¹

الفرع الأول : النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يشمل النطاق الموضوعي (Le Champs matériel) لرخصة البناء مختلف أعمال البناء، ولقد

حدد المشرع الجزائري الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29

المعدل والمتمم، وهي:²

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان إستعمالها ،
- كل تمديد لبنايات موجودة ،
- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ،
- كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج .

نستخلص من ذلك بأن الأعمال التي تستلزم رخصة البناء هي :

أولا :إنشاء المباني الجديدة(L'edification des Nouvelles Constructions)

يقصد " بالإنشاء" الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني إستحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة³

ولقد عُرف " البناء(La Construction)" على أنه مجموعة من المواد أيا كان نوعها ،جبسا أو جيرا

¹ منصورى كريمة ،المرجع السابق، ص17.

² قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 10

³ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

أو حديداً أو كل هذا معاً، أو شيئاً غير هذا شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض إتصال قرار .ويستوي أن يكون البناء مُعداً لسكن الإنسان، أو لإيداع أشياء فالحائط المقام بين حدين بناء، العمود التذكاري وما إليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما يُشيد في باطن الأرض بناء¹.

لذلك ومن خلال هذا التعريف، يتضح لنا مفهوم المبنى الذي أراه المشرع العمراني، فيجب أن يكون من مواد متماسكة، وأن تتدخل يد الإنسان في إنجازها وإقامتها، كذلك يجب أن تكون هذه البناءات مستقرة وثابتة في الأرض. فمن هنا نجد أن²:

أ)-المواد المستعملة للبناء :

يُشترط أن تكون مواد متماسكة مهما كان نوعها، وهذا لتمييز البناء المقصود عن غيره من الأشكال والهياكل، وهذه المواد مهما كان نوعها (طوب أحمر، أو حجارة بيضاء، أو الإسمنت المسلح) أو كل هذا معاً، إذ هذه المواد ماهي إلا منقولات ولا تُصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة وإدماجها في الأرض وأصبحت ثابتة ومستقرة، فلا يمكن نقلها أو تحريكها إلا إذا هُدمت³.

ب)-تدخل الإنسان في الإنشاء: فيشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي، أو بصنع صانع، أي أن يكون للإنسان دور فعال في تشييده حتى وإن إستعان بوسائل وأدوات

¹ منصورى كريمة، المرجع السابق، ص 19.

² قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 11.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 16.

تكنولوجية حديثة¹.

وعلى هذا لا يُعد بناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو لجدار متماسك والرمال والكثبان وإن إتصل بالأرض إتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها².

(ت) - ثبات البناء و إستقراره : يُشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض، بحيث لا يُمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به. ومنه فلا يُعتبر بناء مجرد وضع الطوب فوق بعضه، أو رص الحجارة في هيئة سور لعدم إتصاله بالأرض إتصال ثبات وقرار. وعليه، متى توافرت هذه العناصر كان هو المبنى الذي قصده المشرع، لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه، ولا بالغرض منه، ولا بكونه كاملا أو ناقصا³.

ثانيا : تغيير البناء القائم (Modification de Construction Existante)

حدد المشرع الجزائري أعمال البناء التي تنصب على البناءات القائمة، على النحو الآتي :

(أ) - تمديد بنايات الموجودة (L'extension de Construction Existantes) : عبر المشرع

في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بتعبير "تمديد بنايات الموجودة" دون تفصيل، أي

هل قصد التمديد الأفقي لهذه البنايات أم تمديدها العمودي أم هما معا ؟

¹ منصورى كريمة، المرجع السابق، ص 20.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 17.

³ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 08.

ولعل ما يوحي لنا بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البناء أفقياً أي توسيعها، هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها. وهذا ما يدعونا إلى إعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها¹

ويُقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجماً، ومثال ذلك: إزالة حائط فاصل بين حُجرتين صغيرتين لجعلها حُجرة واحدة كبيرة، أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة².

(ب) - تعديل البناء (La Modification de Construction): يُقصد بتعديل البناء تغيير

معالم المبني القائم وليس إقامتها في المبني الجديد المنشأ لأول مرة، تلك التي تدخل ضمن مخالفة الرسوم الإنشائية³.

وقد يقترب من الأذهان معنى التعديل من معنى التوسيع لكنه لا يختلط به، لأن تعديل المبني ليس من الضروري أن يترتب عليه توسيعه .

ولقد حدد المشرع الجزائري في المادة 52 المقصود بالتغيير إذ يشمل فقط الحيطان الضخمة، أو الواجهات الخارجية للمبني والتي تُفضي إلى الساحات العمومية. فكأن المشرع قد إعتبر التمديد هو تغيير للبناء من الداخل، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يُسمى بالحيطان الضخمة والواجهة.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري، ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات

¹ منصورى كريمة، المرجع السابق، ص 22.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 17.

³ المرجع أعلاه، ص 23.

تحضير عقود التعمير وتسليمها قد نص على إلزامية الحصول على رخصة البناء فيما يتعلق بتغيير استعمال أو وجهة البناء، وذلك من خلال المادة 41 منه والتي تنص على: "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة، أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة، والإستعمال أو الواجهة، والهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة بناء". الأمر الذي لم يتطرق له القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹.

(ت) - التدعيم والتسييج (La réalisation de Mur de Soutenant et de

cloture): المقصود بـ "تدعيم" المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل، ولذلك إستلزم القانون الحصول على رخصة البناء قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو بحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط² أما المقصود بـ "التسييج" فهو إقامة جدار صلب يُحيط بالفناء الخارجي³.

ولقد حصر المشرع الجزائري في المادة 52 المذكورة آنفا عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر، وقد يكون هذا الأخير ليس بغرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى. وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه.

الفرع الثاني : النطاق المكاني لرخصة البناء

بالرجوع إلى القوانين سارية المفعول والمتمثلة في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 18.

² عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

³ منصور كريمة، المرجع السابق، ص 25.

رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا نجد تحديداً للنطاق المكاني لرخصة البناء.

إلا أنه وبموجب المادة رقم 04 منه، نجد أن المشرع قد حدد القطع الأرضية القابلة للبناء والمتمثلة في:

-القطع الأرضية التي تراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة

للبلدية

-التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة

على أراضٍ فلاحية

-التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في

مواقع طبيعية

-التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية

-تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية .

من خلال ما سبق، نجد بأن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء، بحيث أصبحت

إلزامية في كل المناطق دون إستثناء إلا مايتعلق بالبنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، ومادون ذلك

فإنه يخضع لرخصة البناء¹

¹ منصورى كريمة، المرجع السابق، ص30.

الفرع الثالث: القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء

يرد على نطاق تطبيق رخصة البناء قيود وإستثناءات، تجعل من رخصة البناء غير إلزامية لبعض أعمال البناء أو بعض المناطق¹.

