



جامعة العربي التبسي - تبسة- الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري

القواعد القانونية للبناء في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة:
حاجي نعيمة

إعداد الطالب:
قرنة أحمد

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د طواهرية كاملة	أستاذ محاضر قسم - أ -	رئيسا
د حاجي نعيمة	أستاذ محاضر قسم - ب -	مشرفا ومقررا
أ بخوش إلهام	أستاذ مساعد قسم - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017/2018

الكلية لا تتحمل

مسؤولية ما يرد في

هذه المذكرة من آراء

اللهم لك الحمد حتى ترضى و لك الحمد و الشكر إذا رضيت اللهم إجعلني من
الذاكرين و لك من الحامدين الشاكرين اللهم لك الحمد و شكر يليقان بجلال و
جهاك و عظيم سلطانك اللهم صلي على خاتم الأنبياء و المرسلين.

أشكر الله "عز و جل " شكراً كثيراً أولاً على توفيقه لي لأتم هذه المذكرة و
أسجلها في صفحات النور.

كما أتقدم بجزيل شكر و أسمى عبارات التقدير و الإحترام للدكتورة المؤطرة
(حاجي نعيمة) التي لم تبخل علي بتوجيهاتها و نصائحها القيمة و التي لها
الفضل الكبير في إتمام هذا العمل.

الاهداء

باسم الخالق الذي اضاء الكون بنوره البهي وحده اعبد وله وحده اسجد خاشعا
شاكرا لنعمته وفضله علي في اتمام هذا الجهد

... الى
من سهر الليالي ... ونسي الغوالي ... وظل سندي الموالي ... وحمل همي غير
مبالي
بدر التمام ...والذي الغالي

الى...
من اثقلت الجفون سهرا ... وحملت الفؤاد هما ... وجاهدت الايام صبيرا ... وشغلت
البال فكرا ... ورفعت الايادي دعاء ... وايقنت بالله املا
اغلى الغوالي واحب الاحباب ... امي العزيزة الغالية

الى...
ورود المحبة ... وينابيع الوفاء ... الى من رافقوني في السراء والضراء
الى اصدق الاصحاب ... اخوتي واخواتي

الى...
القلعة الحصينة التي الجأ اليها عند شدتي
اصدقائي الأعزاء

أحمد قرنة



مقدمة



إن الأرض أهم من أن تكون مجرد محل للحق لأنها جزء من وجود البشرية، حيث نظم القانون طرق كسب الملكية والتصرف فيها، لذلك اهتمت القوانين الحديثة بالنظر إلى عوامل النمو البشري في البحث عن وضع إطار قانوني يحمي الأراضي في مواجهة تزايد وتيرة البناء في مختلف القطاعات، ولقد كفل الدستور الجزائري لسنة 1996 للمواطن الحقوق والحريات الفردية اللازمة وقرر حماية الملكية الخاصة إلى جانب الملكية العامة حيث نصت المادة 52 منه على ما يلي: "الملكية الخاصة مضمونة..". وعلى أساس أن الحق في البناء هو أحد أوجه حق الملكية أما الأصل للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء، وعليه فإن عملية البناء تعد أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بالحياة الاجتماعية والثقافية للمواطن، فإذا كان الانسان يحتاج أكثر للطبيعة والمساحات الخضراء وكذا ما يعكسه إرثه التاريخي المعماري الذي لا ينفصل عن هويته وانتمائه نظرا لقيمته الثقافية والرمزية والتاريخية، وبالنظر إلى عوامل النمو البشري ومن أجل حماية الأراضي في مواجهة تزايد وتيرة البناء في مختلف القطاعات، حاولت الدولة إيجاد إطار قانوني لتنظيم حركة البناء على النحو الذي يوفق بين الصالح العام والصالح الخاص.

ويعتبر القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 أول نص قانوني يجسد التوجه الجديد للتحكم أكثر في قواعد التهيئة والتعمير ووضع حد للبناء الفوضوي من خلال وضع ضوابط تحدد شروط شغل الأراضي والتوسع العمراني في المدن، يتلزم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 بموجب عدة مراسيم تنفيذية من أجل تنظيم عمليات التهيئة والبناء أهمها:

- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المعدل والمتمم

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم والذي ألغيت أحكامه المخالفة للمرسوم التنفيذي 19/15، المتعلق بعقود التعمير.

وبهذا يشكل القانون رقم 90-29 ونصوص تطبيقية له منظومة متكاملة للتهيئة والتعمير في الجزائر.

ويعود سبب اختيار هذا الموضوع لأسباب موضوعية وأخرى ذاتية، الدوافع الموضوعية تتمثل في أن ميدان البناء والتعمير يطرح العديد من المشاكل التي تعتبر أكثر تعقيدا وتشعبا وذلك نظرا لتباين عناصره وارتباطه المباشر بالحاجيات اليومية والأساسية للمواطن، ونظرا للجدية وتعقد الموضوع في الجزائر والتدهور الذي يعرفه المجال رغم كل الجهود المبذولة دفعني للمضي قدما في هذه الدراسة، أما الدوافع الذاتية فهي بحكم ارتباط الموضوع بمجال التخصص الدراسي المتمثل في ميدان القانون العقاري، الذي يفرض البحث في المواضيع العقارية ذات الأهمية والحساسية لارتباطها الوثيق بنمط عيش المجتمع الجزائري، من بينها موضوع البناء، وذلك من أجل التعرف على الأطر القانونية التي تنظمه، والإشكالات التي تعترضه، في ظل التوجهات الاجتماعية والاقتصادية المعاصرة والتخطيط الأمثل للبناء في الجزائر.

لذا ستم دراسة هذا الموضوع من خلال الإجابة على إشكالية أساسية:

- **ما مدى نجاعة القواعد القانونية التي سنها المشرع الجزائري لتنظيم قطاع البناء؟**

وللوصول إلى النتائج الصحيحة اعتمدت هذه الدراسة على المنهج التحليلي باعتباره منهج اعتمد على التسلسل المنطقي في تحليل مختلف الأطر القانونية للبناء، كما تم الاعتماد أيضا على المنهج الوصفي، حيث يظهر المنهج الوصفي في وصف مختلف الوضعيات القانونية للمساهمين في مقولة البناء وكذا الإشكالات التي تخلفها، خاصة في ما يتعلق بمراقبة عمليات البناء ومخالفاتها.

وتهدف هذه الدراسة إلى إعطاء مفهوم واضح للقواعد القانونية المتعلقة بتنظيم عملية البناء وهذا بتجنب الغموض الذي يشوبها، وكيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد إجراءاتها، وكذلك إعطاء مفهوم واضح لكل أدوات ورخص وشهادات التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى إبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات البناء وفق سياسة التهيئة والتعمير ومدى فعاليتها على أرض الواقع للحد من البناءات الفوضوية.

وقد قامت البعض من الأبحاث الأكاديمية في الجزائر بالتطرق إلى موضوع البناء، ، من أهمها:

- أطروحة دكتوراه في القانون العام للطالب عبد الرحمان عزوي، تحت عنوان: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، جامعة الجزائر، 2006/2005، حيث تطرق من خلالها الباحث إلى شرح مفصل مختلف الرخص الإدارية من بينها الرخص المتعلقة بمجال البناء والتعمير.

- أطروحة دكتوراه القانون العقاري للطالب عربي بايزيد، تحت عنوان: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، جامعة باتنة، 2015/2014، حيث حاول الباحث من خلالها شرح الأطر القانونية التي تنظم قطاع البناء في الجزائر، وفصل في مختلف المراحل التاريخية والتغيرات التشريعية التي طالته.

بالإضافة إلى مجموعة من رسائل الماجستير التي تحدثت بصفة منفصلة عن أدوات التهيئة والتعمير وأخرى عن الرخص العمرانية خاصة رخصة البناء وشهادات التهيئة والتعمير منها: عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، 2012/2011.

أما فيما يخص صعوبات البحث فتتمثل في صعوبة الدراسة الميدانية وكذا صعوبة الحصول على الوثائق والتعليمات المتعلقة بالبناء، على اعتبارها وثائق إدارية، وكذا كثرة التشريعات والتعليمات المتعلقة بالبناء وعدم جمعها في مدونة واحدة، وهذا ما جعل مهمة الاطلاع عليها والتدقيق فيها بالشكل الكافي أمر يستغرق وقتا كبيرا وجهدا معتبرا.

وعلى ضوء المعلومات المتوفرة لدي تمت معالجة موضوع الدراسة من خلال خطة ثنائية الفصل، ويندرج تحت كل فصل ثلاث مباحث، حيث تناول الفصل الأول عملية البناء في التشريع الجزائري، أما الفصل الثاني فقد خصص لشرح الآليات القانونية لحماية عملية البناء في التشريع الجزائري.



الفصل الأول



عملية البناء في التشريع

الجزائري



ان تطور الدول مرتبط ارتباطا وثيقا بمدى تحكمها في توزيع أراضيها وبسط رقابتها على العقار وتكمن أهميته في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة منه، حيث انه يعتبر أهم مصادر الثروة وتطور الدول يظهر ذلك في درجة تحكم السلطة في تنظيم الملكية العقارية الخاصة.

لذلك يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي ضمنها المشرع الجزائري بموجب المادة 52 من الدستور الجزائري 1996/11/28، حيث نصت "الملكية الخاصة مضمونة" وعلى أساس أن الحق في البناء هو أحد أوجه حق الملكية لأن الأصل للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة المراقبة التي يراها تحقق مصلحته الخاصة، ومن باب أولى الحق في البناء.

وتطبيقا للنص الدستوري أقرت المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01¹ على أن " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض" وعلى ذلك فان الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض، وأن حق الملكية التي تكفل الدستور بحمايتها وضمانها، الا أن هذا الحق هو مقيد ومرهون بمدى احترام المعنى للقواعد القانونية والتنظيمية وعموما يتم التثبت منه بموجب رخصة البناء.

إذا تحدد حق البناء وفقا لما حدده القانون الجزائري في حدود الملكية من خلال تحديد إطار حق البناء ضمن عناصر حق الملكية.

وعليه تبين لنا مما سبق أن البناء حق يتولد عن حق الملكية للأرض ويترتب للمالك جميع عناصر حق الملكية ووجه لاستعمال هذا الحق، فالقانون يعتبر قرينة على أن مالك الأرض يملك ما فوقها وما تحتها وله حق استغلالها وفق القانون، فليس استعمال حق ملكية

¹ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52

الأرض في البناء حق مطلق ويتحدد هذا الاطلاق بضرورة التوفيق بين الكمية المعروضة والكمية المطلوبة من الأراضي لأجل هذه الحاجات.¹

لذلك سنتناول في هذا الفصل المعنون بـ : عملية البناء في التشريع الجزائري، تحديد مفهوم عملية البناء في الجزائر في المبحث الأول أما المبحث الثاني أتناول فيه الاحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء، أما المبحث الثالث تطرقت فيه الى إجراءات عملية البناء.

¹ منى بلطرش، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، جامعة قسنطينة، 2008، ص

المبحث الأول: مفهوم عملية البناء في التشريع الجزائري

تبين لنا مما سبق أن البناء يتولد على حق الملكية للأرض، ويمنح للمالك جميع عناصر حق الملكية إلا أن هذا الحق لم يبق مطلقا في القوانين الحديثة التي تقرر تقييد استعمال الحقوق بالطبيعة ووظيفة محلها.

فليس استعمال حق ملكية الأرض في البناء أمر مطلق إذ تم تنظيمه بمجموعة من الإجراءات والتنظيمات.

رغم أن المشرع دائما يتجاوز مسألة التعريفات القانونية إلا أنه نظرا لخصوصيات عملية البناء تناول بالتعريف هذه العملية بموجب قوانين خاصة بالعمران، ولم ينص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن التهيئة والتعمير الذي أقره المشرع الجزائري من أجل ضبط هيئات التعمير وخاصة كل عملية تشييد البناء بملكية الأرض واحترام قواعد استعمالها وفرض رخصة البناء قبل البناء.

وعليه ستكون دراستي في هذا المبحث مفهوم عملية البناء في التشريع الجزائري بحيث أحدد تعريف البناء في التشريع الجزائري كمطلب أول، وبعدها أشكال البناء في التشريع الجزائري كمطلب ثان.

المطلب الأول: تعريف البناء في التشريع الجزائري

يعد التشريع رقم 87-03 الصادر في 1987/01/27¹ أول نص قانوني يجسد نظام البناء وفق استراتيجية منظمة أعطت في مطلع هذا القانون تصور آخر للبناء والتهيئة العمرانية بصفة عامة، أين أخذ الوضع يتغير في سياسة التعمير تدريجيا وأصبح التحكم في عملية البناء منظم عما كان عليه، ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بدخول الدولة اقتصاد السوق الحر في المعاملات، الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لعملية التعمير والبناء،² وتجلّى هذا في صدور القانون رقم 90-29 بتاريخ 1990/12/01 الذي أعطى للبناء استراتيجية جديدة تتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري، غير أن هذا القانون لم يتناول بالتعريف العملية الأساسية والأولية التي تقوم عليها أدوات التهيئة والتعمير وهي عملية البناء، رغم أن وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير.

ورغم أن التعريفات هي ليست من اختصاص العمل التشريعي لأنها تدخل في نطاق العمل الفقهي والاجتهاد القضائي إلا أنه ورد تعريف البناء بموجب نص المادة 02 من القانون 08-15 "البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات"³

¹ القانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 05، الذي حدد أدوات التهيئة والتعمير لأول مرة بالجزائر.

² حميدي أمحمد، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص النظام القانوني لحماية البيئة، جامعة سعيدة، 2016/2015، ص 11.

³ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.

يلاحظ من خلال هذه المادة أن تعريف البناء ورد على أنه كل بناية أي العقار المبني وليس على عملية تشييد البناء لأن البناء هو ما يبنى حسب التعريف الاصطلاحي، فهنا أخطأ المشرع بين إقامة البناء من خلال عملية البناء وبين البناية أو المنشأة.¹

ولتحديد تعريف البناء بدقة جاء تعريفها بالمادة 03 من القانون 04-11 "البناء كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"²

فهنا المشرع الجزائري ضبط مصطلح البناء على أنه عملية تشييد بناية أو بنايات.

كما يعرف البناء على أنه ما يتم بناؤه من أبنية عامة وخاصة³ وفي حين ذهب اتجاه آخر الى أن البناء هو " مجموعة من المواد قد تكون جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيء غير هذا شيدته يد الانسان لتتصل بالأرض اتصال قرار ثبات ويستوي أن يكون البناء معه لسكن الانسان أو إيداع الأشياء وكذلك القناطير والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء"⁴

ومن خلال ما سبق يمكن أن نعرف البناء بأنه " أحد أوجه حق الملكية العقارية يقوم به المالك أو من له حق قانوني في ذلك بالقيام بعملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات عن طريق استخدام مواد معينة".⁵

وعليه فإن خصائص عملية البناء تظهر في أن يتم البناء بمواد معينة وأن تتدخل يد الانسان في انشائها وأن يكون البناء ثابت ومستقر على الأرض.

وبهذا المفهوم يمكن تمييز البناء عن غيره من المصطلحات المشابهة له.

¹ علي بن حمادية بلحسن لبلش، القاموس الجديد، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص 37.

² القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17/04/2011 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14.

³ نعيم مغيفي، عقود البناء والأشغال العامة والخاصة، ط3، دون دار نشر، 2001، ص 18.

⁴ إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري، جامعة الجزائر 1.

⁵ نورة كشكش، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2013/2014، ص 9.

- إقامة أعمال البناء: يقصد به إقامة الأصوار والسيجات والشرفات والمطلات وغيرها مما يلحق بالبناء الأصلي.

- التوسيع: وهي زيادة في مساحة البناء أو حجمه أو تغيير في البناء سواء من الداخل أو الخارج.

- الترميم: نصت عليه المادة 03 من قانون الترقية العقارية 11-04 بأنه " كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي " ويقصد أيضا اصلاح المعيب من المبنى أو ملحقاته، أيا كان سبب العيب الذي استجب الترميم.

- التهيئة: نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 08-15 بأنها " هي أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجر ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج "

وعرفت التهيئة كذلك بموجب المادة 04 من القانون 11-04 بأنها " كل عملية انجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها فضاءات التهيئة الخارجية "

وعليه فإن المشرع الجزائري لم يعرف البناء في قانون التهيئة والتعمير وأشار للتعريف في قوانين أخرى ذات الصلة، وان كان الأولى النص عليه في قانون التعمير في المواد الأولى لضبط المصطلحات التي تعد أساسية في عملية البناء وخاصة مصطلح التهيئة والتعمير الذي أغفل تحديد مفهوم له في كل القوانين نظرا للارتباط الأصيل لهذه المصطلحات بقانون التهيئة والتعمير وذلك لتحديد نطاق كل واحد من هذه الأعمال التي تعد ضرورية في البناء.¹

¹ بشير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000، ص 84.

المطلب الثاني: أشكال البناء في التشريع الجزائري

من خلال المادة 02 من القانون 08-15 والمادة 03 من قانون 11-04 يظهر بأن البناء له أشكال متعددة من حيث الغرض المخصص له وعليه تتعدد أنواعه بين البناء المعد للسكن والبناء المعد للنشاط التجاري أو الحرفي أو المهني، والبناء المخصص للغرض الفلاحي.

الفرع الأول: البناء المعد للسكن

هو كل مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة، مكون من أية مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف يستخدم للسكن الفردي أو الجماعي، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص الى جميع أو غالبية مشتملاته مثل المنازل.¹

أولاً: العمارة

هي المبنى الذي يتكون من طابق واحد فأكثر، فيه بناء داخلي أو خارجي يخدم جميع الطوابق في المبنى، وقد تستخدم للسكن فقط في حالة وجود شقق سكنية.²

ثانياً: الشقة

هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها ولها مدخل واحد أو أكثر يؤدي الى جميع مشتملاتها.

¹ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة انيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص 29.

² لمية كمال، احترام المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية والبيئة في حال وجود العمارات، دار النشر، سنة 2012، ص73.

والعمارات نصت عليها المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء "تعد عمارات سكنية، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل: الفنادق، الاقامات الجامعية، المستشفيات، الملاجئ..

