



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان :

# التعمير غير القانوني

اشراف الاستاذة :

مخلوف طارق

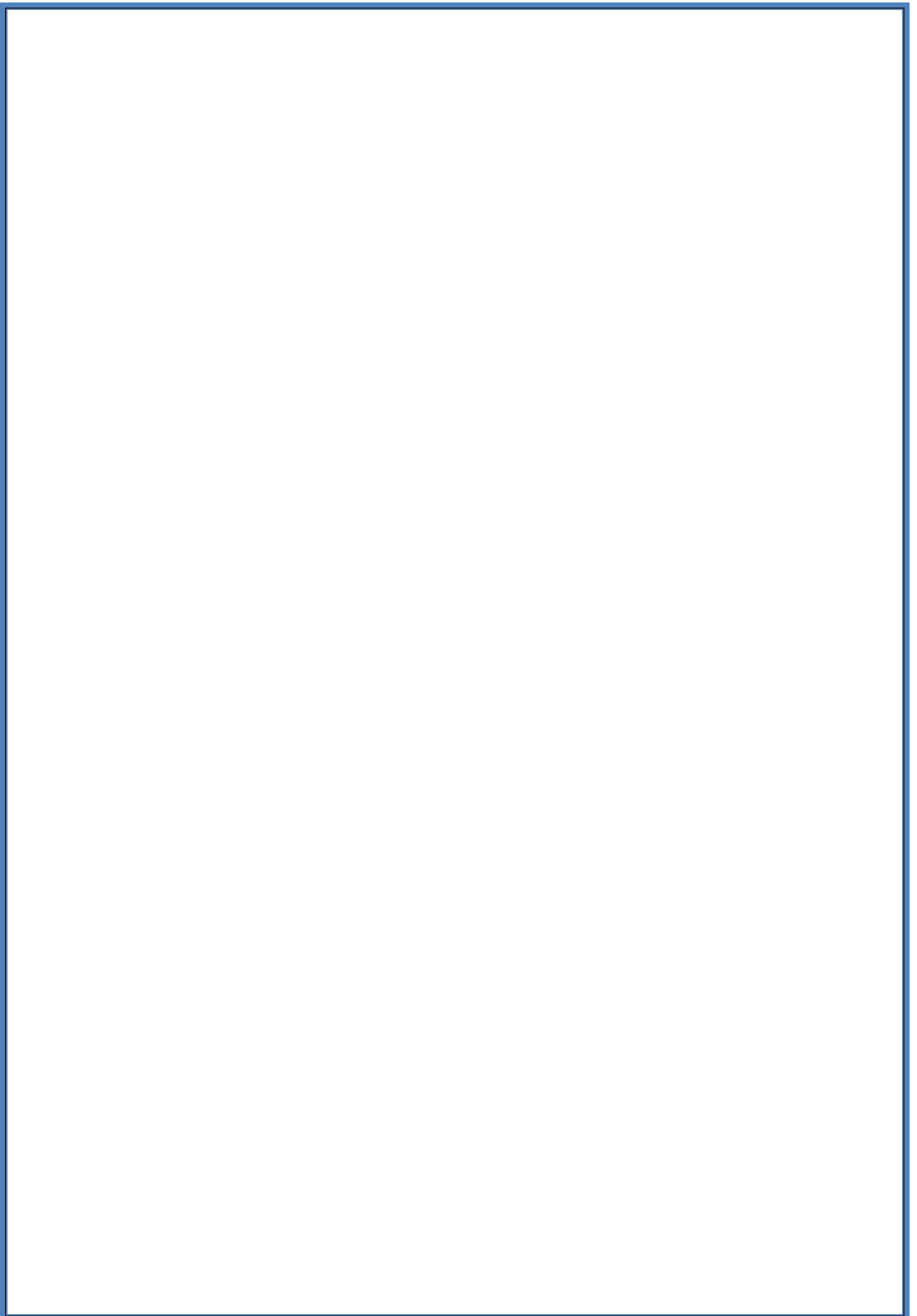
اعداد الطالبة :

رزقي سندس

اعضاء لجنة المناقشة :

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
فيصل الوافي	أستاذ محاضر أ	رئيسا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر قسم ب	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022





وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان :

# التعمير غير القانوني

اشراف الاستاذة :

مخلوف طارق

اعداد الطالبة :

رزقي سندس

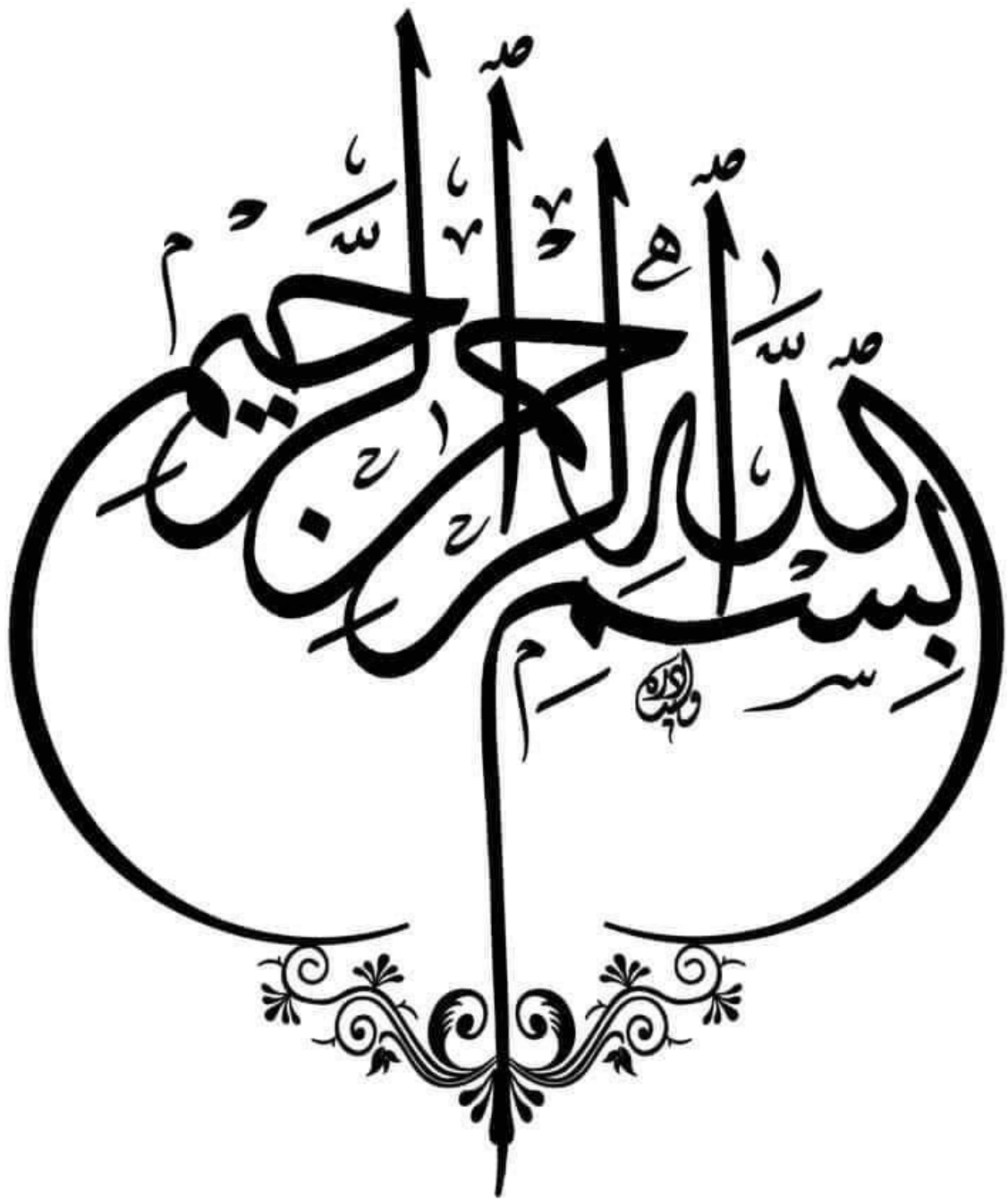
اعضاء لجنة المناقشة :

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
فيصل الوافي	أستاذ محاضر أ	رئيسا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر قسم ب	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022



الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء



شكر وعرفان

الحمد لله حمدا كثيرا على توفيقنا في إنجاز هذا العمل .

نتوجه بجزيل الشكر و الإمتنان إلى :

الأستاذ المشرف " مخلوف طارق " الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ، و نصائحه  
القيمة و مجهوداته لإنجاز هذا البحث .

إلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية الذين إستقينا من علمهم طوال  
سنوات المسيرة الدراسية .

إلى كل من ساعد في هذا العمل من قريب أو بعيد ..

## الإهداء

من قال أنا لها " نالها " و أنا لها و إن أبت أتيت بها رغما عنها .

إلى الأرواح الطاهرة " جدتي " و " عمي " رحمة الله عليهما .

إلى أمي الجبارة التي أتسائل دائما كيف حال أشباهها الأربعين و أي أرض وسعت  
حسنهم و جمالهم , ما يزيدني يقينا أن لا شبيه لها هو كثرة الحروب في العالم ، فلو كان  
مثل أمي في كل أرض لحل فيها السلام ، أنت التي إذا حملت وردة إحتار الناس أيكما  
تشتم الأخرى .

إلى من أحمل إسمه بكل فخر أبي .

إلى الاخوة و السند " محمد برهان " ، " محمد هاشم " .

إلى فراشات منزلنا " دينة " ، " نور " .

إلى الأيادي الطاهرة التي لمست هذا العمل .

إلى كل من نسيهم القلم و حفضهم القلب .

باقة وروود ورقة كتب عليها " المجد لكم "



قائمة المختصرات:

الجريدة الرسمية	ج ر
الصفحة	ص
من الصفحة الى الصفحة .	ص ص
دون طبعة	دط
دون سنة نشر	دس
plan directeur d'aménagement et l'urbanisme .	P D A U
plan d occupation des sols.	P O S
page	p

# مقدمة

## مقدمة

يعتبر العقار المحرك الديناميكي الأساسي في الحياة الاجتماعية و الاقتصادية باعتبارها الركيزة الأساسية التي يقوم عليها قطاع التعمير ، فالبناء هو صورة عاكسة لتطور المجتمع و رقيه نظرا لصلة العمران الوثيقة بالمنظر العام للوجه الجمالي للمدن .

رغم إسترجاع الدولة الجزائرية سيادتها الوطنية ، إلا أنها لا زالت تعاني من مخلفات الاستعمار الفرنسي الذي رحل تاركا وراءه طفرة ديمغرافية في الصعيد العمراني على سبيل الحصر ، تجلت مظاهرها في تركة عمرانية مثقلة بالمشاكل ، كالبنائات الفوضوية ، الهياكل المدمرة ، السكنات غير شرعية ، و تشوهات حادة على مستوى المنظومة العمرانية ، التي أصبحت تتفاقم بشكل ملفت للنظر بعد الاستقلال بفعل الانفجار الديمغرافي ، أزمة السكن ، النزوح الريفي ، و غيرها من العوامل الاقتصادية ، السياسية ، و الاجتماعية .

إن نطاق التعمير غير القانوني لم يقتصر على السكنات و الأحياء الفوضوية فقط ، بل إمتد بصورة أوسع إلى مخالفة جميع القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة العمرانية ، سواء بالبناء دون رخصة قانونية ، أو الإخلال بأدوات التهيئة و التعمير ، إضافة إلى المساس بكل الاطر المتعلقة بالشكل الجمالي و الهندسي للعمران .

لذلك تدخل المشرع الجزائري للحد من هذه الظاهرة عن طريق إصدار مجموعة من القوانين بمراسيمها التنفيذية لمحاصرة هذا النمط غير القانوني من التعمير و الإلمام به من جميع جوانبه ، و أيضا تمكين الهيئات المختصة و الادارات بمجموعة من الآليات التي تخول لها قدرة السيطرة على الوضع و تنظيمه بطرق قانونية .

لقد اخترنا البحث في هذا الموضوع نظرا للأهمية الكبيرة التي يحظى بها مجال العمران فالتعمير غير القانوني مشكل جد حساس ، و يمس بالواقع المعاش بسبب الصدى الكبير و الانتشار الواسع الذي جعله من أهم المشاكل في الوقت الحالي . وذلك إستنادا لمجموعة من الدوافع الذاتية منها :

- الرغبة في التوسع في هذا الموضوع و الإلمام به من جميع الجوانب .

- الرغبة في معرفة السبب وراء التشوهات التي تشهدها الولاية و الدولة الجزائرية .
- الرغبة في معرفة هل سبب إنتشار هذه الظاهرة بشكل سريع راجع الى تهاون الادارات و عجزها ، أو بسبب قلة وعي المواطنين ، أو الامرين معا .
- و أسباب اخرى موضوعية منها :
- إستفحال هذه الظاهرة على الأراضي الفلاحية ، و عرقلة معظم المشاريع الاستثمارية
- إنتشار البناءات غير القانونية حتى في الأحياء المخططة .
- مساس هذه الظاهرة أغلب ولايات الدولة الجزائرية .
- معرفة أساليب المشرع الجزائري في الحد من هذه الظاهرة و مدى توفقه في ذلك .
- و على ضوء ما سبق يمكن طرح الاشكالية التالية :
- ما مدى نجاعة الاليات المقدمة من طرف الدولة للحد من ظاهرة التعمير غير القانوني؟ .
- للإجابة على الاشكالية المطروحة إنتهجنا المنهج الوصفي الذي يعتبر أحد أهم المناهج التي تتطلبها الدراسات القانونية لوصف مختلف الظواهر القانونية ، و المنهج التحليلي لتحليل المواد و النصوص القانونية الواردة في هذه الدراسة التي تهدف إلى :
- تحديد مفهوم شامل للتعمير غير القانوني و ذكر أسبابه .
- حصر الاثار المترتبة عن هذه الظاهرة .
- تحديد مختلف الاليات و الحلول القانونية التي ترمي إلى الحد من هذا النمط التعميري غير القانوني .
- لقد أثمر البحث و التعمق في موضوع التعمير غير القانوني الى إيجاد العديد من الدراسات السابقة و المراجع التي تضمنته ، أو تقاطعت معه في زاوية معينة ، ومن هذه المراجع :

أطروحة مقدمة من طرف لعويجي عبد الله لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية في جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان المعنونة بالتعمير غير القانوني و دور الادارة في الحد منه ، حيث تطرق الباحث في حيثيات بحثه إلى دراسة معمقة شملت جميع عناصر هذه الظاهرة ، و أطروحة مقدمة من طرف تكواشت كمال لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية

بجامعة باتنة ، المعنونة بالآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر و التي تضمنت بدورها دراسة معمقة للتعمير غير القانوني .