أولاً: القيود الواردة على النطاق الموضوعي لرخصة البناء

من خلال تناولنا للنطاق الموضوعي لرخصة البناء والذي يشمل مختلف أعمال البناء التي تستوجب الحصول على هذه الرخصة، نجد أن أعمال الترميم والصيانة لا تستوجب إستصدار رخصة البناء، لأن المشرع حصر أعمال البناء في إنشاء بناء جديد، أو تغيير بناء قائم من خلال المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير. ويقصد بأعمال الترميم إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى أو ملحقاته نتيجة خطأ في الإنشاء، أو نتيجة خطأ في الإستعمال، أو نتيجة تلف بسبب كثرة الإستعمال العادي وما قد يتطلبه.

أما أعمال الصيانة فيقصد بها ما يتطلبه ضمان الإنتفاع بالمبنى وملحقاته للحفاظ عليه في حالة تمكنه من إستمرار الإنتفاع به، ومن أمثلة " أعمال الترميم والصيانة " مايلي:

- ترميم الشروخ (التصدعات وتغيير البلاط)

- إستبدال درج السلم المتداعي

- إصلاح خزانات المياه

- عمل التركيبات الصحية وأعمال البياض والدهانات

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 12.

- إصلاح التركيبات الكهربائية وإصلاح المصعد وإصلاح قنوات المياه¹
 إذن فأعمال الترميم والصيانة هي مجرد إصلاحات ضرورية، لا تعني القيام بإنشاءات جديدة أو تغييرها
 وبذلك لا تستوجب إصدار رخصة بناء. فالنطاق الموضوعي بالنسبة للمشرع الجزائري لا يثير أي
 إشكال، لأن نص المادة 52 جاء صريحاً إذ أن كل الأعمال التي تخرج عن نطاق هذه المادة لا تستلزم
 رخصة البناء.

ثانياً: القيود الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05
 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الإستثناءات الواردة على النطاق المكاني لرخصة البناء وحصرها في المادة 53
 منه، والتي تنص على أنه: " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي
 يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقتها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير
 والبناء " فبموجب هذه المادة لا تخضع البنايات المتعلقة بالدفاع الوطني لرخصة البناء، وذلك
 لخصوصيتها الأمنية والإستراتيجية. إلا أنها يجب أن تراعي قواعد العمران المنصوص عليها في مختلف
 الأحكام التشريعية والتنظيمية، أما غير ذلك من البنايات فهي تستلزم إصدار رخصة البناء².
 ولقد حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير
 وتسليمها، البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني لتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ
 المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني .

¹ منصورى كريمة، المرجع السابق، ص 31.

² محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 2001-2002، ص 20.

المطلب الثالث : صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء

تتنوع صور الرقابة المنوطة برخصة البناء التي تتخذها الهيئات الإدارية المختصة ، بدءاً بإلزام المرخص له بالحصول على رخصة البناء قبل الشروع في تنفيذ الأشغال ، مروراً بمختلف المراحل التي تمر بها إقامة البناء . وذلك لضمان مطابقتها لمضمون الرخصة وإحترام القواعد التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمارة .

وبالتالي ، تتخذ الرقابة المتعلقة برخصة البناء على أشغال التهيئة والتعمير ثلاثة صور ، بدءاً بتقديم طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به ، ومروراً بالتحقيق في هذا الطلب من طرف الجهات الإدارية المختصة ، ثم أخيراً الفصل في الطلب¹ .

الفرع الأول : الرقابة الشكلية على طلب رخصة البناء

يُقصد بالرقابة الشكلية التحقق من مجموعة الوثائق التي تكون ملف طلب رخصة البناء الذي يتقدم به طالب الرخصة ، وذلك للتأكد من مدى توافقها مع القوانين التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها . وتنصب هذه الرقابة على :

أولاً : صفة طالب رخصة البناء

لقبول طلب الحصول على رخصة البناء ، لا بُد أن يُقدم من طرف الأشخاص ذوي الصفة والتي يُقصد بها طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب الرخصة والعقار المراد إقامة البناء الجديد عليه أو لإجراء تعديلات جوهرية أو تدعيمية إذا كان موجوداً² .

¹ منصورى كريمة ، المرجع السابق ، ص 38 .

² قارة تركي إلهام ، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة ماجستير في القانون العام ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان 2012 - 2013 ، ص 54 .

وتسمح الرقابة الشكلية على صفة طالب رخصة البناء، التحقق من صفة الشخص المؤهل قانوناً للتقدم إلى الجهات المختصة لطلب الحصول على هذه الرخصة. ولقد نصت المادة 50 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، على أن حق البناء يرد على ملكية الأرض، أي على محلها وهو العقار والذي تتعدد صور ملكيته وإستغلاله والتصرف فيه بتعدد الصيغ المتاحة قانوناً.

ولقد حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على سبيل الحصر، الأشخاص الذين تتوفر فيهم صفة طالب رخصة البناء بنصها على مايلي: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب رخصة البناء". بالإضافة إلى هؤلاء الأشخاص، منح المشرع لصاحب الإمتياز الحق في طلب رخصة البناء .

وللتثبت من صفة الطالب حدد المشرع الوثائق التي يجب إرفاقها بالطلب، وستتناول ذلك تباعاً:

(أ) - المالك (Le Propriétaire): يعد الحق في البناء (Le droit de Construire) وجهاً من أوجه حق الملكية (Le droit de Propriété)، إذ نصت المادة 674 من القانون المدني¹ على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء....." فحق الملكية إذاً هو حق إستئثار الشيء بإستعماله وإستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون .

ووفقاً للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإنه يتوجب على المالك لدعم طلبه تقديم نسخة من عقد الملكية (L'acte de Propriété)، وذلك

¹ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78 الصادر في 30/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، ج ر ج ج عدد 31، الصادر بتاريخ 13/05/2007.

على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري في نص المادة

29 منه: "تثببت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار

العقاري"¹

(ب) - الحائز (Le Possesseur): يُمكن للحائز أن يتقدم بطلب رخصة البناء، ويُقصد بـ "الحيازة"

السيطرة الفعلية على شيء أو حق، أو هي ممارسة الصلاحيات المرتبطة بالحق على العين. يُفترض من

هذا أن الشخص غير المالك للعين يتصرف كأنه هو المالك.

ولقد نص المشرع على إلزامية تقديم الحائز شهادة الحيازة لتدعيم طلب رخصة البناء²

(ت) - الوكيل (Le Mandataire): خولت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد

لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، لمالك العقار أو البناية أن يوكل شخصاً غيره من أجل تقديم

طلب رخصة البناء.

ويقصد بـ "الوكالة Le Mandat" عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب

الموكل³

(ج) - المستأجر المرخص له (Un Locataire Justifiant D' autorisation du

Propriétaire): يُمكن للمستأجر الذي يرغب في القيام بأعمال البناء، أن يتقدم بطلب رخصة البناء

¹ منصورى كريمة، المرجع السابق، ص 40.

² عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، طبعة خامسة، دار هومة، الجزائر 2009، ص 135.

³ المادة رقم 571 من القانون المدني الجزائري .

أمام الجهة الإدارية المختصة، مرفقاً طلبه بترخيص بالموافقة من طرف مالك العين المؤجرة¹.

ح- الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية: لقد حولت المادة 42 من المرسوم التنفيذي

رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، للدوائر الوزارية أو المصالح العمومية أو

المؤسسات العمومية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية والمخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، بتقديم

طلب رخصة البناء من خلال إجراء التخصيص² كما تنص نفس المادة، على تقديم نسخة من العقد

الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية. إلا أنه بالرجوع إلى المادة 84 من القانون

رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³، نجد أن التخصيص ينشأ ويلغى بموجب قرار إداري

وليس بموجب عقد عقد إداري.

خ- صاحب عقد الإمتياز: لقد أجازت المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية

لسنة 1998⁴، لصاحب حق الإمتياز أن يطلب رخصة البناء، وذلك في نصها: "... يعطي المنح

بالإمتياز للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء".

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد أضفت بنداً جديداً لم يكن

موجوداً في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة

وشهادة التقسيم ورخصة البناء وتسليم ذلك، الملغى وهو إمكانية تقديم نسخة من القانون الأساسي إذا

المالك أو موكله شخصاً معنوياً، ولعل ذلك يندرج ضمن توسيع دائرة طالبي رخصة البناء.

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 25

² منصورى كريمة، المرجع السابق، ص 42.

³ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/02/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج عدد 52، الصادر بتاريخ 02/02/1990.

⁴ القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر ج ج عدد 52 الصادر بتاريخ 31/12/1997

ويتم توقيع طلب رخصة البناء من طرف أحد الأشخاص المذكورين آنفاً وفق النموذج المحدد مسبقاً¹ فمن خلال ماسبق، يتضح أنه وبالقدر الذي وسع فيه المشرع الجزائري من نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب رخصة البناء، يكون بذلك قد وسع من نطاق الرقابة المفروضة على البناءات المزمع إقامتها لتفادي البناء بطريقة غير قانونية²

ثانيا : الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء

يُرفق تقديم طلب لرخصة البناء بثلاث ملفات نصت عليها المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-

19، ويتعلق الأمر ب:

أ- الملف الإداري

ب- الملف المتعلق بالهندسة المدنية

ت- الملف التقني

ولعل هذا التقسيم الذي إتخذه المشرع حديثا له أثره في فرض رقابة صارمة على كل ملف على حدى وخاصة في الجانب التقني، ويتجلى ذلك من خلال مجموعة الوثائق المطلوبة والتي تحدد موقع البناء وحجمه وطبيعة الأشغال المنجزة ووجهة البناء ومظهره الخارجي.

الفرع الثاني : التحقيق كآلية رقابة على طلب رخصة البناء

بعد أن ينتهي طالب رخصة البناء من إعداد طلبه والملفات المرفقة به، نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن يتم إيداعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض في

¹ أنظر الملحق رقم 01.

² منصورى كريمة، المرجع السابق، ص 44.

ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية. وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، يتم توضيحها بطريقة مفصلة على وصل⁽¹⁾ يُسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي للمعني، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب عليه في نفس اليوم.

ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق (Le Délai de L'instruction) في الطلب المقدم والذي قُص إلى 15 يوماً¹، بعدما كان يُقدر بشهرين²، يتم من خلالها دراسة طلب رخصة البناء والفصل فيه. ولقد ربط المشرع الجزائري ميعاد التحقيق بالجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء، فلما يكون تسليم الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية³، أما إذا كان تسليمها من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فتتم دراسته من طرف الشباك الوحيد للولاية⁴

ويتمحور التحقيق في طلب رخصة البناء حول مدى مطابقة مشاريع البناء مع أدوات التهيئة والتعمير، وفي حالة غيابها يتم التحقق من مدى تطبيق وإحترام قواعد التهيئة والتعمير⁵. وقد تلجأ الجهة

¹ المادتين 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا

² المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المشار إليه سابقا.

³ المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا.

⁴ المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا.

⁵ المادة رقم 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا.

المختصة بالتحقيق إلى إستشارة الجهات المختصة، للحصول على المعلومات الكافية عن مشروع البناء المرزوع إقامته¹. لذلك يُعتبر التحقيق آلية يتم من خلالها رقابة مشاريع البناء قبل تنفيذها .

الفرع الثالث: الرقابة خلال الفصل في طلب رخصة البناء

وبعد الإنتهاء من التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء وبناءً على ماورد فيه، تقوم الجهة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، بالفصل في الطلب المقدم بإصدار قرار رخصة البناء، ومن خلال هذا القرار يتبين ما إذا كانت هذه الأشغال مطابقة للشروط والقواعد التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها المتعلقة بالعمران. فإذا كانت كذلك تُصدر قراراً بالموافقة بمنح رخصة البناء لطلبها²، أما إذا كان العكس فتُصدر قراراً برفض منح رخصة البناء³ وقد يتم تأجيل البث فيها⁴.

وعلى كلٍ فلقد نصت المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، على إلزامية تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء⁴ إلى صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي جميع الحالات خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

¹ المواد رقم 47 و 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا.

² المادتين 55 و 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليه سابقا .

³ المادتين 52 و 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المشار إليهما سابقا.

⁴ المادة 64 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المشار إليهما سابقا .⁴ أنظر الملحق رقم 03.

المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تأخذ منازعات رخصة البناء طابع المنازعات الإدارية والمدنية والجزائية، وذلك بحسب موضوعها وإجراءاتها وأطرافها، ومن ثمة ينبغي البحث في هذه القضايا بدقة وتحديد الجهة المختصة بالنظر في النزاع وهذه المنازعات، إما أن تكون بين طالب الرخصة والإدارة التي رفضت طلبه، أو أنها منحتة إياها ثم عدلت عنها بسحبها. أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال بسبب أو لآخر، فتختص بهذه النزاعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها هيئات القضاء الإداري .

وقد تكون هذه الرخصة موضوعاً لنزاعات تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ المرخص له للأشغال، وما قد ينتج عنها من أضرار قد تلحق بالغير، فتختص بالنظر في هذا النوع من النزاعات جهات القضاء المدني¹ كما قد تكون هذه الأخيرة كذلك محلاً لمخالفات يعاقب عليها القانون بإعتبارها جرائم تمس بالنظام العمراني، فتكون أمام متابعات جزائية تختص بها جهات القضاء الجزائي².