ويمكن أن تشمل هذه العمارة السكنية على ما يلي:

- غرف رئيسية مخصصة للاستراحة والتسلية ولإطعام مستعمليها والنشاط المنزلي المتواصل مثل غرف النوم والمطابخ.
- غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل: المغاسل، المراحيض ومساحات المرور كبهو المدخل والأروقة الداخلية والخارجية والسلام.
- ملاحق مثل: الدهاليز، العليات، مغاسل الثياب، الموابك¹

الفرع الثاني: البناء المعد للنشاط التجاري والصناعي والحرفي والمهني والفلاحي

وهي البناءات المخصصة التي تكون معدة للقيام بالأعمال التجارية مثل المحلات أو الأعمال الصناعية مثل المنشآت الصناعية والمعامل والمصانع أو الأعمال الحرفية كالمحلات والمكاتب المخصصة لممارسة نشاطات مهنية كمكاتب المحامين والعيادات الطبية والمستشفيات وغيرها.²

ونفس الأمر ينطبق على البنايات المخصصة للنشاط الفلاحي كالمرباب المخصص لتربية الماشية والدواجن والسكنات الريفية وغيرها.

¹ المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26.

² نورة كشكش، المرجع السابق، ص13.

الفرع الثالث: البناء القانوني والبناء الغير القانوني

من خلال استقراء قوانين التهيئة والتعمير تبين أن هناك نوعين من البناءات حسب مدى مطابقتها ومخالفتها للقانون وهي:

أولاً: البناء القانوني

وهو البناء أو السكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق قوانين التهيئة والتعمير حسب التشريع الجزائري وخاصة الحصول على عقد الملكية، رخصة البناء، شهادة المطابقة.¹

ثانياً: البناء الغير قانوني

اعتمد هذا المصطلح على اعتبار القانون كمعيار لتحديد طبيعة البناء، ويقصد بالقانون في هذا الإطار جملة القوانين المتصلة بالبناء والتعمير التي تفرض شروطا يجب مراعاتها أو الإجراءات التي يتحتم اتباعها بموجب القانون 90-29 المعدل والمتمم الذي نظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير، الذي ركز على أن كل تشييد لبنانية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 52، 49، 55 منه.²

وفي هذا الإطار جاء المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها.³

والبناء غير الشرعي هو كل بناء أقيم دون الحصول على رخصة مسبقة أو على التراخيص القانونية.

¹ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص30.

² إبراهيم غربي، المرجع السابق، ص06.

³ إبراهيم غربي، المرجع نفسه، ص06.

ويترتب عن عدم احترام أحكام القانون اعتبار البناء الذي تم مخالفا له بناء غير قانوني وهو ما لوحظ على أرض الواقع بالعديد من التجاوزات في أعمال البناء وظهرت البناءات العشوائية التي لا تستجيب لمختلف مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي ولا تحترم أدوات ووسائل المراقبة القبلية المتمثلة في الرخص العمرانية (رخصة البناء، تجزئة، هدم) وعليه فلا يمكن الحصول على شهادة المطابقة.¹

الفرع الثالث: عقد مقاوله الانشاء والتعمير

لم تضع النظم القانونية تعريفا مستقلا لعقد مقاوله الانشاء والتعمير، الا ما أورده بعض الفقهاء حيث جاء في تعريفه: "عقد يتعهد بموجبه مقاول أو مهندس معماري بأن يبني لأخر، -لقاء أجر- بناء أو منشآت ثابتة أخرى"²

ومنه يمكن تعريف المقاول والمهندس المعماري المقاول: كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية.

المهندس المعماري: طبقا لنص المادة 03 من القانون رقم 11-04 كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بوضع تصاميم بناء مقابل أجر معلوم.

وهذا العقد نظمه المشرع الجزائري بصفة عامة في القانون المدني وذلك من حيث أركانه وشروطه والتزامات كل طرف، كما نجد أن عقد المقاوله قد يبرم مباشرة بين المقاول ورب العمل محل المقاوله، وقد يلجأ المقاول لإنجاز العمل محل المقاوله جزئيا أو كليا الى مقاول آخر وهو ما يعرف بالمقاوله الفرعية.

¹المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.

²سالمه العايز، تطبيق الظروف الطارئة في مجال عقود المقاوله، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013/2014. ص15.

ومما سبق يمكن القول أن عقد المقاولة للإنشاء والتعمير هو نوع من أنواع البناء التي تطرق لها ونظمها المشرع الجزائري.

المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء

إن عملية البناء خارج نطاق أدوات التهيئة والتعمير تحكمها ضوابط منها ما يتعلق بموقع البناءات من حيث تقييد سلطات الباني وأخرى تفرضها ارتقاقات الملكية على البناء وضوابط أخرى تكمن في وجود قيود على عملية البناء من حيث حجم البناءات ومظاهرها.

وليس الغرض من ذلك هو تقييد الحق في البناء بصفة مطلقة وإنما تنظيم استعماله بما لا يضر بالصالح العام، بما أن الإدارة تثبت وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام العامة القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وباستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك.

لذلك سأدرس في هذا المبحث الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء في مطلبين، الأول أتطرق فيه إلى القيود الواردة على عاتق الباني، أما الثاني فهو يخص ضوابط عملية البناء.

المطلب الأول: القيود الواردة على عاتق الباني

إن الانسان حر في التصرف في ملكيته العقارية ومن ثم فالمالك حر في البناء والانتفاع بأرضه التي يحوزها والبناء عليها على أساس أن الحق في البناء من أوجه ممارسة حق الملكية العقارية الا أن هذا الحق غير مطلق فهو مقيد يحدده القانون بضوابط أساسية تضمن احترام حقوق الغير وعدم التعسف في استعمال هذا الحق،¹ لتشكل بذلك قيودا على عاتق الباني أثناء البدء بعملية البناء وهذا ما أكده قانون رقم 05/04 بموجب المادة 02 منه² وكذا القوانين الأخرى التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير، وهذه القيود هي قيود تتعلق بعدم المساس بالسلامة والأمن العمومي أتاوله في الفرع الأول، أما الفرع الثاني أدرس فيه ضرورة ألا يكون البناء المراد إنجازه معرض للخطر، أما الفرع الثالث فهو يتعلق بعدم المساس بالبيئة وبالمعالم الأثرية والثقافية والسياحية وضرورة احترام القواعد الدنيا للتهيئة.

الفرع الأول: عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي

في خارج أدوات التعمير يستوجب على الباني أن يحترم شروط الأمن العمومي والسلامة، فإذا كانت البنايات المزمع إنجازها من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها قد تشكل مساسا بالأمن القومي والسلامة يمكن رفض تسليم رخصة البناء أو منحها شريطة احترام القوانين التنظيمية في ذلك حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

¹ الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي لمحاضرة القيت بالملتقى الدولي الخامس، يومي 03 و04 ماي 2009، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص30.

² القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 31.

الفرع الثاني: ألا يكون البناء المزعم إنجازة معرضا للأخطار

إن مناطق الأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والزلازل وانجرافات التربة وغيرها مناطق يمنع على الباني إقامة بناء عليها نظرا لخطورتها وهذا القيد أكدته المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 ونظرا لخطورة هذه الظواهر الطبيعية على البناءات أكد عليها القانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/25¹ ذلك أن نصوص التهيئة والتعمير نحاول أن تضمن سلامة البناءات على المدى الطويل.

وتفعيلا لذلك أقر القانون الجزائري تأمينا ضد الكوارث الطبيعية خاصة الزلازل والفيضانات والعواصف والرياح القوية وانجراف التربة وغيرها بموجب الأمر رقم 12/03²، وأكد ذلك في قانون التعمير حيث نصت المادة 02 من القانون رقم 05/04 على أن "لا تكون قابلية للبناء إلا القطع الأرضية التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية"

الفرع الثالث: عدم المساس بالبيئة وبالمعالم الأثرية والثقافية والسياحية وضرورة احترام القواعد الدنيا للتهيئة

يرى البعض أن موضوع البناء والبيئة موضوعان متناقضان كون أن قانون العمران يستغل المجالات الطبيعية، بينما قانون البيئة يهدف الى حماية الوسط الطبيعي، إلا أنه في السنوات الأخيرة أصبح قانون العمران يهتم بحماية المجالات الطبيعية التي لم تصبح تقتصر على قانون البيئة.³

¹ القانون رقم 04-20 المؤرخ في 2004/12/25، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتمييز الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84.

² القانون رقم 03-12 المؤرخ في 2003/07/26، المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية عدد 52.

³ صافية أفلولي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، مداخلة بالملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و28 فيفري 2012، قاصدي مرباح، رقلة، 2012.

والبيئة هي مجموعة من العناصر الطبيعية والفصائل الحيوانية والنباتية والهواء والأرض والثروة المنجمية والمناظر الطبيعية المختلفة، ونصت المادة 02 و03 من قانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 على أنه "البيئة تتكون من الموارد الطبيعية وكالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية"¹

ونظرا للأهمية الإيكولوجية والطبيعية لبعض المناطق أولى قانون التهيئة والتعمير الأهمية البالغة لهذه المناطق نظرا لأهميتها في التنمية الاقتصادية،² وتجدت علاقة قانون العمران بحماية البيئة بموجب قانون رقم 05/04 المعدل والمتمم بقانون التهيئة والتعمير الذي وضع كيفية أن قانون العمران ملزم في إطار ما يتضمنه من قواعد وأحكام ضرورية لاحترام البيئة وحماية ومحاربة كل أشكال التلوث بهدف تحسين إطار ونوعية الحياة وفق ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 05/04 على أن:

"لا تكون قابلة للبناء إلا القطع التي:

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أرض فلاحية.
- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.
- وتتجدد أحكام حماية البيئة من خلال تقييد الباني في عملية البناء بموجب قانون التهيئة والتعمير في ضرورة احترام مقاييس متعلقة بموقع البناية فيمنع منح رخصة البناء إلا إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه تمثل

¹ القانون رقم 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43.

² عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضة باتنة، 2012/2011، ص 68.

أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها أو من شأن إنجاز المشروع الإقرار بالنباتات خاصة هدم عدد كبير من الأشجار"

ووضع المشرع الجزائري شروطا أساسية تتعلق بالبنائية نفسها ويمنع منح رخصة البناء إذا كانت البناءات أو التجهيزات بفعل موضوعها ومآلها أو حجمها لها عواقب ضارة بالبيئة أو تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية وذلك بالمحافظة على الأماكن والآثار التاريخية، وبالنسبة لبناء المؤسسات الصناعية فرخصة البناء فيها تتوقف على حتمية معالجة ملائمة لتصفية كل أنواع الدخان المضر للصحة العمومية وعلى اشتراط تدابير ترمي الى التقليل من مستوى الضجيج.¹

وبحسب المواد 04، 05، 06 و 07 من المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 فقد نصت المادة 07 منه على أنه "إذا كانت البناءات من طبيعتها من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو كذا بالآثار التاريخية يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها باحترام الأحكام الخاصة حسب الشروط التي ينص عليها التشريع الجزائري والتنظيم المطبق"

وأكدت المادة 02 من القانون رقم 04-05 على أنه "لا تكون قابلة للبناء إلا القطاع التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية"

فقد منع المشرع الجزائري منح رخصة البناء إذا كان الباني من شأنه المساس أو تغيير ي المعالم الأثرية والتاريخية كما أنه يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط نص عليها القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998/06/05.²

وفي نفس الاطار فرض القانون رقم 99-01 المؤرخ في 1999/01/05¹ في المادة 46 منه وما يليها على كل شخص يريد الحصول على رخصة البناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية أن يصلح على الموافق القبلية لمصالح وزارة السياحة.

¹ صافية أفلولي، المرجع السابق، ص15.

² القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998/06/05 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد44.

مما سبق يتبين أن سلطات الباني تتقيد وفقا لأحكام قواعد احترام تنظيمات التهيئة والتعمير بعيدا عن أدوات التهيئة والتعمير، يراعي فيها الباني احترام السلامة والأمن العمومي وأن لا يكون البناء المراد إنجازه معرضا للأخطار الطبيعية التي تهدد سلامة وأمن المواطنين، وكذا احترام قواعد حماية البيئة لدورها الفعال في التنمية المستدامة وأن لا تكون البناءات المزمع إنجازها فيها مساس بالمعالم التاريخية والأثرية والثقافية والسياحية التي تشكل حضارة الدولة الجزائرية لتفادي طمس الهوية التاريخية والأصول الحقيقية للدولة احتراما لتعاقب الحضارات.

ويتأكد البناء القانوني باحترام الباني للشروط الدنيا التي وضعها المشرع الجزائري خاصة عدم البناء في مناطق يصعب الوصول إليها أو المرور إليها حتى لا تكون بمعزل عن المحيط الحضري.

المطلب الثاني: ضوابط عملية البناء

نقصد بذلك مجموعة من الشروط الواجب توافرها في البناء نفسه وحجمه وكذا الارتفاقات المقيدة للبناء، وارتفاعات أخرى لعدم البناء لوجود أسباب قانونية تمنع البناء مثل الارتفاقات الخاصة التي نصت عليها المواد 867 الى غاية 888 من القانون المدني الجزائري التي تشكل قيودا تلحق بحق الملكية المنصوص عليها في المواد 690 الى 712 من القانون المدني التي تنص على اجبارية المالك في مراعات استعمال حقه وفق ما تنص عليه التشريعات المتعلقة بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة.²

¹ القانون رقم 99-01 المؤرخ في 05/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد 02.

² مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة - سنة 2015/2016، ص35.

وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل وأيضا حق المسير وغيرها من حقوق الجوار كل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء ونمط وحجم البناء وكذا شكل البناية المراد إنجازها.¹

وعليها سأتطرق لارتفاقات التعمير المقيدة للبناء في الفرع الأول أما الفرع الثاني سأدرس فيه ارتفاقات عدم البناء.

الفرع الأول: ارتفاقات التعمير المقيدة للبناء

تتعدد أدوات التعمير من خلال معرفة الارتفاقات التي تحدد الملكية ولم يتطرق قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 للارتفاقات المقيدة للبناء وتبعاً لذلك نرجع لتحديد مفهومها للقواعد العامة،² حيث عرفت المادة 867 من القانون المدني الجزائري "حق الارتفاق هو حقيجعل حد لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر.."

ويقصد بحق الارتفاق "هو حق تقرر القانون تترتب عليه مصلحة أو منفعة لعقار معين على عقار آخر يتحمل عبء المنفعة أو الارتفاق"

وحق الارتفاق حق عيني عقاري يتقرر لفائدة عقار بطبيعته، ويختلف الارتفاق في القانون الخاص عن الارتفاق في قانون التعمير الذي هو حدود لحقوق البناء أو التهيئة أو استغلال الملكية العقارية يكون له أهداف معينة وهي الحماية وأمن الساكنين ومتطلبات الراحة والنظافة وغيرها..³

أي أن ارتفاقات التعمير هي مجموعة من حقوق ذات طابع خاص تقتضيها المصلحة العامة.

¹ عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 29.

² منى مقلاتي، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر -باتنة- 2008/2009، ص 27.

³ مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 36.

إن ارتفاعات التعمير في القانون العام تهدف الى المحافظة على المصلحة العامة، ومن أهم ارتفاعات التعمير المتعلقة بتقييد الباني قبل البدء في البناء التي تفرض احترام تموضع البناء على مسافة معينة من الطريق العمومي فقد حددتها المادة 03 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، فلا يمكن للباني أن يشيد بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة للبلدية إلا اذا ابتعد أربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي اليه، وكذلك في حالة الطريق السريع يمنع البناء على مسافة تقل على خمسين مترا من جانبي الطريق، وثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق الوطنية حسب نص المادة 10 من المرسوم 91-175.

وهذا بهدف المحافظة على الصحة العامة والأمن العام والطمأنينة للسكان.

حق الملكية العقارية يمنح للباني حق التعلية في عقاره إلا أن قانون التهيئة والتعمير أقر بموجب المادة 06 من القانون رقم 90-29 أنه "لا يمكن أن يتجاوز علو البناءات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة وإذا وجدت بناءات على حافة الطريق العمومي فإن علوها لا يمكن أن يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها وبين أقرب نقطة من التصنيف المقابل من البناءات"

وحدد القانون عدد العمارات التي يجوز بناؤها عند تشييد مجموعة من العمارات ذات الاستعمال السكني التي يجب أن تشتمل على عشرين سكنا على الأقل، والتي يجب أن تتوفر على شروط أساسية تتعلق بالإضاءة في السكن حيث يجب أن تستفيد على الأقل من الواجهة المنقوبة بالفتحات المستعملة لإضاءة غرف السكن من الشمس، وكذا يجب أن تكون نصف الغرف تطل على الواجهة ولا يمكن حجب الفتحات التي تنير الغرف السكنية بأي جزء من العمارة الذي يمكن رؤيته من هذه الفتحات تحت زاوية تفوق 60 درجة فوق مستوى أفقي.

وإذا كانت هذه الارتفاعات مقيدة للباني في تشييد البناء فهناك ارتفاعات تبعا لخطورتها يمنع القانون البناء بجانبها نهائيا وتعرف بإرتفاعات عدم البناء .

الفرع الثاني: إرتفاعات عدم البناء

ارتفاعات عدم البناء هي من ارتفاعات التعمير التي تمثل وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه انجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك مثل الارتفاعات التي نصت عليها المادة 164 من القانون رقم 01/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز، فلا تمنح رخصة البناء في الأماكن التي تمر بها خطوط ذات الضغط العالي مهما كان نوع هذه البناءات سواء مراكز مدرسية، مراكز رياضية وكذا المباني السكنية والأماكن الثقافية والمقابر.¹

ومن أهم هذه الارتفاعات نذكر ما يلي:²

- الارتفاعات العسكرية: وهي تشمل الثكنات وتهدف الى حماية الأملاك والأشخاص على حدود هذه المنشآت.
 - الارتفاعات المرتبطة بنقل الطاقة: وهي كذلك مهمة من حيث سلامة السكان وتتمثل في أنابيب نقل الغاز والبتروول وخطوط الضغط العالي والمتوسط.
 - الارتفاعات المرتبطة بالاستغلالات الخاصة: كالمناجم، الفضلات وبعض الصناعات الثقيلة.
 - الارتفاعات الخاصة بحماية المواقع الأثرية والطبيعية.
 - الارتفاعات المرتبطة بحماية الساحل.
 - الارتفاعات المرتبطة بالموارد بهدف ضمان سلامة الصحة والنظافة وتتمثل في حماية مياه الشرب وحماية العيون، التنقيبات الموجهة للشرب وحماية الفضاء الذي يشمل الأنشطة المائية.
 - المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاعات المتعلقة بالعمران:
- الارتفاع بالنسبة لخط نقل الغاز الطبيعي: 150م

¹ القانون رقم 01/02 المؤرخ في 2002/02/25، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد .08

² مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 38، 39.