و في صدد القيام بهذه الدراسة واجهتنا مجموعة من الصعوبات مثل :

- قلة المصادر و المراجع التي تناولت هذا الموضوع .

- قلة تعاون الادارات و أهل الاختصاص في تسليم وثائق ومعلومات في اطار هذه الدراسة .

و للإجابة عن الاشكالية المطروحة سابقا قسمنا البحث إلى فصلين ، كل فصل يتضمن مبحثين كآتي : الفصل الأول جاء تحت عنوان " الاطار المفاهيمي للتعمير غير القانوني " و تضمن المبحث الأول " مفهوم التعمير غير القانوني " ، المبحث الثاني " مظاهر التعمير غير القانوني واثاره " ، ثم الفصل الثاني المعنون ب " آليات الرقابة للحد من ظاهرة التعمير غير القانوني " المقسم إلى المبحث الأول " آليات الرقابة الادارية في مجال التهيئة و التعمير " و المبحث الثاني " آليات الحماية القضائية للحد من التعمير غير القانوني " .

# الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للتعريف غير القانوني

## الفصل الأول :الإطار المفاهيمي للتعيمير غير القانوني

" التعيمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية تخطيط و تنظيم تتدرج في هذا الاطار " <sup>1</sup> ، و هو صورة تعكس مدى تقدم المجتمع و تطوره ، فالحضارة تتفاوت بتفاوت العمران ، فمتى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل <sup>2</sup> ، للحصول على نسيج عمراني منظم وفق قواعد محددة في قانون التهيئة العمرانية ، لكن مع التوسع العمراني الشديد الذي تشهده الجزائر اليوم أدى إلى تعرض هذه الأطر القانونية إلى إنتهاكات و خروقات بمختلف أنواعها و هذا يجعل نمط التعيمير غير قانوني .

### المبحث الأول : مفهوم التعيمير غير القانوني

يتعلق التعيمير غير القانوني بكل البناءات التي لا تتناسب مع مقاييس التهيئة العمرانية و المظهر الجمالي للبيئة ، وعليه سنتطرق إلى تعريف هذه الظاهرة في المبحث الأول الذي قسمناه إلى مطلبين ، المطلب الأول ( تعريف التعيمير غير القانوني ) ، المطلب الثاني ( خصائص التعيمير غير القانوني)

### المطلب الأول : تعريف التعيمير غير القانوني

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف ظاهرة التعيمير غير القانوني من الجانب الفقهي ، المعجمي ، و القانوني .

<sup>1</sup> عباسي ميلود ، ( علاقة قوانين التعيمير بالبيئة والتنمية المستدامة ) ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، المجلد 8 ، العدد 1 ، 2018 ، ص 58 .

<sup>2</sup> عثمان ثبوت ، ( المؤتمر الخامس لحزب جبهة التحرير الوطني ) ، مجلة تصدرها وزارة الثقافة بالجزائر ، العدد 78 ، 1983 ، ص 44 .

الفرع الأول : التعريفات الفقهية للتعيمير غير القانوني

المشرع الجزائري لم يعرف ظاهرة التعيمير غير القانوني ، كما أنها لم تحظ باهتمام الفقهاء و غيرها من الاجتهادات القضائية على إعتبار أنها مشكلة مؤقتة تعتبر من آثار التنمية الاقتصادية.<sup>1</sup>

و سنتطرق في هذا الفرع إلى مجموعة من تعريفات الفقهاء .

عرفه كمال تكواشت على أنه " ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول و المنظمة لحركة البناء والتعمير سواء بعد الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء ، أو الحصول على رخصة البناء ، مع عدم التقيد والالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الاشغال " <sup>2</sup> .

وفي تعريف آخر هي " تلك الآفة المتعددة الجوانب المتنامية والمتكاثرة في بعدها الزمكاني والمتأتية نتيجة تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية بتشويه النسيج العمراني و تعييبه بسبب مخالفة قانون البناء والتعمير ، و ذلك بالشروع في إنجاز الاشغال و البناء دون الحصول المسبق على رخصة أو مخالفة قواعد رخصة البناء بعد الحصول عليها <sup>3</sup>

<sup>1</sup> غربي ابراهيم ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الجزائر ، 2011-2012 ، ص 7 .

<sup>2</sup> عطوي و داد ، حداد عيسى ، (تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون 08-15 ) ، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية . المجلد 5 ، العدد 2 ، 2020 ، ص 119 .

<sup>3</sup> كمال تكواشت ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2008-2009 ، ص 12 .



و عرفها عمر التومي في حيثيات بحثه بقوله " هي مناطق لا تزيد سكانها عن كوخ من الخشب و الصفيح ، لا يتسم بالحياة المستقلة الخاصة لأفرادها ، و لا تتوفر فيها المرافق الصحية اللازمة ".<sup>1</sup>

وتطرقت إليه بوراس شهرزاد التي عرفته على أنه " كل بناء يتم خارج الإطار القانوني الخاص بالبناء و التعمير و يمس جانبيين هما المخالفة القانونية العقارية والمخالفة التقنية".<sup>2</sup> و كأنسب تعريف لظاهرة التعمير غير القانوني نستعين بتعريف ياسين قوتال باعتباره التعريف الأقرب و المطابق للقانون العقاري خاصة القانون 08-15 والذي عرفه على أنه : كل عملية بناء لا تتماشى مع النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال حيث يترتب عنها آثار عدم القانونية ".<sup>3</sup>

ومما سبق نستخلص تعريفا عام لهذه الظاهرة حيث يمكن القول أن التعمير غير القانوني هو عبارة عن طفرة ديمغرافية تتجلى مظاهرها في مناطق سكنية واقعة في حواشي المدن ، تقتقر لضروريات الحياة كالمرفق العامة ، و تكون مبنية من هياكل قصديرية مدمرة تتسبب في تشويه الجانب الجمالي للنسيج العمراني نتيجة مخالفة قواعد التهيئة العمرانية .

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله ، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2016 ، ص 10 .

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله ، المذكرة نفسها ، ص 12 .

<sup>3</sup> ياسين قوتال ، ( المنازعات العمرانية ذات الطابع الفوضوي الاسباب والحلول ) ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، الجزائر ، ص 295 .

الفرع الثاني : تعريفات المعاجم للتعيمير غير القانوني

لقد عرفته الموسوعة " لاروس " على أنه تكتل مجموعة من السكنات بالقرب من المدينة ، أين يستوطن الأشخاص المحرومون من السكن بفعل البطالة والمجاعة يتربون فرصة عمل في المدينة " les bidonville <sup>1</sup>.

هذا التعريف يبين لنا أن التعيمير غير القانوني يكون عادة في حواشي المدن أو بالقرب منها و يستغل هذه السكنات مجموعة الناس التي لم تحصل على منازل بطريقة قانونية و برخصة بناء أو لضغف إمكانيات بناء سكن بالمواد المخصصة للبناء .

و عرفته أيضا الموسوعة Guillet على أنه " سكن هش أنجز عن طريق مواد تشكل أساسا من بقايا أجزاء الدلاء " <sup>2</sup>

نلاحظ أن هذا التعريف يركز على المخالفات التقنية التي تشوب البناء و المتمثلة في عدم وجود رخصة بناء ، مواد ملائمة للبناء ، و المخططات الهندسية اللازمة لإنشاء منزل قانوني لائق للسكن .

ومن التعاريف المعجمية السابقة يمكن القول أن البنايات القصديرية ، السكنات العشوائية ، و المعمرات غير القانونية هي كلها نتيجة لظروف اجتماعية صعبة كالبطالة ، العجز المادي و المجاعات .

---

<sup>1</sup> dictionnaire la rousse de la poche , 543 pages , nouvelle edition revue et mise a jour precis de grammaire , 1979 , paris , France , p 44 .

<sup>2</sup> كمال تكواشت ، مذكرة سابقة ، ص 7 .

الفرع الثالث : التعريف القانوني للتعيمير غير القانوني

التعيمير غير القانوني لم يكن محل إهتمام المشرع الجزائري ، حيث أنه لم يورد تعريف له في القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعيمير ، و أمام غياب تعريفه في التشريع الجزائري باعتبارها مهمة الفقهاء و الاجتهادات القضائية يمكن إستخلاص تعريف قانوني لهذه الظاهرة عن طريق مراجعة الأحكام الواردة في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعيمير ، القانون (90-29) المؤرخ في الأول من ديسمبر 1990 ، و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعيمير وتسليمها ، إضافة إلى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، الذي يحدد إتمام مطابقة البنيات و إنجازها حيث يمكن تعريفه على أنه " البناء دون رخصة أو الاخلال بالقواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعيمير و عدم الالتزام بها عند الحصول عليها ، عن طريق تشييد أبنية دون مراعاة المخططات ( المخطط التوجيهي ، مخطط شغل الاراضي ) إضافة إلى الإعتداء على الأملاك الخاصة للدولة أو الأملاك الوقفية .

و يمكن تعريفه على أنه " إنجاز أعمال البناء و التشييد دون مراعاة الأحكام القانونية التي تنظم العمران ، سواء بعدم الحصول على الرخص و الشهادات العمرانية ، أو بانجاز أعمال مخالفة لمقتضياتها. <sup>1</sup>

المطلب الثاني : خصائص التعيمير غير القانوني

يتميز التعيمير غير القانوني على غيره من أنماط التعيمير الأخرى كونه مخالف للأنظمة القانونية بعدد من الخصائص سنحاول حصرها كالتالي :

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله ، مذكرة سابقة ، ص 14 .

## الفرع الاول : الإطار المبني للبناءية

تجتمع البناءات الفوضوية و الأحياء العشوائية كلها في صفة غير مشروعة راجعة لعدم إحترام قوانين التهيئة و العمران ، و تصرف الأشخاص بطريقة عشوائية كل حسب إرادته ، فنتميز البناءات عن بعضها البعض في مواصفاتها الداخلية و الخارجية .

### الفرع الثاني : مادة البناء

يعتمد المعمرون في المناطق العشوائية على مواد بناء تختلف عن بعضها البعض ، فمنهم من يستعمل الصفائح الحديدية ، الهياكل القصديرية ، أو مواد بناء السقف الأكثر توفرا في الأسواق و الأقل سعرا ، كما أن البعض الآخر يلجأ إلى المخلفات البلاستيكية أو بقايا الهياكل المستعملة .

### الفرع الثالث : المواصفات الداخلية

#### أولا : معدل أشغال البناءية

تشهد الاحياء العشوائية كثافة سكانية هائلة تنتج من مدى تقارب البناءات و تزامها بشكل غير متناسق و غير مخطط ما يجعلها تفنقر لأبسط شروط الحياة كالتهووية و الاضاءة<sup>1</sup>.

#### ثانيا : معدل شغل الغرفة

يمثل معدل شغل الغرفة العلاقة بين عدد الغرف في المسكن الواحد مع عدد الأفراد المقيمين فيه ، و يقدر وطنيا ب 2-8 في السكنات الخاضعة لقوانين التهيئة و التعير،

---

<sup>1</sup> تكواشت كمال ، مذكرة سابقة ، ص 25 .

على عكس البناءات الفوضوية التي يتراوح عددها أحيانا من 11 الى 16 شخص في البيت الواحد رغم صغر مساحته و ضعف الإمكانيات الموجودة فيه .

#### الفرع الرابع : من حيث التجهيزات

تلعب التجهيزات دورا مهما في رفع المستوى المعيشي للأفراد و تحسينه ، لأنها جزء لا يتجزأ من الحياة اليومية و تتمثل هذه التجهيزات في مجموعة الخدمات التالية :

**الخدمات الصحية :** كالمستشفيات وأماكن العلاج التي لا توجد في الأحياء العشوائية

**الخدمات الادارية :** للإستفادة من الوثائق الادارية حيث يجد سكان المنطق العشوائية صعوبة في التنقل الى مناطق أخرى للحصول عليها .

**الخدمات التجارية :** المتمثلة في أماكن التموين البسيطة الموجودة على مستوى هذه الأحياء غير المنظمة .

**الخدمات التعليمية :** رغم وجود العديد من المتدربين في مختلف المراحل التعليمية إلا أنه لا توجد مرافق كالمدارس ، ثانويات ، و جامعات ، ما يجعل المتعلمين مجبرين على مزاوله دراستهم في المناطق المجاورة أو التوقف عنها لصعوبة الظروف المعيشية.<sup>1</sup>

#### الفرع الخامس : الإطار غير المبني للسكن

محيط البناية هو إطارها غير المبني و الذي يتشكل من الشبكات ، مثل شبكات الطرق ، الكهرباء ، مياه المشروب ، مياه الصرف الصحي ، الغاز ، الكهرباء ، و شبكات الهاتف و الانترنت ، التي تلعب دورا فعال في تحقيق الاستقرار و الراحة للسكان باعتبارها

---

<sup>1</sup> كمال تكواشت ، مذكرة سابقة ، ص 27 .

عنصرا فعال في إنعاش الحي و جعله في وضعية مناسبة لعيش حياة كريمة تتوفر فيها متطلبات الحياة .<sup>1</sup>

ويمكن تلخيص هذه الخصائص كالآتي :

**1 - من الناحية الإيكولوجية :** ضيق الممرات التي لا تسمح بمرور السكان نتيجة التكدسات السكنية و سوء إستغلال المساحة ، و إنعدام التجهيزات و الشبكات .

**2 - من الناحية الديموغرافية :** أغلب سكان المناطق العشوائية من فئة عمرية تقل عن 40 سنة ، و ينقسمون إلى عائلات من الريف ، و أسر حديثة التكوين .