المطلب الأول : إختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تمنح رخصة البناء بقرار إداري، وبالتالي فهي تخضع للرقابة القضائية وذلك للتأكد من مدى شرعية قرار منع منح رخصة البناء وذلك بواسطة دعوى الإلغاء . كما أن الإدارة تتحمل المسؤولية لتعويض المعني وذلك في حالة ما إذا أصابه ضرر من جراء منع منح رخصة البناء، وعدم إحترامها لقواعد التهيئة والتعمير عند القيام بأشغال البناء أو قبل ذلك، كما أنه في حالة ما إذا كانت الأعمال التي تمت بموجب هذه الرخصة تشكل خطراً يصعب التصدي له مستقبلاً، فإنه يلجأ لقاضي الإستعجال الإداري، وذلك

¹ قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص46.

² محمد السبتي، المرجع السابق، ص70.

لوقف أشغال البناء أو لوقف تنفيذ قرار إداري غير شرعي. وكل هذا يُشكل منازعات تدخل في اختصاص القاضي الإداري¹

الفرع الأول: اختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء

قبل التكلم عن دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء، وإختصاص قاضي الموضوع بالنظر فيها. وُجب التعرض لإجراءات وأسس دعوى الإلغاء، وحالات رفع الدعوى أمام القضاء الإداري².

أولاً : إجراءات رفع الدعوى في منازعات رخصة البناء

سنبين هذه الإجراءات من خلال العناصر التالية :

أ- صفة المدعي: يُقصد بها أن يكون المدعي أو الطاعن في الدعوى الإدارية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه، أي أن يكون في مركز سليم يخول له إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري³. ولدراسة صفة الطاعن ضد القرار المتضمن رخصة البناء وجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية، والصفة في حالة الأشخاص المعنوية.

أ-1- الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية: إن الأشخاص الطبيعيين الذين لهم حق رفع الطعون الفردية في مجال العمران سواءً تعلق الأمر برفض منح رخصة البناء أو غيرها من الرخص والشهادات، أو لسبب آخر لا تُقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين نصت عليهم المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهم :

¹ قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 47

² كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان 2015-2016، ص 23.

³ المادة 13 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- المالك أو موكله .

-المستأجر المرخص له قانوناً .

-الهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية .

-الحائز .

فهؤلاء الأشخاص صفتهم في الطعن ثابتة ،ولهم مصلحة شخصية ومباشرة مختصة بالقرار

الإداري محل الطعن .

لكن بالمقابل يجوز للغير أن يرفع دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير ،والمتمثلة

في الجيران شريطة أن يُثبتوا مصلحتهم الشخصية والمباشرة¹

2-_الصفة في حالة الأشخاص المعنوية : تنقسم الأشخاص المعنوية إلى قسمين :

إما أشخاص معنوية عامة والمتمثلة في(الدولة ،الولاية، البلدية) ومنه، فالطعون ضد القرارات

الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران قد تُثار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير

المكلف بالعمران كلما كانت تلك القرارات مشوبة بعيب من عيوب اللامشروعية. أما الأشخاص المعنوية

الخاصة كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يُمكنها رفع دعوى أمام القضاء الإداري ،وهذا حسب المادة

74 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لأنه منح لها الحق في التأسيس كطرف مدني

فقط.

¹ كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 40.

(ب) - شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه : يُشترط لقبول دعوى إلغاء رخصة البناء أن يكون

موضوعها قرار إداري، ويجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط وهي¹ :

- أن يكون القرار الإداري صادراً عن سلطة إدارية مختصة ،

- أن يكون القرار الإداري نهائياً محدثاً لآثاره القانونية .

(ت) - شرط التظلم : تخضع رخصة البناء لقواعد التظلم الإداري على غرار القرارات الإدارية

عموماً، حيث يمكن لمن له الصفة والمصلحة في الطعن اللجوء إلى سلطات الضبط الإداري مصدرة قرار

الترخيص بالبناء مبدئياً إعتراضه على قرار الإدارة المتضمن منح الترخيص أو منعه².

وفي هذا الإطار وضع المرسوم رقم 88-131 المنظم للعلاقات بين الإدارة والمواطن³، إلتزاما

قانونيا عاما على عاتق السلطات الإدارية، وهو واجب الرد على طلبات وتظلمات المواطنين طبقا

للمادة 25 منه، وهو ما تضمنه القانون رقم 90-29 من خلال نص المادة 63 منه، حيث جاء فيها :"

يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يُقدم طعناً سُلْمياً أو يرفع

القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السُلْمية أو رفضها".

وهو ذات المعنى الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير

وتسليمها في المواد 06، 82، 69، 62، 40، 31 من تمكين طالبي رخصة البناء التظلم لدى السلطات

¹ أميمة بوحمداف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة العربي تبسي، تبسة 2015-2016، ص 51.

² كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 46.

³ المرسوم التنفيذي رقم 88-131 المؤرخ في 04 يوليو 1988 المنظم للعلاقات بين الإدارة والمواطن، ج ر ج عدد 27 الصادر في 1988.

المختصة في الآجال المطلوبة في حالة عدم إقتناعهم بالرد عن طريق إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً، ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد، خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن¹

(ج) - شرط الميعاد: بالنسبة لآجال الطعن القضائي، فقد حددت المادة 829 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية أجل الطعن أمام كل من المحكمة الإدارية ومجلس الدولة بأربعة (4) أشهر، تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، ويسري مضمون هذا النص في حالة إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بمنح الترخيص، أما في حالة إختصاص الوزير المكلف بالعمران فإن الإختصاص القضائي يؤول لمجلس الدولة في نفس الآجال المنصوص عليها في المادة 829²

أما بالنسبة للغير فقد قضت المادة من المرسوم التنفيذي رقم المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بأنه: " ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني، بالإطلاع على الوثائق البيانية ملف الطلب وذلك إلى غاية إنقضاء أجل سنة وشهر".

¹ كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 47.

² أميمة بومحمداف، المرجع السابق، ص 52.

ثانيا : حالات رفع دعوى الإلغاء

إن رخصة البناء بإعتبارها قرار إداري تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها تحقيق الرقابة

القبلية المسبقة على أعمال تشييد البناء، وضمان النظام العام العمراني فيما يخص الجهة الإدارية.

ومن ناحية أخرى فإن للفرد الحق في الحصول عليها لكونها أحد أوجه حق الملكية، ومتى كان طلبه

مستوفياً لكافة الوثائق والمستندات المطلوبة وأن الأشغال المراد القيام بها مطابقة ومنسجمة مع القواعد

العامة للتهيئة والتعمير لاسيما أدواتها، فإن النزاعات من هذا المنظور بين طالب الرخصة والإدارة تكون

في الحالات التالية:

أ- حالة رفض الإدارة تسليمهم رخصة البناء

ب- حالة صدور قرار بالقبول ثم إعتتماد الإدارة إلى سحبه

ت- حالة صدور قرار بالقبول ثم لجوء الإدارة إلى وقف تنفيذ الأشغال¹

الفرع الثاني : إختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء

إن المتضرر من أعمال الإدارة سواء أكانت مشروعة أو غير مشروعة، يُثبت له حق اللجوء للقضاء

للمطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء هذه الأعمال. وفي دعوى التعويض تُعتبر من

الدعاوى الشخصية، وبذلك يجب على المدعي إثبات الخطأ المنسوب للإدارة، وإثبات أنه قد يمسُّ بحق

ذاتي له يحميه القانون، وكذا العلاقة السببية .