- الارتفاق بالنسبة للساحل أو شاطئ البحر: 100م
- الارتفاق بالنسبة لخط السكة الحديدية: 80م
- الارتفاق بالنسبة للطرق الوطنية: 50م
- الارتفاق بالنسبة للطرق الولائية: 30م
- الارتفاق بالنسبة لخط الضغط العالي والمتوسط: 30م
- الارتفاق بالنسبة لشبكات صرف المياه الصالحة للشرب: 30م
- الارتفاقات بالنسبة للمقابر: 35م
- الارتفاقات بالنسبة لمنابع المياه: حتى 50م

من خلال ما سبق يتبين أن المشرع الجزائري وضع شروطا معينة فرضها على الباني عند تشييد البناء مراعاة للمصلحة العامة في إطار ارتفاعات التعمير، وهي تختلف على الارتفاقات في القانون الخاص نظرا لطبيعتها المميزة والأهداف المرجوة منها، خاصة تحقيق المصلحة العامة، وتعد أساس هذه الارتفاقات التي وإن لم ينص عليها قانون التعمير صراحة إلا أنه أشار إليها في مواده والتي تضمن تحقيق الأمن والصحة العموميين وكذلك لسلامة ساكني هذه البنايات خاصة من حيث عدم غلق المطلات والفتحات على الواجهة ووصول الانارة.

أما بالنسبة لارتفاعات التعمير التي تمنع البناء في بعض الأماكن يجب أن تحترم مسافات معينة في ارتفاعات أخرى فهي تمثل ارتفاعات عدم البناء حددتها القوانين الخاصة لمنع رخصة البناء إلا باحترام مسافة الارتفاق تبعا لأهمية نوع الارتفاق نفسه أو الخطر الذي يمثله وهذا كله احتراما للصحة والأمن العمومي تحقيقا للمصلحة العامة.¹

¹ مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 40.

المبحث الثالث: المراحل القانونية لعملية البناء

إن حضارة التمدن تنعكس في أي مجتمع من خلال تطوير الإنسان لأفكاره وحياته الاجتماعية بما يستجد مع متطلبات العصر.

ويترجم ذلك في إطار قواعد التهيئة والتعمير التي تعد في تاريخ البشرية علم وفن وأخلاق يندرج ضمن فن البناء والعمران، وتعد نوعية البناءات وشكلا وادماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة.¹

وقد تطورت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية الى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية، وتنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير، وإنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض لتحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة، صناعة وسكن) في ظل قواعد المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضري، وهذا بموجب سياسة عامة تحدد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق التخطيط العمران من خلال أدوات التهيئة والتعمير.²

ويتجسد التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة حسب قانون رقم 29/90 في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، التي تهدف لتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وضبط توقعات التعمير وقواعده، ونحدد على الخصوص الشروط الكفيلة بترشيد استعمال المساحات الطبيعية والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية والأراضي ذات العامة والبناءات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية من جهة أخرى،³ فضلا عن شروط التهيئة والبناء

¹ نورة كشكش، المرجع السابق، ص 19.

² عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 49.

³ منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العملية، دون بلد نشر، نوفمبر 2007، ص 02.

للوفاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، ويتميز قانون 29/90 المعدل والمتمم بوضع مخططات وهما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ويعتبر هذين المخططين أدوات قانونية تهتم بالمجال الحضري سواء بما يتضمنه من توضيح التوجهات الكبرى عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الأراضي، ويعد هذين المخططين بعد المصادقة عليهما حجة قانونية في مواجهة الغير.¹

وعلى هذا الأساس كان لا بد من تنظيم عملية البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام وكذا مراعات التنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة.²

وقد نص المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء على تفعيل دور الرقابة القبلية للإدارة لتحقيق استراتيجية قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 في تنظيم وضبط عملية البناء وكذلك الرقابة البعدية.

وعليه سأطرق في هذا المبحث الى المراحل القانونية التي تمر بها عملية البناء عن طريق رخصة البناء في المطلب الأول، أما المطلب الثاني أخصه الى شهادة المطابقة.

¹ صافية أفلولي، المرجع السابق، ص 16.

² مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 40.

المطلب الأول: رخصة البناء

حدد المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015¹ الرخص العمرانية التي تسبق عملية الشروع في عملية انجاز البناء وهي ضرورة الحصول على رخصة البناء.

لضبط مفهوم رخصة البناء وفق قانون التهيئة والتعمير أتطرق اليه في الفرع الأول أما إجراءات الحصول على رخصة البناء في الفرع الثاني.

الفرع الأول: رخصة البناء ونطاق تطبيقها

خص المشرع أشغالا معينة بوجوب استخراج رخصة البناء قبل الشروع فيها، واستثنى أخرى من ذلك بسبب طبيعتها الخاصة، رغم أهمية هذه الرخصة وضرورة استخراجها من السلطة الادارية المختصة وفق شروط محددة، مما يضيف عليها طبيعة خاصة،² لذا سأتطرق في ما يلي الى: - أولا: تأهيل رخصة البناء.

- ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء.

أولا: تأهيل رخصة البناء

نظرا لأهمية رخصة البناء يتم منحها من طرف الجهة الإدارية المختصة في آجال ووفق شروط محددة، وهو ما يستدعي منا التعرض أولا الى مايلي:

1. تعريف رخصة البناء.

2. الطبيعة القانونية لرخصة البناء.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07.

² عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2011، ص 61.

3. الأهمية القانونية لرخصة البناء.

1. تعريف رخصة البناء :

لم يتطرق قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الى تعريف رخصة البناء، ووردت عدة تعريفات مختلفة في الفقه وهي كما يلي: بأنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.¹ وهو تعريف واسع وغير دقيق كونه عرف رخصة البناء بأنها قرار يتضمن الإذن بإجراء معين يتعلق بالمبنى، رغم أن لفظ الإجراء جد واسع ولا يتحدد في أشغال البناء فقط، بل شمل أيضا التجزئة والهدم التي حدد لها المشرع الجزائري رخصا خاصة بها.²

كما عرفت رخصة البناء على أنها ترخيص إداري تشترط من أجل تشييد أو انجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه، بما فيه تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي أو لتمديد البنايات الموجودة.³

كما عرفها الدكتور بعلي محمد الصغير على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء، بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"⁴

وتعرف أيضا بأنها عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.⁵

كما تعرف بأنها إجراء قانوني يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة.¹

¹ حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2012/2011، ص 83.

² عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر طبعة 2004، ص31.

³ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص62.

⁴ محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، عدد 01، مارس 2007، ص30.

⁵ أشرف توفيق شمس الدين، شرح وتوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع 1996، ص13.

فبالمقارنة بين هذه التعاريف نجد أن كلا منها تناول المصطلح من زاوية معينة، فالتعريف الأول أخذ بالجانب الشكلي للوثيقة متطرقاً للجهة المختصة بإصدارها والشروط المتعلقة في إنجازها أو حيازتها كما تطرق التعريف الثاني إلى الطبيعة القانونية لهذه الرخصة حيث اعتبرها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه لشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقاً لقانون العمران، أما التعريف الثالث كان مضمونه كاملاً وجاء عبارة عن شرح فقهي لمصطلح رخصة البناء وما يلاحظ عليه أنه لم يفصل في الشكل والطبيعة القانونية لهذا القيد.

ويبدو لي أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرف، وعليه يمكن أن نورد التعريف التالي لرخصة البناء وهو "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعي أو معنوي) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.²

وفي نظري أرجح هذا التعريف الأخير لأنه جاء شاملاً لكل خصائص الرخصة كما دل على طبيعتها، والغاية من إصدارها، والشروط التي يجب أن تأخذها عند تسليمها.

2. الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

يمكن تحديد الطبيعة القانونية لرخصة البناء على أنها قرار إداري، وهذا بالنظر إلى الجهة التي تصدرها، بحيث هي جهة إدارية مختصة محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه، حيث أنه بهذا التحديد المشار إليه في المواد 67/66/65 من قانون 29/90، والمواد 48-49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، بمقتضى القرار الصادر عن هذه الهيئات يتم الترخيص بإقامة المبنى المراد تشييده بعد استشارة الجهات المعنية.

¹ جمال بوشناق، قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة، لبنان، ص 36.

² الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، 2005، ص 03.

وتجدر الإشارة الى التطرق لطبيعة رخصة البناء ثم الحكم عليها وذلك بداية بتعريف القرار الإداري عموما حيث يعرف القرار الإداري بأنه:

- عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإدارة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع جديد أو تعديل أو الغاء وضع قانوني قائم.
- العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة.
- إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة لما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة.
- عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة انفرادية، الهدف منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق والتزامات.

ورخصة البناء نجدها تأخذ جميع خصائص القرار الإداري ومنه فهي قرار إداري ينجم عنه ما ينجم عن القرار الإداري، إذ يترتب عنه أن كل متضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه أمام القضاء الإداري وعليه تعد المصلحة في هذه الحالة ناجمة عن ضرر مباشر أحدثه قرار رخصة البناء وليس على أساس مطابقة أو عدم مطابقة البناية لرخصة البناء، لأن هذا أمر تقني يخص الجهات المعنية التي أصدرت القرار ولا يمس بأية صلة برفع الدعوى والتضرر من صدور قرار رخصة البناء.¹

3. الأهمية القانونية لرخصة البناء :

أدى التوسع المتزايد في الحركة العمرانية في العديد من الأحيان لعدم مراعات الأصول الهندسية والفنية اللازمة ومقاييس التخطيط العمراني، وكذا مقتضيات الأمن وقواعد الصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، وهو ما أدى الى ظهور العديد من الحوادث

¹ الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2011/2012، ص 73.

والأضرار، لذا فرخصة البناء لها دور وقائي ورقابي بفرض احترام القواعد القانونية والاجرائية والمواصفات لإنشاء أي بناء أو القيام بأشغال عليه.¹

وقد اشترط المشرع في إطار الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وقبل إنشائها الحصول على الرخصة في مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير ومن بين هذه النصوص القانون رقم 02/82 والمرسوم رقم 211/85 المؤرخ في 13/08/1985 يحدد كيفية تسليم رخصة البناء.²

وتكمن أهمية رخص البناء من خلال النقاط الآتية:³

- إن رخصة البناء كأداة من أدوات التعمير تعتبر وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة ومدى تأثيرها على تصاميم العقار الحضري وفي تحديد استعمال الأراضي لكل بلدية.

- التنظيم الحضري والجمالي للعمران.

كما لها أهمية في مجالات أخرى وهي كالاتي:

- أهمية اجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.

- أهمية اقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التهيئة الشاملة للبلاد سواء عمرانية، فلاحية، صناعية.

- أهمية عمرانية: تكمن في مدى ضرورة رخصة البناء في وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 64.

² المرسوم رقم 211/85، المؤرخ في 18/08/1985، الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء، الجريدة الرسمية رقم 34.

³ مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 46.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء

اشترط المشرع الجزائري للقيام بأشغال البناء استخراج رخصة بذلك من السلطة المختصة لتشديد الرقابة عليها، إلا أنه في نفس الوقت أعفى بعض منها من هذا الإجراء لأسباب خاصة، لذا سوف نحدد بداية الأشغال التي تخضع لوجوب استخراج رخصة البناء والمعفاة منها.

1. الأشغال الخاضعة لرخصة البناء:

حصر المشرع الأشغال الخاضعة لرخصة البناء في إطار الرقابة السابقة عليها في نص المادة 52 من القانون رقم 29/90:

- **انشاء المباني:** يقصد بإنشاء المباني الاحداث من العدم والبدء في اقامتها لأول مرة، فالبناء هو كل شيء متماسك من صنع الانسان واتصل بالأرض اتصال قرار، وبالتالي يجب توافر الشروط التالية فيه: أن يكون ثابتا مستقرا، وتدخلت يد الإنسان في انشاءه، إضافة لإقامته بمواد البناء، وقد وسعت المادة 11 من القانون رقم 15/08 من نطاق انشاء البناء ليشمل انجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص.

- **تمديد البنايات الموجودة:** لم يحدد المشرع نطاق تمديد هل الأفقي المتمثل في التوسيع أو العمودي المتمثل في التعلية، ومنه فإن لفظ التمديد يشمل التعلية والتوسيع معا، إلا أن في العديد من الأحيان لا يتم استخراج الرخصة بشأن هذه الأشغال خاصة إذا تعلق الأمر بالتوسيع الداخلي كضم فرقتين مما قد يؤثر على أسس البناء والتصميمات الأولية التي تمت بناء أقل دراسات سابقة.¹

- **تغيير البناء:** يتجسد في تعديل معالم البناء بشكل مغاير لما حدد في رخصة البناء القديمة بتغيير الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المفضية للساحة العمومية

¹ عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 31.

دون الداخلية منها، وقد اشترطت الرخصة بشأن هذه الأشغال لما لها من تأثير على الجانب الجمالي.¹

- **التدعيم والتسييج:** تدعيم البناء هو تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب، أما التسييج هو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، فقد خصه المشرع بوجود الحصول على الرخصة بسبب ما ينطوي عليه من خطورة.²

2. الأشغال المعفاة من استخراج رخصة البناء:

أخرج المشرع الجزائري من دائرة الرقابة برخصة البناء اشغالا سواء بعدم ذكرها في المادة 52 من القانون رقم 29/90 أو بحصر بعضها في المادة 53 منه "لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني" وقصر الاعفاء من الحصول عليها على أشغال البناء الخاصة بوزارة الدفاع الوطني والتي تتعلق بأمن الدولة وتتميز بطابع السرية.³

أما نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 : "يشترط كل تشييد أو تحويل لبنائية ... ومع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم" وقد نصت المادة 01 منه على أنه : "لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات"

وبذلك وسعت هتين المادتين مجال الرقابة برخصة البناء خلافا لما حدده القانون 29/90 كما يلي:

حددت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 مجال الأشغال الخاضعة لرخصة البناء في تشييد أو تحويل بنائية، في حين أن تحويل البنائية واسع المجال والمدلول، حيث يشمل أيضا تغيير الغرض الذي أنشئ من أجله البناء، أما المادة 01 منه حددت

¹ الزين عزري ، المرجع السابق، ص18.

² منصور مجاجي ، المرجع السابق، ص 39.

³ عمر حمدي باشا ، المرجع السابق، ص 31.

الاستثناءات الواردة على رخصة البناء والمحددة بنص المادة 53 من القانون رقم 29/90، حيث إضافة البناءات المتعلقة ببعض الهياكل القاعدية الخاصة ذات الطابع الاستراتيجي والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو المؤسسات أو الهيئات.¹

الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء

قبل تسليم رخصة البناء لطالبيها ألزم المشرع السلطة المختصة بمنحها دراسة الطلب والتحقق من توافر الشروط القانونية، مع استشارة المصالح المختصة للتدقيق في الملف ومدى مطابقة الأشغال للقواعد والأحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير كإجراء هام تعتمد عليه عملية الرقابة السابقة باستخدام رخصة البناء، ومن ثم البت في الطلب سواء في القبول أو الرفض كما سيتم تفصيله في ما يلي:

أولاً: تقديم طلب رخصة البناء.

ثانياً: دراسة طلب رخصة البناء.

ثالثاً البت في طلب رخصة البناء.

أولاً: تقديم طلب رخصة البناء

يشترط المشرع الجزائري لمنح رخصة البناء شروطاً تتعلق سواء بالطلب من حيث الشكل والمكونات والوثائق المرفقة أو طالب الرخصة من حيث الصفة، وهو ما سأنتظر إليه في ما يلي:

1. شروط طلب الرخصة

2. صفة طالب الرخصة.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 67، 68.

1. شروط طلب الرخصة:

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة متضمنا ما يلي:

أ. وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة:

حددها المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في ما يلي:

- طلب رخصة بناء موقع عليه.
- نسخة من الوثيقة التي تبين صفة طالب الرخصة والمتمثلة في سند الملكية، شهادة الحيازة أو ترخيص المالك، عقد تخصيص، والتوكيل إذا كان طالب الرخصة وكيل مالك العقار، إضافة الى عقد الامتياز.

ب. وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قوانين العمران:

تتمثل هذه الوثائق بمقتضى نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل

والمتمم فيما يلي:

- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يبين الواجهة وشبكات الخدمة.
- مخطط كتلة البناء والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500.
- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة.
- مذكره ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية.
- دراسة الهندسة المدنية.

وقد اشترطت المادة 04 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 لم يحدد قواعده

مطابقة البيانات وإتمام إنجازها.

ج . وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد حماية البيئة:

- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- دراسة مدى التأثير في البيئة، التي تشترط لو تعلق الأمر بإقامة منشأة أو محل على شاطئ البحر، إضافة لوجوب توفير وحدات المعالجة اللازمة للمخلفات.
- مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية تبين: نوع المواد والغازات المصروفة وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والمحيط.¹

2. صفة طالب رخصة البناء:

ربط المشرع الجزائري من خلال المادة 50 من القانون رقم 29/90 حق البناء بملكية الأرض، ولم يحدد الأشخاص الذين يتوجب خضوعهم لهذه الرقابة وأحال ذلك على التنظيم حيث حصرتهم المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998 وقد أضافت شخصا آخر يمكنه طلب رخصة البناء وهو صاحب الامتياز² وهي كما يلي:

أ. المالك: مكنت المادة 50 من القانون رقم 29/90 المالك من الحصول على هذه الرخصة على أن يثبت صفته بواسطة نسخة من عقد الملكية.

