



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في ميدان القانون العام
- تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ:

- معيفي محمد

إعداد الطالبتين:

- عبيدات زينب

- ترانتي دنيا

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
د/ بدايرية يحي	أستاذ محاضر (ب)	جامعة العربي التبسي - تبسة	رئيساً
معيفي محمد	أستاذ مساعد (أ)	جامعة العربي التبسي - تبسة	مشرفاً ومقرراً
د/ التوهامي مباركي	أستاذ محاضر (ب)	جامعة العربي التبسي - تبسة	عضواً ممتحناً





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ . الْقَائِلُ فِي

مَنْتَابِ الْكُرْبِيِّ :

"... قَدْ جَاءَكُمْ مِنْ اللَّهِ نُورٌ

وَمَنْتَابٌ مَبِينٌ"

سورة المائدة (الآية 15)

شكر وعرفان

الحمد لله على توفيقه وإحسانه،

والحمد لله على فضله وإنعامه،

والحمد لله على جوده وإكرامه

نشكر الله عز وجل الذي أمدنا بعونه ووهبنا من فضله

ومكنا من انجاز هذا العمل

ولا يسعنا إلا أن نتقدم بشكرنا الجزيل إلى كل من ساهم في تكويننا

ونخص بالذكر أستاذنا الفاضل "معيفي محمد"

الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل علينا بنصائحه الموجهة لخدمتنا

فكان لنا نعم الموجه والمرشد

كما لا يفوتنا أن نشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين

الذين تشرفنا لمعرفةهم وتقييمهم لمجوداتنا

إلى كل هؤلاء نتوجه بعظيم الامتنان وجزيل الشكر..



إهداء

أول الشكر وآخره نشكر الله ونحمده سبحانه مولانا ومالك أنفسنا الذي وفقنا

ومنحنا القدرة على انجاز هذا العمل المتواضع .

إلى من قال فيهما الرحمان: "وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا "

إلى روح والدي رحمه الله وأسكنه فسيح جناته،

إلى من وضع الله الجنة تحت قدميها، ودعائها سر نجاحي

إلى أمي الغالية حفظها الله وأطال في عمرها

إلى جميع أفراد عائلتي



قائمة المختصرات:

م.ع.ش: الملكية العقارية الشائعة

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

ج: الجزء

ص: صفحة

ط: طبعة

ل . م . د: ليسانس، ماستر، دكتوراه

ص . ص: من الصفحة إلى الصفحة

د . س . ط: دون سنة طبع

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

مقدمة





مقدمة:

يمثل العمران حضارة الدولة كما يبين مدى تطورها، ولذلك تسعى جميع الدول إلى تنظيم حركة البناء وتشبيد المدن وفق قواعد محددة وتسهر من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها والحد من البناء العشوائي وتحقيق الجمال العمراني.

والجزائر كدولة من الدول التي لم تسلم من ظاهرة البناء الفوضوي وذلك أثناء المرحلة الاستعمارية التي شهدت نموا سكانيا بطيئا نتيجة الحروب وسوء المعيشة، أما مرحلة الاستقلال شهدت انفجارا سكانيا كبيرا نتيجة لارتفاع نسبة النمو الديمغرافي، مما أدى إلى تضاعف سكان المدينة نتيجة النزوح الريفي، بحثا عن العمل ومستوى معيشي أفضل مما جعل المدينة تعاني من مشاكل عديدة منها البناء الفوضوي والذي أطلق عليه العديد من المسميات منها مصطلح البناء غير المشروع الذي اعتمده المشرع الجزائري تعبيرا عن البناء الفوضوي وللحد من هذه الظاهرة أصدر المشرع الجزائري العديد من القوانين أهمها: القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، والقانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأيضا القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ومنها أصبح تشبيد البناءات يخضع لجملة من القيود حيث أنه أي بناء أو تعديل أو هدم في المحيط العمراني أو المنطقة العمرانية الجديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع والتي جسدها من خلال وضعه لأدوات تخطيطية لضمان التحكم في المجال العمراني على كافة المستويات سواء الوطنية أو الجهوية أو المحلية، بالإضافة إلى عقود التعمير المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية، التي تساهم بدورها في تنظيم المجال العمراني والتي تصدر عن طريق جهات إدارية مختصة في شكل قرارات إدارية، كل هذا بغرض إقامة عمران نظامي ومخطط في إطار التنمية المستدامة ومن أجل مكافحة التعمير غير القانوني وما يصحبه من أخطار.



بالإضافة إلى ذلك منح المشرع الجزائري صلاحيات واسعة للهيئات المركزية والمحلية والتي تعد آليات إدارية مؤسساتية تساهم في محاربة البناء الفوضوي.

وتتعدد بالتبعية المنازعات الناجمة عن التعسف وعدم احترام إجراءات تسليم هذه الرخص والشهادات التي تخضع في الكثير من الحالات لرقابة القضاء الإداري كونها تصدر وتمنح للمعني بموجب قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة، الذي يكون محلا لرفع دعوى الإلغاء أو التعويض من طرف المعني أو الغير ضد الإدارة المانحة للرخصة أو الشهادة في حالة عدم مشروعية هذا القرار سواء عند تعسفها في منح وتسليم الرخص والشهادات بالرفض بمبرر وبدونه أو في حالة سكوتها وأيضا في حالة تأخر الجهة الإدارية المختصة في المنح بل وحتى في حالة منحها يجوز للغير المتضرر منها الاعتراض على هذا المنح.

هذا إلى جانب رقابة القضاء العادي التي تتمثل في حماية قواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون والتنظيمات المعمول بها في تجاوزات الأفراد.

تظهر أهمية دراستنا لموضوع الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي كون هذه الظاهرة من أهم مواضيع الساعة فهي محل اهتمام التشريع والقضاء والإدارة بغية توضيح الحلول الكفيلة لوضع حد لها لأن البناء عملية حساسة وسريعة الانحراف والانتشار مما يؤدي إلى تشوهات في المظهر الجمالي للمدينة.

- نظرا لأهمية الموضوع لقد اخترنا البحث فيه وهذا لأسباب ذاتية رغبة منا في معرفة الأسباب التي أدت إلى انتشار البناء الفوضوي التي شوهت المظهر الجمالي للمدينة، بالإضافة لكون الموضوع يمس الحياة اليومية لنا كأفراد لكثرة المباني المشيدة دون ترخيص الأمر الذي يؤدي إلى اختلال التنظيم العمراني.

- وأسباب موضوعية أهمها رغبتنا في معرفة الأسباب الفعلية لانتشار وتفشي ظاهرة البناء الفوضوية التي تشوه صورة المدينة الجزائرية.

- لمعرفة الدور الذي لعبه المشرع في تنظيم عملية التهيئة والتعمير لاسيما وأن كمية النصوص الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد.



- بالإضافة إلى كون البناء الفوضوي يعد من المواضيع العامة والمميزة لقوانين التعمير، إذ لهذا الأخير علاقة وطيدة بالقانون الإداري والقانون المدني والقانون الجنائي فهو قانون شامل وسريع التطور وهذا لارتباط الموضوع بالجانب الاقتصادي والاجتماعي والديمقراطي وحتى الأمني.

- ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا خلال دراستنا هذه نقص في الكتب والمؤلفات المتخصصة في هذا الموضوع وصعوبة الحصول عليها التي تزيد من إثراء هذا الموضوع لكن في مقابل ذلك اعتمدنا على الأطروحات والمذكرات وكذلك المجالات التي خصصت في موضوع البحث.

ومن بين الدراسات السابقة التي تطرقنا لهذا الموضوع:

- غربي إبراهيم: "البناء الفوضوي في الجزائر"، مذكرة ماجستير، جماعة الجزائر (1)، يوسف بن خدة، الجزائر، 2011-2012.

- نعيمة حمود حرم بومعوش "ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية الواقع ورهانات التشويه في إطار الحوكمة الحضرية"، أطروحة دكتوراه، جماعة الأخوة منتوري، الجزائر، 2016.

لذلك ومنه فإن الهدف المرجو من دراستنا هو محاولة:

- تحديد الأسباب الفعلية لتفتيش ظاهرة البناء الفوضوي والآثار المترتبة عنها.
- معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري للحد من البناء الفوضوي والوقاية منه بالطرق القانونية من أجل تحسين البناء وال عمران.
- التعرف على أدوات وعقود التعمير وإعطاء صورة دقيقة للدور الرقابي الذي تلعبه الإدارة والقضاء في الحد من البناء الفوضوي.

يتوقف نجاح عملية الحد من ظاهرة البناء الفوضوي على وجود آليات كفيلة بذلك في إطار التشريع الجزائري لتقييد حركة البناء المخالف للقانون، ومع ذلك فإن هذه الظاهرة لا زالت تكتسح الكثير من مدننا ولم يتم القضاء عليها بصورة نهائية، ومن خلال ما سبق ذكره نطرح الإشكالية التالية:



* إلى أي مدى ساهم التشريع في ضبط الآليات والوسائل القانونية للحد من البناء الفوضوي؟

ولمعالجة هذه الإشكالية فإننا نقف أمام مجموعة من التساؤلات:

- ما المقصود بالبناء الفوضوي وما هي أهم الأسباب الفاعلة في ظهوره؟

- فيما تتمثل أدوات وعقود التعمير للحد من البناء الفوضوي؟

- فيما تتجسد مساهمة الهيئات المركزية والمحلية للحد من البناء الفوضوي؟

- ما هي أهم آليات الرقابة القضائية للحد من البناء الفوضوي؟

وللإجابة على الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي الذي يظهر من خلال التطرق

الى دراسة الإطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي وكذلك تحديد الترسنة القانونية للحد

ومعالجة هذه الظاهرة والتعرف على دور آليات الرقابة سواء الإدارية أو القضائية في الحد

من البناء الفوضوي وفي سبيل الإجابة على الإشكاليات المطروحة سابقا في متطلبات

البحث قسمنا الدراسة إلى فصلين يحتوي كل فصل على مبحثين:

تناولنا في الفصل الأول: ماهية البناء الفوضوي وقسمناه إلى مبحثين:

- المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي

- المبحث الثاني: الآليات القانونية والإدارية للحد من البناء الفوضوي.

- الفصل الثاني: فكان بعنوان دور الهيئات الإدارية والقضائية للحد من البناء الفوضوي،

وقسمناه بدوره إلى مبحثين:

- المبحث الأول: دور الهيئات الإدارية للحد من البناء الفوضوي.

- المبحث الثاني: دور القضاء في الحد من البناء الفوضوي.



الفصل الأول:
ماهية البناء الفوضوي



بهدف تنظيم حركة العمران والمحافظة على الجانب الجمالي للنسيج العمراني وإعطاء بعد آخر أكثر تطورا وضع المشرع الجزائري سياسة عامة تهدف إلى تقييد حركة التوسع العمراني غير المنظم وتنظيم مختلف النشاطات العمرانية للحد من البناء الفوضوي ولهذا فقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين حيث خصصنا المبحث الأول لتعريف البناء الفوضوي وتبيان خصائصه وأسبابه الآثار الناجمة عنه، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه مختلف القوانين المتعلقة بالمجال العمراني ومن أبرزها قانون التوجيه العقاري رقم 90-29 المعدل والمتمم وكذلك القانون 08-15 المتعلق بتسوية البناءات التي تعد حماية قانونية، مع أهم أدوات التعمير المتمثلة في المخططات المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي وكما لعقود التعمير التي لها دور في مكافحة البناء الفوضوي التي اقرها المشرع الجزائري التي تتمثل في الرخص والشهادات



المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي

يعد مصطلح البناء الفوضوي مصطلحا شائعا في الكثير من الدول، وذات استعمال شائع في الواقع المعاش فيه، فهو يتعلق بالبناءات التي تتنافى مع قواعد العمران والجمال العمراني ولضبط مفهوم البناء الفوضوي تطرقنا إلى تعريفه لغة واصطلاحا وأيضا تعريفا قانونيا وذكر خصائصه.

- ولظاهرة البناء الفوضوي أسباب ودوافع أدت لانتشارها، ونجم عنها آثار سلبية تؤثر على العديد من الجوانب .

المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي وخصائصه

الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي

إن عبارة البناء الفوضوي متعددة الجوانب وهو مصطلح مركب من كلمتين ولنزاع الغموض لا بد أن نتعرف على المفهوم اللغوي والاصطلاحي والقانوني وهذا ما سنتطرق إليه:

1/ تعريف البناء الفوضوي لغة:

يعد البناء الفوضوي مصطلح مركب لذلك وجب تعريف كل مصطلح على حدى:

- بالنسبة لمصطلح البناء: من بنى بنيًا وبنَاءً وبنِيَانًا وبنِيَةً وبنِيَاةً البيت بمعنى شدد للكثرة، أبناه أعطاه بناءً أو ما يبني به دارا وجعله يبني بيتًا، بناه باراه في البناء وابتنى البيت أي بناه.

- البناء جمع أبنية - الباني وبوان يقال بنى البيت على جوانبه أي على قواعده وحائط على بانيتين، مزدوج من حائطين ملتحمين¹.

- مصطلح الفوضوي: من فوض وتفويض وفوضاء أي هم مختلطون والفوضوي مشايخ للفوضوية.

¹ - قاموس المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 27، دار المشرق بيروت، لبنان، 1684، ص 50.



- الفوضوية هو نظام سياسي واجتماعي ينشأ فيه الفرد متحررا من كل سلطة حكومة، وحالة شعب لا رأس له عطلت عنده السلطة الحكومية¹.

ومنه البناء الفوضوي يمكن القول بأنه كل بناء أو تشييد لبنايات مخالفة للبنى النظامية والأحكام التي تنظمها كما تخالف قواعد العمران.

2/ تعريف البناء الفوضوي اصطلاحا:

لابد من تقديم تعريف اصطلاحى لمصطلح البناء الفوضوي

- **البناء:** هو كل المنشآت التي تقام وتتصل بالأرض اتصال قرار وهي قد تتمثل في المباني أي ما يقيمه الإنسان ليتحرك بداخله وتقدم له نوعا من الحماية أو المأوى وهذا يشمل كل المباني بغض النظر عن الغرض المخصصة له².

- وأنه كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض اتصال قرار، فالحائط من طوب واسمنت يعتبر بناء أن اتصل بالأرض اتصال قرار وكذلك إذا أقيم الحائط بفعل الإنسان من الحجارة والاسمنت من المسلح أو الطوب اللين المخلوط بالطين والتبن³.

- **الفوضوي:** له عدة تعريفات لكونه يتضمن عدة معاني على عدة جوانب:

- وهو اضطراب وتعكير الهدوء والسلم العمومي والنظام العمومي، وهو تعبير عام يشمل أي عيب يعترى البناء⁴.

¹ - قاموس المنجد في اللغة والإعلام، المرجع السابق، ص 599.

² - محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2011، ص 274.

³ - مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2018، ص 330.

⁴ - جبرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، ت ر منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، د س ن، ص 1215.



- وذهب رأي إلى تعريفه أنه حالة الانفعالات والاضطرابات الناجم عن غياب السلطة السياسية أو نقص القوانين¹.

الجانب القانوني: لم يعرف المشرع الجزائري مصطلح البناء الفوضوي لان عمله التشريع وليس التعريف، لقد تطرق إليه من خلال مكافحته والحد منه.

* قانون التهيئة والتعمير² في نص المادة 76: <>يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء>> لقد استخدم المشرع عبارة البناء بدون رخصة اعتمدها المشرع الجزائري للإشارة إلى ظاهرة البناء الفوضوي دون الشروع إلى تعريفه، فلقد أوضح المشرع أن البناء غير المشروع هو البناء الذي يبني من دون رخصة يمنحها له القانون.

* القانون 06-06 القانون التوجيهي للمدينة³ في المادة 06 الفقرة 02 تنص على: "القضاء على السكنات الهشة والغير الصحية"، أشار إليه المشرع على أنه سكنات هشة آيلة للسقوط وغير صحية تؤثر على صحة الإنسان والبيئة وهي من الآثار التي تتجم على البناء غير المشروع، فهنا المشرع أشار إليه مركزا على الآثار التي يخلفها على الإنسان والبيئة.

* القانون 94-07 في المادة 24 نصت على: "في إطار عمليات ذات منفعة عامة تتعلق بالقضاء على السكن غير اللائق أو تحديد الأحياء غير الملائمة"⁴

نرى بأن المشرع استخدم مصطلح السكن الغير اللائق والأحياء الغير ملائمة وهي تسمية من التسميات الشائعة التي يشار إليها على البناء الغير القانوني.

¹ غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة يوسف من خدة، الجزائر، 2012، ص 11.

² المادة 76 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 51.

³ القانون 06-06، المؤرخ في 20 فبراير 2006 القانون التوجيهي للمدينة، ج ر، العدد 16.

⁴ القانون رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، العدد 04.



- القانون 11-10 المتعلق بالبلدية في نص المادة 115 الفقرة 04: "السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة الغير القانونية"¹، نص المشرع على محاربة السكنات الهشة الآيلة للسقوط والغير قانونية كمصطلح بديل على البناء غير المشروع المبني دون الحصول على رخصة البناء التي يمنحها القانون.

- وبالنظر إلى كافة القوانين التي أشارت إلى البناء الفوضوي استخدمت تسميات عديدة ومختلفة من خلال الآثار الناجمة على البناء الفوضوي والخصائص والصفات التي يتميز بها.

يمكن القول أن الأصل في البناء النظامي والقانوني المشروع المنصوص عليه في المادة 2 من القانون 08-15² لقد عبر عنه المشرع بأنه بناء غير نظامي أنه كل بناية يتوجه استعمالها بطريقة شرعية إما للسكن أو التجهيز أو غير ذلك وفي مقابل ذلك يوجد ما يخالف القاعدة وهو البناء الفوضوي وهو خرق لقاعدة البناء المشروع وهو ما عبر عليه المشرع بأنه بناء غير مشروع الذي ألزم المواطن على احترامه والعمل بالأحكام والقوانين لمحاربة البناء الفوضوي

- كما تم ذكره في التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 التي جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع والتي تبين مختلف أنماط البناء الغير القانوني وآلية تسويته نظرا للاستعمال الأكثر شيوعا وتداولها في الحياة العملية هو تسمية البناء الفوضوي والذي يعبر بصدق عن حالة الفلتان التام لمسألة قانونية عمرانية ذات إفرازات سلبية خطيرة على مختلف مناحي الحياة الاقتصادية والاجتماعية³.