**3 - من الناحية الإجتماعية :** تشهد هذه الممرات غير القانونية واقع إجتماعي صعب يتميز بتدني المستوى التعليمي وإنتشار الثالث الاسود " الامية ، الفقر ، الامراض

**4 - من الناحية الإقتصادية :** إقتصاد متقهقر راجع لطبيعة المهن البسيطة التي يمتنها السكان بأجر متدني ، إضافة إلى مشكلة البطالة.<sup>2</sup>

تستفيد الأحياء و المناطق الخاضعة للأطر القانونية بكافة التجهيزات و المرافق اللازمة للضروف المعيشية الجيدة التي تتوقف على مدى تخطيط الحي و نظاميته ، فالبنائات يتم تشييدها عن طريق مخططات عمرانية منظمة تخطط و تعد من طرف مهندس له نظرة شاملة للإستفادة من المساحة قدر الإمكان ، بهدف المحافظة على النسق الجمالي و على سلامة البيئة ، على خلاف الأحياء العشوائية التي تجد نفسها عاجزة كليا على بلوغ أدنى متطلبات الحياة كالحق في العلاج ، الدراسة ، العمل ، و توفير الغذاء ، لأنها تفتقر إلى التنظيم و التخطيط ما يجعل البنائات متراخمة و متراسة دون الاستغلال الصحيح للمساحة ، الذي ينتج عنه إنسداد الطرقات و تشوه الجانب الجمالي إضافة إلى فتح المجال أمام التلوث البيئي .

<sup>1</sup> كمال تكواشت ، مذكرة سابقة ، ص ص 25 ، 26 .

<sup>2</sup> فضيلة صدراتة ، حنان مالكي، ( علاقة النمو الحضري بنمو العشوائيات الحضرية واساليب

العلاج ) ، مجلة العلوم الانسانية ، المجلد 20 ، العدد 1 ، 2020 ، ص 431 .

المطلب الثالث : أنواع التعير غير القانوني و أسبابه

لطالما إرتبط مصطلح التعير غير القانوني بالإستعمار الفرنسي الذي كان سببا في هذه الظاهرة ، و التي راحت تتزايد بكشل كبير و بأنواع مختلفة مما أدى إلى تدهور حاد على مستوى المنظومة العمرانية ، و هذا ما سنوضحه في المطلب الثاني من خلال حصر مختلف أنواع و أسباب التعير غير القانوني .

الفرع الاول : أنواع التعير غير القانوني

تنقسم البناءات غير القانونية إلى قسمين هما :

أولا : البناءات الصلبة

يتشابه هذا النوع من البناءات إلى درجة كبيرة مع البناءات المشيدة بشكل قانوني ، و ذلك راجع لمادة البناء ، جدرانها تتشكل من مواد صلبة و سقفها من الخرسانة المسلحة و القرميد ، إلا أن هذا النوع من البناء يكون مخالف للمخططات العمرانية ، و على ذلك سنقسم البناءات الصلبة إلى : بناءات غير قانونية صلبة مخططة و بناءات غير قانونية صلبة و غير مخططة .

1 - بناءات غير قانونية صلبة مخططة

ينجز هذا النوع من البناءات وفقا لمخططات التهيئة العمرانية ، غير أن الاختلاف يكمن في مدى مصادقة المصالح التقنية على هذه المخططات وفقا لما نص عليه القانون 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 .<sup>1</sup>

<sup>1</sup> اسية هتشان ، ( البناء غير المشروع على الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ) ، مجلة

العلوم القانونية ، المجلد 10 ، العدد 1 ، كلية الحقوق جامعة المدية ، ص 6 .

لكن هذه البناءات لا تراعي مقاييس البناء الواردة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 ، هذا ما يجعلها بناءات غير قانونية <sup>1</sup> .

## 2 - بناءات غير قانونية صلبة غير مخططة

هذا النوع من البناء ينجز دون مراعاة أي مخططات عمرانية تبين الشكل أو الهيكل الأساسي لها و كيفية توزيع الجدران و النوافذ وغيرها من القياسات الأخرى المرتبطة بتناسق البناية وسلامتها .

### ثانيا : البنايات القصدية

تنتشر البنايات القصدية في الأحياء المتخلفة ، و أحياء واطعي اليد المحيطة بالمدن الكبرى في العالم الثالث ، و هي نتاج للهجرة الريفية الحضرية إلى المدن التي ليست مهيئة لاستقبال تدفق هؤلاء المهاجرين ، و سميت بناءات قصدية نسبة إلى المادة الأساسية التي تبنى منها و هي القصدير أو الزنك و الصفيح ، و تتميز بإنعدام شروط الصحة و العيش الكريم ، الراحة و الاستقرار ، و أيضا إنعدام ضروريات العيش كالهرباء و الماء و كذا شبكات الصرف الصحي <sup>2</sup> .

### الفرع الثاني : أسباب التعمير غير القانوني

#### أولا : الأسباب العامة

يوجد الكثير من الأسباب التي تؤدي إلى إنتشار ظاهرة التعمير غير القانوني بطريقة غير مباشرة و يمكن حصرها في ما يلي :

<sup>1</sup> اسية هتشان ، مقال سابق ، ص 6 .

<sup>2</sup> امنة بلحساين ، ( الحي القصدية كبناء اجتماعي في المجتمع الجزائري - تلمسان انموذجا )

، مجلة الفكر المتوسطي ، المجلد 11 ، العدد 02 ، جامعة ابو بكر بلقايد ، تلمسان ،

2022 ، ص 138 .



## 1 : الأسباب الإقتصادية

### أ . أزمة السكن :

بسبب عجز الدولة الجزائرية إقتصاديا عن توفير السكنات أصبحت أزمة السكن الدافع الأول و الرئيسي لتقشي العمران غير القانوني و إنتشار البناءات الفوضوية ، حيث أصبح الأفراد يتصرفون بشكل غير عقلاني عن طريق تشييد بنايات لا تتلائم و الأطر القانونية من جهة ، و من جهة أخرى الاعتداء على ملك الغير و البناء على حساب المساحات الخضراء و الأراضي الزراعية دون مراعاة الكثير من الجوانب الواجب توفرها في البناء ، مثل حجم السكن و عدد الطوابق إلى غير ذلك ، و كل هذا يؤدي إلى المساس بالجانب الجمالي للعمران و المحافظة على البيئة.<sup>1</sup>

### ب - النزوح الريفي :

النزوح الريفي ظاهرة موروثية من المستعمر الفرنسي الذي كان يطبق سياسة النهب و الإستيلاء على أراضي الجزائريين ما يجعلهم مجبرين على النزوح إلى السهول و الجبال في بداية الأمر ، ثم ظهرت مشكلة الضرائب و المضاربين ، إضافة إلى الظروف الإجتماعية القاسية التي يواجهها سكان الريف سواء المالكين الأصليين أو العاملين في الأراضي الفلاحية ، هكذا يجد الفلاح نفسه أمام واقع مححف ما يجعله مجبرا على البحث عن حلول بديلة مثل بيع أملاكه و إن كانت ذات مساحة صغيرة و النزوح نحو المدن و الإستقرار فيها بشكل عشوائي في بناءات غير قانونية ، باحثا على فرص أحسن للعمل و تحسين ظروف المعيشة ، وهذا هو التأثير السلبي الذي يخلفه النزوح الريفي على كل من الحياة الاجتماعية و المنظومة العمرانية.<sup>2</sup>

و مما سبق يمكن القول أن الدولة الجزائرية شهدت تدهورا حاد على الصعيد الاقتصادي ، الذي دفع بسكان الارياف إلى معاشة وضع متدهور من إنخفاض الأجور ،

<sup>1</sup> تكواشت كمال ، مذكرة سابقة ، ص 49 .

<sup>2</sup> عبد الحميد بوقصاص ، ( تطور السكان في المجتمع الجزائري وثنائية " الريفي - الحضر )

، مجلة البحوث والعلوم الانسانية ، العدد 1 ، 2009 ، ص 294 .

التفكك الاسري ، المجاعات ، مشكلة البطالة ، غلاء الاراضي الحضرية إرتفاع أسعار المواد اللازمة للبناء ، و عدم القدرة على تغطية أجور العمال المرتفعة فكان الحل الوحيد هو الهجرة ، و الزحف نحو المدن بطرق غير ملائمة بحثا عن فرص عمل ، و ظروف معيشية أحسن تضمن لهم حياة كريمة .

ومن هنا بدأت الدولة الجزائرية تواجه معضلة التدفق السكاني السريع و غير المنظم حيث أصبح من غير الممكن الحد و السيطرة على هذا الوضع .

## 2- الأسباب الامنية

من المسلم به أن الجزائر شهدت العديد من الأحداث المأساوية في فترة العشرية السوداء ، حيث كان إهتمام الدولة كله موجه نحو تحقيق الأمن للأفراد و الإطاحة بالمنظمات الإرهابية أنذاك ، التي زعزعت الأرياف ودفعت بالسكان إلى الهجرة نحو المدن للإحتماء في ظروف أكثر أمنا و إستقرارا ، عن طريق تشييد بنايات فوضوية و السكن في أحياء عشوائية ، و من جهة أخرى كان أحد أبرز أسباب تزايد التعمير غير القانوني هو الهجرة الدولية إلى الصحراء الجزائرية من الدول المجاورة مثل مالي و النيجر.<sup>1</sup>

## 3 - الاسباب التنظيمية

تتمثل الأسباب التنظيمية في قصور القوانين و آليات التخطيط العمراني إضافة إلى غياب دعم الدولة في معالجة مشكلة الإسكان ، و في تغليب الملكيات الخاصة في المدن دون الاستفادة منها في الأراضي ذات المساحات الكبيرة الواقعة في أطراف المدن ، ما تسبب في فقدان الإدارات والهيئات المختصة السيطرة على الوضع العمراني غير المنظم الذي تقاوم بشكل كبير<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> شهرزاد سي مرابط ، ( اشكالات البناء الفوضوية واثرها على البيئة العمرانية ) ، مجلة الدراسات القانونية والسياسية ، العدد 4 ، جوان 2016 ، ص 305 .

ومن ناحية أخرى إجحاف الإدارات في حق الأشخاص الذين يطلبون رخصة البناء و المتمثل في العدد الكبير للأوراق اللازمة في الملف ، و الوقت الطويل المستغرق لإستخراج هذه الرخصة .<sup>1</sup>

### ثانيا : الأسباب الخاصة

تتمثل الأسباب الخاصة للتعمير غير القانوني في الثغرات القانونية التي تتخلل قوانين التهيئة و التعمير خاصة ما تعلق منها بشروط طلب رخصة البناء .

باستقراء المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير والتي تنص على " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنيات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد البنيات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتضخيم و التسييج " . نجد أنه للحصول على هذه الرخصة لابد من إتباع مجموعة من الإجراءات في كل تغيير يطرأ على البناء ، سواء بالتشييد ، بالتغيير ، أو بتمديد البنيات ، ثم تحضير ملف الرخصة و تقديمه أمام الهيئة الإدارية المختصة للبت فيه ، ومن ثم إنتظار قرار تسليمها من عدمه .<sup>2</sup>

و منه يمكن القول أن القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير كانت صارمة لكنها تفتقر الى التنسيق مع الهيئات المختصة الاخرى ، و عدم الوقوع في التراخي الاداري و التعسف في حق طالبي الرخصة للبناء، الذي يعتبر حق من حقوقهم المحفوظة ومن ثم تمكين الاشخاص من التعرف على جميع الاجراءات والاجال القانونية بمختلف وسائل الاعلام<sup>1</sup>

<sup>1</sup> مشنان فوزي ، ( الاحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة ) ،

مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية ، العدد 20 ، سبتمبر 2015 ، ص 35 .

<sup>2</sup> عطوي و داد ، حداد عيسى ، مقال سابق ، ص 120 .

## المبحث الثاني : مظاهر و آثار التعيمير غير القانوني

مما لا شك فيه أن التعيمير غير القانوني يؤثر سلبا على الناحية الجمالية للنسيج العمراني ، و يمتد أثره أيضا إلى الجانب البيئي باعتباره أحد العوامل الرئيسية في إستنزاف الموارد الطبيعية و نفاذها ، دون إغفال التلوث البيئي الكبير الذي يلحقه بالأوساط الطبيعية ، و في هذا الصدد سنحاول الإلمام بكافة مظاهر و آثار هذه الظاهرة التي أخذت في الإنتشار بصورة واسعة ، معرقة بذلك دفع عجلة الإستثمار و الكثير من الجوانب الأخرى التي سنتطرق لها في هذا المبحث المقسم إلى مطلبين المطلب الأول ( مظاهر التعيمير غير القانوني ) ، المطلب الثاني ( آثاره ) .

### المطلب الأول : مظاهر التعيمير غير القانوني

يمكن حصر مظاهر التعيمير غير المشروع في صورتين ، الصورة الأولى تتمثل في البناء دون رخصة ( الفرع الأول ) ، و البناء بصورة غير مطابقة لرخصة البناء سنتطرق إليها في ( الفرع الثاني ) .

### الفرع الأول : البناء دون رخصة بناء

رخصة البناء هي عبارة عن وثيقة قانونية المراد منها تنظيم عملية البناء و التعيمير ، كما أنها تعد إحدى أهم أدوات التعيمير التي تساهم في مراقبة مدى إحترام مقاييس البناء الواردة في قانون التهيئة و التعيمير<sup>1</sup> ، وعليه قبل التطرق إلى الصورة الأولى من البناء غير القانوني سنتطرق إلى تعريف رخصة البناء ، طبيعتها القانونية ، و شروطها القانونية ، ومن ثم سنشرع في الإلمام بنوع البناء دون رخصة .

<sup>1</sup> ولد علي عمار ماسينيسا ، ( رخصة البناء في التشريع الجزائري ) ، العدد 18 ، مجلة

القانون ، جامعة جيلالي النياس سيدس بلعباس ، جوان 2018 ، ص 163 .

## أولا : تعريف رخصة البناء

لا يوجد تعريف قانوني لرخصة البناء ، حيث أن المشرع الجزائري لم يحدد مفهوما دقيقا لها في جميع القوانين المتعلقة بالمنظومة العمرانية ، فقد إكتفى بتحديد نطاقها و إجراءات الحصول عليها ، و يظهر ذلك من خلال إستقراء المادة 52 من القانون رقم 90-29 حيث نجد أنها ذكرت شروط هذه الرخصة من أجل تشييد البنايات الجديدة ، تمديد البنايات الموجودة ، أو أي تغيير آخر يمس بالبناء.<sup>1</sup>

وعليه نستعين بتعريف محمد بعلي الصغير الذي عرفها في حيثيات بحثه على أنها " القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء ، بمعناه التوسع ، طبقا لقانون العمران<sup>2</sup> .