ب. وكيل المالك: للمالك توكيل شخص آخر ليتقدم بطلب رخصة البناء بمقتضى عقد الوكالة يقدمه مع الطلب طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91

ج . المستأجر المرخص له: للمستأجر طلب رخصة البناء بمقتضى المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 شرط حصوله على ترخيص بذلك من مالك العين المؤجرة الذي يرفقه مع الطلب.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 70.

² مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 54.

د. الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض: منحت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الهيئات أو المصالح المخصص لها قطعة الأرض أو البناية إمكانية طلب رخصة البناء لذا عليها استظهار نسخة من العقد الإداري الذي منحت بموجبه الترخيص.

هـ. الحائز: لم يشر المرسوم التنفيذي رقم 176/91 صراحة لإمكانية طلب الحائز لعقار لرخصة البناء، ولكن في نفس الوقت نصت المادة 34 منه على إرفاق طلب الرخصة بنسخة من شهادة الحياة، مما يمكن الحائز من الحصول عليها كونه يعامل معاملة المالك.

و. صاحب الامتياز: أضافت المادة 51 من القانون رقم 02/97 صاحب الامتياز الى فئة الأشخاص الذين يمكنهم الحصول على رخصة البناء "...يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول.."

ز. المرقي العقاري وناظر الوقف: أن كلاهما لهما الصفة في طلب رخصة البناء.

بالإضافة الى الوثائق القانونية التي تخص الصفة القانونية لطالب رخصة البناء وتلك المثبتة لهوية وصفة المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير نصت المادة 43 من ذات المرسوم على مجموعة من الوثائق التي يجب إرفاقها بطلب رخصة البناء حيث أن رخصة البناء مستند قانوني يصدر في شكل قرار إداري تسبقها عملية إعداد وتحضير عدة وثائق منها شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم¹ تناولها من خلال النقاط الآتية:

¹ مريم عزيزي ، المرجع السابق، ص 65.

1. شهادة التعمير:

نص على الالتزام بإعداد هذه الشهادة ضمن قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 فيما يخص الأحكام المتعلقة بضبط الأراضي العامرة والقابلة للتعمير من أجل شغلها شغلا راشدا وكذا المحافظة على الأراضي ذات الطابع الفلاحي.

أ. الإطار القانوني لشهادة التعمير:

قضت الفقرة الثانية من المادة 2/68 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري بأنه: "وفي إطار يتعين على كل مالك أو حائز أن يستعمل ويهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير".

يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير، يمكن لصاحب المصلحة في البناء عبر شهادة التعمير هذه التعرف الى موقعه من اهتمامات السلطات المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وتنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه واستعمالاته.¹

ب. إجراءات منح شهادة التعمير:

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 بأن "يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن الطلب "بطاقة المعلومات" نفس البيانات ماعدا هوية المالك.

¹ عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، سنة 2007، ص 608.

- يودع الطلب والوثائق المرفقة به في نسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي المختص ويمنح وصل إيداع.
- يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها.
- تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات التي ترفق نموذج منها خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

2. رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

أ. التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

تجدر الإشارة الى أنه وقبل الشروع في كل عملية تقسيم العقار الى قطعتين أو عدة قطع لابد من الحصول على رخصة مسبقة للتجزئة، ففكرة التجزئة تقوم على تقسيم عقار شاغر الى حصص لإقامة مساكن، أما شهادة التقسيم فهي تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، عندما يزعم تقسيمه الى قسمين أو عدة أقسام ويكمن الفرق بينهما هو أن يكون العقار شاغرا في رخصة التجزئة، أما شهادة التقسيم فتكون في العقار المبني.¹

ب. إجراءات منح كل من رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

- تعد رخصة التجزئة وشهادة التقسيم من أهم الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء ويتم من هذه الرخص اتباع الإجراءات الآتية: ملف يشمل على الوثائق الآتية:
- تصميم للموقع، التصاميم الترشيدية، حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب.
- مذكرة توضح التدابير اللازمة، مذكرة تشمل على البيانات الأساسية.
- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة.

¹ مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 71.

وعن الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة وشهادة التقسيم في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة.¹

ثانيا: دراسة طلب رخصة البناء

يتم إيداع طلب رخصة البناء والملف المرفق به المؤشر عليه من طرف المهندس المعماري في خمس نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في مجال اختصاصه، حيث يسلم وصلا بذلك يحتوي على إشارة مفصلة لوثائق الملف ورقم القيد وتاريخ الإيداع الذي يمثل تاريخ انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب.²

تختص بموجب المادة 40، 41 و 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بدراسة الطلب والتحقيق فيه كرقابة تقنية مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، بعد إرساله لها في نسخة واحدة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الأيام الثمانية الموالية لإيداعه إذا كان مختصا بمنح الرخصة بصفته ممثلا للبلدية، وفي أربع نسخ في باقي الحالات، وبموجب المادة 38 من المرسوم السابق والتعليمة الوزارية رقم 45/04 عليها التأكد من مطابقة الأشغال لما يلي:

- أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.
- تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي.
- الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التهيئة والتعمير.

كما عليها التأكد بصفة خاصة من مراعاة تحضير العناصر التقييمية التالية:

- موقع البناية المبرمجة ونوعها.

¹ عبد الرحمن عزوي ، المرجع السابق، ص 611.

² عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص72.

- مراعاة مدى احترام قواعد الأمن والنظافة والفن الجمالي وقواعد حماية البيئة والطابع الفلاحي للأرض.

وأثناء قيام المصلحة المكلفة بالتعمير بالتحقيق في طلب رخصة البناء يتوجب عليها دعماً للرقابة استشارة المصالح التقنية المختصة الآتية:

- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد البنايات المخصصة لاستقبال الجمهور.
 - المصالح المختصة بالأماكن التاريخية والسياحية إذا تعلق الأمر بالمناطق المصنفة.
 - غرفة الفلاحة بالنسبة للبنايات والمنشآت اللازمة للري وللإستغلال الفلاحي.
 - الجمعيات المعنية بالمشروع بالنسبة للمباني غير السكنية.
- تبدي هذه المصالح رأيها خلال شهر من استلام الملف وإلا عد سكوتها موافقة ضمنية، ويرصد للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهرين لإبداء رأيها وإرساله مرفقاً بثلاثة نسخ من الملف للجهة المختصة بمنح الرخصة.

ثالثاً: البت في طلب رخصة البناء.

بعد دراسة الملف المتعلق بطلب رخصة البناء وتحويله للجهة المختصة بمنحها وإتمام عملية الرقابة، يتم إصدار قرار بقبول أو رفض أو تأجيل منحها وهو ما سيتم تفصيله من خلال ما يلي:

1. الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.

2. مضمون قرار رخصة البناء.

1. الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.

حددت المواد 65، 66 و67 من القانون 90-29 والمواد 41، 42 و43 من المرسوم التنفيذي 91-176 الجهة المختصة بتسليم الرخصة، والتي تختلف حسب موقع البناء وأهميته،

بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير.¹

وعموما سأفصله فيما يلي:

أ. رئيس المجلس الشعبي البلدي:

نصت المادة 76 من القانون رقم 90-08 على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح الرخص المتعلقة بالتعمير، وقررت المادة 65 من القانون رقم 90-29 بين اختصاصه بصفته ممثل للبلدية وبين صفته ممثل للدولة كما يلي:

- بصفته ممثل للبلدية: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة خلال 3 أشهر المالية لإيداع الطلب بصفته ممثلا للبلدية وله سلط الرقابة على الأشغال، مع إلزامه باطلاع الوالي بنسخة منها، حيث يخضع للوصاية الإدارية له.²
- بصفته ممثلا للدولة: عند غياب مخطط شغل الأراضي يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء خلال أربعة أشهر من إيداع الطلب بصفته ممثلا للدولة.³

ب. الوالي:

أسندت المادة 66 من القانون رقم 90-29 للوالي استثناء الاختصاص بإصدار قرار بمنح رخصة البناء خلال أربعة أشهر في الحالات التي تكون فيها الأشغال على درجة من الأهمية، والتي فيها لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار الرخصة والمتمثلة فيما يلي:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية.
- منشآت الإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية.
- البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48 و49.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 74.

² محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 28

³ محمد الصغير بعلي، المرجع نفسه، ص 29.

ج. الوزير المكلف بالتعمير:

إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون بمقتضى المادة 67 مختصا بممارسة الرقابة ومنح رخصة البناء خلال 4 أشهر بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.¹

2. مضمون قرار رخصة البناء:

بعد استكمال إجراءات التحقيق والدراسة لطلب رخصة البناء يتعين على الجهة المختصة إصدار قرار بشأنه، سواء بالموافقة أو بالرفض أو تأجيل البت في الطلب.
أ. قبول طلب الرخصة:

سلطة الجهة الإدارية المختصة بالرقابة من خلال رخصة البناء مقيدة بمدى مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا، وبمطابقة البناء للمواصفات المحددة، فبمجرد توافر الشروط ومطابقة الأشغال يتوجب على السلطة المختصة منح رخصة البناء بقرار صريح، قد يكون أحيانا بتحفظ طبقا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، حيث تقيد بأحكام تفرضها هذه السلطة على طالبها إذا كانت موقع البناءات أو حجمها ومظهرها الخارجي يمس بأهمية الأماكن المجاورة والمناظر الطبيعية أو الحضرية والمعالم الأثرية.²

يتم تبليغ القرار مرفقا بنسخة من الملف لصاحب الطلب خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب، عندما يكون صادرا من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، أما في باقي الحالات فيبلغ خلال أربعة أشهر، كما يبلغ لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، مع وضع نسخة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة وشهر بمقتضى نص المادة 47، ويتوجب خلال المدة المحددة في الرخصة البناء القيام بالأشغال وإلا أصبحت لاغية وتوجب عليه الحصول على رخصة جديدة ولكن المشرع

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 75.

² محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 33.

لم يضع معيارا لتحديد مدة الإنجاز تقاديا لتعسف الإدارة، ويجب البدء في الأشغال خلال سنة من تاريخ تسليم الرخصة وإلا عدت لاغية طبقا لنص المادة 06 من القانون رقم 1.15/08¹

ب. رفض طلب رخصة البناء:

حددت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 حالات رفض تسليم الرخصة التي يتوجب على الإدارة أن تصدر بشأنها قرارا مسببا للطعن فيه سلميا أو قضائيا، وإلا عدت ذلك تجاوزا للسلطة، فقد يكون الرفض وجوبا إذا كانت الأشغال مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي، أو مخالفة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يمكن أن يكون جوازيا إذا كانت الأشغال مخالفة للمخطط التوجيهي أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي وهذا طبقا للمواد 10 الى 31 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

ج. تأجيل البت في الطلب:

للسلطة المختصة اصدار قرار مسبب بتأجيل البت في الطلب طبقا للمادة 64 من القانون رقم 29/90 لأجل لا يتجاوز السنة إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في طور الاعداد، إذا التأجيل دور وقائي بتقادي التعارض الذي يمكن أن يقع بينهما وبين الرخصة بعد تسليمها، وسكن نص المادة "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل.... عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في الحالة الإعداد" لم يحدد نص هذه المادة نوع أداة التعمير التي تقتض أن تكون مخطط شغل الأراضي الذي بمخالفة الأشغال له يكون رفض طلب الرخصة وجوبا أمام بغياب المخطط التوجيهي فالرفض جوازي.²

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 76.

² الزين عزري، المرجع السابق، ص 39.

المطلب الثاني: شهادة المطابقة:

تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البناءات لكن هذا لا يعني انها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي لازمة لرخصة البناء.

وعليه يمكن القول أنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها مدى احترام المرخص له للبناء والتزامه بالموصفات التي من خلالها مدى احترام المرخص له للبناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.¹

وللتعرف على شهادة المطابقة أتطرق الى الطبيعة القانونية للشهادة وأهميتها ونطاقها في الفرع الأول أما الفرع الثاني أخصصه لإجراءات تسليم شهادة المطابقة.

الفرع الأول: الإطار القانوني شهادة المطابقة

حدد المشرع مجالا معيناً لتطبيق شهادة المطابقة بسبب أهميتها ودورها الأساسي في دعم عملية الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير بعد انائها.

لذا قسمت هذا الفرع الى: أولاً. مفهوم شهادة المطابقة.

ثانياً. نطاق تطبيق شهادة المطابقة.

¹ مريم عزيزي ، المرجع السابق، ص 101.

أولاً: مفهوم شهادة المطابقة:

1. تعريف شهادة المطابقة:

هي وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد اشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بانتهاء البناء من أجل اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، فهذه الوثيقة تعلن عن انشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في النقاط المدروسة والمحددة من خلال رخصة البناء.¹

2. الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:

يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من طرف السلطة الإدارية التي حددت بموجب نص المادة 55 و60 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي كسلطتين أساسيتين في اجراء الرقابة على انتهاء الأشغال إذا تحققت فيها شروط قانونية، كما أنها تحدث أثرا قانونيا متمثلا في تأكيد شرعية أشغال البناء ومطابقتها لأحكام رخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير، وعدم وجود مخالفات بشأنها.

وبالتالي فإنها تتوفر على شروط القرار الإداري بصدورها من سلطة إدارية مختصة بإرادة منفردة وإحداثها لأثر قانوني، وينتج عن ذلك أن النزاع المتعلق بها يفصل فيه القضاء الإداري.²

3. الأهمية القانونية لشهادة المطابقة:

نصت المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على وجوب الحصول على هذه الشهادة من طرف المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال، حيث تقوم بموجب المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال

¹ الزين عزري ، المرجع السابق، ص 66.

² مريم عزيزي ، المرجع السابق، ص 102.

الجمهور إذا كان البناء مخصصا لخدمات أو صناعة أو تجارة، تطبيقا لنص المادتين 08 و10 من القانون 15/08 التي منعت شغل واستغلال البناية قبل إتمام إنجازها والحصول على شهادة المطابقة، كما أنه بمجرد الحصول على شهادة المطابقة يكتسب صاحب البناية الحق في الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية بموجب نص المادة 61 من القانون رقم 15/08¹.

ثانيا: نطاق تطبيق شهادة المطابقة:

يشترط استخراج شهادة المطابقة بمجرد إنهاء أشغال البناء مهما كان نوعه من الجهة الإدارية المختصة بالرقابة عليها، ومهما كان القائم بها سواء شخصا عاما أو خاصا، شرط توافر مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، حيث تتحقق من ذلك الجهة المختصة من خلال إجراء المعينة، وبالتالي يتحدد نطاقها في أشغال البناء المرخص بها، وأشغال التهيئة في حالة البنايات المشيدة محل رخصة البناء.

كما أضافت المادة 11 من القانون 15/08 إمكانية تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة في حالة انجاز بنايات على شكل حصص.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

لدى إتمام المستفيد من رخصة البناء لأشغال المرخص بها يتوجب عليه مباشرة التصريح بذلك أمام الجهة المختصة في الآجال القانونية، كي تتم دراسة الطلب ومراقبة البناء ومنحه شهادة المطابقة بعد التأكد من مطابقة الأشغال للرخصة، وهو ما سألخصه من خلال:

أولاً: تقديم طلب شهادة المطابقة.

ثانياً: دراسة طلب شهادة المطابقة.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 107.

ثالثا: البت في طلب شهادة المطابقة.

أولا: تقديم طلب شهادة المطابقة

يصرح المستفيد من رخصة البناء بانتهاء الأشغال للجهة المختصة بتوافر الشروط

الآتية:

1. شروط طلب الشهادة.

2. صفة طالب الشهادة.

1. شروط طلب الشهادة

يقوم المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال بتقديم طلب شهادة المطابقة للجهة المختصة متضمنا تصريح بإنهاء الأشغال في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي من أجل مباشرة الرقابة الميدانية عليها طبقا لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 "يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحا يعد في نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال" ويتحصل مقابل ذلك على وصل إيداع.

2. صفة طالب الشهادة:

نصت المادة 54 من نفس المرسوم على أنه "يتعين على المستفيد من رخصة

البناء.. استخراج شهادة مطابقة الأشغال"

وبالتالي فقد حدد المشرع صفة طالب الشهادة في كل مستفيد من رخصة البناء،

المالك ووكيله، المستأجر المرخص له والهيئة المخصص لها قطعة الأرض إضافة الى

الحائز وصاحب الامتياز.

ثانيا: دراسة طلب شهادة المطابقة

بعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء وجوبا بمقر المجلس الشعبي البلدي لكان البناء بصفته المسؤول على الرقابة الميدانية عليها تصريحاً في نسختين يتضمن إتهادا بذلك خلال 30 يوما من انتهائها مقابل وصل، ترسل نسخة منها لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بسفتها جهة رقابة تقنية تطبيقاً لنص المادة 576 من المرسوم التنفيذي 176/91.

يحرر محضرا بعد اجراء المعاينة متضمنا كافة ملاحظاتها ورأيها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها كما يمكن لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير تقديم اقتراحاتها للسلطة المختصة.¹

ثالثا: البت في طلب شهادة المطابقة

يحول الملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة للجهة المختصة بمنحها، والتي تصدر قرارا بالقبول أو الرفض بعد المعاينة على النحو التالي:

1. الجهة المختصة بمنح الشهادة.

2. مضمون قرار شهادة المطابقة.

1. الجهة المختصة بمنح الشهادة

حدد المشرع من خلال نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة بعد اجراء الرقابة الميدانية للأشغال في رئيس المجلس الشعبي البلدي كما حددت المادة 60 من نفس المرسوم صلاحية إعطاء هذه الشهادة للوالي وبالتالي نجد أن المشرع استبعد وزير التعمير من ذلك ولم يحدد الحالات الخاصة بكب اختصاص.

¹ الزين عزري ، المرجع السابق، ص67.

2. مضمون قرار شهادة المطابقة:

تصدر الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة بعد انهاء كافة الإجراءات الرقابية قرار إداريا لا يخرج عن ثلاثة حالات أما الموافقة أو الرفض أو تأجيل البت.