¹ القانون 11-10 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 22 يونيو 2011 المعدل والمتمم بالقانون رقم 21-13 المؤرخ في 31 أوت 2021 المتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 05.

1 انظر المادة 2 القانون 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ج ر، العدد 44.

³ - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2009، ص 06.



ومن خلال هذا تم اعتماد مصطلح البناء الفوضوي لأنه يعبر عن كامل جوانبه السلبية وعن آثاره الناجمة عنه

ذهب اتجاه معين على تعريفه وفق ما يلي: أن تسمية البناء القصديري هو تسمية خاصة بنمط معين من البناءات تتواجد في أحياء حضرية للكثير من المناطق فهي عبارة عن أكواخ أنجزت بمواد مسترجعة منها المعدنية المتأتية من الهياكل القديمة وهذه الأكواخ تتكسد في تجمعات سكنية تضم سكان بدو نازحين من الريف بفعل البطالة والمجاعة ويتزقون فرص العمل في المدينة¹.

- عرفه بعض الباحثين الفرنسيين على أن مصطلح البناء الفوضوي وجد نتيجة تكس في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نمواً، هؤلاء السكان ليست لهم موارد رزق جاؤوا من الضواحي واختلفوا مجالا لا يستهان به من المدينة وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات.

وعرف عند بعض الباحثين العرب انه ذلك الحي المعزول عن الضواحي المدن الكبرى أقيم فوق أرضية اختيرت خصيصا على أساس التخفي وعدم الظهور وليس على أساس امتيازاتها العمرانية، يتشكل هذا الحي من سكان هشة أو أكواخ من لوائح خشبية وصفائح حديدية محرومة من المياه الشروب والكهرباء والغاز المدينة والصرف الصحي والطرق المعبرة ولا يتواجد في دائرة التسيير أو اهتمامات الجماعات المحلية².

فمن خلال كل هذه التعاريف يمكن القول بأن البناء الفوضوي هو البناء المخالف للبناء المشروع وذلك البناء الذي بني بمواد مسترجعة أو معادة الصنع ويشوه عمران ونسيج المدينة الحضرية كما انه يكون مخالفا لقواعد البناء والتعمير مما يرتب عليه تطبيق إجراءات صارمة من السلطات المختصة لمحاربه والحد منه

¹ - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 08.

² - نعيمة حمود حرم بومعوش، ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، الجزائر، 2016، ص 45.



- الفرع الثاني: خصائص البناء الفوضوي: توجد سمة معمارية واضحة في العشوائيات على مستوى العالم أجمع حيث تتشابه العشوائيات في العالم مع وجود مواصفات بناء يمكن تطبيقها عليها من الناحية المعمارية والإنشائية¹.
- تعاني هذه الأحياء من تشوه مبانيها وقدمها ونقص التهوية والإضاءة بها إلى جانب انعدام الحدائق والمساحات الخضراء، وغالبا ما تتميز على أنها مناطق مهمشة².
- أغلب المنازل آيلة للسقوط ومع ذلك يعيش فيها أصحابها وفي خارجها تنعدم الطرقات المنتظمة وتتميز بالرائحة الكريهة³. وهي تلك التي لا تمنح فيها السلطات المختصة الاذن بصلاحيات البناء نظرا للخطورة البناء فيها و
- كما تتواجد هذه الأحياء في نواحي المدينة وفي الأماكن الفارغة غير الصالحة للتعمير⁴.
- تتميز بازدحام السكان فليس بالضرورة يؤدي إلى مخاطر اجتماعية بل يؤدي إلى ازدحام داخل الغرفة الواحدة والبيت الواحد⁵.
- أغلبية السكان الذين يعيشون في هذه المناطق يكونون في حرية حيث أنهم في حركة مستمرة وتنتقل من محل سكنهم إلى مناطق أخرى⁶. وذلك لضرورة المأوى والمسكن

¹ - فرح مصطفى الصرفندي، استراتيجيات تطوير المناطق في محافظة غزة، مذكرة الماجستير، الجامعة الإسلامية غزة، فلسطين، 2011، ص 16.

² - منير بولعراس، البناء الفوضوي وانعكاساته على علاقات الجيرة، رسالة دكتوراه، جامعة عبد الحميد المهدي، الجزائر، 2018، ص 107.

³ - أنظر سليمة بوخيط، القطاع غير الرسمي في المدينة الجزائرية، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2018، ص 122.

⁴ - أنظر فتيحة الطويل، التخطيط الحضري ومشكلة الأحياء القصديرية، مجلة العلوم الإنسانية، المركز الجامعي تندوف، العدد 04، 2018، ص 16.

⁵ - أنظر رحمانية سعيدة، وضعية الخدمات الصحية في الأحياء السكنية، رسالة ماجستير، جامعة منتوري، الجزائر، 2008، ص 06.

⁶ - حفيظي ليليا، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، ماجستير، الجزائر، 2008، ص 61.



- تتسم هذه الأحياء بالنقص في الخدمات الاجتماعية ونقص في المراكز الصحية كما أنها تكون مأوى للمنحرفين والمجرمين والمتشردين حيث ينشر الفساد الاجتماعي ويتبلور في المظاهر غير الأخلاقية¹، كانتشار السرقة وتجارة المخدرات وعمليات الخطف الكثيرة

- أن أوضاع سكانها متردية حيث أن هناك انخفاض في دخل الفرد، وأن أنحاء المناطق المتخلفة يعيشون على هامش الحياة وتلازمهم ظاهرة البطالة وانخفاض الرواتب

المطلب الثاني: الأسباب والآثار السلبية الناجمة عن البناء الفوضوي:

تتحكم في ظاهرة البناء الفوضوي وانتشاره عدة أسباب ونجم عنها آثارا سلبية وسيتم تفصيلها فيما يلي:

الفرع الأول: أسباب ظاهرة البناء الفوضوي:

- **النزوح الريفي:** يظهر جليا أن مسار نشأة وتكوين السكن غير القانوني يرجع لعملية هجرة السكان نحو تلك المناطق وإنشاء تجمعات سكنية بشكل مخالف غير أن لعملية الهجرة عدة أوجه مختلفة حيث تظهر الهجرة من الأرياف نحو المدن كأحد عوامل الكلاسيكية لتشكل الظاهرة، كما أنه لا يمكن إغفال توسع الأسر والبحث عن الاستقرار بالقرب من العائلة وكذلك نزوح السكان من الأرياف إلى بحثا عن الاستقرار².

- **الانفجار الديمغرافي:** تساهم أزمة السكن بفعالية في تحريك مختلف أنواع الأحياء الفوضوية وأدى نقص الوحدات السكنية المنجزة مقارنة بالطلب المتصاعد إلى تبلور الأزمة السكنية³.

¹ - أحمد قوي، الأحياء العشوائية وآثارها على السوسيو عمرانية في الوسط الحضري، مذكرة ماستر، جامعة محمد خضير، الجزائر، 2019، ص 37.

² - نعيمة حمود حرم بومعوش، المرجع السابق، ص 51.

³ - هيشور محمد طين، قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكان في الجزائر بين الخلفيات والتوجهات الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25، 2017، ص 223.



مما خلق عدة مشاكل ضاعفت من اختلال التوازن وحركة العمران مما أدى إلى تعمير فوضوي¹.

كما أن النمو الديمغرافي شهد على الصعيد العالمي زيادة كبيرة من نهاية الحرب العالمية الثانية وخاصة في البلدان العربية، حيث حددت دراسة اليونيسيف لسنة 1987 بلغ معدل النمو السكاني في الجزائر 2.4 بالمئة وهي مرحلة متقدمة في النمو الديمغرافي²

فالانفجار الديمغرافي بدأ من سنة 1987 وذلك نتيجة الاستقرار والتحسين المعيشي للحياة فشهدت الجزائر زيادة في الولادات بنسبة عالية أثرت على حركة السكن مما نجم عنه البناء غير المشروع أو البناء الفوضوي لضرورة الملجأ والمأوى والسكن دون المراعاة للأحكام والقواعد القانونية التي تحكم العمران ألقى الضوء على النمو السكاني في الجزائر على انه اخطر العوامل³ المؤدية إلى تدهور نظام المدينة الحضرية وتشوه في النسيج العمراني

- أسباب أمنية: لقد كان للأحداث المأسوية التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء سبب في وجود مثل هذه البناءات الفوضوية، فعدم استتباب الأمن في الجزائر حال دون منع البناء الفوضوي، إذ نجد أن المضايقات التي سببها الإرهاب أدت إلى زعزعة عالم الريف بما فيه تولد الهجرة الجماعية بهدف الاحتماء بمواقع أكثر أمنا، وذلك من خلال بناء مساكن ذات تركيبة عشوائية تفتقد إلى معايير البناء والتعمير⁴.

- التصنيع: بعد ظهور المصانع الكبرى التي تحتاج إلى الكثير من اليد العاملة هاجر العديد من سكان الأرياف نحو المناطق الصناعية ونظرا لعدم مسايرة الإمكانيات المتاحة للحاجات

¹ - منشان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، رسالة ماجستير، جامعة منتوري، الجزائر، 2009، ص 78.

² - عماد الميغري؛ خصوصيات التحول الديمغرافي وبروز المشكلة السكانية في العالم الثالث لمنطقة المغاربية نموذجا؛ <http://dio.orghttp>، د س ن.

³ - ربيعة بوسكار؛ مشكلة البيئة في الجزائر من منظور اقتصادي؛ أطروحة دكتوراه؛ جامعة خيضر بسكرة؛ الجزائر؛ 2016؛ ص 176

⁴ - شهرزاد سي مرابط، إشكاليات البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، مجلة الدراسات القانونية والإنسانية، العدد 04، جوان 2016، ص 304.



المتنامية للسكان في المدن أدى إلى تفاقم المشاكل وتفاقم حدتها، مما أدى إلى ظهور الأحياء الفوضوية بسرعة مذهلة¹.

- كما كان للعامل القانوني الأثر البالغ في انتشار ظاهرة البناء الفوضوي، إذ وجدت عدة نصوص قانونية تخللتها الثغرات، حيث أحاد قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 08-11-1971 عن غاياته وأهدافه الأمر الذي أدى إلى هيمنة القطاع الخاص على نصف المساحة الإجمالية للزراعة، الذي اضطر معه عدد كبير من الخواص للقيام ببيع صورية أو عرفية لتفادي التأمين وحول بعضها إلى أراضي للبناء، فكانت بذلك البوادر الأولى لظهور بناءات خارج سلطة القانون.

- كما أن القطاع الخاص بقي مهيمنا على 59.9% من المساحة الكلية للزراعة حسب الإحصائيات أجريت في سنة 1978².

وكذا اعتماد معيار الدخل الكافي للمالك والأسرة وهو متغير حسب القوانين والأسعار والقروض ومدى إنتاجية الأرض والفلاح³.

* كما نجد قانون الاحتياطات العقارية رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 قد جاء من أجل إحداث تغييرات جوهرية على الملكية العقارية الحضرية بإرجاع كل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير عبر إتباع إجراءات قانونية أساسية واستمر العمل به إلى غاية صدور القانون 90-25 الذي استحدث ما يعرف بالوكالة العقارية وأعطى لها سلطة تسيير المحافظة العقارية البلدية وترك لرؤساء البلديات مسألة تحرير عقود التصرف لذا نجد أن هذا القانون أحدث خلل على مستوى القطاع العقاري، أدت بطريقة مباشرة إلى هذا الوضع الكارثي للعقار وأصبح أمرا مهما لظاهرة البناء الفوضوي⁴.

¹- نوار نوال، الأحياء القصدية في المدن الفلسفية التخطيط الحضري، مجلة الباحث الاجتماعي، العدد 14، 2018، ص 131.

²- شهرزاد سي مرابط، المرجع السابق، ص 306.

³- ياسين قوتال وخديري حنان، البناءات العمرانية ذات الطابع الفوضوي الأسباب والحلول، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 02، جوان 2021، ص 296.

⁴- ياسين قوتال، المرجع نفسه، ص 297.



الفرع الثاني: الآثار السلبية الناجمة عن ظاهرة البناء الفوضوي:

إن حركات البناء غير المنظمة والفوضوية التي لا تعير للمصلحة العامة العمرانية أي اهتمام وذلك بتغليب المصلحة الخاصة¹، حيث تؤثر سلبا على العديد من الجوانب البيئية من جانب العمران والاجتماعية وأيضا يؤثر على الرونق والمظهر الجمالي للنسيج العمراني.

- تؤثر على قواعد الأمن العمومي حيث أن معظم البناءات الفوضوي تكون على ضفاف الأودية والأراضي المعرضة للكوارث والأخطار الطبيعية وكل هذا يهدد أمن وسلامة الإنسان وبيئته.

- تؤثر على الصحة العامة حيث أن البناءات الفوضوية تتصف بالمحيط صحي جد متدهور نتيجة انعدام الوقاية الصحية وقلة الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات².

- آثار خطر أنابيب الغاز والنفط، وأن الأحياء الفوضوية أنشأت داخل محيط الأمان الخاص بوحدات نفطال مع بناءات ملازمة للمخازن العملاقة الموجودة في تلك المناطق والمعبأة بمختلف المواد الخطيرة على غرار الغاز والبنزين، ولقد نبهت وزارة التهيئة والإقليم والبيئة والسياحة إلى ما تسميه الخطر النائم في الإشارة إلى المئات من المباني والمنشآت العمومية والخاصة والتي يتم تشييدها فوق أنابيب الغاز والبتترول والمهددة بأخطار كارثية على الأفراد الساكنين في تلك البنائات³.

- انخفاض مستوى التعليم وانتشار الأمية خاصة في ظل المستوى المعيشي المتدني الذي غالبا ما يؤدي بالوالدين إلى عدم استطاعتهم في الإنفاق على أبنائهم، مما ينجم عنه قلة المتعلمين في الأحياء الفوضوية وأيضا يعكس انخفاض مستواهم التربوي والتعليمي والثقافي⁴.

¹ - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 52.

² - محمود قادة وسي مرابط عبد الرحمان، البناءات الفوضوية وانعكاساتها على تحقيق بيئة عمرانية مستدامة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 11، العدد 01، 2021، ص 237.

³ - كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص 55.

⁴ - محمود قادة وسي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 240.



- فقدان معظم المدن الجزائرية رونقها الجمالي الذي يميزها مع بداية ظهور البناءات الفوضوية، التي تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والتجانس مع النسيج العمراني بسبب شكلها وحجمها وعلوها، مما جعل من مظهر البناية مخالفا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-175 في المادة 27 على: <يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات والمنشآت المزعم ببناءها تمس موقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية>¹ نرى أن القانون ركز على المظهر الجمالي والنسيج الحضري حيث يتم رفض منح رخص البناء إذا كانت البناءات أو المنشآت، تؤثر سلبا على المظهر العمراني للمدينة وتشوّهه وتؤثر على المعالم الأثرية.

فوجود بنايات مشيدة دون إتمام غلافها الخارجي الذي أصبح يشوّه ويؤثر على صورة النسيج العمراني وهذا ما جعل المشرع الجزائري يتدخل حيث قام باستصدار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، وهذا من أجل إعطاء فرصة لتسوية البناءات وتحقيق المطابقة،² لكن أورد المشرع استثناء على البنايات من بينها البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوّه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.³

¹ - محمود قادة وسي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 241.

² - أنظر المادة 15 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، ج ر العدد 44، 2008.

³ - أنظر المادة 16 الفقرة 04 من القانون رقم 08-15، المصدر السابق .



المبحث الثاني: الآليات القانونية والإدارية للحد من البناء الفوضوي:

فرض المشرع الجزائري العديد من القيود على تشييد البنايات وذلك من خلال إصداره لترسانة من القوانين والمراسيم، لهذا فإنه أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء مدن جديدة يكون وفقا للمخططات التي أكدتها الجهات الإدارية وأهمها المخطط التوجيهي وكذا مخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى منح التراخيص والشهادات عن طريق قرار إداري.

وللتوسع أكثر سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

- المطلب الأول: الحماية القانونية للحد من البناء الفوضوي:

- المطلب الثاني: أدوات وعقود التعمير للحد من البناء الفوضوي:

* المطلب الأول: الحماية القانونية للحد من البناء الفوضوي:

فرض المشرع الجزائري جملة من القيود على تشييد البنايات وهدمها وكذا كل العمليات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، تتجلى من خلال جملة من النصوص القانونية التي نذكر أهمها:

- الفرع الأول: القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري¹:

نص هذا القانون على القواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال تكريس حق الملكية العقارية الخاصة ومعالجة موضوعها من خلال إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين، كما جاء بمبدأ الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية وبذلك وضع قيودا على الملكية الخاصة بغية تحقيق الاكتفاء الذاتي الغذائي والحد من استغلال الأراضي الفلاحية في البناء والتعمير، كما لهذا القانون أهمية كبرى في مجال البيئة العمرانية إذ كرس حق الملكية الخاصة كما أشترط التراخيص الإدارية للقيام بأعمال البناء عليها لكي لا تتعرض المباني مع متطلبات المصلحة العامة، كما حدد المساحات والمواقع المحمية وصنف الأراضي إلى أراضي عامرة وأراضي

¹- أنظر القانون 60-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، منضمن التوجيه العقاري، ج ر، العدد 55.



قابلة للتعمير وبذلك يحمي هذا القانون الأراضي الزراعية والمواقع المحمية من التوسع العمراني¹ وفي ذلك حماية للحد من البناء الفوضوي.