### أ . طبيعتها القانونية

رخصة البناء تصرف صادر بقصد إحداث أثر قانوني ، حيث ترتب مجموعة من الحقوق و الإلتزامات ، تنشأ بالإرادة المنفردة المختصة طبقا لصلاحياتها القانونية و تصدر عن مرفق عام كغيرها من القرارات الإدارية سواء كانت أجهزة و هياكل السلطة الادارية ، أو المؤسسات العامة ، وتتوفر فيها الأركان الشكلية الواجبة لصحة أي قرار إداري و هي : السبب ، المحل ، الإختصاص ، الشكل و الإجراءات.<sup>3</sup>

### ب . الشروط القانونية لمنح رخصة البناء

#### \* الشروط الموضوعية

<sup>1</sup> المادة 52 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، المعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية رقم 52 .

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي ، ( تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ) ، مجلة العلوم القانونية والانسانية ، العدد الاول ، الشيخ العربي التبسي ، تبسة ، مارس 2007 ، ص 18 .

<sup>3</sup> محمد الصغير بعلي ، نفس المقال ، ص 19 .

بالرجوع الى المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 جويلية 2004 التي نصت على " حق البناء مرتبط بملكية الأرض " ، تشترط هذه المادة إمتلاك الوعاء العقاري المراد ممارسة حق البناء فيه و إستظهار نسخة من عقد ملكيته ، و في حالة عدم وجود عقد الملكية خول المشرع الجزائري للمالك إستظهار وثائق أخرى تثبت ملكيته مثل شهادة الحياة التي نصت عليها المادة 39 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري .

### \* الشروط الشكلية

الشروط الشكلية هي عبارة عن وثائق تقنية أغلبها تستخرج من مكاتب الدراسات ، هدفها تنظيم عملية البناء و التدقيق الشامل الصحيح للبناء ، و كفاءات تشييدها طبقا للمواصفات العمرانية المنشودة ، وتعتبر إجراء احترازي لحماية الأفراد من الأخطار الناجمة عن البناء ، و من جهة أخرى هي إجراء قانوني لأنها تشترط إعلام الجمهور بعملية البناء حتى تمكنهم من رفع دعاوي قضائية في حال تعرضهم للضرر ، كالتعدي على الملكية أو البناء في ملك الغير ، و ذلك حسب النصوص القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمر وتسليمها<sup>1</sup>

### ثانيا : البناء دون الحصول على رخصة البناء

نصت المادة 02 من القانون رقم 82 - 02 المؤرخ في 26 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة البناء للأراضي على أنه " لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا ، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناءة و الزيادات في العلو و الاشغال التي ينجز عنها تفسير في التوزيع الخارجي " .

<sup>1</sup> ولد علي عمار ماسينيسا ، مقال سابق ، ص 165 .

أقرت المادة المذكورة أعلاه بحظر البناء دون رخصة بناء مسبقة ، وعليه فإن تنفيذ الأشغال في غيابها يعتبر تعميرا غير قانوني مخالف للأنظمة العمرانية.<sup>1</sup>

و تتعدد أسباب غياب الرخصة حيث يمكن أن تكون بسبب :

#### أ . عدم طلب المعني بالأمر لرخصة البناء

حدد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد 61 الى 69 ، و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد 41 الى 62 جميع الاجراءات اللازمة للحصول على رخصة البناء.<sup>2</sup>

معناه أن إمتناع الشخص من الحصول على رخصة البناء هو تصرف عمدي ناتج عن مخالفة أوامر نص عليها القانون ، و يمثل الإمتناع عن طلبها السبب الأكثر شيوعا في حالة التعمير غير القانوني دون رخصة بناء .

#### ب . عدم وجود رخصة البناء بسبب الإدارة

قد تكون الإدارة أحيانا السبب الرئيسي في عدم حصول الأشخاص على رخصة البناء في عدة حالات تتمثل في :

#### \* الرفض الضمني

يعتبر سكوت الإدارة و عدم ردها في الآجال المحددة قانونا رفضا ضمنيا طبقا لنص المادة 63 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، فيكون بإمكان طالب الرخصة الطعن أمام الجهات القضائية المختصة ، و أي تصرف غير ذلك يعتبر مخالفا لمقتضيات القانون و ينتج عنه الأبنية غير المشروعة .

<sup>1</sup> قزاتي ياسمين ، جريمة البناء دون رخصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون اعمال ، جامعة الجزائر 1 ، 2013-2014 ، ص 8 .

<sup>2</sup> عدة بوهدة محمد الامين ، ( جريمة البناء دون رخصة في النظام القانوني الجزائري ) ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، جامعة وهران 2 ، المجلد 9 ، العدد 2 ، 2021 ، ص 12 .

### \* سحب الإدارة لرخصة البناء

يمكن للإدارة سحب قرار منح رخصة البناء عن طريق الجهات المختصة في الآجال القانونية المحددة ، و إلغاء أثره القانوني بصفة قانونية في حالة ما إذا كان البناء مشوبا أو إكتسب صفة البناء غير المشروع ، كما يمكنها إلغاء هذه الرخصة و تجميد قرار منحها الى غاية تصحيح المخالفات الواردة على البناء .

\* **عدم وجود رخصة بناء بسبب أحكام القضاء** ويكون ذلك في حالة تحريك دعوى عمومية إثر القيام بعملية البناء دون رخصة رغم وجودها و الحصول عليها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : البناء بصورة غير مطابقة لرخصة البناء

فرض القانون رقم 90-29 تغطية كل بلدية بنوعين من المخططات التعميرية هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي نظرا لأهمية هذه المخططات في ضبط حدود البناء ، ومنه يجب أن تمنح رخصة البناء في إطار يراعي جميع أدوات التهيئة والتعمير .

فالبناء غير المطابق لرخصة البناء يتمثل في :

### أولا : عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أورد القانون 90-29 السالف الذكر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القسم الثاني من الفصل الثالث منه حيث عرفه في المادة 16 لأنه " أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعينة أخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يظبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عدة بوهدة امين ، مقال سابق ، ص 14 . 15 .

<sup>2</sup> المادة 16 من القانون رقم 90-29 السابق ذكره .



نستخلص مما سبق أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يمكن من خلاله تحقيق الموازنة بين مختلف القطاعات أولها قطاع البناء ، الفلاحة ، الصناعة ، و حماية البيئة ، و يترتب على مخالفة أحكامه بناءات فوضوية ، أحياء عشوائية ، و تشوه على مستوى الجانب الجمالي لل عمران نتيجة الإخلال باحكام هذا المخطط و تتمثل هذه الاختلالات في ما يلي :

#### أ . تغيير موقع المشروع

الإخلال بموقع المشروع و تغييره بصفة فردية دون الإستعانة بالهيئات المختصة يزيد من احتمالية المساس بالأراضي المحمية التي تعتبر جزءا من مناطق التوسع السياحي في العقار السياحي ، كما يشكل ذلك خطرا على الأراضي الفلاحية و الغابية التي تعتبر من الأراضي غير القابلة للتعمير .

#### ب . الإخلال بالارتفاقات

تقسم الإرتفاقات إلى نوعين ، إرتفاقات عامة تضم إرتفاقات صناعية و طبيعية ، و إرتفاقات خاصة قد نص عليها المشرع الجزائري في القانون المدني ، حيث ورد في المادة 691 من نفس القانون على أنه " يجب على المالك أن لا يتعسف في إستعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار " وذلك بمعنى أن الحقوق الواردة على حق الملكية مقيدة ، ففي حالة الإخلال بهذه الإرتفاقات يصبح التعمير غير قانوني.<sup>1</sup>

كل هذه الأعمال الواردة على العقار تغير من وضعيته و حالته الأولى ، لذلك لا يجب أن تتم بعمل إنفرادي تلقائي من مالك العقار أو شاغره بصفة رسمية ، بل يتعين عليه للقيام بها عن طريق الرجوع إلى السلطة الإدارية المكلفة بالبناء لإستصدار رخصة تسمح له بذلك في إطار القانون.

1 عطوي و داد ، حداد عيسى ، مقال سابق ، ص 129

### ثانيا : عدم إحترام مخطط شغل الاراضي

يعد مخطط شغل الأراضي من أهم الآليات التي تجسد أهداف قانون التعمير و باستقراء المادة 31 من القانون 90-29 يمكن أن نعرفه على أنه " أداة من أدوات التهيئة و التعمير ، يتم بموجبها تحديد التوجهات الاساسية ، في مجال البناء على مستوى بلدية أو جزء منها ، تحدد فيها وبصفة مفصلة قواعد وحقوق إستخدام الأراضي و البناء من حيث الشكل الحضري للبنىات الحكومية الدنيا و القصى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر المربع<sup>1</sup>.

ينتج عن عدم إحترام مخطط شغل الأراضي صور متعددة تتحدد حسب طبيعة التجاوز و حجمه ، منها تجاوزات تكون على مستوى الإطار المبني ( العمارات المشوهة و التوزيع العشوائي للبناء غير المخطط ) ، و تجاوزات أخرى تتم على مستوى الإطار غير المبني ( الإستيلاء على المساحات الحرة و صورة الربط السيئ لشبكات التهيئة ) .

### ثالثا : عدم احترام المخططات الهندسية المعمارية

- عدم احترام مخطط الكتلة ، عدم احترام مخططات الواجهات ، عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي ، و أخيرا عدم احترام مخططات الهندسة المدنية .<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بزغيش بوبكر ، ( مخطط شغل الاراضي : اداة للتهيئة والتعمير ) ، المجلة الاكاديمية للبحث

القانوني ، المجلد 17 ، العدد 1 ، جامعة بجاية ، سنة 2018 ، ص 652 .

<sup>2</sup> عطوي و داد ، حداد عيسى ، مقال سابق ، ص 129 .

## المطلب الثاني : آثار التعير غير القانوني

ترتب ظاهرة التعير غير القانوني الكثير من الإنعكاسات السلبية ، التي تمس بشتى المجالات على رأسها المجال العمراني ، و تؤثر أيضا على الصعيد البيئي ، الثقافي ، الإجتماعي ، و الصحي ، هذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب .

### الفرع الاول : الآثار العمرانية

#### أولا : المساس بالجانب الجمالي للعمران

يقوم الجانب الجمالي للعمران على فكرة إنجاز بناية بمواصفات مطابقة لأحكام التهيئة و التعير لتحسين و ترقية المظهر الخارجي و تنظيم البناء.<sup>1</sup>

وفي حال مخالفة ذلك يترتب عنه :

#### 1-فوضى هندسية

مع بداية ظهور النمط التعميري المخالف للقانون بدأت المدن تفقد ملامحها المنظمة و تصبح مجموعة من الأبينة الخالية من الذوق الهندسي السليم ، لكونها تفتقد للمعايير الهندسية الصحيحة المنصوص عليها في قوانين التهيئة العمرانية ، و الواجب توفرها في كل بناء ، كما أنها تفتقر أيضا إلى البنية القوية التي تجعلها تسقط أرضا عند أول كارثة أو ظاهرة طبيعية كالزلازل و الفيضانات .

على ضوء ذلك أصبح المشرع الجزائري يشترط كثيرا الجانب الجمالي في البناء لتفادي الفوضى العمرانية التي تهدد المدن في الوقت الحالي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله ، مذكرة سابقة ، ص 67 .

<sup>2</sup> كمال تكواشت ، مذكرة سابقة ، ص 52 - 53 .

## 2- التعدي على المساحات الخضراء

لقد إستحوذت البناءات غير المشروعة على المساحات الخضراء بشكل كبير حسب الاحصائيات الواردة في وزارة العمران حيث تقلص مجالها و أصبحت تمثل 1 م<sup>2</sup> بينما المقاييس الدولية المتفق عليها تتطلب 10 م<sup>2</sup> .<sup>1</sup>

و تتجلى آثار البناء على حساب الأراضي الفلاحية في التأثير السلبي على المناخ باعتبار أن الأشجار و النباتات ترفع من معدل الرطوبة ، و تعمل على تنقية الجو و تصفية الهواء ، إضافة إلى حرمان الشعب من المناظر الطبيعية الخضراء و مناطق التنزه التي تحسن من الجانب النفسي للأفراد ، و على ضوء ذلك نص المشرع الجزائري على وجوب إحترام رخص البناء و ضرورة دعم المجال الحضري في المساحات الخضراء لتحسين المظهر الجمالي للعمران.<sup>2</sup>

### ثانيا : أخطار التموقع السيئ للبنىات

تعتبر الخطوة الأولى في تحديد مشروع بناية هي تحديد الموقع الصحيح لها الذي يتوافق مع توجيهات مخططات التهيئة و التعمير ، و يترتب على مخالفة ذلك أخطار جسيمة تؤدي أحيانا إلى الوفاة<sup>3</sup> ، و تتمثل هذه الاخطار في :

### 1- أخطار فيضانات الأودية

تتعرض البناءات الفوضوية الواقعة على حواف الأودية و الأنهار إلى خطر الفيضانات فهي مهددة بدرجة أولى من كوارث الطبيعة ، و ينجر عن ذلك أضرار جسيمية و خسائر مادية و بشرية كبيرة .

<sup>1</sup> Ministère de l'urbanisme et de la construction , Aménagement deslotissement , OPU , 1989 , ALGERIE .

<sup>2</sup> ديرم عايدة ، ( النظام القانوني للمساحات الخضراء وعلاقتها بالطفولة ) ، مجلة العمارة

وبينة الطفل ، جامعة باتنة 1 ، الجزائر ، ص 10 .

<sup>3</sup> عطوي و داد ، حداد عيسى ، مقال سابق ، ص 122 .

## 2 - أخطار شبكات الكهرباء

هناك مجتمعات سكنية هائلة مشيدة تحت شبكات كهربائية ، ما يعني الكثير من العائلات الجزائرية معرضين إلى خطر الصعق بضغط عالي من الكوابل الكهربائية الموجودة تحت الأبنية العشوائية نتيجة عدم حضور الهيئات المختصة بذلك أثناء عملية البناء .

## 3 - أخطار مخازن الغاز

قد تنشأ البناءات غير القانونية أحيانا في إحدى وحدات نفضال المليئة بالمواد الخطيرة كالغاز و البنزين ، و بالتالي أي تهاون من طرف السكان قد يؤدي بهذه المجمعات السكنية لخطر الانفجار <sup>1</sup> .

### ثالثا : الآثار البيئية

إن حركات البناء غير القانونية لا تقتصر على المساس بالجانب الجمالي للعمران فقط ، بل يمتد أثرها السلبي إلى الجانب البيئي أيضا ، فهي ترتب بيئة ملوثة مليئة بالأمراض و الأخطار الصحية على السكان و الكائنات الحية بصفة عامة ، و تنقسم هذه الآثار الى تلوث صناعي و أخطار على المستوى الصحي .