أ. قبول طلب شهادة المطابقة: يتضمن محضرا لجرد موافقة الجهات المختصة بالرقابة الميدانية والتقنية والمتمثلة في مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ولجنة المطابقة على الأشغال المنجزة، وبمطابقتها لرخصة البناء يكون على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبيها.¹

ب. رفض طلب شهادة المطابقة:

إذا تبين من المحضر مخالفة الأشغال لتصاميم المصادق عليها ورخصة البناء فعلى السلطة المعنية اعلام المعني برفض تسليم الشهادة ومنحه مهلة لا تتجاوز 3 أشهر لمطابقة الأشغال وتذكيره بالعقوبات التي سيتعرض لها، وللمعني بالأمر عند عدم الرد خلال 3 أشهر الموالية لإيداع التصريح التقدم بطعن سلمي إلى الوزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي مختص بمنح الشهادة أو الى الوالي في باقي الحالات، والذين عليهما الفصل فيه خلال شهر، وإلا عدت الشهادة ممنوحة.²

¹ مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 105.

² عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 111.

ملخص الفصل الأول:

مما تقدم نستخلص أن عملية البناء تستوجب أن تحدد مضمونها في المنظومة القانونية طبقاً للمبادئ العامة ورغم ذلك نجد أن قانون التهيئة والتعمير وضعت المشرع الجزائري لضبط عملية البناء وأعمال التهيئة والتعمير إلا أنه لم يعرف عملية البناء التي أتى النص عليها في قوانين أخرى.

وعلى أساس أن عملية البناء تمس بحق الملكية فإن المشرع الجزائري وضع للباني ضوابط حددت في قواعد وأحكام تتعلق بالسلامة والأمن العموميين وأخرى فرضت لمراعاة حماية البيئة والتنمية المستدامة، وكذا احترام المعالم التاريخية والثقافية والسياحية وقيود تتعلق بتوافر الحد الأدنى من التهيئة، كما أن القيود التي فرضها القانون على الباني تتم خارج إطار أدوات التهيئة والتعمير وتفرضها ضرورات الموقع والحجم وفقل للقوانين الخاصة باعتبارها ارتفاعات التعمير التي لها خصوصيات مميزة لها عن ارتفاعات الخاص.

كما نجد أن المشرع الجزائري فرض على الباني مجموعة من الرخص التي يتوجب عليه الحصول عليها قبل مباشرة عمله في البناء، ولعل أبرز هذه الرخص هي رخصة البناء حيث احاطها المشرع بمجموعة من الإجراءات القانونية لمنحها، وتكون للجهات الإدارية المتعددة كل حسب اختصاصها في منح رخصة البناء بحسب مطابقتها لمقتضيات قانون التهيئة والتعمير وبالتالي فإن رخصة البناء هي حتمية قبل بدء الأشغال، ولأجل مراقبة مدى مطابقة هذه الأشغال بمقتضيات التهيئة والتعمير وضع المشرع شهادة المطابقة التي تكون بعد الانتهاء من أشغال البناء من أجل قيام لجنة مراقبة المطابقة بدراسة مدى تطابق أشغال البناء والتهيئة مع أحكام رخصة البناء وقانون التعمير.



الفصل الثاني



الآليات القانونية لحماية

عملية البناء في التشريع



بعد تحديد الاستراتيجية التي اعتمدها المشرع الجزائري من خلال القواعد العامة للتعمير وكذا التراخيص وشهادات العمران لضبط عملية البناء، وفي ظل محاولة بسط الرقابة التقنية على عملية البناء ومع حقيقة التجاوزات التي وجدت على أرض الواقع عمد المشرع الجزائري الى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها الى غاية انائها، للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها مستخدما أجهزة قانونية وأخرى تقنية خاصة تمارس الرقابة الميدانية لموقع الأشغال وتتقصى المخالفات المتعلقة بها وإثباتها بمحاضر تحال على الجهات المختصة من أجل النظر فيها ومتابعتها.

يمارس الأعوان المؤهلون لتقصي المخالفات المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير مهامهم من خلال المعاينة والرقابة الميدانية للأشغال المتعلقة بها والاطلاع على الوثائق الضرورية للتأكد من مطابقتها وعدم مخالفة النصوص القانونية السارية المفعول، وذلك وفق اجراءات محددة بموجب القانون كي لا يكون هناك أي تجاوزات للسلطة يؤدي الى المساءلة القانونية، وكذا ضمان حقوق الأفراد أثناء المعاينة،¹ وقد حدد المشرع الجزائري الأفعال المجرمة من خلال نص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 كما وضع المشرع العقوبات المقررة لهذه الأفعال المجرمة.

كما نجد أن المشرع وضع مجموعة من الضمانات للباني للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، ولعل أهم هذه الضمانات هو الضمان اللاحق والمتمثل في المسؤولية العشرية والتي يهدف المشرع من خلالها الى حماية الباني بعد الانتهاء من عملية البناء.

وللتعرف أكثر على الآليات القانونية لحماية البناء في التشريع الجزائري فقد قسمت هذا الفصل الى ثلاث مباحث، تطرقت في الأول الى المعاينة والرقابة على عملية البناء، أما المبحث الثاني خصصته للجرائم والعقوبات الناجمة عن مخالفة أحكام البناء، والمبحث الثالث تناولت فيه المسؤولية العشرية.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 135

المبحث الأول: الرقابة والمعايينة على عملية البناء

تطبيقا لنص المادة 73 من القانون 29/90 فإنه بعد الانتهاء من أشغال البناء يجب اثبات مطابقة الأشغال لرخصة البناء عن كريق شهادة المطابقة، وتقوم لجنة المطابقة بإبداء رأيها حول المطابقة، هذا ما دفع المشرع الجزائري في التفكير في حل أفضل من خلال تعديل قانون التهيئة والتعمير ليفرض رقابة مشددة على مستوى مطابقة البناء للرخصة الممنوحة، وعليه تم التعديل بموجب نص المادة 06 من القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، حيث أقرت أنه "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت" وعليه أقر القانون الزامية الزيارة الميدانية لأشغال البناء في طور الإنجاز من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا كجهاز مراقبة استحدث بموجب القانون 05/04، وعليه سأدرس في هذا المبحث من خلال مطلبين الأعوان المؤهلين لمراقبة أشغال البناء في المطلب الأول، وبعدها في المطلب الثاني إجراءات المعايينة.

المطلب الأول: الأعوان المؤهلين لمراقبة أشغال البناء

تطبيقا للمواد المستحدثة بموجب قانون 05/04 السافة الذكر صدر المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وإجراءات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا ومهامهم في إطار مراقبة عملية البناء المخالفة لقانون التهيئة والتعمير،¹ وحدد تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا وصلاحياتهم المنوطة بهم في مجال مراقبة أشغال البناء والتعمير.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وإجراءات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا ومهامهم في إطار عملية البناء وتحرير محاضر المعاينات.

وعليه أتناول تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا في الفرع الأول، وأحدد الحماية القانونية للأعوان في إطار مراقبة أشغال البناء في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء

حددت المادة 73 من القانون 29/90 صلاحية مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي للمراقبة الميدانية للبناءات في طور الإنجاز، ويكون مرافقا له الأعوان المؤهلين قانونا وذلك للمتابعة الميدانية لمطابقة أشغال البناء وهي بصدد الإنجاز لما أقرته رخصة البناء والاطلاع على الوثائق التقنية ولهم الاطلاع على الوثائق في أي وقت، وحددت المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل والمتمم الصفة القانونية للأعوان المؤهلين قانونا والتي لم يطلق عليها اسم الشرطة العمرانية،¹ نظرا للطابع المميز للأعوان من حيث التشكيلة التي تضم:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية حيث تم تحديدهم بموجب المواد 15 و16 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/2006 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم حيث حددت المادة 15 أنه يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من رؤساء المجالس الشعبية، ضباط الدرك الوطني، محافظ الشرطة، ضباط الشرطة، ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذي أمضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل ومفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهدة الصفة 3 سنوات على الأقل، ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن.
- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، س 148

○ المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في التعمير.

○ التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

ويتم تعيين هؤلاء الأعوان المؤهلين عن طريق قائمة اسمية من طرف الوالي المختص اقليميا فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعين للبلدية.¹

ونصت المادة 76 مكرر من القانون 29/90 على ان يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين أمام المحكمة المختصة "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي يفرضها علي" أما المادة 68 من القانون 15/08 فقد حددت أنه ينشأ لدى المصالح المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق وأعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول انشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات وصدر في هذا الإطار المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/03/02 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق وانشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.²

حيث حددت المادة 07 من المرسوم تشكيلة هذه الفرق وهي:

- مفتش التعمير.
- المهندسين المعماريين.
- المهندسين المدنيين.
- مهندس التطبيق في البناء.
- التقنيين السامين في البناء.

¹ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 290.

² المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/03/02 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق وانشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27.

- المتصرفين الإداريين.

أما المادة 08 من المرسوم التنفيذي 156/09 السابق ذكره فإن فرق المتابعة يتم تعيينها بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء، وقرار من الوالي باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الثاني: الحماية القانونية للأعوان المؤهلين في إطار مراقبة أشغال البناء

تعرض العمل الميداني في تعقب وتتبع المخالفات في أشغال البناء العديد من المشاق والصعوبات، خاصة في مواجهة المخالفات والتصدي لهم وجبرهم على احترام قانون التعمير ولذلك أقر قانون العمران الحماية القانونية للأعوان المؤهلين للقيام بمهام تحت مظلة القانون وحمايته ضد كل أشكال التعدي ضدهم أثناء القيام بمهامهم، ولضمان سير عملية المراقبة كما هو مخطط لها وفق برنامج الزيارات الميدانية لورشات أشغال البناء للأعوان المؤهلين برفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

وبعد التكليف أهم ضمانات للحماية القانونية للأعوان المؤهلين خاصة مفتشي التعمير وموظفي إدارة التعمير وأعوان البلدية، لما لهم من الحق في الحصول على تكليف مهني لمراقبة مخالفات التعمير وأثناء ممارسة وظائفهم يسلمه حسب الحالة كل من الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره قبل البدء في مهمة المراقبة، ويصادق كاتب الضبط على هذا التكليف المهني.

إضافة الى التكليف المهني للأعوان المؤهلين الذين يعد أهم ضمانات للحماية القانونية نصت المادة 13 من المرسوم 55/06، وذلك بنصها الصريح على أن تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهامهم من كل أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تحل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص122.

أما المادة 71 من القانون 15/08 فقد نصت على أن تحمي الدولة الأعوان المؤهلين في إطار تأدية مهامهم من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس بسلامتهم.

ومحاضرهم تبقى صحيحة الى أن يثبت العكس أي أن المحاضر لها حجية قانونية مطلقة وقرينة قانونية قابلة لإثبات العكس حسب نص المادة 76 مكرر 02 فقرة 03.

وحدد المشرع الجزائري بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم، حالات التنافي ومنعت الأعوان المؤهلين من دراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى.

وهو ما نصت عليه أيضا المادة 72 من القانون 15/08، فكل هذه الاحتياطات التي أقرها المشرع الجزائري لنزاهة الأعوان في القيام بمهامهم والأخذ بالحيطه والحذر، في أن يتساهل الأعوان المؤهلين لجهات معينة على حساب القانون بما يمس بمصداقية عملهم.

ولزيادة الحماية فقد نص القانون على أنه يمكن للأعوان الاستعانة بتسخير القوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها.

المطلب الثاني: إجراءات المعاينة

بعد الاستفادة من الرخص والشهادات التي تم التطرق اليها في الفصل الأول يستوجب على المستفيد منها الالتزام بأحكامها واحترام القواعد القانونية المتعلقة بالتعمير والا تعرض للمساءلة القانونية، وللتأكد من ذلك أوكل المشرع لأجهزة مختصة مهمة الرقابة على هذه الأشغال في موقعها من خلال المعاينة ووفق إجراءات محددة تبذل بالزيارة الميدانية وتحرير المحاضر الضرورية عند اكتشاف المخالفات حسب كل حالة، ثم اتخاذ التدابير اللازمة بشأنها، والتي نتعرف عليها من خلال:

الفرع الأول: الزيارة الميدانية للمواقع.

الفرع الثاني: تحرير المحاضر.

الفرع الثالث: اتخاذ التدابير اللازمة.

الفرع الأول: الزيارة الميدانية للمواقع

أوكل المشرع لشرطة العمران وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي مهمة مراقبة أشغال التهيئة والتعمير منذ البدء فيها الى غاية انائها ومطابقتها للرخص المتعلقة بها، لذا توجب على أعضائها اجراء زيارات ميدانية لموقع الأشغال واجراء التحقيقات الضرورية بشأنها ، فقد خول لهم حق دخول المواقع لمعاينتها واثبات ما قد يقع فيها من مخالفات في محاضر خاصة، دون الاعتراض لهم من أي شخص.¹

فقد كان أمر زيارة رئيس المجلس الشعبي البلدي لمواقع الأشغال جوازي بموجب نص المادة 73 من القانون رقم 29/90، إلا أنه اصبح وجوبيا بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90، والتي جاءت المادة 06 منه على أنه "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في كل وقت"

وبهذا شدد الرقابة على المخالفات والتجاوزات في مجال التعمير، وأغلق الباب أمام تهاون رؤساء المجالس الشعبية البلدية وتحججهم بعدم وجوب المعاينة، وترك كامل المسؤولية في ذلك على عاتق الأعوان، كما تم اعفاء الوالي من ممارسة هذه الزيارة اذ قصرها القانون رقم 05/04 فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين.²

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 148.

² مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 117.

وبذلك فرئيس المجلس الشعبي البلدي يلزم باصطحاب الأعوان المؤهلين وجوبا بموجب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، خاصة تقنيون ولهم دراية كاملة بنوع الأشغال وبمدى وجود مخالفات أثناء تنفيذها.

ويتعين على القائمين بالمعاينة الاطلاع على الوثائق الخاصة بالبناء في أي وقت، والمتمثلة في : التصريح بفتح الورشة، رخصة البناء، رخصة الهدم عند الاقتضاء، وتتم المراقبة في أي وقت سواء ليلا أو نهارا وأثناء أيام الراحة والعطل كما يمكن أن تكون بشكل فجائي، ويتعين على الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات أثناء قيامهم بالمعاينة إظهار التكليف المهني الذي يسلمه لهم حسب الحالة: الوزير المكلف بالتعمير، الوالي المختص، والذي يصدق عليه كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة.¹

الفرع الثاني: تحرير المحاضر

أثناء قيام الأعوان المؤهلين لتقصي الجرائم بمهامهم واكتشافهم لمخالفات في مجال التعمير يتعين عليهم تحرير محاضر حددتها النصوص القانونية، أتناول أنواعها وحجيتها القانونية من خلال:

أولا: أنواع المحاضر .

ثانيا: الحجية القانونية للمحاضر .

أولا: أنواع المحاضر

حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 318/95 أنواع هذه المحاضر ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 36/97 المؤرخ في 14/07/1997 يعدل المرسوم التنفيذي 318/95 وحصرتها فيما يلي:²

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 151.

² عايدة ديرم، المرجع نفسه، ص 151.

1. محضر المعاينة: الذي يحرر عند ثبوت المخالفة ميدانيا، مع تحديد الغرامة المالية الواجبة الدفع.
2. محضر الأمر بتحقيق المطابقة: وهو يوجب على المخالف القيام بتحقيق المطابقة وفق لأحكام محضر المعاينة في أجل يتراوح ما بين يومين الى 15 يوما حسب خطورة المخالفة.
3. محضر الأمر بتوقيف الأشغال: يحرر عند رفض تحقيق المطابقة في الآجال المقررة ويبلغ للوالي ومدير التعمير ورئيس المجلس الشعبي البلدي.
4. محضر استئناف الأشغال.
5. محضر تسديد وتحقيق المطابقة.

ولكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الغى المشرع المادة 04 من المرسوم التنفيذي 318/95 وحدد أنواع المحاضر من خلال المادة 16 وحصرها فيما يلي:

1. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
2. محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
3. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

ثانيا: الحجية القانونية للمحاضر

نصت المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 29/90 على أنه في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا الى حين اثبات العكس كما أن المخالفات تثبت في محاضر تبقى حجيتها قائمة الى أن يتم اثبات خلاف ذلك، ومن ثم فإن المحاضر التي يحررها الأعوان المذكورة أعلاه تبقى صحيحة الى أن يطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية، وتصنف ضمن المحاضر المنصوص عليها في المادة 216 من قانون الاجراءات الجزائية "في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو الموظفين وأعوانهم الموكلة اليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة اثبات جنح في محاضر

وتقارير تكون لهذه المحاضر والتقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة شهود"

الفرع الثالث: اتخاذ التدابير اللازمة

يرسل الأعوان المؤهلون المحضر الذي تم تحريره والمتعلق بمعاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء مرفقا بتقرير خاص الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وفي هذه الحالة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، فإذا تقاعس عن هذا الاجراء يتعين على الوالي المختص إصدار قرار بهدم البناء خلال 30 يوما.¹

يتم تنفيذ أشغال الهدم تنفيذا للقرار الصادر بذلك من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم التنفيذ بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، ويتحمل بذلك المخالف تكاليف عملية الهدم التي يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية وبالتالي فالمشرع شدد من إجراءات ردع المخالفات المتعلقة بالبناء دون رخصة لما لها من خطورة، حيث تقرر الغاء إجراء تحرير محضر إيقاف الأشغال وتبليغه، وإمهال المخالف مدة لتنفيذه مع تثبيته قضائيا، وهو ما قد يؤدي لتماطل المخالف، لذا فيتم مباشرة إصدار قرار بهدم البناء ودون الحاجة للجوء الى القضاء بهذا الشأن، وأمام المخالف الطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة دون وقف التنفيذ.²

أما المحضر المتعلق بمعاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة فيتم ارسال نسخة منها لوكيل الجمهورية المختص وأخرى لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا خلال نفس المدة، ومع ارفاقه بتقرير يوضع طبيعة المخالفة وهوية المخالف وعنوانه، حيث قرير الجهة القضائية المختصة التي تم اللجوء اليها للبت في

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 152.

² عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 104.

الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء وهدمه جزئيا وكليا في أجل تحدده حسب السلطة التقديرية لها.¹

¹ الزين عزري ، المرجع السابق، ص 57.

المبحث الثاني: الجرائم والعقوبات الناجمة عن مخالفة أحكام البناء

وضع المشرع الجزائري قواعد قانونية من أجل ضبط وإحكام سيطرته في مجال التهيئة العمرانية، وقرر عقوبات في حالة عدم الالتزام بما قرره من خلال الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير، خاصة ما يتعلق برخصة البناء التي تعد أهم الرخص العمرانية على الإطلاق لأنها تحدد استراتيجية المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء وفرض عقوبات جازرة على عدم التقيد بإصدارها قبل البدء في البناء أو مخالفة ما تضمنته من أحكام مطابقة بقواعد التهيئة والتعمير.¹

ومن خلال قانون التهيئة والتعمير في الجزائر رقم 29/90 والمراسيم التطبيقية له نجد أن المشرع الجزائري حدد نوعين من المخالفات وهي جريمة البناء جون رخصة، وجريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة وحدد العقوبات المقررة قانونا لهذه المخالفات وعليه سألها من خلال مطلبين، جرائم التعمير والبناء في المطلب الأول، والعقوبات المقررة لجرائم التعمير والبناء في المطلب الثاني.

المطلب الأول: جرائم التعمير والبناء

نص المشرع الجزائري على جرائم التعمير والبناء بموجب قانون التهيئة والتعمير وذلك من خلال نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 وهي جريمة البناء دون رخصة، ونص المادة 76 مكرر 5 والتي تطرقت الى جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، وعليه سألها في هذا المطلب أركان جريمة البناء دون رخصة في الفرع الأول وبعدها جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث أتناول فيه جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 137.

الفرع الأول: أركان جريمة البناء دون رخصة

عرفنا في الفصل الأول أن المشرع الجزائري فرض الحصول على رخصة البناء قبل البدء في اشغال البناء على العقار وفق إجراءات وشروط حددها قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له، وعليه يكون البدء بالبناء دون رخصة يشكل جريمة لأنه قرر له عقوبة.

ويمكن تعريف هذه الجريمة على انها انشاء مباني جديدة او إقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل، او اجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهات الإدارية المختصة وفق لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير.¹

وكيف المشرع هذه الجريمة على أنها جنحة، إذ اخضع مرتكبها من خلال نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 لعقوبة تتراوح بين 3000 و300,000 دج والحبس من شهر الى 6 أشهر في حالة العودة ومن جهة أخرى اعتبرها مخالفة من خلال نص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 ولكن بإلغاء نص المادة 50 فالمشرع صنفها ضمن الجنح.²

كما أنها من الجرائم الوقتية تنتهي بانتهاء البناء. ونظرا للخطورة الشديدة لجريمة البناء دون ترخيص وعواقبها الوخيمة على الأشخاص والأموال، يجدر بنا التعرف على عناصرها القانونية والتي تنتفي هذه الجريمة بغيابها.

حيث يشترط توافر أركان هذه الجريمة وهما الركن المادي والركن المعنوي.

أولاً: الركن المادي.

يشترط لقيام الركن المادي في مخالفة البناء دون ترخيص قيام المخالف بأشغال البناء دون الحصول على رخصة وبالتالي تتحدد عناصر الركن المادي لها في:

¹ منصور مجاجي ، المرجع السابق، ص 114.

² عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 137.

1. القيام بأشغال البناء

جريمة البناء دون ترخيص هي جريمة إيجابية كونها تستوجب قيام المخالف بأشغال البناء والبدء فيها فعليا كي يستدعي الأمر التجريم، ويتخذ الركن المادي حسب نص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 05/04 على: "عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر اثبات المخالفة ... "

2. عدم وجود رخصة البناء

يشترط لقيام هذه المخالفة عدم الحصول على رخصة البناء، لأحد الأسباب الآتية:¹

- عدم تقديم طلب للجهة الإدارية المختصة للحصول على الرخصة.
- عدم الرد على الطلب من الجهة الإدارية المختصة كون رخصة البناء يجب أن تمنح بقرار صريح.
- رفض الجهة الإدارية المختصة منح الرخصة.
- عدم استكمال الإجراءات المتعلقة بمنح الرخصة، كونها مازالت محل الدراسة.
- البناء رغم وقف الأشغال بقرار.

ثانيا: الركن المعنوي

جريمة البناء دون ترخيص جريمة عمدية، يتحقق الركن المعنوي فيها عندما يبدأ المتهم فيها بأشغال البناء دون وجود ترخيص، وقد اختلفت الآراء حول اشتراط القصد الجنائي فيها من عدمه، ولكنه من المفروض عدم قيام المخالف بأشغال البناء دون حصوله على رخصة بذلك لأنه يفترض علمه بضرورة توافر هذا الشرط لإصباح صفة الشرعية على الأشغال.²

¹ مريم عزيزي ، المرجع السابق، ص 121.

² عايدة ديرم، المرجع السابق، 139.

الفرع الثاني: جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة

اشترط المشرع عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة بعد اجراء دراسة من المصالح التقنية المختصة، يتم من خلالها التحقق من طبيعة البناء وأرضيته إضافة لتحديد الشروط الواجب احترامها كي يكون مشروعا غير مخالف لأحكام وقواعد التعمير.¹

وعلى خلاف جريمة البناء دون ترخيص فإن الفعل المجرم في هذه الحالة يتم بوجود الرخصة، ولكن مع مخالفة أحكامها بإحدى الصور التالية:²

- إقامة البناء مع عدم احترام الرسوم البيانية التي تمنح على أساسها الترخيص، كعدم احترام الارتفاع المرخص به.
- عدم احترام قواعد التهيئة سواء المتعلقة بالصر الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب..، أو تجاوز معامل شغل الأراضي.

ويمكن تعريف هذه الجريمة على أنها: "الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المستند اليه التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف"³

فيقع على عاتق من تحصل على رخصة البناء الالتزام بأحكام الرخصة بغرض المحافظة على سلامة المبنى وعلى الأرواح، لذا فعليه احترام المواصفات والعمل على مطابقة البناء للأصول الفنية والرسومات والمستندات التي يمنح على أساسها الترخيص، إذ يجب تنفيذ الأشغال وفقا للقواعد العامة للبناء.⁴

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 114.

² مريم عزيزي، المرجع السابق، 116.

³ حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، د د ن، ط 1993، ص 29.

⁴ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 141

وتكيف هذه الجريمة على أنها جنحة من خلال نص المادة 76 من القانون رقم 29/90، إذا حددت العقوبة المتعلقة بها في الغرامة المتراوحة بين 3000 و300.000 دج، وعند العود الحبس من شهر إلى 6 أشهر.

ولقيام هذه الجريمة لابد من توافر أركانها والمتمثلة في الركن المادي والركن المعنوي.

أولاً: الركن المادي

يتوجب على القائم بأشغال البناء احترام المواصفات والأحكام المحددة في رخصة البناء والتي تم تنظيمها بموجب النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وأي خرق لهذه الأحكام يؤدي للمساءلة القانونية، لذا يجب لقيام هذه الجريمة قيام الجاني بتنفيذ أحكام البناء بشكل مخالف لأحكام رخصة البناء والتوجيهات المحددة بموجب النصوص القانونية، سواء تعلق الأمر بتشييد بناء جديد أو تمديد بناء قائم، أو التغيير الذي يمس الواجهات المفضية للساحات العمومية.¹

ثانياً: الركن المعنوي

جريمة تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء جريمة عمدية يتحقق الركن المعنوي فيها عندما يبدأ المتهم بأشغال البناء بشكل مخالف للترخيص، والجهل بقوانين العمران لا يؤثر في تجريم الأشغال المخالفة، ولا تأثير له بالقصد الجنائي.²

ومن المفروض ألا يقوم المخالف بأشغال البناء بطريقة مخالفة للرخصة، لأنه يفترض علمه بضرورة توافر هذا الشرط لإصباح صفة الشرعية على الأشغال.

¹ مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 117.

² عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 142.

الفرع الثالث: عدم القيام باجراءات التصريح والاشهار

مخالفات عدم القيام باجراءات التصريح والاشهار تدخل ضمن هذا الصنف الحالات

الآتية:

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.
- عدم التصريح بانطلاق الاشغال.
- عدم التصريح بانتهاء الاشغال.

هذا المرسوم قد الغي بموجب نص المادة 02 من القانون رقم 06/04 المؤرخ في

2004/08/14 يتضمن الغاء بعض احكام المرسوم التشريعي رقم 1.07/94¹.

وعليه فان اهم المخالفات المتعلقة برخصة البناء هي:

- جريمة البناء دون رخصة.
- جريمة البناء المخالف لأحكام الرخصة.

المطلب الثاني: العقوبات المقررة لجرائم التعمير والبناء

اقر المشرع الجزائري في إطار إنجاز عمليات التهيئة ولتعمير ولتقادي بعض سلبيات التوسع العمراني العشوائي مجموعة من العقوبات في حالة الاخلال بالتعليمات ومقاييس العمران والبناء، ذلك ان العقوبات الجزائية تشكل الرادع لفرض احترام تشريع العمران من خلال البناء دون رخصة اوعدم مطابقة البناء لرخصة البناء.

الى جانب هذه العقوبات حدد المشرع تدابير إدارية تشمل على مطابقة البناء بتصحيح المخالفات واجراء الهدم والازالة، وعقوبات أخرى مدنية تتمثل في التعويض على اساس

¹عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 135.

المسؤولية المدنية التقصيرية، وعقوبات جزائية تترتب عن المتابعة الجزائية للجرائم التي ترتكب بصدد البناء.

وعليه سأدرس في هذا المطلب العقوبات المقررة لجرمي البناء دون رخصة وعدم مطابقة الاشغال لرخصة في الفرع الأول اما الفرع الثاني اخصه للعقوبات الإدارية والمدنية والجزائية المقررة لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير.

الفرع الأول: العقوبات المقررة لجرمي البناء دون رخصة وعدم مطابقة الاشغال لترخيص

نص المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 و المراسيم التطبيقية، انه حدد نوعين من المخالفات السابقة الذكر ووضع لها عقوبات خاصة بها و عليه سأطرق في هذا الفرع الى العقوبات المقررة لجريمة البناء دون رخصة أولا، و ثانيا الى العقوبات المقررة لجريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء.

أولا: العقوبات المقررة لجريمة البناء دون رخصة

نصت المادة 76 مكرر 4 على إجراءات المتابعة من خلال تحرير محاضر إثبات مخالفة بناء دون رخصة من طرف العون المؤهل قانون ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وبعدها المتابعة الجزائية. حيث تنقسم الجرائم بحسب جسامتها او خطورتها الى جنایات وجنح ومخالفات، ولكل نوع من هذه الجرائم عقوبات خاصة.¹

وعليه فان جريمة التعمير بدون رخصة وفق العقوبات المقررة لها حسب المادة 77 من قانون 29/90 وهي: " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج الى 300.000 دج عن تنفيذ اشغال او استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات

¹ مريم عزيزي ، المرجع السابق، ص 118.

لتطبيقه او الرخص التي تسلم وفق لأحكامها، ويمكن الحكم الحبس لمدة شهر الى ستة أشهر في حالة العود الى المخالفة...."

ومن خلال هذه المادة التي تشتمل على تباين واضح في مضمونها ذلك ان المشرع قرر عقوبة واحدة لجريمة البناء دون رخصة وهي الغرامة المالية وحدد فيها الحد الأدنى الذي يدخل ضمن عقوبات المخالفة، في حين الحد الأقصى يدخل ضمن الجرح، لتظهر صعوبة في تحديد وتكييف القانوني لهذه الجريمة.

غير ان المادة 79 من قانون 15/08 نصت على انه: "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دج (50.000 دج) الى مائة ألف دينار ج (100.000 دج) كل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر الى سنة وتضاعف الغرامة."

من خلال هذه المادة يظهر ان التكييف القانوني لجريمة البناء دون رخصة هو جنحة ويعتبر هذا النص التجريمي أكثر جزرا وردعا عما ورد في قانون 29/90.

ثانيا: العقوبات المقررة لجريمة عدم مطابقة البناء للرخصة

حددت المادة 76 مكرر 5 إجراءات المعاينة الإدارية عم طريق محاضر العون المؤهل قانون الذي يحرر محضر ويرسله مباشرة الى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي وللوالي المختصين وهنا يكون للجهة القضائية اما الامر بمطابقة البناء اوهدمه كليا او جزئيا لإجراء اداري ردي.

ونصت المادة 81 من قانون 15/08 على انه: "يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار ج 5.000 دج الى عشرين ألف دج 20.000 دج كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الاجل المحدد."¹

¹ المادة 81 من القانون 15/08، السابق الذكر.

أما المادة 77 من القانون 29/90 حددت العقوبة المقررة لهذه الجريمة وهي الغرامة المالية من 3.000 دج الى 300.000 دج وحالة الحبس من شهر الى ستة اشهر في حالة العود، و نفس ما قيل على عقوبة جريمة عدم الحصول على الرخصة ينطبق على جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء، و يظهر ان هذه الجريمة أيضا تأخذ صورة جنحة، و قد وسع المشرع في دائرة التجريم للأشخاص المتدخلين في اشغال البناء و اخضعهم لنفس العقوبة لجريمة عدم الحصول على رخصة البناء، والأشخاص المعنيين بتوسعه هم مستعملي الأراضي او المستفيدين من الاشغال او المهندسين المعماريين او المقاولين او الأشخاص المسؤولين على التنفيذ.¹

الفرع الثاني: العقوبات الإدارية والمدنية والجزائية المقررة لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير

إلى جانب الإجراءات التي حددها المشرع من خلال استراتيجيته بتنظيم أعمال البناء من خلال المراقبة الميدانية عن طريق الأعوان المؤهلين قانونا، حدد تدابير إدارية تشمل على مطابقة البناء بتصحيح المخالفات وإجراء الهدم والإزالة، وعقوبات أخرى مدنية تتمثل في التعويض على أساس المسؤولية المدنية التقصيرية، وعقوبات جزائية تترتب على المتابعة الجزائية للجرائم التي ترتكب بصدد البناء دون رخصة أو البناء غير المطابق لرخصة البناء. وعليه سأدرس في هذا الفرع العقوبات الإدارية أولا، والعقوبات الجزائية ثانيا، والعقوبات المدنية ثالثا.

أولا، العقوبات الإدارية المقررة قانونا لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير

تتميز العقوبة الإدارية في مظهرها بكونها بديلا للعقوبة الجنائية لأسباب وأهداف يقررها المشرع وفق سياسته الجنائية في مجال التجريم والعقاب، والفرق بين العقوبات الإدارية

¹ مريم عزيزي ، المرجع السابق، ص 121.

وتدابير الضبط الإداري تكمن في الغاية المتوقاة من كل منها، فإذا كانت الغاية ردع المخالف وزجر غيره كان بمثابة عقوبة إدارية إما إذا كان القصد من الإجراء توقي ارتكاب مخالفة على وشك الوقوع دخل هذا الاجراء في نطاق تدابير الضبط الإداري.¹

ورتب المشرع الجزائري أثرين على المخالفة بحسب المادة 76 مكرر 3 وهي إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه وهنا تظهر أن العقوبات الإدارية تكون بدفع المخالف إما لمطابقة البناء من خلال إجراءات تحقيق المطابقة أو هدم البناء.

1. مطابقة البناء المنجز

يكون ذلك من خلال تصحيح البناء وتقصد به إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابق لأحكام البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، بإيجاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء وخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجز مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم يعينها وهي ممارسة حق البناء.

وتأمر السلطة الإدارية بتحقيق المطابقة للبناء بعد مراقبة ومعاينة البناء المخالف لقوانين البناء والتعمير، وأعمال التصحيح تستوجب جعل البناء مطابق للأصول التقنية والهندسية المعمول بها في البناءات المماثلة وتحدد له الأجل اللازم للإصلاحات أو الأعمال التصحيحية، فإذا قام المخالف بالأعمال التصحيحية يحصل على إثرها على شهادة مطابقة، أما في حالة عدم امتثاله للأمر القضائي بمطابقة البناء يعد على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي التزام التنفيذ المباشر بالهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف لرخصة البناء على نفقة المخالف.²

¹ مريم عزيزي ، المرجع السابق، ص 154.

² الزين عزري، المرجع السابق، ص 38.

2. الهدم الكلي أو الجزئي

منح المشرع الجزائري الإدارة ممثلة في البلدية والولاية صلاحيات واسعة في التصدي للبناء والذي يقام دون رخصة ودون اللجوء للقضاء بموجب التعديل رقم 05/04 لقانون 29/90 المتعلق بقانون التعمير، بل حتى الطعن في قرار الإدارية بالهدم أمام القضاء أمام القضاء لا بعلق إجراء الهدم والإزالة المتخذة من قبل السلطة الإدارية المختصة تجاه المخالف، ومن جهة أخرى منح القضاء المختص مراقبة عدم مطابقة البناء في أجل يحدده كما منح تنفيذ قرار القضاء من قبل المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حالة عدم الامتثال.¹

ثانيا: العقوبات الجزائية المقررة قانونا لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير

إن قانون التهيئة والتعمير ينص على عقوبات جزائية تنشأ أساسا من قانون العقوبات، وقد نجد أحكام خاصة في قانون التهيئة والتعمير تشكل عقوبات جزائية للتعمير، وهذا لطبيعة القواعد المجرمة للأعمال المخالفة للبناء.

وتظهر المتابعات القضائية الجزائية في مفهوم قانون العقوبات من خلال ما نستخلصه من نص المادة 76 مكرر 4 من قانون 29/90 المعدل والمتمم حيث نصت على "...عندما ينجز البناء دون رخصة.. في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي..." مما يعني أن هناك عقوبات جنائية، مالية وسالبة للحرية في مفهوم قانون العقوبات العام ونطاقه وفي القوانين الخاصة، حيث احتفظ المشرع بسلطة توقيعها في حق صاحب البناء المخالف الذي تحرك بشأنه الدعوى العمومية لأن في ذلك اعتداء على قانون العمران والبناء، علاوة على ما تكون قد اتخذته الإدارة في هذه الحالة من إجراءات ردعية أو زجرية من خلال العقوبة الإدارية.²

¹ مريم عزيزي ، المرجع السابق، ص 128.