- الفرع الثاني: القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

يهدف القانون 90-29² إعادة الانسجام للأحياء وإضفاء الجمال عليها والحد من التعمير العشوائي والحد من البناءات الهشة والفوضوية، صدر القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي عرف القطع الأرضية القابلة للبناء ومواصفات ومقاييس البناء عليها وحدد الأحكام القانونية والتنظيمية للنشاط العمراني لحمايته من الفوضى والعشوائية، وحدد به المشرع المرسوم التنفيذي 91-175 لتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير³، ويضم أيضا القانون 90-29 الأحكام الخاصة بتخطيط المدن حيث نص على: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، كما أعطى شروط كل من رخصة البناء، التجزئية والهدم.

- الفرع الثالث: القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:

يهدف هذا القانون إلى تحديد أحكام سياسة المدينة، وتعريفها في إطار تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وذلك ما تنص عليه المادة الأولى منه بينما تحدد المادة السادسة منه أهداف وإطار سياسة المدن منها: القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية⁴.

¹ محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2013، 2014، ص 66.

² القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مؤرخ في 1990/12/01، ج ر، عدد 52، معدل ومتمم بموجب القانون 04-05، مؤرخ في 2004/08/14، ج ر، عدد 51، (مؤرخة في 2004/08/15).

³ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 26.

⁴ أنظر المادة 01 والمادة 06 من القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مصدر سابق.



- الفرع الرابع: القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لتسوية البناءات غير الشرعية:

حيث نص هذا القانون¹ على أن كل مستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء لكن أمام عجز الإدارة على التحكم في البناء العشوائي وضخامة مشكل البناء الغير شرعي، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعضها، تتميز قواعد تحقيق البناءات في إطار القانون 08-15 بطابع الأحكام المؤقتة، حيث سرت أحكامه ابتداءً من نشر القانون 08-15 بالجريدة الرسمية أي 03 أوت 2008 لمدة 05 سنوات أي إلى غاية 03 أوت 2013، ليتم تمديد العمل بأحكامه طبقاً للمادة 79 من قانون المالية لسنة 2014 إلى غاية 03 أوت 2016، ونظراً لعدم تسوية عدد كبير من المواطنين وضعية بناياتهم تم إصدار تعليمة من طرف الوزير الأول رقم 44 المؤرخة في 06 نوفمبر 2016 تقضي بتمديد جديد للمعنيين لتسوية بناياتهم²، وتوالت التمديدات إلى غاية المرسوم التنفيذي 22-55 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة والذي يعتبر التمديد الجديد وأخير للمعنيين لتسوية بناياتهم³ ويتعين بموجب هذا المرسوم، على مالكي البناءات السكنية وغير السكنية أن يتقدموا إلى مصالح التعمير بالبلديات التي تقع فيها البنايات لإيداع إما: طلب شهادة مطابقة في حالة مطابقة البنايات لرخص البناء المسلمة أو: طلب رخصة البناء المعدلة في حالة عدم مطابقة البنايات لرخص البناء المسلمة.

¹ - أنظر القانون رقم 08-15، مصدر سابق.

² - منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، العدد الثالث، الجزائر، سبتمبر 2017، ص 177.

³ - أنظر المرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في أول رجب 1443، الموافق لـ 2 فبراير 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج ر، عدد 09.



ويحدد المرسوم أيضا حالات مخالف قواعد التعمير التي تستوجب تقديم طلب للحصول على رخصة بناء معدلة¹

- الفرع الخامس: المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير:

ينص على أنه في حالة التحضير لبناية أو مجموعة من البنائيات يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

هذا ما يثبت وجهة المشرع نحو السعي في الحد من البنائيات الفوضوية والعمل على تشييد بيئة عمرانية مستدامة²

*** المطلب الثاني: الآليات الإدارية للحد من البناء الفوضوي:**

لقد تبنى المشرع الجزائري إستراتيجية للرقابة وهذا لضمان احترام القواعد في المجال العمراني بوضع آليات تقضي على ظاهرة البناء غير المنظم وهذا عن طريق وضع الإدارة لسياسة تحمي النسيج العمراني وذلك من خلال أدوات رقابية تهدف إلى إلزام شروط معينة وكذلك ممارسة الرقابة عن طريق عقود التعمير متمثلة في الشهادات والرخص لذلك سنتناول ما يلي:

- أدوات التعمير للحد من البناء الفوضوي.

- عقود التعمير للحد من البناء الفوضوي.

- الفرع الأول: أدوات التعمير للحد من البناء الفوضوي:

إن أدوات التهيئة والتعمير تشكل من نوعين من المخططات على المستوى الوطني وعلى المستوى المحلي وسنخصص الدراسة في بحثنا هذا للمخططات على المستوى المحلي المتمثلة في:

- أولا: المخطط التوجيهي.

¹ محمد عبد المؤمن، كل التفاصيل عن شروط وإجراءات تسوية البنائيات المخالفة لرخصة البناء، 2022/02/14،

2- مرسوم تنفيذي 15-19، مؤرخ في 2015/01/25، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07.



- ثانيا: مخطط شغل الأراضي.

- أولا: مخطط التوجيهي:

عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 16 من القانون رقم 90-29¹ المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: "أداة للتخطيط الجمالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية: آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"²

ومنه فإن المخطط التوجيهي عبارة عن وسيلة تخطيط وتسيير العمران تحدد فيها التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي والحد من البناء الفوضوي، لذا يستوجب على الإدارة قبل منح أي رخصة تتعلق بالتهيئة والبناء أو الهدم أو التجزئة إجراء تحقيق في ملفات الطلبات المتعلقة بها يشمل على مطابقة هذه المشاريع للمخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي³

ومنه نستخلص أن المخطط التوجيهي يقوم بدراسة شاملة الأرض حاضرا ومستقبلا وتحديد كفاءات استخدامها الأمثل وكذا تحديد الأماكن الغائية وكيفية حمايتها وترقيتها. ويعمل المخطط التوجيهي على تقسيم المنطقة التي يتعلق بها المخطط إلى قطاعات محددة والتي جاءت بها المادة 19 من القانون 90-29⁴ والمقسمة كما يلي:

- القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير قابلة للتعمير.

¹ المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 26، (مؤرخة في 1 جوان 1999)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62، (المؤرخة في 11 سبتمبر 2005).

² أنظر المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق.

³ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، جوان 2015، الجزائر، ص 15.

⁴ أنظر المادة 19 من القانون 90-29، مصدر سابق.



- ويتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصطحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية¹

- وبالتالي فإن المخطط التوجيهي يتكون من: التقرير التوجيهي ومستندات بيانية مرجعية. وللمخطط التوجيهي دور للحد من البناء الفوضوي حيث أنه يساهم في الحفاظ على الجانب الجمالي للمدينة وتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومراقبة التوسيع العمراني للمدة من خلال محاولة إيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء ونظرا لأهميته أوجب المشرع أن تخطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

كما يبين الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم التي يعنيها والتي يهدف إلى تميمتها وتهيئتها وفق آجال متتالية كما يعد كوثيقة ذات طابع مزدوج فهي في نفس الوقت وثيقة لتهيئة إقليم البلدية ووثيقة لتعمير المدينة وأحيائها، كما يحدد المخطط التوجيهي، القطاعات غير القابلة للتعمير فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة²

- ثانيا: مخطط شغل الأراضي:

بعد الأداة الثانية التي جاء بها القانون 90-29 إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ونظمه في المواد من 31 إلى 38³، وبين المرسوم التنفيذي رقم 91-178 إجراءات إعداده والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به⁴ عرفه المشرع الجزائري على

¹ - أنظر المادة 17 من القانون 90-29، مصدر سابق.

² - عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي 2013، ص 257-258.

³ - أنظر المواد 31 إلى 38 من القانون 90-29، مصدر سابق.

³ - أنظر المرسوم التنفيذي 91-178، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المختلفة المتعلقة بها، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189 المؤرخ في 15/07/2018.



النحو التالي: "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها"¹

يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة أو مجموعة بلديات تحدد فيه بصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² ويقرر إعداده عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي.

- يهدف مخطط شغل الأراضي للحد من البناء الفوضوي وذلك كونه:

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

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

- يعين الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المزور.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها³.

¹ - أنظر المادة 31 من القانون رقم 90-29، مصدر سابق.

² - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2012، ص 27.

³ - حمادو فاطمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مجلة التعمير والبناء، العدد 01، سيدي بلعباس، الجزائر، مارس 2017، ص 53.



الفرع الثاني: عقود التعمير للحد من البناء الفوضوي

من اجل تنظيم المجال العمراني تمنح الإدارة عدة رخص وشهادات الغرض منها وضع العمران في إطار قانوني والحد من البناء الفوضوي والعشوائي

أولاً: الرخص العمرانية

تعتبر الرخص من أهم آليات الرقابة للإدارة يمكنها من ممارسة مهام الرقابة على كل العمليات العمرانية المختلفة وتتمثل في:

1. رخصة البناء:

الطبيعة القانونية: يمكن تحديد الطبيعة القانونية لرخصة البناء على أنها قرار إداري وهذا بالنظر إلى الجهات التي تصدرها بحيث هي جهات إدارية مختصة محددة قانونا

شخص رئيس المجلس البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كل في نطاق اختصاصه حيث أنه بمقتضى هذا القرار تم الترخيص أو السماح بإقامة المبنى المراد تشييده أو بأي عمل آخر من أعمال البناء

وتترتب على اعتبار رخصة البناء قرارا إداريا أن كل متضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه أمام القاضي الإداري¹

تعريف رخصة البناء:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا محددًا لرخصة البناء وإنما اكتفى بالنص عليها في المادة 52 من القانون 90-29² والمادة 41 من القانون 15-19 ونلاحظ من هذه المواد أنها لم

¹ منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المركز الجامعي يحيى فارس، المدينة الجزائرية، د س ن، ص ص 214-215.

² انظر المادة 52 من القانون 90-29 مصدر سابق.



تحدد معنى رخصة البناء وإنما جاءت عامة حيث حدد المشرع من خلالها الأعمال التي تدخل في عملية البناء والتي تستدعي استخراج رخصة البناء¹.

أما تعاريف الفقهاء فقد تعددت نذكر منها:

هي قرار صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح الشخص الحق في البناء طبقا لقانون العمران².

وأیضا تم تعريفها بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق الشخصي إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران³ يستخلص مما سبق أن رخصة البناء هي آلية قانونية تمنح للشخص عن طريق قرار اداري صادر عن سلطة مختصة قانونا لكسبه الحق في القيام بأشغال البناء مطابقة لنصوص وقواعد التهيئة والتعمير

دور رخصة البناء:

إن رخصة البناء شرط قانوني والزامي لكل عمليات البناء بغض النظر عن طبيعة ومضمون البناء حيث تعتبر رخصة ضبط تلعب دورا رقابيا ووقائيا في أن واحد لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير وبذلك فهي وسيلة للحد من البناء الفوضوي⁴

¹ انظر المادة 41 القانون 15-19؛ مصدر سابق .

² محمد صغير بعلي، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية المركز الجامعي العربي تبسي، تبسة، الجزائر، العدد 1، 2007، ص8.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطريق الطعن فيها، د ط، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة، مصر، 2005، ص12.

⁴ مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة1، الجزائر، 2021، ص96.



من خلال نص المادة 53 من قانون التهيئة والتعمير والمادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19 يتضح أن المشرع يستثى البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من الحصول على رخصة البناء كونها تتعلق بقطاع أمن الدولة ويتطلب السرية¹ تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي حيث يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل:

القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير

المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي²

شهادة التعمير ورخصة التجزئة

يتم تقديم طلب رخصة البناء من المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانونا يكون له قطعة أرض أو بناية؛ أما فيما يخص محتوى مضمون الطلب فقد تضمنتهم المادة 42 والمادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19³ والتي تتمثل في وثائق ادارية تثبت صفة موقع الطلب ووثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء وقواعد العمران⁴

فقد اعتمد المشرع الجزائري على رخصة البناء كآلية للرقابة المسبقة فلا يجوز القيام بأعمال البناء أو التعديل أو التغيير دون الحصول عليها وهذا استنادا لما جاء في الفقرة 2 من المادة 06 من القانون 08-15 السالف الذكر فمنها يمكن القول بأن قانون التهيئة والتعمير يخضع

¹ عبد العظيم سلطاني، رخصة البناء كآلية لتخطيط العمراني الحديث في الجزائر، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد 10، العدد 3، الجزائر، 2021، ص ص 869-870.

² لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 261.

³ أنظر المادة 42 و 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق .

⁴ حداد عيسى ووداد عطوي؛ تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون رقم 08-15؛ مجلة الأستاذ للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2، الجزائر، 2020، ص 125.



تحضير وتسليم رخصة البناء إلى معايير ومقاييس متعلقة بالبيئة ضمان لحماية البناء من انعكاسات التوسع العمراني¹

أن استصدار رخصة البناء يستوجب القيام بدراسات تقنية من طرف أهل الاختصاص؛ حيث يرفق طلب الحصول على رخصة البناء مع ملف كامل تشمل وثيقة دراسة التأثير على البيئة من حيث طبيعة الموقع المراد البناء عليه وأقمته فهذه الوثيقة تساعد على الموازنة بين المحافظة على البيئة وتحقيق التنمية المستدامة؛ كما أنه يتم رفض منح رخصة البناء إذا كانت شأنها المساس بمناطق أثرية والمواقع الثقافية وأن للجهات المختصة دور كبير في هذا المجال من خلال رفض منح أو الموافقة على المنح لرخصة البناء المصانع والمؤسسات كل البنائيات التي ينتج عنها غاز سامة تؤثر على البيئة والتنمية المستدامة².

فدورها ينصب في الحصول على وثائق قانونية لعملية البناء وبالتالي الحد من البناء الفوضوي حيث تلزم صاحب الطلب على اتباع ما جاء به القانون

وضرورة أن تتضمن الدراسات عرضا عن النشاط المزمع القيام به ووصفا للحالة الأصلية للموقع وبيئة اللذان قد يتأثران بهذا النشاط وشرحا للتأثير المحتمل على البيئة وصحة العمران والحلول البديلة المقترحة وكذا التحقيق التي تسمح بإزالة الأضرار البيئية والصحية والتعويض عنها، إضافة إلى تأثير هذا النشاط على الظروف الاجتماعية والاقتصادية والثقافية طبقا لمقتضيات المادة 16 من القانون رقم 03-10 هذا كله يبين دور رخصة البناء في مراقبة عملية البناء والتوسع العمراني وكذلك دراسات التأثير على البيئة والتنمية المستدامة³.

¹ شايبة بديعة، رخصة البناء أداة قانونية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، جامعة الأغواط، الجزائر، 2017، ص 118.

² يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 5، الجزائر، 2018، ص 119.

³ شيخ سناء وشيخ نسيم، محاضرة أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، د س ن، ص 8.



فلرخصة البناء نطاق تطبيق واسع من خلال الأشغال الخارجية الخاضعة لها لقد نصت عليها المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير¹ ويشمل نطاقها إنشاء البناء ليتضمن أي بناية أو عدة بنايات² منها يبرز دور الرخصة من خلال تشييدها للمباني والإلزام للقيام بعملية البناء وفق ما قرره القانون

تمنح رخصة البناء لغرض الاستفادة من التمديد والتوسع في حجم استعمال العقار المبني؛ كما أنه يتم تغيير البناء إذا ما خولت السلطة المختصة بذلك بمنح رخصة البناء فالتغيير يشمل الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبني والتي تقضي على المساحات العمومية وذلك وفق الشروط التي يحددها التنظيم هذا ما جاءت بيه المادة 1/52 من القانون 90-

29

إن أهمية ومنافع رخصة البناء في الحد البناء الفوضوي تتجلى في كونها وسيلة أولية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقق من مدى تناسق وتماشي المشروع المراد انجازه كفكرة؛ كما تسمح بالمراقبة أثناء الانجاز وبعد الانجاز تتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة بغرض تقاضي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي؛ فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية³.

كما لها دور في ضبط المظهر الخارجي وحجم المباني للحفاظ على جمال وعمران المدينة الحضرية وكذلك الوقاية من الآثار الناجمة عن البناء غير المدروس دراسة تقنية وكذلك من التشوه العمراني⁴

¹ - أنظر المادة 52 القانون 90-29، المصدر السابق .

² - أنظر المادة 11 من القانون 08-15، المصدر السابق .

³ - لعويجي عبد الله، المرجع نفسه، ص 263.

⁴ - انظر إبراهيم موفق، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبني، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تلمسان، العدد 3، الجزائر، 2017، ص ص، 280.



قد أدى التوسع المتزايد في الحركة العمرانية في العديد من الأحيان لعدم مراعاة الأصول الهندسية والفنية اللازمة ومقاييس التخطيط العمراني؛ وكذا مقتضيات الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاته؛ وهو ما أدى لظهور العديد من الحوادث والأضرار لذا فرخصة البناء لها دور كبير لفرض احترام القواعد القانونية والمواصفات لإنشاء أي بناء أو القيام بأشغال عليه¹.

2. رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من بين أهم وسائل الرقابة المسبقة للحد من البناء الفوضوي لما تضيفه من حماية الأراضي والممتلكات في الحدود المقررة قانونا إذ تعتبر ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير ولا يقل دورها على رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني²

يمكن تعريفها كما يلي: هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص بمقتضاها الإدارة بمقتضاه لمالك وحدة عقارية غير مبنية؛ عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية؛ وهي تتميز عن شهادة التقسيم في أنها تخص الملكية العقارية المبنية بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة القطع الغير مبنية؛ وشهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار؛ بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئين أو أكثر تتمتع بحقوق البناء³

تلعب رخصة التجزئة دورا هاما للحد من البناء الفوضوي:

¹ فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة والعمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد، الجزائر، 2018، ص 83.

² مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة الماجستير، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2، الجزائر، 2016، ص 140.

³ قدودو جميلة، مدى نجاعة آليتي الرخص الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ودراسات التأثير على البيئة في تحقيق الموازنة ما بين التنمية المستدامة والمحافظة على البيئة، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 4، 2016، ص ص 104-105.



حيث أن المشرع اشترط لرخصة التجزئة عند القيام بعمليات التجزئة للأراضي من أجل تشييد
البنائات عليها تعني أن أعمال البناء والتوسع العمراني عموماً لم تعد تتم بطريقة عشوائية
وذلك من خلال فرض المشرع لشروط وإجراءات واجب توفرها في ملف طلب الرخصة حيث
ألزم المشرع طالب الرخصة أثناء إيداع ملف الطلب بتقديم وثائق تقنية تبين مدى احترام
المجال البيئي أثناء القيام بأشغال التهيئة¹.

التفصيل فيها في المادة 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19²

ففي الدراسة لطلب رخصة التجزئة يتم من خلال دراسة التأثيرات التي قد تنتج عن تجزئة
هذه الأراضي وهذا في ما يتعلق بالنظافة والصحة العامة وحماية المواقع الطبية والحضارية
وبالتالي المجال البيئي بالإضافة إلى الانعكاسات المتعلقة بالطرق العمومية وسير حركة
المروور وكذا التجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية³، كما تفرض
الرخصة على صاحب الطلب انجاز الأعمال المتضمنة جعل تلك الأراضي القابلة
للاستعمال المراد تجزئتها من خلال عدم نسيان توظيف مساحات خضراء ومناطق الترفيه⁴

ومنه فإن رخصة التجزئة لها دور فعال في الحد من البناء الفوضوي وحماية الطابع الجمالي
والعمراني وذلك يتجلى من خلال تقييد إجراءات الحصول على هذه الرخصة بدراسة بيئة
مسبقة تعمل على ترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة
ووقاية المحيط.

ويمنع المشرع منح هذه الرخصة إذا كانت الأراضي المجزئة غير موافقة لمخطط شغل
الأراضي والمخطط التوجيهي

¹ - نور الهدى موهوبي، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية،
العدد 2، د س ن، ص 348.

² - أنظر المادة 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.

³ - نور الهدى موهوبي، المرجع السابق، ص 345.

⁴ - يزيد عبد القادر، المرجع السابق، ص 73.



3. رخصة الهدم

تطرق المشرع الجزائري لرخصة الهدم بموجب القانون رقم 90-29 من المواد 60 إلى 69 منه بصفة عامة¹؛ وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بصفة خاصة

ومنه يمكن تعريف رخصة الهدم: قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب انه اصبح غير معد للاستعمال أو أنه آيل للسقوط وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على عملية الازالة للجزء أو الكل للبنية وتفكيكها متى كانت هذه البنية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطرا على الأفراد والبنيات المجاورة²

وما يزيد من أهمية الرخصة هو مساهمة الشخصيات العمومية والمصالح والهيئات برأيها الاستشاري وكذلك دراسة ما إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهاية البنية³

كما يبرز دورها من خلال تحديد الحالات التي تنقضي فيها الرخصة نظرا لتأثيرها وخطورتها على البناء المشروع وتعتبر رخصة الهدم منقضية إذا:

- لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة

- إذا ألغيت صراحة بموجب قرار من العدالة⁴

ويتجلى دور رخصة الهدم في تقديم ملف الطلب واحتوائه على وثائق تهدف إلى حماية البناء وكذلك مرور طلب الرخصة بمراحل واستعمال وسائل لا تعكر استقرار المنطقة؛ بالإضافة

¹-أنظر من 60 إلى 69 من القانون 90-29، مصدر سابق.

²- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2015، ص 201.

³- نور الهدى موهوبي، المرجع السابق، ص 347.

⁴- أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق .



إلى المحضر الذي يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة¹

لهذه الرخصة أهمية كبيرة منها حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند هذه الأخيرة².

ثانيا: الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير

نظم المشرع الجزائري ثلاث شهادات وذلك رغبة في ضبط مجال العمران والحد من البناء الفوضوي

4. شهادة التعمير:

فهي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب أي شخص هدفها تعيين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها أرضية المعني ويودع هذا الطلب مع الوثائق المرفقة به لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسلم شهادة التعمير بعد شهرين من إيداع الطلب³.

ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي بالتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود المخطط الأول⁴

¹ - بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، الجزائر، 2018، ص 111 .

² - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 55 .

³ - سلطان زنفيلة، أهمية أدوات عقود التعمير في المحافظة على البيئة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 09، العدد 01، جامعة يوسف بن خدة الجزائر 01، الجزائر، 2020، ص 189.

⁴ - أنظر المادة 05 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.



هي قرار إداري يهدف إلى إعلام صاحب الطلب حول قابلية القطعة الأرضية للبناء من عدمه وهو أيضا مجموعة الارتفاقات القانونية أو الاتفاقية التي يمكن أن تخضع لها الأرض أو الوعاء العقاري.

أو هي ذلك القرار الإداري الكاشف لحقوق البناء التي يكمن أن تكون فوق الوعاء العقاري باعتبار أن لا صاحب قطعة الأرض لا يمكن أن يعرف الارتفاقات التي يمكن أن تكون على هذه الأرض ومدى استقبال الأرض للتجهيزات العمومية الموجودة أو المتوقعة¹

وأنه من خلال الطلب والوثائق المرفقة التي يتقدم بها الأشخاص أمام السلطات المختصة من أجل إصدار شهادة التعمير تمثل كضابط على البناء العشوائي للبناءات وللهيئات المختصة رفض طلب شهادة التعمير في حالة مخالفة الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير².

ومنه يمكن القول بأنها وسيلة وقائية وسابقة، حيث تقوم بدراسة وضعية الأرض ما إذا كانت صالحة لبناء أو غير صالحة كما تتجلى أهميتها في إعلام الأشخاص أصحاب الطلب للشهادة حول وضعية القطعة الأرضية، حيث تمكنهم من تجنب الأضرار الناجمة عن البناء الغير مدروس دراسة تقنية ودقيقة ومن خلال ما سبق يمكن اعتبار أن شهادة التعمير تعتبر من القرارات المنظمة لعملية البناء والمساهمة في الحد من البناء الفوضوي عن طريق تقديم معلومات وافية للوقاية من الأضرار³.

¹ - دحمان حمادو، الوسائل غير القضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تلمسان، الجزائر، 2011، ص 127.

² - سلطاني زنقيلة، المرجع السابق، ص 189.

³ - أنظر إبراهيم موفق، المرجع السابق، 174.



5. شهادة التقسيم:

تنص المادة 59 من القانون 90-29 على هذه الشهادة حيث جاء فيها "تسلم لمالك عقار مبني بطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام لا تصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير"¹

كما نظم المرسوم التنفيذي 15-19 هذه الشهادة في أحكامه المادة 33 منه: "...تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام..."²

الطبيعة القانونية:

شهادة التقسيم عبارة على قرار إداري منشئ وذلك لان مضمون الشهادة يحدث آثار قانونية متمثلة في تحديد حق تقسيم الملكية العقارية فبالرجوع إلى مضمون الشهادة والجهة المختصة بتسليمها كونها جهة إدارية مختصة حددها القانون نجدها مطابقة لخصائص القرار الإداري وبالتالي فهي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية دون الشاغرة وذلك من خلال تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام.³

ومنه نستنتج أن شهادة التقسيم من القرارات التي تخص العقارات المبنية وليس الأراضي الشاغرة التي تستوجب رخصة التجزئة.

ان شهادة التقسيم شهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية ويكون ذلك بعقد رسمي أمام الموثق يسعى إيداع وثائق التقسيم من اجل إعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفات ومشمولاتها وحدودها، وبالتالي

¹ - أنظر المادة 59 القانون 90-29، مصدر سابق .

² - أنظر المادة 33 المرسوم التنفيذي 15-19، مصدر سابق .

³ - سارة عبايدية، المرجع السابق، ص 208.



حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفق القانون، نظرا لأهميتها فقد أخضعها المشرع لإجراءات الشهر العقاري على اعتبار أنها تصرف وارد على عقار¹

وصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 15-19².

6. شهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة الوثيقة الإدارية التي تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إيعاز رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء، وذلك من أجل مطابقة الأشغال مع رخصة البناء³ وعليه تعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة لمدى احترام المستفيدين من رخصة البناء لأحكام هذه الشهادة وبالتالي فطلبها يعد فرصة معطاة للإدارة لتغطي المخالفات المرتكبة⁴.

تسلم هذه الشهادة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء ويعتبر الحصول عليها أمرا وجوبيا؛ فعلى المالك عند انتهاء إنشاءاته أن يستخرج شهادة مطابقة الأشغال التي تثبت أنه يمكن استعمال واستغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه؛ كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا للمواصفات ولا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة كحق الارتفاق وحق المطل⁵.

¹ - سارة عابدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3، الجزائر، سبتمبر 2017، ص 209.

² - أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

³ - أنظر المواد 56 و 75 من القانون 90-29، المصدر السابق.

⁴ - حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2013، ص 127.

⁵ - بوهنتالة ياسين وزبيار الشاذلي، النطاق القانوني لوظيفة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير بين تفعيل التنظيم وتكريس الوقاية، مجلة معارف للعلوم القانونية والاقتصادية، المجلد 2، العدد 1، الجزائر، 2021، ص 11.



أما فيما يخص الدراسة في شهادة المطابقة فقد حددها المرسوم التنفيذي 15-19 في المواد من 63 إلى 69 وينحصر دورها في مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة بناء من حيث إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهه، ويتم التحقيق من طرف ممثلين مؤهلين قانونا على رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية على غرار الحماية المدنية والقسم الفرعي للتعمير على مستوى البلدية

وإذا بينت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال للتصاميم المصادقة عليها وفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطات الوصية المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له ويجب عليه أن يجعل البناء مطابق للتصاميم المصادق عليها وإلا تسلط عليه عقوبات منصوص عليها في القانون 90-29¹.

ومنه تعتبر شهادة المطابقة وسيلة رقابية تكون بعد انجاز الأعمال وبذلك يتجلى دورها من خلال رفض منحها من السلطات إذا كانت مشاريع البناءات تمس بالبيئة وتؤثر على النسيج العمراني والصحة والأمن والمناظر الطبيعية بالتالي فدورها يحمي عمران المدينة وتلزم مطابقة البناء وفق ما يتم تحديده قانونا

إن البناء الغير مشروع ظاهرة تعاني منها كل الدول وعلى وجه الخصوص الدولة الجزائرية، حيث تم في هذا الفصل إعطاء مفهوم البناء الفوضوي وتم ذكر سلبياته، كما تطرقنا إلى الأسباب التي أدت إلى ظهوره والآثار الناجمة عنه، وللد من هذه الظاهرة أقر المشرع آليات قانونية من شأنها فرض رقابة عمرانية على عمليات البناء، هذه الأدوات تشكل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وأيضا الرخص والشهادات العمرانية، حيث أضفى عليهم الصيغة الإلزامية، كما ألزم الأفراد على احترام مضمون هذه الأدوات ومنح صلاحيات واسعة للبلديات في الإعداد والمصادقة على هذه المخططات والرفض والشهادات باعتبارها هيئات أقرب للمواطنين.

¹ - سلطان رنقيلة، المرجع السابق، ص 190.

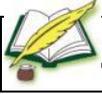


ملخص الفصل :

إن البناء غير المشروع ظاهرة تعاني منها كل الدول وعلى وجه الخصوص الدولة الجزائرية، حيث تم في هذا الفصل إعطاء مفهوم البناء الفوضوي وتم ذكر سلبياته، كما تطرقنا إلى الأسباب التي أدت إلى ظهوره والآثار الناجمة عنه، وللحد من هذه الظاهرة أقر المشرع آليات قانونية من شأنها فرض رقابة عمرانية على عمليات البناء، هذه الأدوات تشكل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وأيضا الرخص والشهادات العمرانية، حيث أضفى عليهم الصيغة الإلزامية، كما ألزم الأفراد على احترام مضمون هذه الأدوات ومنح صلاحيات واسعة للبلديات في الإعداد والمصادقة على هذه المخططات والرفض والشهادات باعتبارها هيئات أقرب للمواطنين.



الفصل الثاني:
دور الهيئات الإدارية والقضائية
في الحد من البناء الفوضوي



الفصل الثاني — دور الهيئات الإدارية والقضائية للحد من البناء الفوضوي

نظرا لأهمية موضوع ظاهرة البناء الفوضوي التي تعد آفة خطيرة لها تداعيات الجد سلبية على القطاع البنائي في بعدها الزمني والمكاني ولغرض التحكم في مختلف جوانب الظاهرة من جهة وتفعيل وتأطير حركة البناء في الساحة العمرانية من جهة أخرى لقد أفصح المشرع الجزائري عن الهيئات الإدارية لحماية البيئة العمرانية والتي تقسم إلى هيئات مركزية وإدارية كما وضع رقابة قضائية على المخالفات العمرانية وعلى هذا الأساس قسمنا هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: دور الهيئات الإدارية للحد من البناء الفوضوي

المبحث الثاني: دور الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير



المبحث الأول: رقابة الهيئات الإدارية المحلية للحد من البناء الفوضوي:

تشكل الجماعات المحلية دور بارز في جميع المجالات التي تخدم المواطن كونها جهاز أكثر قربا واحتكاكا بالمواطنين وانشغالاتهم، ويعتبر مجال حماية البيئة من الأولويات التي تعمل الإدارة المحلية على تحقيقها¹، وبصدد هذه الدراسة سنوضح دور كل من الولاية المطلب الأول والبلدية في المطلب الثاني.

*** المبحث الأول: دور الهيئات الإدارية للحد من البناء الفوضوي:**

إن سياسة الحد من البناء الفوضوي تهدف إلى تنظيم وترقية صورة البناء وأهمية البناء المشروع، وكذلك تحسين العمران في المدينة ولضمان المشرع للحد من اللازم لهذه الظاهرة أنشأ هيئات إدارية مكلفة باتخاذ سلطة القرارات المتعلقة بالبناء الفوضوي كما أن وجود الهيئات الإدارية ذات فعالية تحرص على تنفيذ النصوص القانونية التي وضعها المشرع الجزائري، هناك العديد من الهيئات الإدارية المكلفة للحد من البناء الفوضوي منها المحلية ومنها المركزية وسنتناول هذه الهيئات فيما يلي:

- المطلب الأول: دور الهيئات المركزية للحد من البناء الفوضوي.

- المطلب الثاني: دور الهيئات المحلية للحد من البناء الفوضوي.

*** المطلب الأول: دور الهيئات المركزية للحد من البناء الفوضوي:**

نظرا لكون الهيئات المركزية لها امتيازات ووسائل كفيلة بالحماية ويوضع حد للانتهاكات العديد في المجال العمراني والرقمي بالبيئة من خلال الرقي بالإطار المباني² وهناك العديد من الهيئات المركزية وسنذكر أبرزها من خلال ما يلي:

¹ زهيرة بن علي، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، مجلة التنظيم والعمل، المجلد 05، العدد 04، (11) سنة، ص 134.

² معيفي محمد، المرجع السابق، ص 119.



- الفرع الأول: وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والمدينة:

لقد تم تعديل المراسيم السابقة المحددة لصلاحيات الوزير والمنظم للإدارة المركزية للوزارة ولم تمس التغييرات الجانب البيئي وبقيت المديرية العامة للبيئة والتنمية المستدامة تتولى نفس المهام بنفس المديريات والمديريات الفرعية فالتعديل مس فقط الجانب المتعلق بسياسة المدينة، حيث تم إضافة المديرية العامة للمدينة ضمن هياكل ومديريات الوزارة¹ وذلك من خلال صدور المرسوم التنفيذي رقم 12-433 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-259.

- ويتعلق دورها من خلال إبراز صلاحيات الوزير في المرسوم التنفيذي رقم 10-258²، حيث يبرز دور الوزير في موضوع الحماية الإدارية فبالنسبة لحماية العمران والمدينة فهي تشكل جزءاً هاماً من مهامه على أساس ما تعانيه المدينة من بناء فوضوي يخل بجماليتها ويعد خروجاً على القواعد المنظمة للعمران³.

- فحسب النصوص القانونية يبرز دوره في حماية العمران والمدينة لقد جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-258 التخطيط ووضع أدوات التحكم في تطور المدن وكذا توزيع المناورات للنشاطات العمومية في ميادين البيئة والتهيئة العمرانية.

- إقتراح التدبير لتشجيع والمساعدة على ترقية الاستثمار وتوجيهه القضائي بما يشجع أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم.

¹ - صافية محور/ القواعد الأساسية المساهمة في صنع السياسة العامة للبيئة في الجزائر بالاعتماد على الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية 1974، 2007، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية والاجتماعية، عدد 2020، ص 568.

² - المرسوم التنفيذي رقم 10-258 يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والبيئة، المؤرخ في 21 أكتوبر 2010، ج ر، العدد 64.

³ - جطي عمر، سلطة الوزير المكلف بالتهيئة والعمران والبيئة والمدينة في مجال حماية الأهداف الحديثة للضبط الإداري، 2019، almerja.com.