## 1 - التلوث الصناعي

الوضعية الحالية للتلوث الصناعي في البلاد تبعث على القلق ، فقد أدى إرساء المنشآت الصناعية على الأراضي الزراعية دون رخصة خاصة المتعلقة منها بالمواد الكيميائية كمواد التنظيف إلى إتلاف التربة الزراعية إضافة إلى دخان الآلات و المصانع و الأضرار اللاحقة بالغلغاف الجوي. <sup>2</sup>

<sup>2</sup> كمال تكواشت ، مذكرة سابقة ، ص 54 ، 55 .

<sup>1</sup> وهيبية السعدي ، ( التلوث الصناعي في الجزائر ، فراءة في الاسباب والاثار ) ، مجلة العلوم

القانونية والانسانية ، جامعة البويرة ، ص 36 .

## 2 - التلوث الصحي

تعاني الأحياء العشوائية غير المخططة من مشاكل صحية عديدة ناتجة عن وجود أوضاع بيئية مزرية بسبب إنعدام المرافق الصحية فيها ، إضافة إلى تراكم النفايات و غياب التوعية الصحية ، و تعاني هذه الأحياء أيضا من وجود مفرغات غير مراقبة مرتبطة بالسكنات مما يتسبب في إنبعاث روائح كريهة و إنتشار الأوساخ التي تجذب الحيوانات الضالة و التي تكون السبب الأول و الرئيسي في إنتشار الأمراض و إنتقال البكتيريا و العدوى بين الافراد.<sup>1</sup>

### رابعا : الآثار الإقتصادية

تتجلى الآثار السلبية الإقتصادية لظاهرة التعمير غير القانوني في التوزيع السيئ للسكان عبر إقليم التراب الوطني ، ما ترتب عنه تدهور على مستوى تجهيز المدن بالمرافق و الخدمات التي أصبحت طاقتها محدودة ، و لا تملك القدرة لمواجهة المزيد من الكثافة السكانية الناتجة عن النمو الديمغرافي السريع و الهجرة المحلية التي أدت إلى تشبع المدن و عجزها عن تلبية الحاجات اللازمة للسكان ، و من الآثار أيضا إكتساح الأراضي الزراعية و تحويل وجهتها من أراضي صالحة للزراعة إلى منشآت صناعية دون رخصة ، أو مجمعات سكنية عشوائية لا صلة لها بقوانين التهيئة و العمران .

### خامسا : الآثار الإجتماعية

للبناء العشوائي آثار إجتماعية عديدة تتمثل في إنخفاض المستوى التعليمي في جميع الأطوار ، و إرتفاع نسبة الجهل و الأمية ، حيث يتجه المتعلمين إلى الحياة العملية في سن مبكرة بهدف الحصول على دخل حتى لو كان منخفض لتلبية الحاجات اليومية و إعالة عائلاتهم ، فيجدون أنفسهم محاطين بظروف إجتماعية قاسية يصعب الإفلات منها، هذا من جهة ، و من جهة أخرى يؤثر البناء غير القانوني من الناحية الإجتماعية على الأفراد بارتفاع معدل الجريمة و تزايد السلوك المنحرف المتمثل في سرقة الأبنية المجاورة في المدن

<sup>2</sup> كمال تكواشت ، مذكرة سابقة ، ص 57 .

، السطو على المحلات التجارية ، كل هذا نتيجة تفاقم الفقر و إنعدام تلقي التربية الصحيحة في هذه الأحياء الفقيرة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> غربي ابراهيم ، مذكرة سابقة ، ص 40 - 41 .

### خلاصة الفصل الأول

يتعلق التعمر غير القانوني بكل البناءات التي لا تتناسب مع مقاييس التهيئة العمرانية و المظهر الجمالي للبيئة ، وهذا ما يميزه عن مختلف أنماط التعمر الأخرى كونه مخالف للأطر القانونية ، و ينحصر في صورتين ، البناء دون رخصة أو البناء برخصة دون مراعاة أدوات التعمر ، و يترتب عن ذلك مجموعة من الآثار السلبية التي تؤثر على الجانب الجمالي للعمران ، البيئة ، الاقتصاد ، والمجال الثقافي أيضا .



# الفصل الثاني:

آليات الرقابة للحد من التعمير غير القانوني

## الفصل الثاني : آليات الرقابة للحد من ظاهرة التعمير غير القانوني

لقد عرف المشرع الجزائري عملية البناء على أنها تجميع لمواد مختلفة صالحة لتشييد البنايات بطريقة قانونية منظمة بدءا بكل الاشخاص المتواجدين أثناء عملية البناء ، حقوقهم و تأميناتهم ، مسؤولياتهم ، مع الأخذ بعين الاعتبار حقوق الجوار ، و الارتفاقات المختلف أنواعها .

وستنظر في هذا الفصل إلى دراسة مدى إرتباط حق البناء بأدوات التهيئة و التعمير ، و من ثم الآليات الإدارية التي تسعى للحد من هذه الظاهرة .

## المبحث الأول : آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير

أورد المشرع قانون التهيئة و التعمير من أجل ضبط جميع عمليات تشييد البناءات على الأملاك العقارية القابلة للبناء بطرق شرعية ، و ذلك عن طريق أدوات التهيئة و التعمير الواردة في القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم التي تجسد التخطيط العمراني في الجزائر الذي يعتبر التدبير الذي يرمي إلى مواجهة المستقبل عن طريق خطط منظمة سابقا لتحقيق أهداف مستقبلية ناجحة.<sup>1</sup>

## المطلب الأول : الرقابة عن طريق أدوات التهيئة و التعمير

و تتمثل هذه الأدوات في " المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير " PDAU " و " مخططات شغل الاراضي " POS .

<sup>1</sup> سليمان الطماوي ، مبادئ علم الادارة العامة ، الطبعة الخامسة ، دار الفكر العربي للنشر ،

مصر ، 1969 ، ص 186 .

## الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU

لقد عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من خلال المادة 16 من القانون رقم 90-29 على أنه اداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعينة ، أخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية.<sup>1</sup>

وحسب المادة 19 من نفس القانون السالف ، تنص على " القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيهِ لإستعمالات عامة و اجال محددة للتعمير بالنسبة للاصناف الثلاثة ".<sup>2</sup>

يمكن لنا تقسيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المنطقة التي يتناولها الى أربعة قطاعات .

### اولا : تقسيمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

#### 1 - القطاعات المعمرة

حسب نص المادة 20 من القانون 90-29 ، تشمل القطاعات المعمرة كل المناطق التي تم تعميمها فيما سبق ، أو تلك المجهزة لإستقبال البناء حتى إن لم تتوفر فيها جميع تجهيزات التهيئة ، إضافة إلى البنايات المتجمعة و المساحات الفاصلة بينها نظرا لكونها أراضي تتمتع بحقوق بناء عالية نتيجة لكثافة النسيج العمراني.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قندوز فاطمة الزهراء ، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر ، د ط ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2019 ، ص 69 .

<sup>2</sup> المادة 19 من القانون رقم 90-29 ، السابق ذكره .

<sup>3</sup> قندوز فاطمة الزهراء ، مرجع سابق ، ص 70 .

## 2- القطاعات المبرمجة للتعمير

نصت عليها المادة 21 من قانون التهيئة و التعمير من القانون 90-29 على أنها مناطق مخصصة لعملية التعمير سواء على المدى القصير أو المتوسط ، في أجل قدره 10 سنوات حسب جدول الأولويات الوارد في هذا المخطط ، و هنا تكون إمكانية السماح بتحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير حسب مستوى التجهيز والحالة .

## 3- قطاعات التعمير المستقبلية

تكون هذه الأراضي مخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة حسب الأجل الواردة و المنصوص عليها في هذا المخطط ، و يمكن القول أنها مناطق خاضعة لإرتفاق عدم البناء إلى غاية رفع هذا القيد ، بإستثناء المشاريع المتعلقة بالمصلحة الوطنية ، أو تلك المرخص بها من طرف الوالي حسب ما نصت عليه المادة 22 من القانون السالف الذكر .

تعرف هذه القطاعات الثلاثة بالمحيط العمراني ، دون القطاع الرابع .

## 4- قطاعات غير قابلة للتعمير

تتمثل في القطاعات غير القابلة للبناء و ذلك راجع لطبيعتها و نوعيتها ، و تشمل كل المناطق المحمية ، مثل الاراضي الفلاحية عالية الخصوبة ، المواقع السياحية ، الساحل و الغابات ، أراضي الاستغلال المنجمي ، و المناطق الاثرية<sup>1</sup> .

## ثانيا : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

طبقا لنص المادة 17 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتضمن تقرير توجيهي و وثائق بيانية ، كما

<sup>1</sup> قندوز فاطمة الزهراء ، مرجع سابق ، ص 71 .

وجد أنه كل من المادتين 17 و 17 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم أوردت التقنين المحدد لكل منطقة<sup>1</sup>.

و يمكن تقسيمها إلى وثائق مكتوبة وأخرى بيانية .

### أولا : الوثائق المكتوبة

تتضمن هذه الوثائق التقرير التوجيهي و لائحة التنظيم .

#### 1 - التقرير التوجيهي : و يقدم فيه ما يلي :

- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني .

- تقسيم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية .<sup>2</sup>

يعتبر هذا التقرير المرحلة الأولية لإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، بإعتباره يوضح الحالة الحقيقية لبلدية أو عدة بلديات ، حيث يحدد فيها نمط التوجهات الوطنية و الجهوية للتنمية العمرانية و ذلك عن طريق تحديد الخطوات المتبعة لتطبيقها على أرض الواقع مع مراعاة مختلف الجوانب منها الاقتصادية و البيئية للمحيط العمراني.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> عدلت المادة 17 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05 - 317 ، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005

<sup>2</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المعدل والمتمم بموجب الرسوم التنفيذية رقم 05 - 317 مؤرخ في 10 ديسمبر 2005 ، الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، جريدة رسمية رقم 26 .

<sup>3</sup> عربي باي زايد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الحاج لخضر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2014-2015 ، ص 86 .

## 2 - لائحة التنظيم

و هي عبارة عن تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى منطقة مشمولة في القطاعات المحددة في المواد 20 ، 21 ، و 23 من القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، وهذا التقنين يبين الارتفاقات والبناءات الممنوعة ، كثافة التعمير ، المساحات التي يشملها مخطط شغل الاراضي ، و كذلك شروط البناء في المناطق المحمية .<sup>1</sup>

### ثانيا : الوثائق البيانية

وهي تجسيد تقني لما جاء في المخطط ، وتشمل المخططات الاتية : مخطط التهيئة بين حدود القطاعات ، مخطط الارتفاقات ، مخطط التجهيز يبرز خطوط مرور الطرق ، و مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية و المناطق الخاصة للتدخل<sup>2</sup> .

### ثالثا : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تنص المادة 24 من القانون رقم 29-90 على أنه كل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط تهيئة و تعمير ، و يكون ذلك بإتباع قواعد و إجراءات منصوص عليها في التشريعات المتعلقة بالتهيئة و التعمير وتتمثل هذه الإجراءات في :

#### 1 - إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية

بالرجوع إلى نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 التي جاء في مضمونها إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني ، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في تراب البلدية أو عدة بلديات .

و تبين هذه المداولة ما يلي :

<sup>1</sup> بوعمارة منال ، بن المسعود احمد ، ( المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و دوره في حماية البيئة ) ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، المجلد 12 ، العدد 2 ، 2020 ، ص 105 .

- التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية وكيفية تنميتها .
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.<sup>1</sup>
- إضافة إلى القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العامة الواردة في المادة 13 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر و التي بدورها تنص على :

" يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية ، و تقرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وعلى مخطط شغل الاراضي.<sup>2</sup>

## 2- تبليغ المداولة

- ومن ثم يتم تبليغ المداولة المنصوص عليها في المادة 2 من المرسوم رقم 91-177 إلى الوالي المختص إقليميا ، ثم يتم نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.<sup>3</sup>

## 3- إصدار قرار إداري يحدد محيط المخطط التوجيهي

- من طرف الوالي : إذا كانت المداولة تتعلق بمخطط توجيهي يشمل ولاية واحدة فقط
- من طرف الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية : بموجب قرار وزاري مشترك إذا كانت المداولة تتعلق بمخطط توجيهي يشمل إقليم عدة بلديات لولايات مختلفة<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 13 ، قانون رقم 90 - 29 ، السابق ذكره .

<sup>3</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، السابق ذكره .

<sup>4</sup> بوعامرة منال ، بن المسعود احمد ، مقال سابق ، ص 106 .

- إذا كان المخطط التوجيهي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إنجازها إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات حسب ما أكده القانون المتعلق بالبلدية

#### 4- إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من : رؤساء الغرفة التجارية ، رؤساء المنظمات المهنية ، و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالقرار الذي يقتضي بإعداد المخطط التوجيهي حتى يتسنى للمؤسسات و الهيئات العمومية الإطلاع عليه .

#### 5- قرار إجراء التحقيق العمومي

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى إجراء التحقيق العمومي و ذلك إبتداء من إنقضاء مهلة تقدر ب 60 يوما ، بموجب قرار إداري يصدر من قبل الرئيس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية لبيان :

- تحديد المكان أو الاماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة .

- تعيين المفوض المحقق .

- تعيين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائه علما ان التحقيق يخضع لمدة

45 يوما .

- تحديد كفيات إجراء التحقيق العمومي .



ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية طوال فترة التحقيق العمومي و ترسل نسخة منه إلى الوالي المختص اقليميا حسب مقتضيات المادة 11 من الرسوم التنفيذية رقم 91-177.<sup>1</sup>

ومن ثم يتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما و موقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية ، حيث تدون فيه كافة الملاحظات التي ترسل الى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ، و عند إنتهاء المدة المحددة قانونا ب 45 يوما يقفل سجل الإستقصاء ليوقعه المفوض أو المفوضون الذين بدورهم يقومون بإعداد محضر قفل الاستقصاء لإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية .

#### 6- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد الإنتهاء من الإجراءات السابقة ، يتم تحضير ملف للمصادقة على المخطط التوجيهي ، و يشمل الوثائق التالية :

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية .
- سجل الاستقصاء العمومي ، و محضر قفله و النتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

\_ الوثائق المكتوبة و البيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بوعمارة منال ، مقال سابق ، ص 107 .

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، السابق ذكره .

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مرفوقا بسجل الاستقصاء و بمحضر قفل الإستقصاء و النتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا ، الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف .<sup>1</sup>

- تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إما :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل سكانها عن 200 الف نسمة .