وعلى إعتبار أن قرار منح رخصة البناء ذو طبيعة إدارية، الأمر الذي يترتب عليه آثار قانونية تنشأ عنها

¹ قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص57-60.

أضرارا للغير، وبالتالي فإنه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في الحالات التالية:

أولا : رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية بالرغم من

صدور حكم يُلغي رفض تسليم الرخصة، مخالفة بذلك قوة الشيء المقضي فيه¹

ثانيا : إصدار القرار بقبول تسليم رخصة البناء، ثم لجؤها إما إلى سحب هذا القرار بعد إنقضاء

الميعاد القانوني لذلك، أو توقيف الأشغال بدون مبرر شرعي أو مبرر قانوني .

ثالثا : حالة التعدي من قبل الإدارة، كحالة لجوء الإدارة إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء، أو

الهدم غير المبرر.

رابعا : قيام المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، وهي حالة لا يمكن إسنادها

إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية. إذ ينتج عن هذا الوضع تحميل شخصا ما عبئا مع استفادة العامة

منه مما شكل حرقاً لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، كما في حالة ما إذا تضمنت أدوات التعمير أن

القطاع المحدد لا يمكن البناء عليه لأنه سيكون موضوع لإنجاز مشروع ذو منفعة وطنية طبقا لنص

المادة 13 من القانون رقم 90-29، وعليه فهو قطاع غير قابل للتعمير (المادة 19 من نفس القانون)،

وهو الأمر الذي يسبب ضرراً لطالب الرخصة المستوفي لجميع الشروط القانونية والتقنية المطلوبة من جراء

قرار رفض تسليم الرخصة، وبالتالي يمكن للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل لجبر الأضرار

اللاحقة به⁽¹⁾.

¹ قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان 2012-2013، ص 83.

الفرع الثالث: إختصاص قاضي الإستعجال الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

منح القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 للإدارة إمكانية وقف تراخيص أعمال البناء المسلمة للمباني، وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تندرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين إنطلاق مشروع أعمال البناء وقبل إنتهائها بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل إستفحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة وبنتيجة تقنية مقبولة فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله، ومن ثم فهو إجراء وقائي إحتياطي، الأمر الذي أوضحته العبارة الأخيرة من الفقرة 02 من المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة بالمادة 02 من القانون رقم 04-05 التي كانت تنص: ".....وكذلك الأمر بتوقيف الأشغال"، ليتبع هذا الإجراء بتحقيق مطابقة الأشغال لقرار الترخيص بالبناء، أو اللجوء إلى الإجراء الردعي المتمثل في قرار هدم البناء المخالف، إدارياً دون اللجوء إلى القضاء. وهو ما يُفهم من الأحكام الواردة في المادتين 76 مكرر2 و 76 مكرر3 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05

وبالتالي إذا كانت تراخيص أعمال البناء تتميز بقابليتها للتنفيذ رغم الطعن فيها بالإلغاء وما قد يترتب عنها من أضرار يصعب تداركها، كون أن إجراءات الطعن بإلغاء قرارات الترخيص بالبناء تتطلب وقتاً طويلاً لصدور قرار قضائي وجاهي مما يجعل بعض الوضعيات تفلت من الرقابة القضائية في حينها كالقيام بأعمال البناء المرخص لها قانوناً.

فمن أجل تفادي مثل هذه الوضعيات المحرجة وضع المشرع الجزائري آلية قانونية تُدعى "تدابير وقف القرار المطعون فيه" أجز بمقتضاها للمدعي أن يتقدمى بدعوى أمام القاضي الإستعجالي طالباً منه وقف

القرار المطعون فيه طبقاً للشروط والإجراءات التي يحددها القانون . بحيث نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه : "لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية :تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك غير أنه يُمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر ،بناء على طلب الطرف المعني ،بوقف تنفيذ القرار " . كما أجازت المادة 919 من نفس القانون لقاضي الإستعجال الأمر بوقف تنفيذ القرارات الإدارية أو الآثار المترتبة عنها متى كانت ظروف الإستعجال تبرر ذلك ، ومتى ظهر له من خلال إجراء التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار .

وهكذا، يتوجب لقبول طلب وقف تنفيذ تراخيص أعمال البناء والتعمير توافر شرطين أساسيين هما إقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء(أي أن يطلب رافع دعوى الإلغاء وقف التنفيذ ، لأن نفاذ القرار قد يؤدي إلى نتائج سيتعذر تداركها وضرر يصعب رده من طرف الطاعن)والحكمة من هذا الشرط واضحة لأن طلب وقف التنفيذ لا يعدو أن يكون طعناً في القرار المطلوب إلغاؤه¹ .

أما الشرط الثاني فهو شرط الإستعجال الذي نظمته المواد 920،921،922 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الذي يمكن أن يقوم بمجرد وجود وضعية يخشى أن تكون غير قابلة للإصلاح، كما هو الحال عند زوال أو تغيير الوقائع التي سببت الضرر).

¹ المادة رقم 834فقرة02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المطلب الثاني : إختصاص القضاء العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني، هي تلك التي يتنازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص - أثناء تنفيذ الرخصة - حول مدى إحترام أحكام وبنود رخصة البناء عند الإنجاز كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلاً، بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضرراً شخصياً ومباشر للغير طبقاً لقواعد القانون المدني¹، وأن لا ينازع هؤلاء شرعية الرخصة أو محتواها².

الفرع الأول : إختصاص القاضي الجزائي بالنظر في منازعات رخصة البناء

إذا لم يحترم صاحب رخصة البناء قواعد البناء وتعدي على الملكية العقارية طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات³، وفي حالة البناء دون رخصة فإن المادة رقم 77 من القانون 90-29 تسمح للإدارة رفع شكوى ضد الباني، كما لها القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء³ بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير .

لذلك سوف نتطرق إلى الإعتداء على الملكية العقارية (أولاً)، وحالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير .

(ثانياً)، والعقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء (ثالثاً).

أولاً : فيما يخص الإعتداء على الملكية العقارية

تترتب على رخصة البناء ومباشرة صاحبها في إنجاز المشروع المرخص به، منازعات في حالة المساس بملكية الغير سواءا بتعدي الباني على الحدود والقيود المرسومة فيها، أو في حالة إنجاز البناء فوق أرض

¹ كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 85

² عادل عميرة، المرجع السابق، ص 55

³ أنظر القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير 90-29، سالف الذكر

غير تلك المرخص له بها في رخصة البناء، وهنا يكون المعني أمام إعتداء على الملكية العقارية التي قد تكون خاصة أو عامة (المعاقب عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات)¹. ويبقى القاضي الجزائري غير مؤهل لإلزام المخالف بالكف عن الإعتداء وهدم المنشآت وإعادة الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها، بل يبقى فقط بإمكان المضرور اللجوء إلى القاضي العقاري بطلب الهدم أو إزالة المنشآت مع التعويض².