الفصل الثاني — دور الهيئات الإدارية والقضائية للحد من البناء الفوضوي

- يمارس وزير التهيئة العمرانية والبيئة صلاحيات بالاتصال مع القطاعات والهيئات المعنية وفي حدود اختصاصات كل منها انطلاقاً من متطور التنمية المستدامة في ميادين تهيئة الإقليم وحماية البيئة، كما يقوم بإعداد الإستراتيجيات الوطنية لتهيئة الإقليم والبيئة واقتراحها وتنفيذها¹

- الممارسة الفاعلة للسلطة العمومية في ميادين البيئة والتهيئة العمرانية.
- للوزارة مديريات عامة لممارسة مهامها أيضاً لمكافحة البناء الفوضوي، ولقد نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 10-259² لقد أوضح لكل مديرية مهامها الخاصة، كذلك المفتشية العامة لقد نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 10-260، حيث تكلف تحت سلطة الوزير بالقيام بمهام مراقبة وتفتيش، كذلك العمل بالتشريع والتنظيم والمعايير التي تحكم القطاع العمراني³

- الفرع الثاني: دور وزارة السكن والعمران والمدينة:

تقوم وزارة السكن والعمران تحت سلطة الوزير بما يلي: تساهم عبر بعض مهام المديریات التي تضمنهم من خلال تحديد برامج سكنية بالاتصال مع القطاعات المعنية وتسهر على تطبيق التنظيم في مجال التوعية التقنية لبرامج السكن في الوسط الحضري والوسط الريفي.

- كما تقوم بإعداد اقتراحات السياسة المتعلقة بتمويل السكن والترقية العقارية والأهم إعلام عن أفكار سياسة الحصول على ملكية السكن، كما تقوم بتحديد التصورات وكيفيات المعالجة والتدخل على مناطق السكن الهش.

¹- أنظر المادة 02 من المرسوم 10-258، المرجع السابق.

²- المرسوم التنفيذي رقم 10-259 المؤرخ في 21 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة، ج ر، العدد 64.

³- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-260 المؤرخ في 21 أكتوبر 2010، المتعلق بتنظيم المفتشية العامة لوزارة السكن والتهيئة العمرانية والبيئة وسيرها، ج ر، العدد 64.



- متابعة ومراقبة برامج السكنات الريفية وإعادة تأهيل السكن الهش والإطار المبني ومتابعة ومراقبة تنفيذ نشاطات توزيع برامج السكنات الريفية وتلك الموجهة لامتصاص السكن الهش¹

- يبرز دورها وجود مديرية خاصة لامتصاص السكن الهش وكذلك إعادة تأهيل الإطار المبني تطراً الارتباط وزارة السكن بالعمران للحفاظ على جمال المدينة والحد من البناء الفوضوي مما أدى إلى بروز دورها وتنفيذ مهامها التي نظمها المشرع.

- الفرع الثالث: وزارة تهيئة الإقليم والبيئة:

تم تأسيس هذه البيئة سنة 2001، ويمكن اعتبار هذه الوزارة من الوزارات الأولى من نوعها التي تضطلع لمهمة حماية البيئة بشكل مباشر باعتبار أن الوزارات والهيئات التي سبقتها كل الجانب البيئي بالنسبة لها مجرد مهمة ثانوية تتولاها بعد تولي جدول أولوياتها سواء تعلق بالاختصاصات والأدوار أو المشاريع التي لم تتجسد نظراً لعدم استقرار القطاع البيئي فوزارة التهيئة والإقليم والبيئة تضطلع بعدة مهام ضمن صلاحيات الوزير الذي يتوارى مهمة اقتراح عناصر هذه السياسة الوطنية في ميداني تهيئة الإقليم والبيئة في إطار السياسة العامة للحكومة وبرنامج عملها، كما يتولى متابعة تطبيق هذه السياسة ومراقبتها وفقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، وفي المجال البيئي الوزير يتولى عدة مهام وأدوار نذكر من بينها:

- يضمن رصد حالة البيئة ومراقبتها.
- تسلم التأشير والرخص في ميدان البيئة.
- توافق على دراسات التأثير على البيئة²
- تعتبر من الوزارات الأولى التي اهتمت بجانب البيئي وقد أستبدل اسمها، فقد صيغت تحت اسم وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والمدينة وهو التسمية المعتمدة إلى الآن والمشاركة إليها سابقاً.

¹ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-151، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران،

المؤرخ في 15 أبريل 2013، ج ر، العدد 22.

² - صافية محور، المرجع السابق، ص 567.



المطلب الثاني: دور الهيئات المحلية في الحد من البناء الفوضوي

الفرع الأول: دور الولاية في الحد من البناء الفوضوي:

يتجلى اهتمام قانون الولاية رقم 07 /12 بموضوع حماية البيئة بصورة عامة من خلال إدراج هذه الصلاحية في مضمون المادة الأولى منه¹ وللولاية هيئتان: المجلس الشعبي الولائي والوالي، باعتبار الولاية صورة من صور اللامركزية، فغن الصلاحيات البيئية تتوزع بين الهيئة التداولية (الفرع الأول) والهيئة التنفيذية (الفرع الثاني).

أولاً: المجلس الشعبي الولائي

لقد أورد المشرع صلاحية حماية البيئة في المادة 77 من قانون الولاية في شكل أحكام عامة، غير أنه أبرز ضمنها ما يطلق عليه بالكوارث الطبيعية والتكنولوجية²، وذلك مواكبة للتغيير الذي تم اعتماده في قانون التهيئة والتعمير رقم 90 /29 بعد سنة 2004. وتطبيقاً للمادة 15 من قانون الولاية يجتمع المجلس الشعبي الولائي بقوة القانون في حالة حدوث كوارث طبيعية، هذا ويبرز اختصاص المجلس الشعبي الولائي في حماية البيئة وذلك من خلال مساهمة المجلس الشعبي الولائي في إنجاز برامج السكن والتدخل من أجل القضاء على السكن الهش وغير الصحي والحفاظ على الطابع المعماري مما يساعد في الحد من البناء الفوضوي وذلك لمساعدة المصالح التقنية في البلديات وعلى مستوى الولاية عن طريق مديرتين الأولى هي مديرية التعمير والبناء والثانية تتمثل في مديرية السكن والتجهيز العمومية.

¹ - أنظر المادة (1) من القانون رقم 07 /12 المتعلق بالولاية، المؤرخ في 21 - 02 - 2012، ج. ر عدد 12 لسنة 2012.

² - أنظر المادة 77 من قانون الولاية.



ثانياً: الوالي:"

ينشط الوالي ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ومنها التهيئة والتعمير، ويتخذ ما يراه مناسباً من قرارات إدارية كما يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير¹ (المادة 73 والمادة 75 من قانون 90-29).

وفي إطار مراقبة ومعاينة أشغال البناء، منح المشرع بموجب المادة 76 مكرر 04 من القانون 90/29 للوالي، في حالة إنجاز البناء دون رخصة إصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً وهو ما أكدته المادة 76 مكرر 05 من ذات القانون².

رغم هذه الصلاحيات التي منحها المشرع للوالي في مجال معاينة المخالفات العمرانية إلا أنه تراجع عن ذلك بموجب التعديل الوارد على المادة 73 بموجب القانون رقم 04-05 حيث أبعاد الوالي من مهمة المعاينة ومراقبة البناء التي هي طور الانجاز لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو فعلاً الشخص الأقرب لمجال التعمير أكثر من الوالي³.

وربما كانت هذه الخطوة من المشرع توجه نحو لا مركزية التعمير حيث نجد أن نص المادة 73 الأصلي ينص على إمكانية زيارة الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت للبناء الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

في حين النص المعدل للمادة 73 ينص على وجوب إجبارية القيام بتلك الزيارات⁴.

¹ - حسينة غواس، مرجع سابق، ص 118.

² - أنظر المواد 73، 75، 76 مكرر (4) و76 مكرر (5) من القانون 90/29، مرجع سابق.

³ - حسينة غواس، نفس المرجع، ص 118.

⁴ - حسينة غواس، المرجع نفسه، ص 119.



الفصل الثاني — دور الهيئات الإدارية والقضائية للحد من البناء الفوضوي

كاستثناء فإن للوالي إصدار قرار بمنح رخصة البناء كسلطة لا مركزية أسندت لها مهمة الرقابة على هذه الأشغال خلال أربعة أشهر في الحالات التي تكون فيها الأشغال على درجة من الأهمية والتي لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار الرخصة والمتمثلة في نص المادة 66 من القانون 90/29 فيما يلي:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.
- البنايات الواقعة في المناطق المشار لها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 من قانون التهيئة والتعمير¹.

الفرع الثاني: دور البلدية للحد من البناء الفوضوي:

إن حماية البيئة العمرانية هدف تصبو إليه التشريعات المتعلقة بحماية البيئة وتسعى إلى تحقيقه وتعد البلدية جماعة إقليمية قاعدية للدولة وآلية فعالة لهذه الحماية، وباعتبار أن البلدية هيئة لا مركزية فإن صلاحيات البيئة تتوزع بين الهيئة التنفيذية والبلدية.

أولاً: دور البلدية للحد من البناء الفوضوي:

تعرف البلدية بأنها الجماعة القاعدية الإقليمية للدولة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي القاعدة الإقليمية اللامركزية ومكان لممارسة المواطنة ورد في القانون رقم 11-10 متعلق بالبلدية²، وتساهم البلدية في حماية البيئة العمرانية من خلال مساهمتها في إدارة وتهيئة الإقليم ومساهمتها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية

¹ - فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مارس 2018، ص 88.

- أنظر المواد: 66، 44، 45، 46، 48، 49 من القانون 90/29، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 01-02 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 23 يونيو 2011، ج ر العدد 37.



والثقافية،¹ تقوم البلديات بمهامها في إطار حماية البيئة بطريقة مباشرة عن طريق إنشاء مصالح إدارية متخصصة تكلف بإدارة تسيير مهامها، أو بطرق غير مباشرة عن طريق تكليف القطاع الخاص أو المنظمات غير الحكومية أو تكليف أشخاص معنوية أو طبيعية.²

- وتلعب دورا مهما في عملية الرقابة على الشروط الواجب توافرها في طلب صاحب الرخصة وملفه والقيام بالإجراءات التحقيقية اللازمة للتأكد من مدى مطابقة هذه الأخيرة والنصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالنشاط العمراني.³

- وتقضي مهامها وصلاحياتها إنشاء أي مشروع لا ينجم عنه أضرار بالبيئة وإلا يقتضي موافقة المجلس الشعبي البلدي وباستثناء المشاريع ذات المنفعة الوطنية لا بد أن تخضع للأحكام المتعلقة بحماية البيئة.⁴

- كما تم تحديد سلطات ومهام للبلدية متمثلة في: التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.

- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن.

- السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية، وهذه الصلاحيات أعطاها المشرع للبلدية في المادة 115 من القانون 11-10.

¹ - محمد معيفي، المرجع السابق، ص 179.

² - عبد النور ناجي، دور الغدرة المحلية في حماية البيئة من أخطار التلوث، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، سبتمبر 2016، ص 107.

³ - بن زيان سعادة، سلطات البلدية في مجال رخصة البناء، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، 2017، ص 144.

⁴ - أنظر المادة 115 من القانون 11-10.



- أورد القانون 11-10 في المادة 117 منه على سهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة، على المحافظة وحماية الأملاك العقارية والحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات.

- في المادة 119 من نفس القانون سالف الذكر فالبلدية تعمل على ترقية العقار وترقية برامج السكن كما تشجع وتنظم بصفة خاصة كل جمعية سكان تهدف إلى حماية وصيانة وترميم المباني أو الأحياء.

* في القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وفقا لأحكام المادة 10-11 منه اعتبر حماية البيئة عموما قضية وطنية تضمن فيها الدولة حراسة مختلفة مكوناتها وحمايتها وكذا تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمنشآت المصنفة وتلقي التصريح بالمنشآت التي تتطلب إقامتها دراسات موجزة.

- في قانون التعمير 90-29 نجد أنه أعطى للبلدية دورا محوريا في حماية البيئة العمرانية من خلال دورها في إعداد المخططات العمرانية التي تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي وتضبط قواعد توقعات التعمير، ويمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة بلديات، ويعد مخطط توجيهي أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ومخطط شغل الأراضي يحدد في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء¹.

* ومن خلال ما تم تقديمه فإن البلدية لها دور مهم في حماية البيئة العمرانية والحفاظ على النظام العمراني وحماية السكن من الفوضى ولها صلاحيات في تنظيم العمران داخل إقليمها، كما وضع لها القانون او المشرع عدة صلاحيات لحماية البيئة العمرانية كما لها

¹ - معيفي محمد، المرجع السابق، ص ص 180، 183.



السلطة في دراسة مخطط شغل الأراضي وكذلك السهر على مكافحة السكنات الهشة، وفي هذا دور مهم في حماية البناء والتعمير.

ثانياً: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحد من البناء الفوضوي:

منح المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي عدة صلاحيات في مجال تطبيق القواعد الخاصة بالبناء والتعمير وهذا من أجل التصدي لأي تجاوزات في البناء، نذكر من هذه الصلاحيات ما يلي:

- يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة إذا كانت البناءات من شأنها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي، كما يمنع كل بناء على أرض لا تقل عن مسافة 100 متر عن الشاطئ عدد البناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.¹

- يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم خلال (08) أيام ابتداءً من تاريخ استلامه محضر إثبات المخالفة.²

- رئيس المجلس الشعبي البلدي يلعب دورا كبيرا فيما يخص رخصة الهدم المختص بتسليمها دون غيره ويبلغها للمعني كما يوصي بهدم البناءات والعمارات الآيلة للانهايار،

- يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص في استقبال التصاريح المقدمة من طالبي تسوية وضعية بناياتهم، ويبرز دوره أيضا من خلال تبليغه بوقف الأشغال في حالة

¹ - علي محمد، يونس عتاب، آليات تفعيل دور البلدية في حماية العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 02، السنة 2020، ص 455.

² - حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة قسنطينة 01، 2012/2013، ص 119.



بناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، ليسلم شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطالبة.¹

- يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البناءات المرخص بها أثناء وبعد تشييدها وهذا من حرص المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما ينص عليه القانون ويلتزم أيضا بمراقبة كل بناء يقع على إقليم بلديته سواء تابع لشخص عام أو خاص.

- يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بزيارة الورشات الأشغال للوقوف على مدى التزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم قانونا،² أي إجراء رئيس المجلس الشعبي البلدي زيارات ميدانية للبناءات التي في طور الانجاز لرقابة إدارية موازية لأشغال البناء التي تمكنه من تصحيح الأخطاء التي قد ترتكب أثناء الإنجاز لأنه لولا القيام بالزيارات فقد يتعذر تدارك الأخطاء بعد الانتهاء من البناية،³ وهذا ما نصت عليه المادة 73 من القانون 90-29 المعدلة للمادة 06 من القانون رقم 04/05.⁴

- يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن وحماية التراث الثقافي والمعماري (المادة 94/ف5 من قانون 11-10).

¹ - علي محمد، يونس عطاب، المرجع نفسه، ص ص 459، 473.

² - لخضاري محمد، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال البناء على ضوء القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، مجلة المفكر، العدد الثامن عشر، 2019، ص 509.

³ - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، جامعة الحاج لخضر -باتنة- السنة 2012، ص 143.

⁴ - أنظر المادة 73 من القانون 90-29 المعدلة بالمادة 06 القانون رقم 04-05.



- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما (المادة 95 من قانون 11-10).¹

- من واجب رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء الزيارات الميدانية لمراقبة البناء طلب الوثائق من المالك أو موكله أو صاحب المشروع أو ممثله لمطابقتها مع البناء.

- من خلال متابعة الأشغال عند انتهائها نصت المادة 56 من القانون رقم 90/29 على أنه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

- وورد على ذلك استثناء في المادة 57 فقرة 03 من المرسوم 91/176 على أن يحل رئيس المجلس الشعبي البلدي محل المرخص له وجوبا في إصدار شهادة المطابقة للأشخاص الذين لم يقدموا تصريحاً بانتهاء الأشغال.²

الفرع الثالث: مديرية التعمير والبناء:

تعد مصلحة خارجية تابعة لوزارة السكن والعمران والمدينة وقد تم رصدتها على المستوى المحلي لأجل المساهمة في حماية البيئة العمرانية عن طريق الحفاظ على الجانب الجمالي والبيئي في إعداد المخططات العمرانية أو منح تراخيص البناء وتجزئة الأراضي للبناء وهذا ما يساهم في الحد من البناء الغير المشروع، ولأجل ذلك فهي منوطة بالقيام بعدة مهام نذكر منها ما يلي:

- السهر على تنفيذ تدابير نظام التعمير وتطوير النوعية المعمارية للبناء.

- الحرص على جمع المعطيات المتعلقة بالدراسات وإنجاز البناء واقتصاده.

¹ - مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة- السنة 2016، ص 120.

² - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص ص 147-148.



- العمل على تحسين الإطار المبني وتطوير السكن وجعله ملائماً للمتطلبات الاجتماعية والجغرافية والمناخية وتهيئة العقار.

- الحرص بالتنسيق مع مصالح الجماعات المحلية على تغطيتها بأدوات التعمير ومختلف وثائقه لدراساتها وتنفيذها.

- إبداء آرائها الفنية من أجل إعداد مختلف أشغال البناء والتعمير وضمان مراقبتها.

- القيام بجدد العناصر المهمة المكونة للهندسة المعمارية المحلية من أجل الحفاظ عليها وإدماجها وترقية أعمال إدماج الأنسجة العمرانية الهامشية والفوضوية في مجال التعمير والهندسة المعمارية.

الفرع الرابع: مديرية السكن والتجهيزات العمومية: والتي تتكفل بتنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي في مجال إنجاز التجهيزات العمومية ولها عدة اختصاصات تمس البيئة المشيدة منها:¹

- الحرص على التنسيق مع الجماعات المحلية فيما يخص إنجاز عمليات السكن الاجتماعي وتشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية والمبادرة بالدراسات حول المقاييس في مجال السكن خاصة في صيغة الريفي أو التطوري وكذا تشجيع المبادرات في صيغة البناء الذاتي عن طريق توفير تأطير دائم.

- تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للاطلاع على الدراسات والأشغال وكذا تسليم رخص التعمير وتولي تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار السلطة المخولة لها والاعتماد الممنوحة إلى غير ذلك.²

¹ - مكي حمشة، المرجع السابق، ص 539 - 541.

² - مكي حمشة، المرجع نفسه، ص 541.