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن .

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين و بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف فاكثر حسب ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.<sup>2</sup>

و بعد إتمام جميع الإجراءات و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتم تبليغه إلى الجهات الآتية حسب مقتضيات المادة 16 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر كما يلي :

- الوزير المكلف بالتعمير .

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية .

<sup>1</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم من المرسوم نفسه .

- مختلف الأقسام الوزارية المعنية .
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية .
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية .
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير .
- الغرف التجارية .
- الغرف الفلاحية<sup>1</sup>.

لا يمكن تعديل المخطط التوجيهي أو مراجعته إلا بقرار من الهيئات التي صادقت عليه ، و يكون ذلك في حالات معينة حددتها المادة 28 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، و تتمثل هذه الحالات في :

\_ إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير و القطاعات المعمرة و قطاعات التعمير المستقبلية ، القطاعات غير القابلة للتعمير في طريق الإشباع.

- أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة و المرسومة.<sup>2</sup>

تتم المصادقة على مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وفقا لنفس إجراءات إعداده لأول مرة التي تطرقنا إليها فيما سبق<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177 السابق ذكره .

<sup>2</sup> اقلولي المولودة رابح ولد صافية ، ( المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي ) ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، كلية الحقوق ، جامعة تيوبي وزو ، ص 247 .

<sup>3</sup> اقلولي مولودة رابح ولد صافية ، مقال نفسه ، ص 248 .

ومما سبق يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة تعمير لها وجهين ، وجه قانوني و آخر تقني ، فمن الناحية القانونية يمكن به مواجهة الغير في حال إستعمال الأرض أو البناء فيها على وجه مخالف لما جاء في هذا المخطط و إلا يتعرض إلى عقوبات منصوص عليها في القانون ، كما أنه بمجرد المصادقة عليه من قبل الهيئات المختصة يصبح ملزما للجميع بما في ذلك الإدارات التي أعدته وصادقت عليه ، أما من الناحية التقنية فهو يقوم بتحديد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة من المناطق المتواجدة في قطاع التعمير.<sup>1</sup>

وتتجلى أهداف هذا المخطط في التنظيم الشامل للعمران عن طريق :

- التنظيم الشامل لمختلف الشبكات ( النقل ، المواصلات ، الماء ، الكهرباء ) .
- تحديد الأماكن الغابية وكيفية حمايتها .
- تحديد شامل للأراضي و تحديد الكيفية الأمثل لإستخدامها<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني : مخطط شغل الاراضي POS

يعد مخط شغل الأراضي أداة من أدوات التهيئة و التعمير ، و يندرج في إطار المخططات المحلية للتهيئة و التعمير ، و بالرجوع إلى المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير يمكن تعريفه كالاتي :

هو أداة من أدوات التعمير ، ينظم إستخدام الأرض أو المجال على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و هو بالتالي الزامي بنص المادة 24 من القانون 90-

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله ، مذكرة سابقة ، ص 180 .

<sup>2</sup> اقلولي مولودة رابح ولد صافية ، مقال سابق ، ص 240 .

29 و المرسوم التنفيذي 78-91 المؤرخ في 25 ماي 1991 المتضمن كيفية إعداد شغل الأراضي.<sup>1</sup>

### الفرع الأول : محتوى مخطط شغل الأراضي

يشمل مخطط شغل الأراضي الوثائق التالية :

#### أولا : مذكرة إيضاحية و نظام

- مذكرة إيضاحية : يبرز فيها مطابقة للظوابط التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مع ما تضمنه مخطط شغل الأراضي ، إضافة إلى برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المعنية المطبق فيها فيشكل لائحة تنظيم.<sup>2</sup>

- نظام : و يتم فيه تحديد جميع حقوق البناء و كيفية إستخدام الأرض بشكل مفصل و دقيق لكل منطقة ، و تحدد الشوارع ، الإرتفاقات و الأحياء ، إضافة إلى الحد الأدنى و الأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع و المتر المكعب الحجمي و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي ، و من أجل ذلك تم تكييف أدوات التهيئة و التعمير على أنها أحكام تنظيمية.<sup>3</sup>

#### ثانيا : الوثائق البيانية

و تشمل ما يلي :

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

<sup>1</sup> محمد بلفضل ، ( التخطيط العمراني والبيئة من اجل ترقية المدينة واطار التجمعات داخل

التجمعات الحضرية ) ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، العدد 3

، 2014 ، ص 7 .

<sup>2</sup> بزغيش بوبكر ، مقال سابق ص 659 .

<sup>3</sup> بزغيش بوبكر ، مقال سابق ، ص 659 .

- مخطط طبوغرافي ( بمقياس 1/500 أو 1/1000 ) .
- مخطط التركيب العمراني ( بمقياس 1/500 أو 1/1000 ) ، يتضمن على الخصوص قواعد البناء من معامل شغل الأرض ، معامل الاستيلاء، وعلو البنايات.
- مخطط الوضع القائم ( بمقياس 1/500 أو 1/1000 ) يبرز الصورة الحالية لتركيبه النسيج الحضري من اطار مبني شبكة الطرق والشبكات المختلفة .
- مخطط التهيئة العامة ( بمقياس 1/500 أو 1/1000 ) يحدد ما يلي :
  - \* المناطق المتجانسة ، موقع إقامة التجهيزات و منشآت المصلحة العامة و المنفعة العمومية ، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها نجد مجموعة من المراحل التي لا بد منها لإعداد هذا المخطط و تتمثل في :

#### أولا : إجراء المداولة

تجرى هذه المداولة عن طريق المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و تتضمن ما يلي :

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الاراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به .

<sup>1</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي والمصادقة عليه ، ج ر عدد 62 لسنة 1991 .

- بيان كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

ومن ثم تبلغ هذه المداولة إما للوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا ، لتتشر بعد ذلك لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.<sup>2</sup>

في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات ، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما نصت عليه المادتين 9 و 10 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 افريل 1990 المتعلق بالبلدية.<sup>3</sup>

**ثانيا : إصدار قرار اداري يتضمن تحديد الحدود الجغرافية التي يتدخل فيها المخطط**

يصدر القرار الإداري المتضمن تحديد الحدود التي يتدخل فيها مخطط شغل الأراضي إستنادا الى ملف يتكون من مذكرة تقديم ، و من المخطط الذي يعود على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي و المداولة المتعلقة به حسب الحالة :

- الوالي المنتدب إذا كان التراب المعني تابعا لنفس المقاطعة الادارية .
- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة خارج الحالة المذكورة سابقا .
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 3 من المرسوم نفسه .

<sup>3</sup> المادة 5 من المرسوم نفسه .

<sup>4</sup> المادة 4 من المرسوم نفسه .

### ثالثا : مرحلة التشاور

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ، رؤساء غرف الفلاحة رؤساء المنظمات المهنية ، رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ، و لهم مهلة 15 يوما إبتداءا من تاريخ إستلامهم الرسالة للإفصاح عن ما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

و يستشار وجوبا كل من :

أ - الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب : التعمير ، الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني و المواقع الأثرية الطبيعية ، البريد و المواصلات ، البيئة ، التهيئة العمرانية ، السياحة ، الصناعة و ترقية الإستثمارات ، التجارة ، الموارد المائية .

ب - الهيئات و المصالح المكلفة على المستوى المحلي :

النقل ، توزيع الماء ، الطبط العقاري .

ثم ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى هذه المادة.<sup>2</sup>

### رابعا : عرض المخطط للتحقيق العمومي

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للإستقصاء العمومي مدة 60 يوما و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار في هذا الصدد :

<sup>1</sup> المادة 7 من المرسوم رقم 91-178 ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 8 من المرسوم نفسه .



- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة مشروع مخطط شغل الاراضي .
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .
- يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق و تاريخ إنتهائها .
- يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي .<sup>1</sup>

و ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الإستقصاء العمومي ، و تبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا وبعد إنتهاء مدة 60 يوم يقفل سجل الاستقصاء ، و يوقع عليه من طرف المفوض المحقق ، و خلال 15 يوما يقوم المفوض المحقق باعداد محضر قفل الاستقصاء ، و يرسله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء.<sup>2</sup>

ثم يرسل سجل الاستقصاء مصحوبا بمخطط شغل الأراضي إلى الوالي المختص إقليميا ليبيدي رأيه و ملاحظاته في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ إستلام الملف.<sup>3</sup>

#### خامسا : المصادقة على مخطط شغل الاراضي

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أخذ رأي الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا<sup>4</sup> ، و إلى المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية ، الغرفة التجارية ، الغرفة الفلاحية<sup>5</sup> ليوضع تحت تصرف

<sup>1</sup> المادة 11 من القانون رقم 91-177 ، السابق ذكره .

<sup>2</sup> المادة 13 من القانون نفسه .

<sup>3</sup> المادة 14 من القانون نفسه

<sup>4</sup> المادة 15 من القانون نفسه .

<sup>5</sup> المادة 16 من القانون نفسه .

المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة عدم وجود أي إعتراض و الذي يبين الاتي :

- تاريخ عملية الوضع تحت التصرف .
- المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة الوثائق فيها .
- قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف.<sup>1</sup>

إنطلاقا من ما سبق نستنتج أن آليات الرقابة الإدارية تتجسد في أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخططين " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير " و " مخطط شغل الأراضي " ، الذي يمكن إعتبارهما إجراء وقائي من ظاهرة البناء غير القانوني بهدف المحافظة على البيئة و المظهر الجمالي للعمران .

### المطلب الثاني : الرقابة عن طريق الرخص و الشهادات

نص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على الرخص و الشهادات التي تخول للإدارة ممارسة مهنتها الرقابية و كذا الإشراف و التوجيه و الإعلام بالوضعيات القانونية المتنوعة لمختلف العقارات .

#### أولا : الرخص

##### 1 - رخصة البناء

هي رخصة تمكن من إنجاز بناية جديدة أو ادخال تعديلات أو ترسيمات على بناية قديمة طبقا للقواعد المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير ، و تطلب هذه الأخيرة عند إنجاز أي بناء ما عدا المناطق المحمية بسرية الدفاع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 17 من القانون رقم 91-177 ، السابق ذكره.

<sup>2</sup> غربي ابراهيم ، مذكرة سابقة ، ص 80 .

## 2 - رخصة التجزئة

هي تلك الوثيقة الإدارية الإلزامية لكل عملية إنجاز تجزئة مهما كان موقعها ، والتي من شأنها أن تستعمل إحدى هذه القطع على الأقل في تشييد بناية جديدة.<sup>1</sup>

يقدم طالب الرخصة طلبا يتضمن جميع المعلومات المتعلقة بصاحب الرخصة ،

( الاسم ، اللقب ، عنوان الإقامة ، و غيرها من المعلومات الشخصية ).<sup>2</sup>

و تتضمن أيضا جميع المعلومات المتعلقة بالأرض المراد تجزئتها بدءا بعنوانها ، مساحتها ، و مشتملاتها وغيرها من المعلومات الواردة ، ويجب أن يدعم المعني طلبه إما :

- نسخة من عقد الملكية إذا كان المالك الحقيقي .

- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 .

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنوي.<sup>3</sup>

يرسل طلب رخصة التجزئة و الوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها ، و يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم ، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف ، و يوضح نوع هذه الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة للوصل.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> كمال تكواشت ، ( رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19 ) ، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، ص 427 .

<sup>2</sup> موهوبي نور الهدى ، ( اجراءات اصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري ) ، مجلة الدراسات القانونية ، العدد 3 ، ص 3 .

<sup>3</sup> المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 ، الموافق 25 يناير سنة 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر عدد 7 .

<sup>4</sup> المادة 10 من المرسوم نفسه .

### 3 - رخصة الهدم

هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عميات الهدم ، لضمان تنفيذها في ظروف أمنية و تقنية صحيحة ، سواء كان الهدم كلي أو جزئي ، و يحصل الهدم في حالة ما إذا كانت البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.<sup>1</sup>

لا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم عن إجراءات إصدار القرارات الفردية المتعلقة بالبناء ، فهي تبدأ بايداع طلب مرفق بملف لدى المجلس الشعبي البلدي لتبأشر إجراءات الدراسة و التحقيق .

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم ، فأى رخصة هدم تصدر من جهة إدارية أخرى تكون مشوبة بعيب عدم الإختصاص ، حيث أنه بعد ثلاث أشهر يصدر الرئيس المجلس الشعبي البلدي قراره إما بالموافقة ، الرفض ، أو التحفظ ، فإذا كان موافقا يبلغ صاحب الطلب بذلك سواء كان مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية ، و في حالة الرفض يكون رفضه معللا حتى لا يشوبه عيب القصور في التسبب طبقا للمادة 62 فقرة 2 من القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 91-176.<sup>2</sup>

### ثانيا : الشهادات

#### 1 - شهادة التعمير

هي أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير لبيان حقوقهم في البناء ، وقد تم النص عليها تفاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب ، كما أنها تعتبر ردا

1 غربي ابراهيم ، مذكرة سابقة ، ص 81 .

2 عزري الزين ، ( اجراء اصدارا قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ) ، مجلة الفكر ، العدد

الثالث ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، ص 25 .

يحمل مواصفات القرار الإداري من الإدارة على مقدم الطلب بغرض إمداده بالمعلومات الخاصة بالقطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير.<sup>1</sup>

تسلم شهادة التعمير بناء على طلب من كل شخص معني مالك أو موكل ، تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض ، ويشتمل هذا الطلب على : إسم مالك الأرض ، العنوان ، التصميم ، المراجع السياحية ، ثم يتم إيداعها مع الوثائق المرفقة في مقر المجلس الشعبي البلدي ليدرس هذا الطلب .

تسلم الشهادة لطالبا بعد شهرين موالين لإيداع الطلب لمدة سنة واحدة من تاريخ التبليغ ، و في حالة السكوت عن تقديمها في الآجال المحددة قانونا ، يكون للمالك الحق في الطعن أو رفع دعوى ، و تكمن أهميتها في إعلام الجمهور بالوضعية القانونية و الإدارية للأرض المعنية.<sup>2</sup>

## 2 - شهادة التقسيم

هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ، فهي شهادة تعني العقارات المبنية و لا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة .

<sup>1</sup> عميري احمد ، ( شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني ) ، مجلة التعمير والبناء

، جامعة ابن خلدون تيارت العدد الاول ، مارس 2017 ، ص 128 .