² حسينة غواس ، المرجع السابق، ص 136.

ونصت المادة 462 فقرة 3 من قانون العقوبات على أنه "يعاقب بغرامة من 30 الى 100 دج ويجوز الحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من أهمل تنفيذ اللوائح التنظيمية أو القرارات المتعلقة بالطرق العمومية أو الإنذارات الصادرة من السلطة الإدارية بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط أو رفض ذلك" وهذه المادة تنطبق على حالة مخالفة قواعد قانون التهيئة والتعمير في حالة عدم تنفيذ الأوامر الإدارية المتعلقة بإصلاح أو هدم المبنى المتداعي أو الآيل للسقوط دون حالة اصلاح او أو استكمال أو تحقيق المطابقة بالنسبة لإنجاز المبنى الذي تم بمخالفة القانون.

ثالثاً: العقوبات المدنية المقررة قانوناً لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير

الى جانب العقوبة الإدارية والعقوبة الجزائية وطبقاً للقواعد العامة للمسؤولية المدنية فإن الدعوى المدنية ترفع من طرف المتضرر وتترتب عن هذه الدعوى نتائج تهدف الى تصحيح وضعيات سلبية للبناء الفوضوي لذلك يتوجب قيام أركانها وهي الفعل الضار أو الخطأ والضرر والعلاقة السببية.¹

والفعل الضار يتمثل في أشغال البناء أو البناية المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير يصيب البناء دون رخصة أو عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء التي تؤدي الى إلحاق الضرر بالغير قد يكون مباشر مثل حجب البناء الفوضوي لضوء الشمس أو ما يصيب منازل الجيران من أضرار جسيمة تمس بسلامتهم أو أمنهم، أو الأضرار التي تلحق بحق من فوق الارتفاق كحق المرور والمطل.. الخ.²

وقيام الدعوى المدنية يستوجب إثبات الصلة بين الفعل الضار والضرر والعلاقة السببية.

وعليه فإنه في حالة توافر الشروط الثلاثة لصحة الدعوى المدنية فإن القاضي المدني يحكم إما بتصحيح عيني بإجراء هدم أو مطابقة أو إعادة الأماكن الى ما كانت عليه من

¹ حسينة غواس ، المرجع السابق، ص 137.

² مريم عزيزي ، المرجع السابق، ص 130.

قبل، وللقاضي المدني السلطة التقديرية في الاختيار بين إجراءات التنفيذ العيني ليحكم بالمناسب منها فيستطيع دون الاخلال بالمادة 173 من القانون المدني أن يحكم بإجراء المطابقة رغم طلب المدعي المتضرر بإجراء الهدم إذا كان في المطابقة إجراء كافي لرفع الضرر.¹

وعلى الرغم من أن قانون التهيئة والتعمير هدفه وموضوعه المصلحة العامة إلا أنه يخول للأفراد حق اللجوء الى القضاء المدني للتعويض عن الأضرار الناتجة عن مخالفة أحكام قانون التعمير.

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 159.

المبحث الثالث: المسؤولية العشرية

عرف البناء تطورا متسارعا منذ اكتشاف الاسمنت منتصف القرن الثامن عشر، ومن ثم كان لازما على المشرعين التدخل لحماية الأشخاص وممتلكاتهم، وكان تدخلهم عن طريق فكرة المسؤولية، والتي تعرف بأنها إخلال بالالتزام قانوني أو تعاقدية سابق وقد نظم المشرع هذه المسؤولية بمبدأ عام في القانون المدني الجزائري أو ضمن النصوص الخاصة.¹

وظهرت المسؤولية عن الأشياء في وقت متأخر مقارنة بالمسؤولية عن الفعل الشخصي أو عن فعل الغير، والمسؤولية عن الأشياء ليست صنف واحد وإنما تتعدد وفقا لتعدد الأشياء، وما يهمننا في هذه الدراسة من الأشياء البناء فقط، فالمسؤولية عن البناء تنقسم إلى نوعين، مسؤولية مالك أو حائز البناء في مواجهة الغير وهذه المسؤولية عادة ما تكون مسؤولية تقصيرية سواء تهدم البناء بسبب حريق أو بأي سبب آخر، وهذا النوع من المسؤولية يخرج عن الدراسة التي نحن بصددتها، أما النوع الثاني فهو مسؤولية مشيد البناء في مواجهة المالك أو الحائز، و نشير إلى أن هذه المسؤولية عادة ما تكون عقدية لارتباط مشيد البناء أو المالك بعقد.²

عالج المشرع هذه المسؤولية بنصوص عامة تتمثل في نصوص المواد 554، 555 و556 من القانون المدني، ومن خلال ذلك النظام القانوني نجد أن أساس مسؤولية مشيد البناء قائمة على أساس الخطأ المفترض الذي لا يقبل اثبات العكس إلا عن طريق إثبات أن التهدم كان بسبب أجنبي لا دخل للمشيد أو المساعد فيه، لكنه وبالرجوع إلى الواقع العملي فقد لاحظ المشرعون أن هذا النظام القانوني فيه ظلم للمالك لأنه في أغلب الأحيان يكون المالك ليس بخبير في البناء أي ليس بناء أو مهندس أو فنيا في ميدان البناء، وإنما يكون قد عهد بتشيد ذلك البناء إلى الغير أي عهد بتشيد ذلك البناء إلى مقاول أو مرقى عقاري في

¹ عيسى زرقاط، نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر جوان 2016، ص 89.

² عايدة مصطفاوي، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناءات في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، العدد 6، جانفي 2012، ص 260.

أغلب الأحيان، وأن هذا النظام القانوني عاجز عن ملاحقة الأشخاص المتدخلين في البناء خصوصا أن الوقت الحاضر عرف تطورا في مجال البناء من حيث العمارة والفن وظهرت مهن جديدة منها عقد المقاوله والهندسة المعمارية والهندسة المدنية ومهنة المرقي العقاري... الخ، بالإضافة إلى أن السكن يعتبر الشغل الشاغل للمواطن في الوقت الحالي، وهذا ما جعل الحكومة تبذل جهدا كبيرا لمواجهة هذا المشكل في ظل تضخم عدد السكنات التي تنتج، فإنه سيكون لزاما تشديد الرقابة على أعمال البناء ومن ثم تحديد مسؤولية كل الأطراف المتدخلة في عملية البناء.¹

وللتعرف على هذه المسؤولية التي تعتبر من أهم الضمانات التي منحها المشرع للباني من أجل ضمان حقوقه المادية، سأتناول في هذا المبحث الأشخاص المسؤولين عشريا في المطلب الأول، والآثار المترتبة على المسؤولية العشرية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الأشخاص المسؤولين عشريا

حدد المشرع الأشخاص المسؤولين عن تهدم البناء في نصوص متفرقة، فقد أورد بعضهم في الشريعة العامة (القانون المدني) وآخرون بموجب نصوص خاصة ويقصد بأشخاص الضمان العشري الأشخاص الذين توكل لهم مسؤولية الضمان والأشخاص المستفيدين، وهذا ما سأطرق إليه في هذا المطلب حيث سأدرس الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسأطرق إلى الأشخاص المستفيدين من الضمان.

¹ إبراهيم سيد أحمد، مسؤولية المهندس والمقاول عن عيوب البناء، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2003،

الفرع الأول: الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري

سننظر في هذا الفرع إلى أشخاص الضمان العشري بوجه عام.

أولاً: الأشخاص المذكورين في المادة 554 من القانون المدني

إن الأشخاص المسؤولين عن الضمان والمذكورين في النصوص العامة هما المهندس المعماري والمقاول، وسندرس كل منهما على حدى كما يلي:

1. المهندس المعماري:

لم يعرف المشرع المهندس المعماري وإنما قام ومن خلال نص المادة 02 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 08/05/1995 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم بتعريف الهندسة المعمارية بأنها: هي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها.¹

أما الفقه فقد عرفه: ذلك الشخص الحاصل على مؤهل هندسي في الهندسة المعمارية يؤهله لأن يضع التصميمات والخرائط والرسومات والنماذج ويقدر الأبعاد والقياسات المختلفة للمنشآت والأبنية المراد إقامتها ويشرف على تنفيذها.²

ويتضح من نص المادة والفقه أن المهندس المعماري هو كل شخص حاصل على المؤهلات الواردة في المادة 17 من المرسوم التشريعي 07/94 ويمارس الأعمال الواردة في المادة 02 المذكورة أعلاه، أو هو ذلك الشخص المتميز بمكانته الذهنية وقدرته على الابتكار والابداع في تصميم البناء، وأن يتدخل في عملية البناء بتكليف من المالك أو من في

¹ المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 08/05/1995 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم.

² عيسى رزقات، المرجع السابق، ص 92.

حكمه وبغض النظر عن طريقة ممارسته لمهنته أو بصفته شريك أو أجير، المهم أن له تلك الصفة.¹

ويلعب المهندس المعماري دورا مهما في إعطاء الوجه الجمالي للمسكن ومن ثم البناء المعماري للبلدية أو الولاية أو الدولة بصفة عامة، فقد صدرت العديد من التشريعات التي تحدد مهام المهندس المعماري، ومن أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المهندس المعماري نذكر منها كما يلي:²

- وضع التصاميم والرسم الهندسي ومقاسات البناء.
 - إعداد دفاتر الشروط والأعباء التي تكون العلاقة بين رب العمل والمقاول.
 - التحقق من كشوف الحسابات التي يعدها المقاولون.
 - مراقبة المقاول في أعمال البناء.
 - مشاركة صاحب المشروع في تسلم المشاريع المعهود إليه مراقبتها.
- ولقد وضع المرسوم التشريعي رقم 07/94 السابق الذكر التزامات تقع على عاتق المهندس وهي كما يلي:

- إدارة الأعمال ومراقبة تنفيذها.
- التأكد من احترام القانون والتنظيمات السارية المفعول مثل استخراج جميع الوثائق الإدارية، واحترام الارتفاقات الخاصة.
- التأشير على محاضر التسليم المؤقتة والنهائية، ويمكن أن يكون مسؤولا كل شخص قام بهذه الأعمال حتى ولو لم يكن مهندس معماري، ويدخل في نطاق المسؤولية العشرية، ولا يمكنه أن يتحلل منها بحجة أنه ليس مهندسا وليس مسجلا في نقابة المهندسين.

¹ ريمة عباسي، الأشخاص المسؤولين في الضمان العشري، للمشيديين في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أو شريف، البويرة، الجزائر، 2003، ص55.

² أحمد خديجي، نطاق المسؤولية العشري، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، بكلية الحقوق جامعة ورقلة، الجزائر، 2006، ص08.

2. المقاول:

يقصد بالمقاول الشخص الذي يعهد إليه إقامة المباني، أو المنشآت الثابتة، ولم يعرف المشرع المقاول وإنما قام ومن خلال نص المادة 549 بتعريف المقاوله بأنها: عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.

أما الفقه فقد عرفه بأنه: ذلك الشخص الحاصل على مؤهل هندسي في هندسة المعمار يؤهله لأن يضع التصاميم والخرائط والرسومات والنماذج ويقدر الأبعاد والقياسات المختلفة للمنشآت والأبنية المراد إقامتها ويشرف على تنفيذها.¹

يتبين من التعريفات السابقة أن للمقاول أعمال يجب عليه القيام بها، وهذه الأعمال نوجزها فيما يلي:²

- انجاز العمل: هو أهم التزام ملقى على عاتق المقاول بل وهو الالتزام الرئيسي وهذا الالتزام ينطوي على واجبات بحيث يجب عليه بذل العناية والجهد في الإنجاز سواء كانت المواد التي يشيد بها البناء أحضرها من عند رب العمل أو قام هو بتوريدها، بالإضافة الى ذلك يجب أن يقوم بتشيد المباني بالطريقة المتفق عليها في عقد المقاوله وأن يأخذ بإرشادات رب العمل والمهندس المعماري وأن يستشيرهما في كل شيء يعترضه في سبيل إنجاز العمل.

ونشير إلى أن هذا الالتزام هو التزام بتحقيق نتيجة وليس التزام ببذل عناية، فإذا تسلم المقاول أمراً ببدء الأشغال فيجب أن يقوم بتنفيذ الأشغال المعهودة إليه والقيام بها تحت طائلة العقوبات المقررة قانوناً أو اتفاقاً.

¹ عيسى زرقاط ، المرجع السابق، ص93.

² فتيحة موهوبي، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاولي البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، سنة 2006/2007، ص68.

- تسليم العمل: إذا انتهت المدة المحددة لإنجاز المشروع فيجب على المقاول تسليم المشروع إلى صاحبه ووفق المعايير المتفق عليها بحيث يستطيع رب العمل أن ينتفع بذلك المبنى، ونشير إلى أن التسليم عادة ما يكون تسليما ماديا لا حكيميا، ويهدف التسليم إلى تمكين رب العمل من مراقبة أعمال المقاول وكذا المهندس المعماري ومدى مطابقة البناء للمواصفات التي أوجب على المقاول القيام بها.

- الالتزام بالضمان: ويشمل هذا الالتزام نوعين من الضمان: الأول هو الضمان السنوي، حيث يقدر بسنة من تاريخ التسليم المؤقت، والنوع الثاني هو الضمان العشري الذي نحن بصدد دراسته ويبدأ حسابه من تاريخ التسليم النهائي.

وكل ما تطرقنا إليه يسري على من قام بالعمل، ويستوي في ذلك أن يكون العمل قيم به مقاول واحد او عدة مقاولين لكن كل مقاول يسأل على حدى إلا إذا كان تنفيذ العمل يتطلب اشتراك كل المقاولين في العمل، فمثلا إذا كان مقاول قد عهد إليه تنفيذ أساسات فلا يسأل عن باقي البناء أو عن أعمال الكهرباء أو الماء ... الخ.

ونشير أن المقاول من الباطن وفقا للفقرة 03 من المادة 554 من القانون المدني لا يخضع لأحكام المسؤولية العشرية وإنما يخضع لأحكام المسؤولية العقدية من الباطن وحيث تنص: ولا تسري أحكام هذه المادة على ما يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين.

ثانيا: الأشخاص المذكورين بموجب نصوص خاصة

نظرا للتطور الكبير لمشاريع السكن في العالم وخاصة في النصف الثاني من القرن العشرين فقد كان لزاما مسايرة ذلك التطور عن طريق توفير أكبر حماية والتشدد في عملية تشييد المباني ونظرا للأضرار التي تسببها في حالة انهيارها وتهدمها وبالاطلاع على النصوص الصادرة منذ سنة 1962 ونظرا لعجز النظام التقليدي وتوفر فن العمارة والبناء

وظهور مهن أخرى، نجد أن المشرع قد سعى الى إيجاد أشخاص آخرين يتحملون المسؤولية في حالة تهدم البناء، وسأطرق الى دراسة هؤلاء الأشخاص تبعا لظهورهم في الميدان.¹

1. هيئة المراقبة التقنية للبناء: أوجد المشرع هذه الهيئة لأول مرة سنة 1971 بموجب الأمر 85/71، لكنه أدخل تعديلات على تهيئة هذه الهيئة دون المساس بأهم اختصاصاتها ومن خلال نص المادة 03 من المرسوم 205/86 نجد أن مهمة تلك الهيئة تتمثل في:

- معالجة التصاميم، إذ لا يمكن الشروع في أي عمل ناتج عن صفقة عمومية إلا بموافقة الهيئة على كل التصاميم المراد تنفيذها في الميدان.
- المراقبة المستمرة للأعمال خلال عملية التنفيذ.
- مراقبة كل أنواع البناءات للتأكد من ثبات بناءها وديمومته وأساسه وصلاحيته.
- دراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع لاسيما رقابة (تسيير) تصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسها.

ولاحظ أن المشرع لم يحدد الجزاء المترتب عن الإخلال بالالتزامات الملقاة على عاتقها، ومن ثم تكون المسؤولية في حالة تهدم البناء مسؤولية عقدية، وإن كان المشرع ومن خلال الأمر 07/75 المتضمن قانون التأمينات أشار بصفة غير مباشرة أن المراقبين التقنيين تكون مسؤوليتهم عشرية وذلك لأنه ألزمهم باكتتاب تأمين عن مسؤوليتهم العشرية وهذا ما نصت عليه المادة 172 من الأمر 07/95 "يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المواد 554 من القانون المدني".²

¹ عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص 265.

² فتحة موهوبي، المرجع السابق، ص 71.

2. مخبر الأشغال العمومية:

أوجد المشرع هذه الهيئة بموجب الأمر 381/68 تحت مسمى المختبر الوطني للأشغال العمومية والبناء وهذا الأمر تم إلغائه بموجب عدة مراسيم تنفيذية، وبالرجوع الى نصوص هذا الأمر نجد أن مهمة هذا المختبر القيام بجميع الأبحاث والتجارب والمراقبات المتعلقة بالمواد المستعملة في الأشغال العمومية والبناء باستقرار هذه المنشآت والبناءات وأسسها، وبعد إلغاء هذا الأمر بموجب عدة مراسيم أبقى التشريع الجديد نفس الصلاحيات للمختبر، وقد قام المشرع بتقسيم المختبر الى مختبر وطني وإلى 4 مخابر جهوية (شرق، غرب، وسط وجنوب).¹

3. المرقيين العقاريين:

ظهرت هذه المهنة بصدور القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 لكن تسميتها كانت تختلف حيث كانت تسمى المكتتب، والمكتتب هو كل شخص يساهم حسب الحاجات في مجال السكن وفي بناء العمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا ويمكن أن يمتد بصفة ثانوية الى بناء المحلات ذات الطابق المهني والتجاري،² وقد تم إلغاء هذا القانون بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وبالرجوع الى نص المادة 02 منه فإن المرقي العقاري هو كل شخص يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ويمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية مخصصة للاستعمال السكني أو لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري.³

وفي تطور لاحق فقد ألغى المشرع المرسوم التشريعي السابق بالقانون الصادر بتاريخ 07/02/2011 تحت رقم 04/11، وقد كان هذا القانون واضحا أفضل من المرسوم التشريعي وذلك في مسألتين:

¹ فتحة موهوبي، المرجع السابق، ص 72.