المبحث الثاني: دور الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

تعمل الإدارة على التصدي لظاهرة البناء الفوضوي وذلك إلى جانب القضاء أي أنها لا تعمل في إطار مستقل ومعزول عن الجهة الأخرى حيث يقوم العمل في شكل نظامي يؤدي إلى سد ثغرات انتشار ظاهرة البناء الفوضوي ومحاصرته بالكيفية التي تؤدي إلى تقليل من عيب التشوه العمراني ويتم التصدي القضائي على ثلاث جهات في القضاء المدني والقضاء الجزائي والقضاء الإداري.

المطلب الأول: دور رقابة القضاء الإداري في مجال التهيئة والتعمير:

يشكل القاضي الإداري إحدى أهم الضمانات المقررة لحماية حقوق الأشخاص في حالة إصدار الإدارة قرارات فردية أو تنظيمية فيها مساس وخروج عن ما تقتضيه الضوابط المقررة قانونا وعليه حول القانون لطالب رخصة البناء طريق لرفع دعوى التعويض ودعوى الإلغاء.

الفرع الأول: دعوى الإلغاء في رخصة البناء:

- تعتبر دعوى الإلغاء في الجزائر من أكثر الدعاوى الإدارية انتشارا واستعمالا من جانب المتقاضين¹.

- وعلى الرغم من أهمية الدعوى إلا أن المشرع لم يضع لها تعريفا بل تم الإشارة إليها في تصريح العبارة في المادة 901² والمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

¹ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة 01، دار الجسور للنشر والتوزيع، 2009، ص 46.

² - بن يعيش سمير، دعوى الإلغاء، جامعة بشار، الجزائر، د س ن، ص 259.

³ - أنظر المادة 901 و801 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008.



- في القانون 98-01 في المادة 09 منه استعمل مصطلح دعوى الإلغاء¹.

سنقوم بتعريف دعوى الإلغاء المتعلقة بالقرار الإداري للبناء:

إذ عرفها جانب من الرأي أنها دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام جهات قضائية مختصة من الدولة (المحاكم الإدارية، مجلس الدولة) في إطار شروط شكلية وإجرائية وموضوعية بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائيا متضمن رخصة البناء غير مشروع بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة²، ومنه فغن المشرع عرفها من خلال إبراز خصائصها والشروط والإجراءات التي تسيّر وفقهم وعملها في إبطال قرار إداري متضمن رخصة البناء، قرار في مجال البناء، كما تهدف إلى حماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة وانحرافها في استعمال السلطة.

فجهة الاختصاص القضائية التي ينعقد لها الاختصاص بالفصل في دعوى الإلغاء وهي المحكمة الإدارية المختصة إقليميا كدرجة أولى في التقاضي³، وهذا ما ورد في المادة 801 من قانون إ م إ حيث تم ذكرها بصريح العبارة⁴ ومجلس الدولة كدرجة ثانية في التقاضي بالنسبة للقرارات الصادرة عن الجهات الإدارية المحلية وكدرجة أولى وأخيرة في التقاضي بالنسبة للطعون ضد الغدارات وفقا لقواعد الاختصاص التي حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 901 ق إ م إ⁵.

¹ - أنظر المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 المعدل والمتمم بقانون عضوي رقم

11-13 المؤرخ في 26 جويلية 2011، ج ر العدد 07.

² - بن عيلة حميد وهلاي خيرة، رقابة القضاء الإداري على رخصة البناء في الجزائر، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 08، العدد 03، 2021، ص 409.

³ - زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، د ع، ص 393.

⁴ - أنظر المادة 801 من قانون إجراءات مدنية وإدارية.

⁵ - أنظر المادة 901 من القانون إ م إ، نفسه.



أولاً: شروط رفع دعوى الإلغاء لرخصة البناء:

1 - شروط متعلقة برفع الدعوى:

1- **الصفة والمصلحة:** بالرجوع إلى أحكام المادة 13 من قانون إ. م. إ، فإنها نصت على وجوب الصفة والمصلحة لممارسة إجراء التقاضي.

فيقصد بالصفة أن يكون للطاعن وصفية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه أي أن يكون في مركز سليم يخول له إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري¹.

- **المصلحة:** تعرف بأنها الفائدة العملية المشروعة التي يحصل عليها المدعي من التجائه إلى القضاء وقد استقر الفقه والقضاء على أن لا دعوى دون مصلحة وأن المصلحة هي مناط الدعوى، ومعنى أنه لا يجوز الالتجاء إلى القضاء عبثاً دون تحقيق فائدة ما².

- وقد اشترط القضاء الإداري بأن تتميز المصلحة في دعوى إلغاء القرار الإداري في ذلك المجال بخاصتين هما الطابع الحالي والطابع الشخصي أي أن هذا القرار يؤثر تأثيراً مباشراً وحالياً على رافع الدعوى³.

وقد اشترط القضاء الإداري بأن تتميز المصلحة في دعوى إلغاء القرار الإداري في ذلك المجال بخاصيتين هما الطابع الحالي والطابع الشخصي، أي أن هذا القرار يؤثر تأثيراً مباشراً وحالياً على رافع الدعوى⁴.

¹ - حمادو فطيمة، المرجع السابق، ص 136.

² - سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة 01، إصدارات المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2018، ص 87.

³ - حمادو فطيمة، المرجع نفسه، ص 137.

⁴ - حمادو فطيمة، المرجع السابق، ص 137.



* بالنسبة للميعاد فقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹ السالف الذكر المادة ب 06 أشهر كفترة لنشر نسخة من قرار الترخيص بالبناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي لتمكين الغير الإطلاع على الملف المطلوب².

- **التظلم:** يعتبر التظلم الإداري في دعوى الإلغاء رخص وشهادات التعمير والبناء إجراء اختياري بحسب نص المادة 830 إ م إ، إذ يمكن لصاحب الصفة والمصلحة الطعن فيها أمام سلطات الضبط المصدرة لها طعنا إداريا وعززت المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، أقر على إمكانية التظلم لدى السلطات المختصة من طرف طالبي تراخيص والشهادات البناء والتعمير مقابل وصل إيداع لدى الولاية مع تحديد أجل الرد المبرر 15 يوما مع إمكانية الطعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران عند السكوت والتي تلتزم الولاية بالرد طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19³، وهذا ما ورد في المادة 06-31-40-62-69-82 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342⁴.

أما بالنسبة لحالات رفع دعوى الإلغاء تتمثل فيما يلي:

- حالة رفض الإدارة تسليم الرخصة حيث ألزم المشرع الإدارة تسبب قرارها بالرفض بسبب قانوني مع ضرورة تبليغه للمعني⁵

وأما إذا أصدرت قرارها برفض منح المعني رخصة البناء فإنه يكون لهذا الأخير اللجوء إلى المحاكم الإدارية لإلغاء هذا القرار، وفيما يتعلق بقرار تأجيل البت في منح

¹ - أنظر المادة 56، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.

² - هجيرة صحراوي ومحمد الناصر بوغزالة، مشروعية الترخيص بالبناء، رقابة القاضي الإداري عليه، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، 2022، ص 233.

³ - هجيرة صحراوي ومحمد الناصر بوغزالة، المرجع نفسه، ص 233.

⁴ - أنظر المواد 06-31-40-62-69-82 من المرسوم 20-342 المؤرخ في 22-11-2020.

⁵ - أنظر المادة 02-62-90 القانون، المصدر نفسه.



رخصة البناء فهو كذلك قرار إداري يرجع البحث في مدى مشروعيته إلى القاضي الإداري بأن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون¹، لذلك يمكن للطاعن أن يرفع دعوى الألغاء لهذا القرار المشوب بعيب عدم تقيد الإدارة بمقتضيات القانون وأيضا لعدم مراعاة المهلة القانونية الممنوحة لها.

- حالة سحب الرخصة الصحيحة القاعدة المسلم بها أنه لا يمكن سحب القرار الإداري المشروع والسليم وقد بنيت هذه القاعدة على أساس مبدأ عدم رجعية القرارات الإدارية، وفي هذا الصدد تطرقنا لقرار مجلس الدولة المؤرخ في 2000/02/02، تحت رقم 004305 نستنتج منه أن إلغاء قرار سحب رخصة البناء يعد قرار قضائيا سليما لاسيما من حيث الوصول إلى حالة تجاوز السلطة الثابتة بإساءة استعمال الإجراءات من قبل الإدارة²، كما يعتبر قرار مشوبا بعيب تجاوز السلطة³ يبرز دور دعوى الإلغاء في رخصة البناء من خلال اللجوء إليها في حالة وجود قرار إداري متعلق برخصة البناء مشوبا بعيب حيث تخالف فيه الإدارة القانون والقواعد والإجراءات في التطبيق تلك القوانين التي تهدف إلى مكافحة البناء الفوضوي مما يعيق تطبيق القانون كما يبرز دورها في الإيجار على احترام والعمل بقواعد التعمير.

ثانيا: أوجه دعوى الإلغاء في مجال التعمير والبناء: تعتبر مشروعية القرارات الإدارية في مجال العمران قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس إذا شابها عيب من عيوب عدم المشروعية الداخلية والخارجية وما على الطعن إلا إثبات ذلك العيب.

¹ - عماروش سميرة، منازعات رخصة البناء في القانون الجزائري بين اختصاص القضاء الإداري والعادي، مجلة

البحوث السياسية والإدارية، العدد 06، د س ن، ص 201-202.

² - هلال خيرة وبن عيلة حميد، المرجع السابق، ص 419.

³ - عماروش سميرة، المرجع السابق، ص 202.



1 - عدم المشروعية الخارجية لقرارات تراخيص أعمال البناء والتعمير: يتم الطعن في القرارات الإدارية المتعلقة بالبناء والتعمير بناء على عيوب خارجية تشويه تتمثل في عيب عدم الاختصاص عيب الشكل والإجراءات.

عيب عدم الاختصاص: يقصد به عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف ما وفقا للقوانين أو التنظيمات أو عدم القدرة على الأهلية أو الصفة القانونية لاتخاذ قرار إداري باسم ولحساب الإدارة العامة بصفة غير شرعية أو عدم القدرة على مباشرة عمل إداري معين¹ وبأخذ ثلاث صور:

- **عيب عدم الاختصاص الموضوعي:** ويظهر هذا العيب في حالة صدور قرار إداري عن جهة إدارية في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها وتحديد مجال هذا الاختصاص هو تحديد قانوني بموضوع الاختصاص في مجال العمران نجد القانون قام بتحديد حصر الجهات المختصة بمنح تراخيص أعمال البناء على المستويين المحلي والوطني وهي إما رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختصين إقليميا والوزير المكلف بالعمران وطنيا².

- ففي النص القانوني قضت المادة 65 من القانون 90-29 منحت مثلا صلاحية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء لكل من الوالي وأيضا رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، وممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

- كما حدد اختصاصات للوالي على سبيل الحصر من خلال تسليم رخصة البناء وكما تسلم هذه الرخصة من قبل الوزير المكلف بالعمران بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية

¹ - هجيرة صحراوي، ومحمد الناصر بوغزالة، المرجع السابق، ص 233.

² - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016، ص 543.



المعنيين¹، وضح القانون تسليم رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا ما ورد في المادة 68 من القانون السالف الذكر.

- **عيب عدم الاختصاص المكاني:** نكون بصدد عدم الاختصاص المكاني إذا صدر قرار إداري عن جهة إدارية متضمنا اتخاذ إجراء داخل إقليم لا يخضع لسلطتها وعليه فإن تجاوز نطاق الاقليم في أحد القرارات الإدارية يعد اعتداء من جانب مصدر القرار على اختصاص الجهة التي يتبعها المكان الذي يصدر بشأنه القرار²، وهي حالة نادرة الوقوع طالما أن دائرة الاختصاص تكون واضحة فليس لرئيس البلدية إصدار قرار هدم البناية واقعة في إقليم بلدية أخرى حيث تم تحديد المجال الجغرافي لاختصاصه كإقليم البلدية التي يترأسها مجلسها الشعبي³.

- **عيب عدم الاختصاص الزمني:** تتحقق هذه الصورة عند صدور قرار إداري في مجال العمران خارج فترة اختصاص الموظف المؤهل أي بعد سحب الاختصاص منه أو إنهاء مهامه⁴.

- لكن تمضي فترة طويلة قبل تنصيب السلطة الإدارية الجديدة ولضرورة سير المرفق العام أقر القانون على استمرار الإدارة في إنجاز مهامها مع مراعاة عدم اتخاذ تدابير تعيق سير السلطة اللاحقة⁵.

¹ - أنظر المواد 66، 67 من القانون 90-29.

² - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الأخوة منتوري، الجزائر، 2016، ص 119.

³ - شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 200.

⁴ - هجيرة صحراوي ومحمد الناصر بوغزالة، المرجع السابق، ص 234.

⁵ - بوالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، شهادة ماجستير، جامعة باجي مختار، الجزائر، 2011، ص 70.



عيب الشكل والإجراءات: هو تجاهل الإدارة الشكليات والإجراءات التي فرزها القانون عند إصدار القرار الإداري سواء كان إهمال كلي أو جزئي¹.

- فيقصد بالشكل المظهر الخارجي أو القالب الذي يفرغ فيه هذا القرار.

- الإجراءات فهي المراحل التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذه.

- عيب الشكل: يتضمن القانون 90-29 شكليات جوهرية يتعين على الإدارة مراعاتها

بمناسبة اتخاذها قراراتها وهذا ما نصت عليه المادة 05 من القانون 90-29

- عيب الإجراءات: نظرا لتعقيد إجراءات إصدار رخصة البناء فهذا العيب من أهم

وسائل إلغاء القرارات المتعلقة برخصة البناء كما أن القانون 90-29 وكذا المراسيم

والقوانين المتعلقة به وحفاظ على النظام العام العمراني يلزم الهيئات المختصة إتباع

إجراءات معينة ومحددة قانونا².

2 - عدم المشروعية الداخلية لقرارات تراخيص أعمال البناء: تلزم الإدارة باحترام مبدأ

المشروعية الداخلية الذي يعني تطابق عمل الإدارة على نصوص قانون البناء ومراسيمه

التنظيمية، وتتخذ عدم المشروعية الداخلية في تراخيص أعمال البناء صورتين هما:

مخالفة القاعدة القانونية والخطأ في تطبيقها أو تأويلها: تؤدي مخالفة القاعدة القانونية

إلى بطلان تراخيص أعمال البناء ويتحقق ذلك عندما تتجاهل الإدارة في تطبيق القاعدة

القانونية عندما تطبق قواعد غير سارية المفعول وقت توقيع الرخصة وقد يخطئ أيضا في

تطبيق القاعدة القانونية عندما تعتقد خطأ بأن النص القانوني يخول لها صلاحية منح

الرخصة.

¹ - عبد العالي حفظ الله، اختصاص القضاء الإداري بالفصل في منازعات رخص التعمير، مجلة الباحث في العلوم

الإنسانية والاجتماعية، المجلد 13، العدد 01، 2022، ص 92.

² - ناتوري سميرة، المرجع السابق، 505-506.



- ففي نص المادة 30 من المرسوم رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير بأنه يمكن منح رخصة البناء شريطة إنشاء وتهيئة¹ مسافات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع ويمكن للإدارة أن لا تفعل ولا تطبق الشرط حقيقة أو تتساهل في الإسراع بالإنجاز على أقل تقدير مما ينجر عنه الأضرار بالمصلحة العامة الأمر الذي يضعها في موضع المخالف للقاعدة القانونية بقرارها، بالترخيص بالبناء مما يعطي الحق والصفة للغير في رفع دعوى قضائية لإلغاء هذا القرار.²

- ومما يقع على السلطة الإدارية أيضا ورد في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فقد حرصت على أن لا تسلم رخصة التجزئة إلا بعد تحقيق شرط موافقة الأرض بمخطط شغل الأراضي أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي وهي قاعدة لا يجوز مخالفة الغدارة عليها في تطبيقها وإلا يعتبر عيبا في المشروعية الداخلية لدعوى الإلغاء.³

- نظرا لكافة الأحكام التي حددها القانون للسلطة الإدارية في مجال البناء فعدم تطبيقها يعد مخالفة أحكام وقواعد قانون البناء ليكون القرار الإداري مشوبا بعيب عدم المشروعية.

الانحراف في استعمال السلطة: يقصد بعيب الانحراف بالسلطة استخدام سلطة معينة بواسطة جهة إدارية من أجل تحقيق هدف آخر غير ذلك الذي منحها القانون لأجله تلك السلطة ويقوم هذا العيب عند الاستخدام العمدي من الإدارة لسلطتها لتحقيق هدف مغاير لذلك الذي لأجله منحت تلك السلطة.

¹ - القانون 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير المؤرخ في 28 ماي 1991، ج ر العدد 26.

² - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 71.

³ - أنظر المادة 17 من القانون 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في 15 يناير 2015، ج ر العدد 07.



فالانحراف في استعمال السلطة قد تؤدي إلى إلغاء أعمال البناء بعد تكوين قناعة القاضي الإداري بأن السلطات الإدارية مارست صلاحياتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحت الصلاحية لأجله، كما هو الحال في القرارات التي تصدرها الإدارة دون مراعاة مخطط شغل الأراضي أو اقتراح تعديله كما تسيء استعمال السلطة عندما تتعمد التأخير والتعطيل في منح تراخيص أعمال البناء دون مبرر قانوني.

- وتظهر صور الانحراف في استعمال السلطة فيما يلي:

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية: ورد في القانون 90-29 أن الهدف من مختلف القرارات الصادرة في مجال التعمير والبناء المحافظة على المصلحة العامة العمرانية، وإنتاج الأراضي قابلة للتعمير والحفاظ على النظام العام العمراني فيتعين على الإدارة الالتزام بهذا الهدف ولا يحق لها إصدار قرارات تتعلق بالبناء أو الهدم أو التجزئة تمس بهذا الهدف العام فإن خالفت ذلك كانت قراراتها معيبة بعيب الانحراف بالسلطة وتكون حرة بالطعن فيها بالإلغاء.

- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف المنصوص عليها في قانون البناء: قد لا يكتفي في كثير من أعمال الإدارة بتحقيق المصلحة العامة بل حدد لها القانون أهداف خاصة معينة في مجال معين وفي هذه الحالة لا يجب أن يستهدف القرار الإداري تحقيق المصلحة العامة فقط بل تخصيص الهدف الذي بينه القانون ولا يجوز الانحراف بالسلطة في مخالفة القاعدة بتخصيص الهدف التي أقرها القانون وبالتالي يجب على الإدارة أن تلتزم في إصدار القرارات التراخيص بالبناء بتحقيق الأغراض العامة والخاصة التي قصدها التشريع والتنظيم من منحها الضبط.

- لأن تحقيق أغراض معينة هو الغاية النهائية من كل تنظيم قانوني وإلا كانت قراراتها معيبة بالانحراف في استعمال السلطة.



- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص أعمال البناء: فالغدارة باستعمالها لإجراءات في غير موضعها ولغير الهدف المحدد لها تكون قد أساءت استعمال الإجراءات وانحرفت بها ومن ثم تجاوزت السلطة، وهنا الأمر متعلق بمدى مناسبة الإجراء المتبع والغاية التي تريدها الإدارة¹.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

دعوى التعويض هي الدعوى التي رفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتضمين ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة وتعتبر دعوى التعويض أهم صورة دعوى القضاء الكامل التي تتسع فيها سلطات القاضي الإداري².

- وتعرف بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل نشاط إداري ضار.

في التشريع الجزائري لم يرد فيه تعريف بل تم ذكرها بشكل ضمني وهذا ما ورد في المادتين 800 / 801 من قانون إ م إ في عبارة جميع القضايا التي يفهم منها دعوى التعويض تحت مضلة هذه العبارة³.

¹ - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص ص 74، 82.

² - عبد التواب مصطفى، دعاوى التعويض الإدارية وصيغتها، د ط، دار الفكر الجامعي، د ب ن، 1998، ص 11.

³ - وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، شهادة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي، الجزائر، 2015، ص 192.



ولها شروط استحقاق التعويض في المسؤولية الإدارية

يمكن أن ينجم الخطأ الإداري عن صدور قرار غير مشروع وهو خطأ مرفقي بالأساس يتمثل في عدم مشروعية القرار الإداري، كما لو منحت الإدارة رخصة البناء مخالفة لمبدأ المشروعية، وهو الخطأ الذي يثير مسؤولية الإدارة تجاه طالب الرخصة أو الغير.

فإذا أحدثت الإدارة الإجراءات والشروط المقررة في قانون البناء فإن القضاء يحرمها من التعويض وهو الأمر الذي قضى به مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 31/01/2013 حيث أنه تبين من دراسة ملف الدعوى أن بلدية حمورة الممثلة في شخص رئيسها تستأنف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ببسكرة والذي قضى برفض دعاها الرامية إلى إلزام المستأنف دفع مبلغ معين لها مقابل المصاريف التي كلفتها عملية إزالة الأشغال ونقل الحطام¹.

2/ حصول ضرر من تطبيق تراخيص التعمير والبناء: لإعطاء إمكانية التعويض يجب أن يكون الضرر أكيدا وثابتا، أي أن يكون الضرر ثابتا على وجه اليقين² ولإثارة مسؤولية الإدارة في مادة التعمير والبناء يجب إثبات وجود ضرر مباشر حال وليس ضررا محتملا أو متوقع الحدوث بل أكيد وقابل للتقدير ناتج عن تطبيق القرار المطعون في مشروعيته، فإثبات الضرر يتحمله المتضرر، فلا يمكن مساءلة الغدارة على أساس تهديد النظام العام، فيمكن ان يحصل الضرر بسبب جملة من قرارات الترخيص بالبناء³.

¹ - لعديدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الحميد بن باديس، الجزائر، 2019، ص 378.

² - عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 02، 2002، ص 90.

³ - لعديدي خيرة، المرجع نفسه، ص 379.



غالباً ما يكون ضرراً مادياً، غير أنه يمكن للقاضي في مجال رخصة البناء أن يقضي بالتعويض للمدعي عن باقي الأضرار التي يثبت حدوثها له متى كانت ناتجة مباشرة عن التصرف الخاطئ للإدارة، كما أنه يمكن أن يقضي بالتعويض عن الأضرار المعنوية اللاحقة بالجمعيات المدافعة عن البيئة الحضرية والإطار المعيشي¹.

3/ شروط الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية:

- شرط الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية:

يشترط فيه أن يكون مباشراً أي إثبات أن عمل الإدارة القانوني أو نشاطها المادي هو من كان سبباً مباشراً في إلحاق أضرار الغير ويبرز ذلك من خلال إثبات قيام العلاقة السببية بين خطأ الإدارة والضرر المدعى به ويكون محقق الوقوع بمعنى وقع فعلاً وليس بأنه سيقع مستقبلاً.

وأن يكون الضرر غير عادي أي يكون متعلقاً بمركز خاص وذاتي للشخص وأيضاً عند تقديره يوصف بأنه ليس من مخاطر المجتمع العادية التي يتحتم على الأفراد تحملها بحكم أنهم أعضاء هذه الجماعة، وهو كل ضرر مفاجئ وغريب طارئ واستثنائي وكل ما هو غير طبيعي².

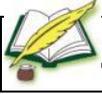
ثالثاً: أسس المسؤولية الإدارية في مجال العمران:

1/ المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ:

تعد المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ الأكثر شيوعاً في مجال دعاوى مسؤولية الإدارة لتعويض الأضرار المترتبة عن قرارات الإدارة في مادة العمران وتظهر صورها في:

¹ - المرجع نفسه، ص 380.

² - يُنظر: رشا مقدم، شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2021، ص ص 34، 36.



المنح غير المشروع لتراخيص البناء حيث تقرر الإدارة منح تراخيص أعمال البناء غير المشروعة نتيجة مخالفتها لقواعد القانون البناء¹.

- وفي مجال تحديد المناطق والتنظيمات القانونية المتعلقة بمخططات شغل الأراضي، فإن المشرع الجزائري أورد ذلك ومثال ذلك ما ورد في المادة 50 من القانون 90 / 29 والتي تلتزم البلدية بالتأكد من الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض²

تعطيل منح تراخيص العمران بدون مبرر قانوني أي مطابقة الطلب للشروط القانونية سواء ما تعلق بصفة الطالب أو ما تعلق بالوثائق التي تبين انسجام المحل مع قواعد العمران، فإنه يتعين على السلطة الإدارية منح رخصة البناء للطالب بقرار صريح على اعتبار أن رخصة البناء ليست عملاً تقديرياً بل هي اختصاص مقيد للإدارة، ولذلك فإن عدم الرد على طالبي التراخيص أعمال البناء رغم فوات الميعاد يعد امتناعاً غير مشروع ويرتب مسؤوليتها إذا نتج عنه ضرر³.

2/ المسؤولية الإدارية على أساس دون الخطأ:

المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر: تجسد هذه النظرية في الواقع فرضية واحدة للمسؤولية بدون خطأ، يكون فيها الضرر نتيجة لتحقيق مخاطر والتي رأى فيها القاضي الإداري أو المشرع لأسباب مختلفة لأنه من العدل أو الإنصاف أن يتمخض عن وجود خطر في حدوث الضرر إنشاء مسؤولية بدون خطأ، وأهم التطبيقات ما تقرر لأول مرة

¹ - ميمونة سعاد، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، مجلة البناء والتعمير، المجلد 03، العدد 03، جوان 2019، ص 118.

² - قهار كميعة، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جوان 2017، ص 161.

³ - عيشوبة عمار، المرجع السابق، ص 150.



في سنة 1974، وأن رفضت الإدارة التدخل لوقف المخالفات لقواعد تنظيم العمران، لا يشكل خطأ من جانبها، إلا أنها مسؤولة عن التعويض كون أن امتناع الإدارة عن التدخل يشكل مخاطر قد تتسبب في إلحاق الضرر وما على المتضرر إلا أن يثبت العلاقة السببية بين امتناع الإدارة عن التدخل، والضرر الذي لحق به¹.

المطلب الثاني: رقابة الفضاء العادي:

بالإضافة إلى اختصاص القاضي الإداري فإن كل من القاضي الجزائي والقاضي المدني يمكن أن يعود لهما الاختصاص في النزاعات المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير وفي هذا الصدد نجد أنفسنا أمام نوعين من المسؤولية

أولها: المسؤولية المدنية (الفرع الأول)

ثانيها: المسؤولية الجزائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المسؤولية المدنية:

قد يحدث أن تسبب أعمال التعمير والبناء في حدوث أضرار للغير، وبالتالي تتقرر المسؤولية المدنية إسناد النص المادة 124 من القانون المدني: <<كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض>>².

من خلال المادة نجد أن المشرع كفل للغير حماية من أي ضرر يمس بمصالحه دون أن يحدد نوع الضرر أو الفعل المسبب له، بل ترك الأمر مطلقا مما يعني إمكانية رفع الغير دعوى يطالب فيها بالتعويض عن الضرر الذي لحقه نتيجة خطأ الغير، وفيها يبرر توافر

¹ - بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمور، الجزائر، 2017، ص 115.

² - المادة 124 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.



شروط معينة حتى يجبر هذا الضرر عن طريق تعويض يقدم للمضرور، حيث أنه يجب أن ترفع الدعوى المدنية على أساس الفعل المولد للضرر والذي يتمثل في أشغال بناء مخالفة للقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير تسببت في ضرر للغير، أيضا وجوب وجود ضرر نتج عن هذه المخالفة وأن يكون هذا الضرر خاصا أو يمس مصالح الأشخاص وهذا لا يكفي لتأسيس دعوى مدنية وقبولها بل يجب إثبات العلاقة السببية مباشرة بين الفعل المخالف لقواعد العمران والضرر ومتى توافرت الشروط الثلاثة السابقة يكون للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المدني بهدف جبر الضرر الشخصي الذي لحق به من جراء مخالفة قواعد العمران¹.

وما يهمنا أكثر هو قيام المسؤولية المدنية أمام القضاء العادي كآلية رقابة على عمليات البناء والتعمير ومن هذا المنطلق نتطرق إلى عناصر دعوى المسؤولية المدنية.

عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير:

وتتمثل عناصر الدعوى في مجال البناء والتعمير في:

1/ المدعي المضرور من عمليات البناء والتعمير وهو في العادة يعتبر من الغير الأجنبي عن العملية إلا أنها قد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية نفسها ويتمثل الغير الأجنبي عن البناء في المارة والجيران ويعوضون طبقا للمسؤولية التقصيرية، أما الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية ذاتها أي عملية البناء الذين قد يصيبهم الأضرار نذكر منهم المستأجر والمالك نفسه وأفراد أسرته².

¹ - شهرزاد عواد، الرجوع السابق، ص ص173، 176.

² - سلسبيل كيجل، المرجع السابق، ص ص146 - 149.



وذلك على النحو التالي:

أ - **المستأجر:** إن الأضرار قد تصيب المستأجر بمناسبة عمليات البناء تكون إما قبل تسلمه الوحدة السكنية أو بعد تسليمها للوحدة السكنية.

فإذا أصيب المستأجر بتهدم البناء كلياً أو جزئياً بعد تسلمه الوحدة السكنية فإنه بسبب وجود عقد إيجار بينه وبين المالك فإن أحكام المسؤولية العقدية هي التي تطبق، أما بالنسبة للأضرار التي تصيب المتأجر قبل تسلمه للوحدة السكنية كأن يصاب أثناء ذهابه لمعاينة العين المؤجرة في فترة البناء ففي هذه الحالة لا شك أن يعتبر من الغير ويأخذ حكمه فإنه يستطيع الاستناد على المسؤولية التقصيرية سواء على أساس الخطأ الثابت أمام الخطأ المفترض في حق حارس البناء أو الآلات والأشياء الخطرة التي تتطلب عناية خاصة¹.

ب - **المالك وأفراد أسرته:**

يتم التمييز هنا بين حالتين هما:

* المالك هو الحارس لعمليات البناء:

إذا ما أصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، وكان المالك هو الحارس لعمليات البناء، فإن الخطأ هنا يكون مفترضا في جانب المالك نفسه، والافتراض هنا يكون لمصلحة المضرور، بما في ذلك أفراد أسرته، والمضرور هنا يستطيع الرجوع على المالك كحارس للبناء. وللمالك المضرور الحق في أن يرجع على التابع وهو العامل لديه، والذي

¹ - كمال محمد الأمين، ص 244.



يكون المتسبب المباشر في هذا الضرر، وذلك بأن يثبت المضرور، وهو المالك، الخطأ في جانب العامل¹.

* المقاول أو المهندس حارس عملية البناء:

في حالة ما كانت الحراسة للمقاول أو المهندس وأصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار فإنه يحق للمالك ومن باب أولى أسرته الحصول على تعويض عن الأضرار التي أصابت المالك أو أحد أفراد أسرته، وذلك استناداً على أحكام المسؤولية التقصيرية القائمة على الخطأ، سواء في حق الحارس البناء أو حارس الآلات.

أما عن الحالات التي يأخذ فيها المالك حكم الغير، والتي يستند في دعوى التعويض إلى المسؤولية التقصيرية فإننا نجد منها:

- الأضرار الجسدية التي تصيبه في موقع العمل.
- الأضرار التي تصيب المالك في أمواله التي لا صلة لها بعمليات البناء كذلك التي تصيب سيارته.
- الأضرار الناجمة عن الإخلال بأحد الالتزامات الداخلة في مضمون العقد، وكأن هذا الإخلال يشكل غشاً أو خطأ جسيماً.

2/ المدعى عليه في دعوى المسؤولية المدنية:

¹ - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية في حوادث وانهيار المباني أثناء وبعد التشييد والتأمين الإجباري منها، توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية - مصر - ص 31.



المسؤولية المدنية في مجال التعمير والبناء فإن المدعي هنا هو حارس البناء، فقد يكون إما المالك أو المقاول، كما قد يكون حارس الأشياء المتعلقة بالبناء هو المدعي عليه المسؤول أيضا.

- غير أن دعوى التعويض تسقط بمضي 15 من يوم وقوع الفعل الضار أي أنه إذا لم ترفع الدعوى ضد المدعي عليه في أجل سنة من يوم وقوع الفعل الضار فإنه يسقط حق الضرور في التعويض¹.

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية:

أولا: تحريك الدعوى العمومية:

إن التعدي على القواعد القانونية للتهيئة والتعمير وانتهاكها يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين، لأنها قواعد قانونية من النظام العام مقترنة بجزاء ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها لأنها تسعى لتحقيق المصلحة العامة وتكون الجزاءات سالبة للحرية أو غرامات مالية، ونص القانون 90-29 على أن للقاضي الجزائي الأمر بمطابقة البناء للرخصة من أجل إتمام مبنى أو الأمر بهدمه جزئيا أو كليا، مما يحقق مطابقته مع رخصة البناء².

وتتم مواجهة البناء الفوضوي جزائيا من خلال تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة، أو عن طريق الادعاء المباشر، فالنيابة العامة تحريك الدعوى في جريمة البناء دون ترخيص أو البناء المخالف لأحكامها بمجرد علمها بها، ومن وسائل ذلك محضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين وتحرك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء

¹ -قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان - سنة 2012 - 2013 - ص 109، ص 110.

² - محمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 159.



المباشر سواء للمتضرر من الجريمة أو بالنسبة للجمعيات وفقا لنص المادة 74 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹.

ثانيا: المسؤول جزائيا عن جرائم البناء الفوضوي:

إن المادة 77 من القانون 90-29² قد وسعت في نطاق المسؤولين جزائيا عن جرائم البناء الفوضوي بهدف الزيادة في الردع، فهي لا تربط في التجريم بين المسؤولية الجنائية وملكية الأرض بل إن المسؤولين جنائيا يمكن أن يكونوا حاملين لصفات أخرى، فالصفات في هذا الإطار صفتين أساسيين:

- يعاقب القانون عن جريمة البناء الفوضوي من باب أولى كل من ملاك الأرض وكذلك المستفيد من الأشغال كمستأجرها أو مستعملي الأرض.

- ومن جهة أخرى يسأل جنائيا عن الأشغال، سواء كانت صفتهم مهندسين معماريين أو مقاولين أو أي صفة أخرى³.

من خلال هذا الفصل قام المشرع بوضع هيئات إدارية للحد من البناء الفوضوي وذلك من خلال تنفيذ المهام التي كلفهم بها المشرع لتطبيقهم للقوانين وقواعد التعمير، وتعتبر من الآليات المؤسساتية والإدارية فالهيئات الإدارية عموما تتمثل في الوزارات وبيبرز دورها عن طريق المهام الخاصة لكل المديرية العامة في مجال البناء، أما بالنسبة للهيئات المحلية فلها سلطات واسعة نظرا لقربها من المواطن وأيضا قربها من وقوع هذه الظاهر حيث تتمكن الهيئات المحلية من مراقبة أشغال البناء أثناء تنفيذها وغيرها من المهام الأخرى

¹- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران أمام القضاء الجزائري، مجلة القانون والحريات، جامعة محمد خيضر - بسكرة - ، د. س . ن، ص ص 413، 414.

²-أنظر المادة 77 من القانون 90-29، المرجع السابق.

³- غربي إبراهيم، 120، 121.



الفصل الثاني — دور الهيئات الإدارية والقضائية للمد من البناء الفوضوي

وبالرغم من أن الإدارة هي التي تتواجد في الخط الأمامي في التصدي لظاهرة البناء غير المشروع قبل القضائي إلا أن هذا لا يعني ان ك جهة تعمل في إطار مستقل عن الأخرى حيث انه يؤول اختصاص الفصل في المنازعات المتعلقة بالبناء في القاضي الإداري والقاضي العادي، حيث ينظر القاضي الإداري في مدى مشروعية القرار الإداري كما له السلطة في تحديد الضرر الناجم عن ظاهرة البناء الفوضوي لتحديد التعويض المناسب.