<sup>2</sup> ابراهيم غربي ، مذكرة سابقة ، ص 79 .

### - تمييزها عن رخصة التجزئة

شهادة التقسيم تتمثل في إمكانية تقسيم العقارات المبنية بينما رخصة التجزئة تكون عن طريق تجزئة لقطعتين أو مجموعة من القطع من الأراضي غير المبنية<sup>1</sup>.

سواء كانت هذه الأراضي من ملكية عقارية واحدة أو مجموعة من الملكيات يعني

أن الفرق بينهما يكمن في عدد القطع حيث أنه إذا تجاوز عدد القطع ثلاثة تسلم رخصة تجزئة ، و إذا كان قطعتين تسلم شهادة التعمير.<sup>2</sup>

يكون طلبها من المالك أو موكله مع إرفاق الطلب بالوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية .

- أو نسخة من عقد التوكيل .

و ملف كامل يشمل :

- تصميم الموقع .

- التصاميم الترشيدية التي تشمل مخططات كتلة البناء .

- المساحة المبنية .

\_ المساحة الإجمالية من تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التصميم

<sup>1</sup> عبايدية سارة ، ( شهادة التقسيم كالية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ) ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثالث ، جامعة تبسة ، سبتمبر 2017 ، ص 208 .

<sup>2</sup> عبايدية سارة ، مقال نفي ، ص 208 .

يحضر هذا الطلب في 5 نسخ ويودع في أمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي ومنه تسلم طبقا للاشكال المنصوص عليها في تسليم رخصة التجزئة خلال شهرين مواليين لتاريخ الايداع .

صلاحيتها سنة واحدة منذ تاريخ تبليغها.<sup>1</sup>

### 3 - شهادة المطابقة

هي وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير ، تدخل ضمن الرقابة البعدية ، لأن رخصة البناء تخول الترخيص بتشديد البناء لكن هذا لا يعني أنها تثبت بدء إنجازها و مطابقتها للمعايير التقنية ، لذلك يجب على المستفيد من رخصة البناء إستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء.<sup>2</sup>

البنائيات المعنية بالمطابقة :

- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء .
- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة .
- البنائيات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة .
- البنائيات غير المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> غربي براهيم ، مذكرة سابقة ، ص 79 .

<sup>2</sup> سي مرابط شهرزاد ، ( شهادة مطابقة البنائيات طبقا لقانون 08-15 من شهادة استغلال المبنى

الى شهادة التسوية ) ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد 2 ، جوان 2017 ، ص 198 .

<sup>3</sup> المادة 15 من قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 ، الموافق ل 20 يوليو سنة

2008 ، يحدد قواعد مطابقة البنائيات واتمام انجازها ، ج ر عدد 44 .

البنائات غير المعنية بالمطابقة :

- البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات و يمنع البناء عليها .
- البنائات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية .
- البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي .
- البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن التي تشوه البيئة .
- البنائات التي تشكل عائق لتشييد البنائات ذات المنفعة العامة.<sup>1</sup>

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء و إعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة ، تسلم شهادة المطابقة من طرف الرئيس الشعبي البلدي .

باعتبار هذه الشهادة وسيلة رقابة بعدية لها دور فعال في حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي ، و يظهر ذلك في رفض هذه الشهادة إذا كانت تتعلق بمشاريع منجزة ذات طابع فوضوي غير قانوني يساهم في تشوه الجانب الجمالي لل عمران .

و مما سبق يمكن القول أن المشرع الجزائري إعتد استراتيجة تنظيم البناء عن طريق المخططات و عقود التعمير و ذلك من خلال متابعة البناء في جميع مراحل تحقيق ضمان إحترام قواعد التهيئة و التعمير و مراقبة النشاطات العمرانية للحد من العمران المشوه الذي يكون خارج الأطر القانونية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 16 من القانون رقم 08-15 السابق ذكره .

<sup>2</sup> سي مرابط شهرزاد ، مقال سابق ، ص 203 .



## المبحث الثاني : آليات الحماية القضائية للحد من التعمير غير القانوني

مع بداية فترة التسعينات بدأ الإهتمام يتزايد في مجال التهيئة و التعمير من طرف السلطات العمومية بسبب الإنتشار الكبير للبناء غير الشرعي آنذاك ، الذي أخذ في التدفق بصورة سريعة نتيجة لعدة عوامل أهمها عدم وضع إستراتيجيات تراقب جميع العمليات الواردة على البناء ، إضافة الى المخالفات المتنوعة التي ترد على قوانين العمران في الجزائر و عدم وجود صرامة في تطبيقها، أين أصبحت عملية الرقابة ضرورة لا بد منها لتنظيم النسيج العمراني و تخليصه من الشوائب التي تؤدي إلى تشوّهه ،<sup>1</sup> و منه سنتطرق في هذا المبحث إلى الحماية القضائية في المطلب الأول و الحماية المدنية و الجزائية في المطلب الثاني .

### المطلب الأول : الحماية القضائية الإدارية

باستقراء نص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أي نزاع بخصوص رخصة البناء باعتبارها وثيقة إدارية يختص به القاضي الإداري.<sup>2</sup>

### الفرع الاول : كيفية سير الدعوى أمام القاضي الإداري

سنتطرق في هذا الفرع إلى طرق سير الدعوى الإدارية من الناحية الإجرائية و من الناحية الموضوعية .

### أولا : سير الدعوى من حيث الإجراءات

بالرجوع إلى أحكام المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 نجد أن المشرع أولى إهتماما كبيرا لعدم إضاعة الوقت ، حيث أن المدعي هو الرئيس المجلس الشعبي البلدي ،

<sup>1</sup> انصاف بن عمران ، ( استراتيجية الرقابة الادارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري ) ،

مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، المجلد الرابع ، العدد الرابع ، ديسمبر 2019 ، ص 46 .

<sup>2</sup> المواد 800 ، 801 ، من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتضمن قانون

الاجراءات المدنية والادارية .

ممثلاً للادارة برفع دعوى إلى الجهة القضائية الإدارية على أن تتم وفق الطرق الإستعجالية بهدف الوصول إلى فاعلية أكبر ، فيكون تبادل المذكرات بين الرئيس الشعبي البلدي و المخالف المعني بالأمر يكون خلال فترة قصيرة بإعتبار أن الوقت في معالجة هذه الوضعية يكون بالغ الأهمية في التصدي لظاهرة التعمير غير القانوني .

### ثانيا : سير الدعوى من حيث الموضوع

في إطار المادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 تكون الدعوى المرفوعة من حيث موضوعها تهدف إلى توقيف أشغال البناء ليكون للقاضي أن يأمر بإجراء التصحيح ، فإذا إقتنع بعدم صحة أمر التوقيف فإنه يقضي بعدم تثبيته و بالتالي إنعدام آثاره القانونية .

القاضي ليس مقيد من حيث طرق الإثبات ، و يمكن للمدعي عليه والمتهم باقامة بناية فوضوية مخالفة لرخصة البناء ، طلب إجراء خبرة مضادة لتبيين عدم صحة المعلومات الواردة في المحضر سواء بصور فوتوغرافية أو شهادة مهندس خبير علما أن المحاضر المحررة من قبل الموظفين المختصين تبقى ثابتة حتى إثبات العكس<sup>1</sup>

### ثالثا : كيفية تنفيذ حكم القضاء الإداري

إن تنفيذ الحكم أو القرار الإداري أمر إلزامي بالنسبة للمعني به<sup>1</sup> ، إما بمبادرة المخالف أو بتدخل من طرف الإدارة في حالة إمتناعه عن ذلك و سنتطرق في هذا الفرع إلى كلتا الحالين .

<sup>1</sup> كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة سابقة ، ص ص

#### رابعاً : في حالة مبادرة المعني

من الوجهة النظرية تعتبر مبادرة المخالف واقعة عادية ، حيث يقوم الشخص الذي أقدم على إنجاز بناء فوضوي غير قانوني<sup>1</sup> بالاستجابة لمحتوى القرار الإداري الذي يقضي بتوقف مواصلة أشغال البناء و إتخاذ جميع الإجراءات المصححة سواء كان بالهدم الكلي أو الجزئي و إعادة أشغال البناء بطريقة تتطابق مع رخصة البناء المصادق عليها .<sup>2</sup>

#### خامساً : في حالة إمتناع المعني

و يكون ذلك في حالة إمتناع صاحب المشروع المخالف لرخصة البناء الإستجابة عن تطبيق ما جاء في القرار الإداري ، و في هذه الحالة تكون الإدارة التي يمثلها الوالي ، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزمة بالتدخل بسرعة للحد من هذه الوضعية المخالفة للقانون ، و إيقاف التوسع الفوضوي للبناء محل النزاع.

هناك وضعية خاصة لا يمكن تضييع الوقت فيها من خلال إنتظار الحصول على قرار قضائي خاص بالهدم أو أي إجراء تصحيح آخر ، حيث أنه في المدة الزمنية الفاصلة بين رفع الدعوى و النطق بالحكم ، حتى و إن كانت قصيرة بإعتبارها تتم في إطار القضاء الاستعجالي ، إلا أنها كفيلة باتمام البناء الفوضوي و توسيعه قبل النطق بالحكم نتيجة تسريع الشخص المخالف عملية البناء و توفير أكثر عدد ممكن من العمال للإنتهاء من تشييده في أقصر مدة ممكنة ، لذلك لا بد للإدارة أن تكون مستعدة لمواجهة التعمير غير القانوني بجميع صورته.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ميمونة سعاد ، ( مدى الزامية تنفيذ الحكم او القرار الضائي الاداري في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري ) ، مجلة معالم الدراسات القانونية والسياسية ، العدد 5 ، ديسمبر 2018 ، ص 214 .

<sup>2</sup> كمال تكواشت ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي ، مقال سابق ، ص 153

<sup>3</sup> كمال تكواشت ، المقال نفسه ، ص 153 .

### المطلب الثاني : الحماية القضائية المدنية و الجزائية

التعمير غير القانوني يتحقق عند عدم إحترام الأطر القانونية أثناء عملية البناء سواء البناء دون الحصول على رخصة بناء ، أو الحصول عليها و البناء دون الإلتزام بالأحكام الواردة فيها ، وهو ما تطرقنا اليه سابقا .

و للحد من هذه الظاهرة لا بد من توفر آليات حماية قضائية مدنية ، و جزائية يتم العودة إليها عند أثناء إرتكاب هذا الفعل المجرم و هذا ما سنتطرق اليه في هذا المطلب المقسم إلى فرعين ، الفرع الأول بعنوان " القضاء المدني " ، و الفرع الثاني تحت عنوان " القضاء الجزائي " .

### الفرع الأول : القضاء المدني

إن الشخص المخالف لقواعد التهيئة و التعمير يعد مسؤولاً أمام القانون نتيجة الضرر الذي تسبب فيه ، فيكون للغير رفع دعوى مدنية ضده ، مما يترتب عليه المتابعة القانونية من خلال العقوبات المقررة قانوناً<sup>1</sup>، و لقيام المسؤولية المدنية التي تتمثل في إلحاق الضرر بالمصالح الخاصة فيكون للمسؤول عن هذا الضرر خيار التعويض بنفس درجة هذا الضرر بناء على طلب صاحب المصالح المتضررة الذي له الحق في التراجع عن التعويض و التصالح.<sup>2</sup>

سنتطرق في هذا الفرع الى أركان المسؤولية المدنية :

<sup>1</sup> كمال محمد الامين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام ، جامعة ابي بكر القايد ، تلمسان ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2015 ، ص 96 .

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي ، مصادر الالتزام ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني ( المسؤولية التقصيرية ) ، دار الكتاب الحديث ، 2009 ، ص 12

### أولاً : الضرر

يعتبر الضرر ركناً أساسياً لقيام المسؤولية المدنية ، فلا مسؤولية إلا إذا كان هناك ضرر محقق قد وقع فعلاً حسب مقتضيات المادة 24 من القانون المدني التي تنص على " كل فعل أيا يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضرراً للغير ، يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض " .<sup>1</sup>

### ثانياً : الفعل الضار

بمعنى وجود ضرر الذي يتمثل في أشغال البناء أو بناية تكون مخالفة لما ورد في قواعد التهيئة و التعمير و الذي يلحق الضرر بالغير ، مع إلزامية التفرقة بين حالة البناء برخصة تعميم و البناء دون الحصول عليها.<sup>2</sup>

### ثالثاً : العلاقة السببية

علاقة السببية شرط ضروري في قيام المسؤولية المدنية ، حيث أنها لا تتحقق إلا إذا كانت هذه الرابطة متوفرة سواء كان أساسها الخطأ أو دون ذلك .<sup>3</sup>

وتكون بين الفعل الضار مثل وجود بناية مبنية بشكل غير قانوني ، وبين الضرر الذي يعاني منه الغير بصفة شخصية مثل الضرر الناتج عن البناء العالي الذي يحجب الشمس ما يؤدي الى التسبب في رطوبة المنزل نتيجة قلة التهوية التي تؤدي إلى إلحاق الضرر بالغير بصورة مستمرة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عليان عدة ، ( افتراض الضرر في المسؤولية المدنية ، - دراسة مقارنة - ) ، المجلة الجزائرية

للحقوق والعلوم السياسية ، المجلد 7 ، العدد 1 ، 2022 ، ص 200 .

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي ، مرجع سابق ، ص 12 .

<sup>3</sup> عزري الزين ، ( العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران ) ، مجلة العلوم

الانسانية ، عدد 22 ، ديسمبر 2004 ، ص 91 .

<sup>4</sup> محمد صبري السعدي ، مرجع سابق ، ص 12 .

و منه يمكن القول أنه بتوافر الأركان الثلاثة للمسؤولية المدنية يكون للقاضي أن يحكم بتصحيح المخالفة الواردة على البناء بإجراء تصحيحي كالهدم .

### الفرع الثاني: القضاء الجزائي

باستقراء نص المادة 13 من القانون رقم 04-05 نجد أن دور القضاء الجزائي في مكافحة العمران غير القانوني يتمثل في تحريك دعوى عمومية لإصدار حكم يقضي بتحديد العقوبة اللازمة حسب المخالفة المرتكبة و تكون كالاتي :

في حالة التأكد من من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يقوم العون المخول قانونا بتحرير محضر معاينة المخالفة ثم يرسله إلى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة ، و في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية ، أما لمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا ، وفي حال عدم إمتثال المخالف للأمر الصادر من العدالة في الآجال المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين بشكل تلقائي بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 13 من القانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 اوت 2004 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة والتعمير ج.ر العدد 50 ، سنة 2004 .