ثانيا : حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة والتعمير

نص قانون التهيئة والتعمير على أنه كل من يُخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، وقبل تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون 04-05 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاينة المخالفة تكون من طرف إما الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً. أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 04-05 في المادة 08 منه، فقد وسع من دائرة الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة بعد أدائهم القانونية أمام رئيس المحكمة المختص إقليمياً، وتُثبت المخالفة بموجب محضر مُوقع، يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف، ويكون المحضر صحيح إلى حين إثبات العكس أي أن له حجية بسيطة. وتكون حسب الأحوال مخالفات المعاينة إما البناء دون رخصة، وفي هذه الحالة يُحال المحضر لوكيل الجمهورية الختص إقليمياً قصد المتابعة الجزائية، والقاضي الجزائري في هذه الحالة غير مؤهل لأمر المخالف بالهدم أو إعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية لأن هذه المسألة هي من إختصاص الإدارة. أما في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه حسب المادة 76 مكرر 4 تُرسل نسخة من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية

¹ عادل عميرة، المرجع السابق، ص 56

² قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 64

المختصة من أجل المتابعة الجزائية . لكن عملياً تُرسل نسخة من المحضر إلى السيد وكيل الجمهورية وإلى رئيس المحكمة لأنه هو المختص في تحريك ومباشرة الدعوى العمومية، ويكون الوالي ورئيس البلدية حسب الأحوال أطراف مدنية. ويكون أمام القاضي الجزائي إضافة إلى العقوبات الجزائية التي تصل من شهر إلى ستة أشهر حبس، فإن القاضي الجزائي يأمر ببناءً على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم، ويحدد أجل كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال. وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن على رئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم على نفقة المحكوم عليه¹

ثالثاً: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء

تتبع سياسة العقاب التي اتبعها المشرع - ومن ورائه السلطة التنظيمية - في قوانين البناء على القواعد الخاصة لسياسة العقاب في مجال البناء وعلى صور الجزاءات التي قررها المشرع في هذا المجال. وتتمثل هذه الجرائم في البناء بدون رخصة (أ)، عدم إنجاز الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء (ب)، الربط غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي في إنعدام رخصة البناء (ت).

(أ)- البناء بدون رخصة: لقد نص المشرع الجزائري صراحة على هذه الجريمة في التعديل الأخير للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، غير أنه بالنسبة للعقوبة المقررة لها جزائياً نجد قد أخضعها للحكم العام الوارد في المادة 77 وهذا بالرغم من خطورة هذه الجريمة ولقد إستدرك هذا الأخير ذلك في القانون 05-08، إذ أنه شدد في العقوبة المسلطة على كل من يُشيد أو يُحاول تشييد بناية دون الحصول على رخصة بناء، هادفاً من وراء الصرامة تحقيق احترام أكبر للقواعد المنظمة للبناء.

¹ عادل عميرة، المرجع السابق، ص 57.

(ب) _ عدم إنجاز الأشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء : من خلال المادة 78 من

القانون 15-08، نجد أن المشرع قد عاقب بنفس الغرامة المقررة في حالة البناء بدون رخصة ، كل من

لاينجز بنايته في الوقت المحدد . وهذا رغبة منه في تحقيق نوعاً من الإنسجام في الأشكال وفي نوعية

وجهات المباني ، ذلك أن هذه الأخيرة تُعد ملكاً للجميع .

(ت) _ الربط غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي في إنعدام رخصة البناء : لقد سلط المشرع على

كل من يقوم بهذا الربط غير القانوني ، سواءً كان ذلك بصفة مؤقتة أو دائمة عقوبة بغرامة تتراوح بين

خمسين ألف دينار (500.000) ومئة ألف دينار (100.000).

بالإضافة إلى ذلك، يمكن للجهة القضائية أن تصدر أمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على

حسابه ، مع مضاعفة الغرامة في حالة العدول .

الفرع الثاني : إختصاص القاضي المدني بالفصل في المنزعات المتعلقة برخصة البناء

مادام البناء على ملك الغير معاقب عليه، أو حالة المساس بحق الجار كالمطل لأن هذا يُعتبر تعدي

على الحيابة من جهة ، ومساس بحق الملكية من جهة أخرى . ويمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر

أمام المحكمة التابع لها موقع العقار سواء دعوى منع التعرض ، أو دعوى إسترداد الحيابة ، أو دعوى

الملكية .

كما يختص القضاء الإستعجالي، فيدعوا بوقف أعمال البناء إلى غاية الفصل في دعوى الإلغاء

المرفوعة ضد رخصة البناء.¹

¹ عادل عميرة، المرجع السابق، ص 58.

الختمة

خاتمة

تناولنا في هذه الدراسة الرقابة الإدارية على أعمال البناء في التشريع الجزائري ، حيث أن المشرع الجزائري إعتد على نوعين من آليات الرقابة على العمران هما الرقابة القبلية والرقابة البعدية

لذا نجد المشرع الجزائري إجتهد من حيث النصوص القانونية والتنظيمات التي صاغها وطورها بشكل يتماشى ومقتضيات السياسة العقارية ، أهمها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 الذي يُعد ركيزة أساسية لقانون التعمير الجزائري الحديث نسبياً ، فبصدور هذا الأخير اتضحت معالم المنظومة التشريعية العمرانية وأصبحنا نمتلك آليات ووسائل قانونية لتسيير المجال العمراني ، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) ، ومخطط شغل الأراضي (P.O.S) .

إضافة إلى آليات أخرى خُصصت لتسيير العمران بالمناطق الحساسة من الإقليم كالساحل ، الأراضي ذات الميزة الطبيعية الثقافية والتاريخية البارزة ، والأراضي الفلاحية الخصبة وعالية الخصوبة بموجب مخططات خاصة بحمايتها .

هذا وبالإضافة إلى دور الإدارة في تجسيد هذه الرقابة وذلك من خلال مجموعة الرخص والشهادات الإدارية ، التي يتمثل دورها في مراقبة كيفية استعمال الأراضي العمرانية ، وذلك من خلال إعطاء معلومات أو إعداد قيود وجب استيفائها قبل الشروع في أي بناء ، أو إحداث تغيير أو هدم .

مركزين في دراستنا على رخصة البناء كونها إجراء جوهري ينبغي التقييد به من أجل ممارسة حق الملكية هذا من جهة . ومن جهة أخرى ، بالنظر إلى كثرة المنازعات التي تُعرض على مستوى جداول الجهات القضائية والمتعلقة برخصة البناء .