خاتمة





في ختام دراسة موضوع الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي نجد أنه موضوع في غاية الأهمية نظرا لإخلاله بالنظام العمراني العام بسبب البناءات الفوضوية وغير الشرعية، ونظرا لتعدد جوانب هذا الموضوع حاولنا إبراز كل ما يتعلق به من خلال تعريفه وأسبابه وآثاره وآليات الحد منه، وفي هذا الصدد نجد أن المشرع سن الآليات القانونية المتمثلة في أدوات عقود التعمير من أجل تنظيم عملية البناء والمحافظة على نسق عمراني متجانس، مع إنشاء هيئات إدارية مكلفة بتطبيق القوانين وهذا ما سعى إليه المشرع الجزائري من خلال وضعة لمجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وتوصلنا من خلال هذه الدراسة إلى عدة نتائج :

- أن انتشار ظاهرة البناء الفوضوي نتيجة عدة أسباب وأهمها النزوح الريفي وأيضا سبب الأحداث المأساوية التي خلفتها العشرية السوداء المعروفة والتي شهدها المواطن مما أدى إلى هروب المواطنين إلى مناطق عديدة بحثا عن الأمن والاستقرار وعدم الاهتمام بالإجراءات القانونية للبناء
- اتبع المشرع عدة آليات قانونية للحد من البناء الفوضوي وأهمها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي ورخصة البناء وكذلك الشهادات وفي مجملها تعد وسائل رقابية قبلية وبعديّة للحد من البناء الفوضوي
- تعددت الهيئات الإدارية في الدولة الجزائرية في مجال التهيئة والتعمير فكل منها اختصاصات ومهام مكلفة بها سواء على المستوى المركزي والمتمثلة في الوزارات أو المحلية الولاية والبلدية حيث أعطى لها المشرع صلاحيات واسعة نظرا لقربها من الفرد والمواطن.
- وجود الحماية القانونية للبناء والمتمثلة في العديد من النصوص القانونية وأبرزها قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الذي يهدف إلى تطبيق



- القواعد والزامية استعمال انتاج أراضي قابلة للتعمير كذلك القانون 02-15 حيث يقوم بتسوية مطابقة البناءات وتعديلها من أجل حماية البيئة من البناء الفوضوي
- يلعب القضاء دورا هاما في مجال الحد من البناء الفوضوي من خلال تقدير مدى مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بالبناء وتحديد المسؤوليات عن مخالفة أحكام القانون والمتبعة القضائية والجزائية
 - كنقطة هامة نجد أن المشرع الجزائري وضع العديد من الآليات من خلال النصوص القانونية ورغم صرامة الإجراءات التي جاءت في القوانين فإن التطبيق العشوائي والمخالف للقانون لا يزال ينتشر والواقع يثبت، ذلك ورغم الجهود المبذولة من المشرع الجزائري في ضبط الآليات القانونية إلا أنها لم تضبط إلى حد ما وبصفة نظامية في محاربة البناء الفوضوي مع عدم جدية تأدية المهام من طرف السلطات المختصة التي كلفها المشرع بذلك.
- وفي الأخير كتوصيات:
- ضرورة القيام بحملات توعية للمواطنين حول الأضرار التي تتجم عن البناء الفوضوي وأهمية البناء المشروع.
 - إشراك المواطنين ومراكز البحث في نشر المعلومات الشاملة لظاهرة البناء الفوضوي وإدراك مدى أهمية إتباع القانون في عمليات البناء.
 - معالجة المشرع للجوانب الأخرى التي تكون سبب في البناء الفوضوي من أهمها الجانب الاجتماعي وتحسين المستوى المعيشي في القرى والأرياف والزيادة في توفير سكنات تساهمية أكثر للتقليل من النزوح الريفي إلى المدينة في البحث عن معيشة أفضل
 - تنظيم الردع الجزائي من خلال رفع قيمة الغرامة المالية الموقعة في حالة البناء المخالف للقانون حتى تتحقق الغرض المنشود منها.
 - وتقليص آجال منح الرخص وتبسيط إجراءاته والتقليل من الوثائق الطلب للرخص مما تسهل على الفرد القيام بعملية بناء مشروع.

المصادر والمراجع





قائمة المصادر المراجع:

الأوامر:

01 الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

القوانين:

02 القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد 55.

03 القانون 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر، العدد 52 (مؤرخة في 2 ديسمبر 1990).

04 القانون رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، العدد 4.

05 القانون العضوي رقم 98-01، المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وسيره وعمله، المؤرخ في، ج ر، العدد 7.

06 القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 51.

07 القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بتوجيه المدينة، ج ر، العدد 16.

08 القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، 2008، ج ر، العدد 21.



- 09 القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمام انجازها، ج ر، العدد 4.
- 10 القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية، المؤرخ في 22 جويلية 2011، المعدل والمتمم بالقانون رقم 21-13 المؤرخ في 31 اوت 2021، ج ر، العدد 5 .
- 11 القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، ج ر، العدد 12.

المراسيم:

- 12 المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد قواعد العائلة للتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 2.
- 13 المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، حدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، ج ر، العدد 26.
- 14 المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر، العدد 26.
- 15 المرسوم التنفيذي رقم 10-258، المؤرخ في 21 أكتوبر 2010، حدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والبيئة، ج ر، العدد 64.
- 16 المرسوم التنفيذي رقم 10-259، المؤرخ في 21 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-433، المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، ج ر، العدد 71.



- 17 المرسوم التنفيذي رقم 10-260، المؤرخ في 21 أكتوبر 2010، المتعلق بتنظيم المفتشية العامة لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة وسيرها، ج ر، العدد 64.
- 18 المرسوم التنفيذي رقم 13-151، المؤرخ في 15 أفريل 2013، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران، ج ر، العدد 22.
- 19 المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ 25 يناير 2015، لمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 7.
- 20 المرسوم التنفيذي رقم 22-55، المؤرخ في 2 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، المؤرخ في 2 فيفري 2022، ج ر، العدد 09.

المراجع:

- الكتب:

الكتب العامة:

- 21 حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 22 سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة 01، إصدارات المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2018.
- 23 عبد التواب مصطفى، دعاوى التعويض الإدارية وصيغتها، دط، دار الفكر الجامعي، د ب ن، 1998.
- 24 عمار بمضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط1، دار جسور للنشر والتوزيع، 2009.



الكتب الخاصة:

- 25 حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، دط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015 .
- 26 عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة مصر، 2005.
- 27 محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية في حوادث وانهيار المباني أثناء وبعد التشييد والتأمين الإجباري منها، دط، توزيع منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، د س ن.
- 28 منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

أطروحات الدكتوراه:

- 29 بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمور، الجزائر، 2017.
- 30 ربيعة بوسكار، مشكلة البيئة في الجزائر من منظور اقتصادي، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2016.
- 31 سليمة بوخييط، القطاع غير الرسمي في المدينة الجزائرية، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2018.
- 32 شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2015.
- 33 عربي باي يزيد إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة لحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2015.



- 34 كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2016.
- 35 لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الحميد بن باديس، الجزائر، 2019.
- 36 منير بولعراس، البناء الفوضوي وانعكاساته على علاقات الجيرة، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الحميد المهدي، الجزائر، 2018.
- 37 مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، الجزائر، 2021.
- 38 مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2018.
- 39 نعيمة حمود حرام بومعوش، ظاهرة البناء الفوضوي بالمدن الكبرى الجزائرية الواقع ورهانات التسوية في إطار الحوكمة الحضرية، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، الجزائر، 2018.

رسائل الماجستير:

- 40 بوالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة العربي بن مهدي أم البواقي، الجزائر، 2015.
- 41 براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2012.
- 42 بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة



- ماجستير، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2013.
- 43 بن غزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2012.
- 44 تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، الجزائر، 2009.
- 45 حفيظي ليليا، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، الجزائر، 2008.
- 46 دحمان حمادو، الوسائل القضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية للجزائر، مذكرة ماجستير، تلمسان، الجزائر، 2011.
- 47 رحامنية سعيدة، وضعية الخدمات الصحية في الأحياء السكنية، رسالة ماجستير، جامعة منتوري، الجزائر، 2008.
- 48 سارة عبايدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3، 2017.
- 49 عز الدين وفاء، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، 2015.
- 50 غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2012.
- 51 فرح مصطفى الصر芬دي، استراتيجيات تطوير المناطق في محافظة غزة، مذكرة ماجستير، جامعة الإسلامية غزة، فلسطين، 2008.
- 52 قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2013.



- 53 كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، الجزائر، 2011.
- 54 مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1، الجزائر، 2016.
- 55 معيفي محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 1، الجزائر، 2014.
- 56 مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة ماجستير، جامعة محمد لمين سطيف 2، الجزائر، 2016.
- 57 منشان فوزي، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، الجزائر، 2009.

رسالة الماجستير:

- 58 أحمد قوي، الأحياء العشوائية وآثارها على السوسيوعمرانية في الوسط الحضري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر، الجزائر، 2019.

المقالات:

- 59 الوافي فيصل، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 5، 2018.
- 60 الطويل فتيحة، التخطيط الحضري ومشكلة الأحياء القصديرية، مجلة العلوم الإنسانية، المركز الجامعي تندوف، العدد 4، 2018.
- 61 بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 1، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2007.
- 62 بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات



- التعمير والبناء، العدد 5، الجزائر، 2018.
- 63 بن زيان سعادة، سلطات البلدية في مجال رخصة البناء، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد2، 2017.
- 64 بوهنتالة ياسين وزيبار الشاذلي، النطاق القانوني لوظيفة الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير بين تفعيل التنظيم وتكريس الوقاية، مجلة معارف العلوم القانونية والاقتصادية، المجلد 2، العدد1، 2021.
- 65 سلطاني زنقيلة، أهمية أدوات عقود التعمير في المحافظة على البيئة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد9، العدد 1، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2020.
- 66 شايقة بديعة، رخصة البناء أداة قانونية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، جامعة الأغواط، الجزائر، 2017.
- 67 عبد العظيم سلطاني، رخصة البناء كآلية للتخطيط العمراني الحديث في الجزائر على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد 10، العدد 3، 2021.
- 68 علي محمد يونس عطاب، آليات تفعيل دور البلدية في حماية العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد2، 2020.
- 69 عطوي وداد وحداد عيسى، مخطط شغل الأراضي كأداة لتكريس حق الشخص في الحصول على المعلومة البيئية العمرانية، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المجلد 10، العدد 2، 2019.
- 70 قنود جميلة، مدى نجاعة آليتي الرخص الإدارية في مجال التهيئة والتعمير



- ودراسات تأثير البيئة في تحقيق الموازنة ما بين التنمية المستدامة والمحافظة على البيئة، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 4، 2016.
- 71 قهار كميعة، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، 2017.
- 72 لعويجي عبد الله، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، الجزائر، 2013.
- 73 محمود قادة وسي مرابط عبد الرحمان، البناءات الفوضوية وانعكاساتها على تحقيق بيئة عمرانية مستدامة، مجلة العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 11، العدد 1، 2021.
- 74 مقدم رشا، شروط إقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، لعدد 2، 2021.
- 75 منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبية، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، العدد 3، الجزائر، 2022.
- 76 موهوبي نور الهدى، الحماية القانونية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية، مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد 2، د س ن.
- 77 ميمونة سعاد، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، مجلة البناء والتعمير، المجلد 3، العدد 3، 2019.
- 78 ناجي عبد النور، دور الإدارة المحلية في حماية البيئة من أخطار التلوث، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، 2016.
- 79 نوار نوال، الأحياء القصدية في المدن الفلسفية التخطيط الحضري، مجلة



الباحث الاجتماعي، العدد 14، 2018.

80 هيشور محمد طين، قراءة سوسيو تاريخية لقطاع السكان في الجزائريين الخلفيات والتوجهات الجديدة، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 25، 2017.

81 ياسين قوتال والخذيري ياسين، البناءات العمرانية ذات الطابع الفوضوي الأسباب والحلول، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 2، 2021.

82 يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 5، الجزائر، 2018.

المحاضرات:

83 شيخ سناء وشيخ سمية، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، د س ن .

84 منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، المركز الجامعي يحيى فارس، المدينة، الجزائر، د س ن .

85 بن يعيش سمير، دعوى الإلغاء، دط، جامعة بشار، الجزائر، د س ن.

المقالات المنشورة:

86 جلطي عمر، سلطة الوزير المكلف بالتهيئة والعمران والبيئة والمدينة في مجال حماية الأهداف الحديثة للضبط الإداري، www.almerja.com

87 محمد عبد الرحمن، كل التفاصيل عن شروط وإجراءات تسوية البناءات المخالفة لرخصة البناء، جريدة البلاد، www.elbilad.com

88 عماد ميغري، خصوصيات التحول الديمغرافي و بروز المشكلة السكانية في العالم الثالث المنطقة المغاربية نموذجا، <http://dio.org>



قواميس:

89 قاموس المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 27، دار المشرق بيروت، لبنان،
1684 .

المعاجم:

90 جيرار كورنو، معجم المصطلحات القانونية، ت ر منصور القاضي، المؤسسة
الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، د س ن.

A highly detailed black and white illustration of a large, ornate floral arrangement. The design features a central circular element, possibly a globe or a large flower, surrounded by intricate, swirling patterns, leaves, and smaller floral motifs. The overall style is reminiscent of traditional Islamic or Middle Eastern art, with a focus on complex, symmetrical patterns and fine line work. The background is a light, textured grey, which makes the dark, detailed illustration stand out.

فهرس
المحتويات



فهرس المحتويات

مقدمة أ- ب

الفصل الأول: ماهية البناء الفوضوي

07 المبحث الأول: مفهوم البناء الفوضوي

07 المطلب الأول: تعريف البناء الفوضوي وخصائصه

07 الفرع الأول: تعريف البناء الفوضوي

12 الفرع الثاني: خصائص ظاهرة البناء الفوضوي

13 المطلب الثاني: أسباب البناء الفوضوي وآثاره

13 الفرع الأول: أسباب ظاهرة البناء الفوضوي

16 الفرع الثاني: الآثار السلبية الناجمة عن ظاهرة البناء الفوضوي

18 المبحث الثاني: الآليات القانونية والإدارية للحد من البناء الفوضوي

18 المطلب الأول: الحماية القانونية للحد من البناء الفوضوي

18 الفرع الأول: القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري

19 الفرع الثاني: القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

19 الفرع الثالث: القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة

20 الفرع الرابع: القانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها لتسوية

البناءات غير الشرعية

21 الفرع الخامس: المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير

21 المطلب الثاني: الآليات الإدارية للحد من البناء الفوضوي

21 الفرع الأول: أدوات التعمير للحد من البناء الفوضوي



25 الفرع الثاني: عقود التعمير للحد من البناء الفوضوي

الفصل الثاني: دور الهيئات الإدارية والقضائية للحد من البناء الفوضوي

41 المبحث الأول: دور الهيئات الإدارية للحد من البناء الفوضوي

41 المطلب الأول: دور الهيئات المركزية للحد من البناء الفوضوي

42 الفرع الأول: وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والمدينة

43 الفرع الثاني: دور وزارة السكن والعمران والمدينة

44 الفرع الثالث: دور وزارة تهيئة الإقليم والبيئة

45 المطلب الثاني: دور الهيئات المحلية للحد من البناء الفوضوي

45 الفرع الأول: دور الولاية في الحد من البناء الفوضوي

47 الفرع الثاني: دور البلدية في الحد من البناء الفوضوي

52 الفرع الثالث: دور مديرية التعمير والبناء في الحد من البناء الفوضوي

53 الفرع الرابع: دور مديرية السكن والتجهيزات العمومية في الحد من البناء الفوضوي

54 المبحث الثاني: دور الرقابة القضائية في الحد من البناء الفوضوي

54 المطلب الأول: دور رقابة القضاء الإداري في مجال التهيئة والتعمير

54 الفرع الأول: دعوى الإلغاء لرخصة البناء

64 الفرع الثاني: دعوى التعويض

68 المطلب الثاني: دور رقابة القضاء العادي في الحد من البناء الفوضوي



68 الفرع الأول: المسؤولية المدنية
72 الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية
76 الخاتمة
79 قائمة المصادر والمراجع
91 فهرس المحتويات

الملخص:

إن البناء الفوضوي من أهم المشاكل التي أصبحت اليوم تقف أمام توسع المدن توسعا عمرانيا منظما ويهدف وضع حد لهذه الظاهرة التي تشوه الطابع الجمالي للنسيج العمراني اعتمد المشرع على مجموعة من الآليات وسن القوانين لحماية الطابع العمراني للمدن الجزائرية، وذلك من خلال إعداد مخططات شاملة وأخرى مفصلة مع إجبار المعنيين بالحصول المسبق لرخصة البناء قبل الشروع فيه، بالإضافة إلى الرخص الأخرى وشهادات التعمير، بحيث جاءت هذه الرخص للحد من البناءات غير شرعية، وكذلك إجراء رقابة ردية وعقابية من طرف الهيئات الإدارية المركزية والمحلية والقضائية من أجل معاينة مدى احترام المشاريع المنجزة للأحكام القانونية.

Summary:

Chaotic construction is one of the most important problems that today stands in the way of the urbanization of cities in order, to put an end to this phenomenon, which distorts the aesthetic character of the urban fabric, the legislator relied on a set of mechanisms and enacted laws to protect the urban character of Algerian cities through the preparation of comprehensive and detailed plans, while forcing those concerned to obtain a building permit before starting it, in addition to other licenses and reconstruction certificates, so that these licenses came to reduce illegal construction, as well as conducting deterrent and punitive control by the central, local and judicial administrative bodies in order to examine the extent of respect for Completed projects for legal provisions.

Keyword: administrative bodies - Tool reconstruction. building permit .chaotic construction.