## خلاصة الفصل الثاني

بهدف السيطرة على البناءات غير القانونية في مجال العمران ، عمد المشرع الجزائري إلى مجموعة من الآليات الادارية و القضائية المدنية و الجزائية ، إضافة إلى النصوص و التشريعات القانونية التي تهدف إلى الوقاية والسيطرة على هذا الوضع الذي يشوه النسيج العمراني ، إلا أنه و رغم ذلك ما زالت المنظومة العمرانية تتعرض لخروقات و إنتهاكات بمختلف أنواعها .

الخاتمة



## الخاتمة

في ختام بحثنا هذا نخلص إلى أن البناء هو ضرورة لا بد منها لتحقيق الإستقرار في حياة الأفراد ، لكن الواقع حاليا يشهد إنتشارا كبيرا للبنىات غير القانونية التي خلفت آثار ألحقت الضرر بالبيئة ، و شوهت الطابع الجمالي و الهندسي للمظهر الخارجي لل عمران ، وذلك راجع لمختلف الأسباب الجتماعية ، الاقتصادية ، و الثقافية .

أمام ذلك أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، إضافة إلى تمكين الإدارات بمختلف الآليات الرقابية للسيطرة على هذه الظاهرة و الحد منها ، لكنها مازالت تتعرض لخروقات و إنتهاكات بمختلف أنواعها ما جعل السيطرة عليها أمرا في غاية الصعوبة و التعقيد .

على ضوء ما سبق توصلنا إلى النتائج التالية :

- التعمير غير القانوني هو نتيجة لمختلف العوامل التاريخية ، الثقافية ، الاجتماعية ، الاقتصادية ، و الامنية .

- لا يقتصر أثر البناء غير الشرعي على إلحاق الضرر بالبيئة و النسيج العمراني فقط بل يمتد أثره السلبي إلى إلحاق أضرار بالغة بالأفراد قد تصل إلى الوفاة .

- أولى المشرع الجزائري إهتماما كبيرا لهذه الظاهرة عن طريق إصدار مجموعة من النصوص القانونية و الآليات التي من شأنها الحد من التعمير غير القانوني ، كما سعى جاهدا في تحديد تنظيم قواعد العمران من خلال كافة الوسائل التي تمكن الهيئات العمومية من تنظيم الحركة العمرانية وتنقيتها من الشوائب .

- لحد الان تتعرض القوانين التنظيمية المتعلقة بالعمران و الآليات الرقابية إلى إنتهاكات مختلفة أنواعها ، ما جعل التعمير غير القانوني في إنتشار مستمر .

وعلى ضوء ذلك نقترح ما يلي :

- تقليل حجم الوثائق المطلوبة للحصول على رخصة البناء ، و تقصير مدة تسليمها
- جمع القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير في قانون واحد بصورة واضحة .
- تشديد الرقابة الادارية و تفعيل دور القضاء في فرض الجزاءات .
- دعم شرطة العمران ماديا و بشريا لتمكنها من السيطرة على الوضع المتفاقم

# قائمة المراجع

قائمة المراجع:

اولا : النصوص الرسمية

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 52 .
- \_ القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، جريدة رسمية عدد 50 سنة 2004 .
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 موافق ل 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها ، جريدة رسمية عدد 44 .
- القانون 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 ، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية .
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 05-317 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 ، يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، جريدة رسمية عدد 26
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد اجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي و المصادقة عليه ، جريدة رسمية عدد 62 سنة 1991
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 ، الموافق ل 25 يناير 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 7

ثانيا : المؤلفات

باللغة العربية :

- سليمان الطماوي ، مبادئ علم الادارة العامة ، الطبعة الخامسة ، دار الفكر العربي للنشر ، مصر ، 1969 .

- محمد صبري السعدي ، مصادر الالتزام ، د ط ، دار الكتاب الحديث ، 2009 .

- قندوز فاطمة الزهراء ، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر ، د ط ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2019 .

باللغة الاجنبية :

- Dictionnaire la rousse de la poche ، 543 pages ، nouvelle edition et mise a jour precis de grammaire ، France ، 1979 .

- Ministere de l urbanisme et de la construction ، aménagement O P U ، ALGERIE ، 1989 .

ثالثا : الأطروحات و المذكرات

- كمال تكواشت ، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي\_، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2008 .
- \_ غربي ابراهيم ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماستر ، جامعة الجزائر ، 2011 .
- قزاتي ياسمين ، جريمة البناء دون رخصة\_، مذكرة ماجستير ، جامعة الجزائر 1 ، 2013 .
- عربي باي زايد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري\_ ، اطروحة دكتوراه ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2015 .
- كمال محمد الامين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء ، اطروحة دكتوراه ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2015 .
- لعويجي عبد الله ، التعمير غير القانوني و دور الادارة في الحد منه ، اطروحة دكتوراه ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2016 .

رابعاً : المقالات العلمية

- عثمان ثبوت ، المؤتمر الخامس لحزب جبهة التحرير الوطني ، مجلة تصدرها وزارة الثقافة بالجزائر ، العدد 78 ، 1983 .
- محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القاتون الجزائري ، مجلة العلوم القانونية و الانسانية ، العدد 1 ، 2007 .
- عبد الحميد بوقصاص ، تطور السكان في المجتمع الجزائري ، مجلة البحوث والعلوم الانسانية ، العدد 14 ، 2009 .
- محمد بلفضل ، التخطيط العمراني و البيئة من اجل ترقية المدينة واطار التجمعات داخل التجمعات الحضرية ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، العدد 3 ، 2014 .
- مشنان فوزي ، الاحياء العشوائية واقعها و تاثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة ، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية ، العدد 20 ، 2015 .
- شهرزاد سي مرابط ، اشكالات البناء الفوضوية و اثرها على النسيج العمراني ، مجلة الدراسات القانونية و السياسية ، العدد 4 ، 2016 .
- عميري احمد ، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني ، مجلة التعمير و البناء ، العدد الاول ، 2017 .
- عبايدية سارة ، شهادة التقسيم كالية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد 3 ، 2017 .
- عباسي ميلود ، علاقة التعمير بالبيئة و التنمية المستدامة ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، العدد 1 ، 2018 .
- ولد عمار ماسينيسا ، رخصة البناء في التشريع الجزائري ، العدد 18 ، مجلة القانون ، 2018 .

- ميمونة سعاد ، مدى الزامية تنفيذ الحكم او القرار القضائي الاداري في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري ، مجلة معالم الدراسات القانونية و السياسية ، العدد 5 ، 2018 .
- بزغيش بوبكر ، مخطط شغل الاراضي : اداة للتهيئة والتعمير ، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، العدد 1 ، 2018 .
- انصاف بن عمران ، استراتيجية الرقابة الادارية هلى عمليات البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية ، العدد 4 ، 2019 .
- عطوي وداد ، حداد عيسى ، تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون 08-15 ، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، العدد 2 ، 2020 .
- ياسين قوتال ، المنازعات العمرانية ذات الطابع الفوضوي الاسباب والحلول ، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ، الجزائر .
- فضيلة صدراتة ، حنان مالكي ، علاقة النمو الحضري بنمو العشوائيات\_الحضرية و اساليب العلاج ، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 1 ، 2020 .
- اسية هتشان ، البناء غير المشروع على الاراضي الفلاحية في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم القانونية ، العدد 1 .
- عدة بوهدة محمد الامين ، جريمة البناء دون رخصة في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، العدد 2 ، 2021 .
- \_ امنة بلحساين ، الحي القصديري كبناء اجتماعي في المجتمع الجزائري ، مجلة الفكر المتوسطي ، العدد 2 ، 2022 .
- ديرم عايذة ، النظام القانوني للمساحات الخضراء وعلاقتها بالطفولة ، مجلة العمارة وبيئة الطفل ، الجزائر .



## قائمة المراجع

---

- وهيبة السعدي ، التلوث الصناعي في الجزائر : قراءة في الاسباب والاثار ، مجلة العلوم القانونية والانسانية .
- بوعمامة منال ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و دوره في حماية البيئة ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد 2 ، 2020 .
- اقلولي المولود رابح ولد صافية ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتواه ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية ، الجزائر .
- كمال تكواشت ، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19 ، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية .
- موهوبي نور الهدى ، اجراءات اصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري ، مجلة الدراسات القانونية ، العدد 3 .
- عزري الزين ، اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، العدد 3 .

# فهرس المحتويات

## قائمة المحتويات

- شكر وعرفان ..... 7
- ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. .... شكر وعرفان
- قائمة المختصرات: ..... 9
- مقدمة ..... 1
- الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للتعيمير غير القانوني ..... 4
- المبحث الاول : مفهوم التعيمير غير القانوني ..... 4
- المطلب الأول : تعريف التعيمير غير القانوني ..... 4
- الفرع الأول : التعريفات الفقهية للتعيمير غير القانوني ..... 5
- الفرع الثاني : تعريفات المعاجم للتعيمير غير القانوني ..... 7
- الفرع الثالث : التعريف القانوني للتعيمير غير القانوني ..... 8
- المطلب الثاني : خصائص التعيمير غير القانوني ..... 8
- الفرع الاول : الإطار المبني للبناية ..... 9
- الفرع الثاني : مادة البناء ..... 9
- الفرع الثالث : المواصفات الداخلية ..... 9
- أولا : معدل أشغال البناية ..... 9
- ثانيا : معدل شغل الغرفة ..... 9
- الفرع الرابع : من حيث التجهيزات ..... 10
- الفرع الخامس : الإطار غير المبني للسكن ..... 10
- المطلب الثالث : أنواع التعيمير غير القانوني و أسبابه ..... 12

- 12..... الفرع الاول : أنواع التعمير غير القانوني
- 12..... أولا : البناءات الصلبة
- 13..... ثانيا : البناءات القصدية
- 13..... الفرع الثاني : أسباب التعمير غير القانوني
- 13..... أولا : الأسباب العامة
- 16..... ثانيا : الأسباب الخاصة
- 17..... المبحث الثاني : مظاهر و آثار التعمير غير القانوني**
- 17..... المطلب الاول : مظاهر التعمير غير القانوني**
- 17..... الفرع الأول : البناء دون رخصة بناء
- 18..... أولا : تعريف رخصة البناء
- 19..... ثانيا : البناء دون الحصول على رخصة البناء
- 21..... الفرع الثاني : البناء بصورة غير مطابقة لرخصة البناء
- 21..... أولا : عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 23..... ثانيا : عدم إحترام مخطط شغل الاراضي
- 23..... ثالثا : عدم احترام المخططات الهندسية المعمارية
- 24..... المطلب الثاني : آثار التعمير غير القانوني**
- 24..... الفرع الاول : الآثار العمرانية
- 24..... أولا : المساس بالجانب الجمالي للعمران
- 25..... ثانيا : أخطار التموقع السيئ للبناءات
- 26..... ثالثا : الآثار البيئية
- 27..... رابعا : الآثار الإقتصادية
- 27..... خامسا : الآثار الإجتماعية
- 29..... خلاصة الفصل الأول**

29.....الفصل الثاني : آليات الرقابة للحد من ظاهرة التعمير غير القانوني.

29.....المبحث الأول : آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير.

29.....المطلب الأول : الرقابة عن طريق أدوات التهيئة و التعمير.

30.....الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU.

30.....أولا : تقسيمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

31.....ثانيا : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

39.....الفرع الثاني : مخطط شغل الاراضي POS.

40.....الفرع الأول : محتوى مخطط شغل الأراضي.

40.....أولا : مذكرة إيضاحية و نظام.

40.....ثانيا : الوثائق البيانية.

41.....الفرع الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي.

41.....أولا : إجراء المداولة.

ثانيا : إصدار قرار اداري يتضمن تحديد الحدود الجغرافية التي يتدخل فيها

42.....المخطط.

43.....ثالثا : مرحلة التشاور.

43.....رابعا : عرض المخطط للتحقيق العمومي.

44.....خامسا : المصادقة على مخطط شغل الاراضي.

45.....المطلب الثاني : الرقابة عن طريق الرخص و الشهادات.

45.....أولا : الرخص.

47.....ثانيا : الشهادات.

52.....المبحث الثاني : آليات الحماية القضائية للحد من التعمير غير القانوني.

52.....المطلب الأول : الحماية القضائية الإدارية.

52.....أولا : سير الدعوى من حيث الإجراءات.

53	.....	ثانيا : سير الدعوى من حيث الموضوع
53	.....	ثالثا : كيفية تنفيذ حكم القضاء الإداري
54	.....	رابعا : في حالة مبادرة المعني
54	.....	خامسا : في حالة إمتناع المعني
55	.....	<b>المطلب الثاني : الحماية القضائية المدنية و الجزائية</b>
55	.....	الفرع الأول : القضاء المدني
56	.....	أولا : الضرر
56	.....	ثانيا : الفعل الضار
56	.....	ثالثا : العلاقة السببية
59	.....	<b>الخاتمة</b>
61	.....	<b>قائمة المراجع :</b>
73	.....	<b>الملخص :</b>

# خلاصة الموضوع

## المخلص:

التعمير غير القانوني هو ظاهرة خطيرة ظهرت منذ الإستقلال و تعتبر من أكبر المشاكل التي تواجهها الدولة الجزائرية في قطاع التعمير ، لأنها تخلف آثار سلبية تضر بالبيئة و تشوه الجانب الجمالي و الهندسي للعمران نتيجة عدة عوامل أهمها : النزوح الويفي ، أزمة السكن ، و الهجرة .

وضع المشوع الجزائري مجموعة من القوانين للحد من هذه الظاهرة و تصحيح التشوهات التي مست بالبنائيات غير القانونية ، كما مكن الإدارات بجموعة من الآليات الرقابية المتمثلة في الرخص والشهادات ، التي تخول لهم السيطرة على التعمير غير القانوني بصفة قانونية..

## Abstract

**The illegal construction is a very dangerous problem , it started during the early days of independence but now it represents one of the most complex problems in algeria exactly in the constraction section , it cuses a big deforming in the outside look and shape of the buildings**

**The Algerian legislator created so many laws to control and correct the damage caused by this problem to preserve and orgenize the urbain area , also it gave to the administraions many authorities to stop the illegal constraction , by methods which consist of a set of licences and certificares so they can control and rationally in the urban area in a legal ways.**