ويقودنا هذا الموضوع إلى جملة من النتائج التي توصلنا إليها بعد إطلاعنا ودراستنا للقوانين التنظيمية الإدارية ، والمراسيم الخاصة بالتهيئة والتعمير . والمتمثلة في :

1- إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير والتقليص من ضغط الوصاية عليها والذي يجعل هامش تدخلها محدود ، حتى تكون طرفاً فاعلاً في صناعة القرار المحلي المعنية به بالدرجة الأولى

خاتمة

(2)- إن غياب التعاون بين المواطنين والجهات الإدارية المختصة للعمل على تطبيق قوانين البناء والتعمير خاصة عند إدراج تعديلات بهاته القوانين ،يجعل من الأوضاع تزداد سوءاً وتعقيداً .

(3)- إن ضعف التكوين لدى الأشخاص المكلفين بالرقابة على المستوى المحلي من جهة ،وتغليب الجانب الشكلي على معظم الإجراءات الرقابية التي يتخذونها ،هو تشجيع على إرتكاب المخالفات .

- كما نتوصل في هذه الدراسة إلى التوصيات التالية:

أ - ضرورة تبسيط إجراءات الرقابة وذلك بتجميعها في إطار تشريعي واضح، وعدم جعلها متفرقة ومبعثرة بين عدة نصوص ،الأمر الذي سيُمكن حتماً من التحكم فيها .

ب- يجب توفير الحماية الفعلية للأعوان المكلفين برقابة المخالفات العمرانية من مختلف التهديدات، لا أن تظل مجرد نصوص قانونية على ورق .

ت- ضرورة تكثيف الجانب التحسيس والتوعوي لدى المواطنين بخطر المخالفات العمرانية، وبأهمية الرقابة التقنية على البناء .

ج- ضرورة تدريس قانون التهيئة والتعمير في التكوين القاعدي للقضاة، وذلك أن هذا الأخير يثير منازعات معقدة يصعب في الكثير من الأحيان استيعابها .لذا يجب على القاضي أن يكون مطلع ولو بجزء من المفاهيم ،حتى لا يفوض جميع اختصاصاته للخبير .

نأمل أن يكون هذا البحث نافذة تصلح كمنطلق للبحوث القادمة والمواضيع المستقبلية ،التي ستصب حتماً في مجال التهيئة والتعمير الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية .

الملاحق

الملحق رقم 01:

نموذج طلب رخصة البناء

24	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الملحق		
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	.....
دائرة :	.....
بلدية :	.....
طلب رخصة البناء		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيبغيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :	.....
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :	.....
بلدية :	.....
رقم الهاتف :	.....
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :	.....
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :	.....
بلدية :	.....
5 - رقم الهاتف :	.....
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :	.....
7 - عنوان المشروع :	.....
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :	.....
9 - طبيعة الطلب :	.....
10 - نوع المشروع :	.....
11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :	.....
12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :	.....
13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :	.....
14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :	.....
حرر بـ	في	
إمضاء صاحب الطلب		

الملحق رقم 03:

نموذج قرار رخصة البناء

29	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :	ولاية :	ولاية :
داشرة :	داشرة :	داشرة :
بلدية :	بلدية :	بلدية :
مصلحة :	مصلحة :	مصلحة :
قرار يتضمن رخصة البناء		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
رقم :	رقم :	رقم :
المجلس الشعبي البلدي لبلدية :	المجلس الشعبي البلدي لبلدية :	المجلس الشعبي البلدي لبلدية :
ولاية :	ولاية :	ولاية :
إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمارة والمدينة : نظروا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ..... من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)..... السباكن (ة) بـ..... بخصوص أشغال..... بمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى..... وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....		
يقرر ما يأتي :		
المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....		
المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....		
المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....		
المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.		
المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).		
المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعادتها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.		
المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.		
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.		
المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.		
المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.		
رئيس المجلس الشعبي البلدي / الوالي / وزير السكن والعمارة والمدينة		

الملحق رقم 04:

نموذج محضر أشغال غير مطابقة لأحكام لرخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية:.....
مديرية التعمير والبناء
بلدية:.....
محضر: رقم.... مؤرخ في:

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة

نحن (الاسم، اللقب والصفة).....الموئل، بمقتضى القانون

رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا
المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء: رقم..... المسلمة
يوم..... من طرف.....

الكائنة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....

المخالف: الاسم..... اللقب:.....

تاريخ ومكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات محتملة:.....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا الى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر الى:

-الوالي،

-رئيس المجلس الشعبي البلدي،

-مدير التعمير والبناء



ملاحظة: رفض الإمضاء



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر (النصوص القانونية)

- الدستور الجزائري لسنة 1996 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، الجريدة الرسمية عدد 76 الصادر في

1996/12/08

القوانين:

-الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 11 يونيو المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات

المعدل والمتمم.

-القانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2008 يعدل ويتمم الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر

1975 والمتضمن القانون المدني.

-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

-القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الجريدة الرسمية

عدد 89 الصادر بتاريخ 18/11/1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في

25/9/1995 جريدة رسمية عدد 51 الصادر بتاريخ 15/08/2004.

-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية

عدد 52 الصادر بتاريخ 02/12/1990. المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04_05 المؤرخ

في 14/08/2004 الجريدة الرسمية عدد 51 الصادرة بتاريخ 15/08/2004.

-القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية

عدد 44 الصادرة بتاريخ 17/06/1998.

-القانون رقم 08_15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 الصادر بتاريخ 03/08/2008.

-القانون رقم 11_10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 والمتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 الصادر في 03/07/2011.

المراسيم:

_المرسوم رقم 88-131 المؤرخ في 04 يوليو 1988 المؤرخ في 04 جويلية 1988 المنظم للعلاقات بين الإدارة والواطن.

-المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها كذا إجراءات المراقبة الجريدة الرسمية عدد 06 الصادر في 2006.

_المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26 الصادر في 01/06/1991.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 22 الصادر في 01/06/1991. الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19

المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 الصادر في 12/02/2015.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي

قائمة المصادر والمراجع

للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية عدد 26 الصادر في 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية عدد 62 الصادر في 01/06/2005، المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28/03/2012 الجريدة الرسمية عدد 19 الصادر في 01/04/2012.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها الجريدة الرسمية عدد 26 الصادر في 01/06/1991. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 الجريدة الرسمية عدد 62 الصادر في 11/09/2005، المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012 الجريدة الرسمية عدد 21 الصادر في 11/04/2012.

ثانيا : المراجع

(أ)- الكتب

- إقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2014.

- عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة خامسة ، الجزائر 2005.

ب)-المذكرات والرسائل:

أهيممة بومحافظ :

" الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران " ،مذكرة لنيل شهادة الماستر

،جامعة العربي التبسي،تبسة2015-2016.

-بالمختار سعاد ودونوي هجيرة:

" المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء " ،مذكرة ماجستير ،جامعة أبي بكر بلقايد

،تلمسان2008-2009.

-خليفة حاج :

"الرقابة الإدارية على أعمال البناء في التشريع الجزائري " ،مذكرة مكملة من متطلبات نيل

شهادة الماستر في الحقوق ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة2014-2015.

- دردوري ززولينة :

" النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء "،مذكرة ماستر ،جامعة قاصدي مرباح،ورقلة 2013-

2014.

-محادل عميرة:

"الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير"،مذكرة لإستكمال متطلبات الماستر،جامعة قاصدي مرباح

ورقلة 2013-2014.

-عمر اوي فاطمة:

" المسؤولية الجنائية لمشيدى البناء "، رسالة ماجستير ،جامعة بن عكنون ،الجزائر 2000-

.2001

-قارة تركي إلمام:

"آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير" ،مذكرة ماجستير ،جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان 2012-

.2013

-قبايلية عبد الوهاب وشرايطية مراد:

" دور شرطة العمران في حماية البيئة في الجزائر " ،مذكرة ماستر ،جامعة 08ماي 1945، قالملة 2015-

.2016

-قواوة عبد الحكيم:

" رخصة البناء ومنازعاتها " ،مذكرة ماستر ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة 2014-2015.

-منصوري كريمة:

" رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير " ،مذكرة ماستر ،جامعة محمد خيضر

،بسكرة 2015-2016.

-نواس حسينة :

"الآليات القانونية لتسيير العمران " ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة

العامة، جامعة منتوري ،قسنطينة 2011-2012.

- جمال محمد الأمين:

"الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء " ، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد ،
تلمسان 2015-2016.

- محمد سبتي :

" رخصة البناء في القانون الجزائري "، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 2001-2002.

(ج)-المقالات:

-دعنان العياشي:

"شرطة العمران وحماية البيئة"، مجلة الشرطة، عدد خاص ،الجزائر 2000.

- محزوبي الزين:

- "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري" ،مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08 ، جامعة محمد
خيضر، بسكرة 2005.

- "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري" ،مجلة الفكر، العدد 03، جامعة محمد
خيضر، بسكرة 2008.

-عمار بوضياف :

"منازعات التعمير في القانون الجزائري(رخصة البناء والهدم) "،مجلة الفقه

والقانون، العدد 03، المغرب 2014

فهرس المحتويات

الفهرس

الصفحة	الموضوع
01	مقدمة
	الفصل الأول: الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير
06	المبحث الأول: آليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة والتعمير
06	المطلب الأول: الرقابة الإدارية القبلية بإستعمال أدوات التهيئة والتعمير
07	الفرع الأول: الرقابة بإستعمال أدوات التهيئة والتعمير
30	الفرع الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير
33	المطلب الثاني: الرقابة الإدارية بإستعمال الرخص والشهادات
34	الفرع الأول: الرقبة الإدارية من خلال نظام الرخص
39	الفرع الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات الإدارية
42	المبحث الثاني: ميكانيزمات الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة والتعمير
42	المطلب الأول: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد البنايات المرخص بها
43	الفرع الأول: متابعة الأشغال أثناء التنفيذ
44	الفرع الثاني: متابعة الأشغال عند إنتهائها
47	الفرع الثالث: الأمر بالهدم كإجراء ردعيفي حق صاحب البناء المخالف
48	المطلب الثاني: الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات على أعمال البناء
48	الفرع الأول: تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات على أعمال البناء
51	الفرع الثاني: إختصاص فرقة التعمير (شرطة التعمير)
52	الفرع الثالث: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء
53	المطلب الثالث: الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء
53	الفرع الأول: نشأة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء
55	الفرع الثاني: مهام الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية
	الفصل الثاني: رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة والتعمير

58	المبحث الأول:تنظيم رخصة البناء
59	المطلب الأول:ماهية رخصة البناء
60	الفرع الأول:تعريف رخصة البناء
61	الفرع الثاني:عناصر رخصة البناء
63	الفرع الثالث : أهمية رخصة البناء
65	المطلب الثاني:نطاق تطبيق رخصة البناء
66	الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
70	الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء
72	الفرع الثالث: القيود الواردة على نطاق تطبيق رخصة البناء
74	المطلب الثالث: صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء
74	الفرع الأول: الرقابة الشكلية على طلب رخصة البناء
78	الفرع الثاني: التحقيق كآلية رقابة على طلب رخصة البناء
80	الفرع الثالث: الرقابة خلال الفصل في طلب رخصة البناء
81	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء
81	المطلب الأول:إختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
82	الفرع الأول:إختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة البناء
86	الفرع الثاني :إختصاص قاضي الموضوع بنظر دعوى التعويض المتعلقة برخصة البناء
90	المطلب الثاني: إختصاص القضاء العادي بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة البناء
90	الفرع الأول: إختصاص القاضي الجزائي بالنظر في منازعات رخصة البناء
93	- الفرع الثاني: إختصاص القاضي المدني بالنظر في منازعات رخصة البناء
95	خاتمة
97	الملاحق
101	قائمة المصادر والمرجع

الملخص

تعتبر الرقابة الإدارية في مجال التعمير أسلوب فني يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديث لاسيما من حيث الكثافة السكانية المتجانسة وتوفير المرافق والمسكن بكافة أنواعها وإنسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها وحماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء.....إلخ.

ولا يمكن أن تتجسد هذه الرقابة في مجال العمران إلا بوجود آليات رقابية قبلية متمثلة في أدوات التهيئة والتعمير وآليات رقابية بعدية تظهر أثناء وبعد تشييد البناء .

أيضاً ومن أجل تفعيل هذه الرقابة كان لزاماً على الإدارة التدخل بفرض قيود على الأفراد من بينها ضرورة الحصول على رخصة البناء التي تعتبر وسيلة لتفادي كل أشكال البناء غير المطابق للمواصفات المنصوص عليها في القوانين التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمران.

Résumé

Sont considérés comme contrôle administratif dans le domaine de la reconstruction après le style artistique pour répondre aux exigences de l'architecture moderne, en particulier en termes de densité de la population est homogène et la fourniture d'installations et de logements de tous les types et la compatibilité des bâtiments en fonction de leur apparence, la taille et la protection des terres agricoles et des espaces verts etc.

Il ne peut pas être le contrôle incarné dans le domaine de la construction, mais l'existence de mécanismes de régulation représentés dans les outils de configuration tribaux et de reconstruction et les mécanismes de dimensionnalité de contrôle apparaissent pendant et après la construction du bâtiment.

Il est également pour activer ce contrôle incombait à l'administration d'intervenir pour imposer des restrictions aux personnes, y compris la nécessité d'obtenir un permis de construire, ce qui est un moyen d'éviter toutes les formes de construction ne sont pas conformes aux spécifications énoncées dans les lois législatives et réglementaires relatives à la construction.