² ريمة عباسي، المرجع السابق، ص 60.

³ إبراهيم سيد أحمد، المرجع السابق، ص 54.

- من خلال المادة 26 وضع المشرع أن المرقي العقاري يتحمل المسؤولية المدنية خلال 10 سنوات بالرغم من تسليم شهادة المطابقة.
- وسع المشرع من نطاق المسؤولية العشرية لكل متدخل في عملية البناء حيث نصت المادة 46 من القانون رقم 04/11 "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد.

ونرى أن المقصود بالمتدخلين هم هيئات رقابة على البناء سواء كانوا مؤسسات أو عمومية أو خواص وكذا الهيئات المكلفة بدراسة نوعية التربة ومخابر الأشغال العمومية بالإضافة الى المقاولين من الباطن إذا تم التنازل لهم عن جزء من المشروع وبموافقة صاحب المشروع.

الفرع الثاني: الأشخاص المستفيدين من الضمان

يعتبر رب العمل هو الشخص الوحيد المستفيد من الضمان العشري إضافة الى صاحب الصفة والمتمثل في خلف رب العمل العام أو الخاص.

أولاً: رب العمل

والمقصود برب العمل هو الذي يصاب عادة بالضرر من جراء عيوب البناء التي تهدد سلامته، ويستوي في ذلك أن يكون رب العمل قد أبرم العقد بنفسه أو بواسطة وكيل، وسواء كان رب العمل شخص معنوي أو طبيعي، أو شخص من أشخاص القانون العام أو شخص من أشخاص القانون الخاص، ولا يهم إذا كان رب العمل ممالكا للعقار الذي تم تشييد البناء فوقه أو لا، غير أنه لا يمكن أن يحل محل رب العمل في علاقته مع المقاول

من الباطن في الاستفادة من الضمان، وذلك من خلال نص المادة 554 من القانون المدني الجزائري، ونستنتج أن صاحب الصفة هو من يحق له رفع دعوى الضمان.¹

ثانيا: خلف رب العمل العام

بالإضافة الى رب العمل، يمكن أن يشتمل الحق في الضمان على كل خلف رب العمل العام طبقا لنص المادة 108 من القانون المدني الجزائري، فإذا توفي رب العمل تنتقل مباشرة دعوى الضمان العشرية الى ورثته، والموصى لهم، كما يعتبر انتقال الملكية وكافة حقوقه من القواعد العامة، بحيث لا يمكن لرب العمل والمقاول أن يتفقا على انتقال الحق في الضمان العشري، وهو ما نصت عليه المادة 556 من القانون المدني التي تنفي أي وجود لاتفاق يعني أحد الأطراف من الضمان العشري.²

ثالثا: خلف رب العمل الخاص

إضافة الى رب العمل وخلفه العام، يمكن أن يستفيد الخلف الخاص لرب العمل من الضمان، ويقصد بالخلف الخاص من خلف شخصا في عين معين بالذات، أو في حق عيني عليها كالمشتري أو الموهوب له، سواء كان قد اشترى من رب العمل مباشرة، أو عن طريق خلفه العام، فيجوز له الرجوع على بائعه بضمان العيب، وفي هذه الحالة يكون للبائع الحق في الرجوع على المهندس أو المقاول بالضمان.³

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على المسؤولية العشرية

تقضي المادة 554 م القانون المدني الجزائري: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه على مباني وأقاماه من منشآت ثابتة ولو ان التهدم ناشئ عن عيب في الأرض، ويشمل الضمان

¹ ريمة عباسي، المرجع السابق، ص 61.

² أحمد خديجي، المرجع السابق، ص 42.

³ فتيحة موهوبي، المرجع السابق، ص 77.

المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته".

وأثارت مشكلة تحديد الطبيعة القانونية للضمان العشري جدلا كبيرا، حيث اختلف كل من الفقه والقضاء حول تحديد طبيعة مسؤولية مهندس البناء والمقاول في علاقتهما برب العمل، فهناك من يراها أنها مسؤولية تقصيرية، والبعض الآخرين أنه نوع من المسؤولية العقدية، فيما يرى الاتجاه الآخر أنها تطبيق خاص للنظرية العامة للالتزام بالضمان.¹

ويتحدد مجال الضمان العشري بطبيعة الأعمال التي يشوبها عيب سواء في التصميم أو الإنجاز وطبيعة العيوب التي تعطي المجال لأعمال هذا الضمان، بمعنى آخر فإنه يشترط لإعمال الضمان العشري أن يتعلق الأمر بعملية تشييد، وأن تكون الأعمال المشيدة من قبل المباني والمنشآت الثابتة وأن تتهدم هذه الأعمال، سواء كلياً أو جزئياً أو أن يشوبها عيب على درجة من الخطورة ويشترط في العيب الموجب لمسؤولية المهندس أو المقاول توفير شرطين: أن يكون العيب على درجة من الخطورة وأن يكون العيب خفياً.²

والمسؤولية العشرية تختلف عن المسؤولية العقدية في كون هذه الأخيرة تقوم على خطأ من جانب المشيد بينما لا يفترض الخطأ في المسؤولية العشرية وبالتالي فهي مسؤولية مفترضة، بمعنى أن المسؤولية تقوم على دون الحاجة إلى إثبات الخطأ المسؤول أو المتسبب في الضرر فيكفي ظهور العيب وقيام الضرر لإعمال الضمان مع مراعاة الأسباب التي تعفي من هذه المسؤولية والمتمثلة في القوة القاهرة وخطأ رب العمل بالإضافة إلى خطأ الغير.³

وللتعرف على أهم الآثار المترتبة على المسؤولية العشرية سأنتقل إليها فيما يلي:
الفرع الأول: مدة الضمان، الفرع الثاني: دعوى الضمان.

¹ عيسى زرقاط، المرجع السابق، ص 99.

² محمد العيد حمصي، التزامات الأطراف المتعاقدة في عقد مقاوله الإنشاء والتعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2015/2014، ص 66.

³ أحمد خديجي، المرجع السابق، ص 99.

الفرع الأول: مدة الضمان

حدد نص المادة 554 من القانون المدني مدة الضمان التي يخضع لها المهندس والمقاول بعشرة سنوات تبدأ من لحظة التسلم النهائي للأعمال، وقد مدد المشرع مدة هذا الضمان خلافا للقواعد العامة نظرا لخطورة المباني من جهة وصعوبة اكتشاف عيوبها من جهة ثانية،¹ واشترط التسلم النهائي يعني القضاء عن تحديد من الضمان في حالة التسلم المؤقت أي المقترن بالتحفظات، وفرق المشرع بين مدة الضمان ومدة دعوى الضمان فجعل مدة الضمان عشر سنوات ومدة دعوى الضمان ثلاث سنوات تبدأ من يوم حصول التهدم أو اكتشاف العيب، وبالرجوع الى نص المادة 556 من القانون المدني الجزائري: "يكون باطلا كل شرط تقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".²

وتنص المادة 28 من المرسوم التشريعي 103/93 أن: "كل بند في العقد يكون الغرض منه إلغاء أو تحديد المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في المادتين 10 و14 وفي المواد المنصوص عليها في التشريع الجاري العمل به أو تحديد مداها إما عن طريق إبعاد تضامن المقاولين من الباطن أو تحديده يعد باطلا وكأنه لم يكن".

إن مدة الضمان العشري متعلقة بالنظام العام، ومن ثم لا يجوز التنازل عن الحق في الضمان، غير أنه يجوز التنازل بعد تحقق سبب الضمان سواء كان تهديما أو عيبا لأن الضمان في هذه المرحلة يتحول إلى حق شخصي، ويعتبر القضاء المهندس والمقاول ويقاس عليهما بائع العقار قبل الإنجاز مسؤولين عن النتائج والمضاعفات التي تحدث خارج مدة الضمان إذا كان سببها قائما خلال هذه المدة كما لا يلزم المستفيد من الضمان بمدة الضمان إذا كان التهدم أو العيب الذي أصاب البناء رجعا إلى غش الملتزم بالضمان بصفة عامة، إذ

¹ إبراهيم سيد أحمد، المرجع السابق، ص58.

² محمد العيد حمصي، المرجع السابق، ص67.

يجوز عندئذ الرجوع عليه بدعوى المسؤولية التقصيرية التي لا تتقادم إلا بمرور 15 سنة من وقت وقوع الغش طبقا لنص المادة 133 من القانون المدني.¹

الفرع الثاني: دعوى الضمان

هي الدعوى التي يرفعها صاحب الحق في الضمان ومن آلت إليه الملكية ضد الملتزمين بالضمان، كما تنتقل الدعوى إلى الخلف العام، ويمكن أيضا للدائن ممارستها من خلال الدعوى الغير مباشرة إذا توفرت شروطها، كما أن الضمان العشري ودعواه ينتقلان إلى الخلف الخاص باعتبارهما من مستلزمات وتوابع ملكية البناء فيستفيد بذلك من هذه الدعوى المشتري الأخير في حالة البيوع المتتالية، مع التقيد دائما بمدة الضمان، حيث تسقط بالتقادم بانقضاء ثلاثة سنوات من يوم حصول التهدم أو اكتشاف العيب وهذا ما نصت عليه المادة 557 من القانون المدني.²

يثبت الاختصاص للقاضي في دعوى الضمان بالنظر الى طبيعة الأعمال والعقود المبرمة من جهة وإلى صفة أطراف الدعوى من جهة أخرى، ويتحدد اختصاص القاضي الإداري عندما يتعلق الأمر بعقود وصفقات البناء العمومية والتي تعتبر عقودا إدارية ومنها: البناء من طرف شخص عام لمصلحة شخص خاص، وبناء من شخص خاص لمصلحة شخص عام، وكأصل عام فإن صاحب الحق في رفع دعوى الضمان هو رب العمل وخلفه العام والخاص، ضد المدعى عليه والمتمثل في المشيدين بصفة عامة من المهندس المعماري والمقاول والتقنيين والمرقي العقاري، ودعوى الضمان كغيرها من الدعاوى يشترط فيها مجموعة من الشروط والتي تتعلق بأهليه المدعي والمصلحة في رفع الدعوى، ويترتب عن رفع هذه الدعوى التعويض عن الضرر في الضمان العشري يمكن أن تعترضه عدة صعوبات والتعويض يكون عن طريق التعويض العيني أو التعويض بمقابل، والتعويض

¹ عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص288.

² محمد العيد حمصي، المرجع السابق، ص68.

يتمثل في إصلاح العيب إذا كان قابلا للإصلاح وإلا فهدمه وبنائه أو تعويض نقدي، ويكون التعويض النقدي بتقدير الضرر ويكون تقدير الضرر مسألة تقديرية خاضعة لتقارير الخبرة التي يطلبها القاضي، والتعويض يكون عن الأجزاء المتضررة فقط.¹

¹ عيسى زرقاط ، المرجع السابق، ص103.

ملخص الفصل الثاني:

مما سبق نخلص إلى أن المشرع الجزائري من خلال استراتيجيته في مراقبة عملية البناء، اعتمد على المراقبة التقنية لأشغال البناء التي أسندت لتشكيلة من التقنيين يكمن عملها في مراقبة التطابق بين التراخيص الممنوحة والأشغال في ورشات البناء وذلك من خلال المراقبة الميدانية للأعوان المؤهلين لذلك، ولتفعيل الرقابة أكثر والحد من مخالفات التعمير أقر المشرع الجزائري تجريم كل الأعمال التي تتم خارج إطار أحكام قانون التهيئة والتعمير من خلال جريمة البناء دون رخصة وجريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء، وحدد العقوبة الجزائية والإدارية والمدنية على المخالفات التي تقع في عملية البناء.

بالإضافة إلى ذلك وضع الشرع ضمانا للبانى من أجل المحافظة على حقوقه المادية تجاه المسؤولين عن البناء وهذا ما يجعل الحماية على البناء تشمل كل النواحي، حيث منح المشرع المسؤولية العشرية للبانى من أجل المحافظة على حقوقه المادية والمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يلحق بالبناء بعد التسلم النهائي، وهذا لتفادي الغش الذي قد يستعمله المسؤول عن البناء من مهندس معماري ومقاول، وتكون أساس هذه المسؤولية الخطأ المفترض وتكون مدة الضمان 10 سنوات من تاريخ التسليم النهائي.



خاتمة



من خلال ما سبق يظهر أن المشرع الجزائري اعتمد قواعد قانونية متدرجة في تنظيم العمران في الجزائر حيث بدأ بمحاولة القضاء على الفوضى التي عمت البلاد بما أثر سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية، وهو ما أدى إلى العديد من التعديلات في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية وتقرير قانون جديد لتحقيق مطابقة البناء وغيرها من القوانين التي تشكل منظومة التهيئة والتعمير في الجزائر، وكذلك وضع مجموعة من الآليات القانونية لحماية عملية البناء، حيث تجسد ذلك من خلال المعاينة والرقابة الميدانية على عملية البناء إضافة إلى تجريم الكثير من الأفعال التي تشكل ضررا في مجال البناء، وقرر العقوبات الناجمة عن مخالفة أحكام البناء وصولا إلى تحديد الضمانات الممنوحة للبناء والمتمثلة في المسؤولية العشرية.

وبعد العرض التفصيلي لمحتويات المذكرة التي حاولت الإجابة على الإشكالية التي طرحت في مقدمة البحث تم التوصل إلى جملة من النتائج والتوصيات يمكن تلخيصها في ما يلي:

أولاً: نظم المشرع الجزائري عملية البناء من خلال ضوابط أساسية، وركز في المرحلة الأولى على محاولة القضاء على الفوضى التي عمت البلاد، حيث كان ذلك من خلال وضع سياسة وطنية للتهيئة العمرانية والإقليمية المجسدة في العديد من المخططات، والتركيز على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، كما اهتم المشرع الجزائري بمسألة الوقاية من الأخطار والكوارث الطبيعية من خلال التعديلات التي لحقت بالقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم المنظمة له.

ثانياً: للقواعد العامة للتهيئة والتعمير دور معتبر في التخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال البناء والتعمير.

ثالثاً: إن ضعف الإمكانيات المادية للقيام بالدراسات اللازمة لتوفير المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير بالمستجدات في أغلبية بلديات الوطن، وخاصة الدراسات المتعلقة بالزلازل، جعل من عملية انجاز المباني بالمناطق المهددة بالأخطار الطبيعية باستمرار أمر صعب.

رابعاً: في إطار القضاء على فوضى البناء غير المشروع والتوسع العمراني خارج المحيط العمراني في ظل غفلة الإدارة وتفعيل عناصر المراقبة القبليّة للبناء غير المشروع بالحصول على التراخيص من خلال عقود التعمير (رخصة البناء وشهادة التعمير)، تعتبر هذه الرخص والشهادات ضمانات أساسية لفرض التطبيق السليم لما هو وارد في مخططات التهيئة والتعمير.

من خلال هذه النتائج يمكن إقتراح مجموعة توصيات كما يلي:

من حيث توفير المعلومات التقنية لتسهيل البناء: ضرورة العمل على أن تتزود كل بلدية بمخططات التعمير مستحدثة حسب التغيرات العمرانية.

من حيث تحسين النظام القانوني للبناء: لا بد من إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر لما يستجيب للتغيرات الحديثة في مجال التهيئة والتعمير وواقع التوسع العمراني.

من حيث ضبط الأطر القانونية للبناء وضمان عدم تناثرها وتناقضها: التوحيد بين القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمراسيم المنظمة لها وذلك من أجل تفادي التكرار والتناقض للعديد من المواد القانونية المشتركة.

من حيث تحريم مخالفات البناء: إعادة النظر في النص التجريمي لجريمة البناء دون رخصة والبناءات الغير مطابقة لها، من خلال تحديد الركن المادي للجريمة وكذا تجديد العقوبات المقررة، وذلك من أجل ردع المخالفين وجعل هذه المخالفة لها عقوبات صارمة لمرتكبيها.



قائمة المصادر والمراجع



أولاً: قائمة المصادر.

- الدساتير:

1. دستور 1996 المؤرخ في 28/11/1996

- القوانين

1. القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية عدد 05، الذي حدد أدوات التهيئة والتعمير لأول مرة بالجزائر.
2. القانون رقم 90-29 المؤرخ في المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52
3. القانون رقم 98-04 المؤرخ في 05/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44.
4. القانون رقم 99-01 المؤرخ في 05/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد 02.
5. القانون رقم 01/02 المؤرخ في 25/02/2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد 08.
6. القانون رقم 03/10 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43.
7. القانون رقم 03-12 المؤرخ في 26/07/2003، المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية عدد 52.
8. القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 31.
9. القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25/12/2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتمييز الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84.
10. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.

11. القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17/04/2011 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14.

- المراسيم

1. المرسوم التشريعي رقم 211/85، المؤرخ في 18/08/1985، الذي يحدد كفايات تسليم رخصة البناء، الجريدة الرسمية رقم 34.
2. المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 08/05/1995 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26.
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم.
5. المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط وإجراءات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا ومهامهم في إطار عملية البناء وتحرير محاضر المعاينات.
6. المرسوم التنفيذي رقم 09/156 المؤرخ في 02/03/2009 المحدد لشروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق وإنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27.
7. المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07.

ثانيا: المراجع.

- الكتب العامة

- بوشناقة جمال ، قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة، لبنان، ص36.
- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر طبعة 2004، ص31.

- الكتب المتخصصة

1. أشرف توفيق شمس الدين، شرح وتوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع 1996
2. التجاني بشير ، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000
3. حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، د د ن، ط 1993
4. دIRM عايذة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2011
5. زرقاط عيسى ، نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر جوان 2016،
6. سيد أحمد إبراهيم ، مسؤولية المهندس والمقاول عن عيوب البناء، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2003
7. كمال لمية ، احترام المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية والبيئة في حال وجود العمارات، دار النشر، سنة 2012
8. لبلش علي بن حمادية بلحسن ، القاموس الجديد، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991
9. مغيفي نعيم ، عقود البناء والأشغال العامة والخاصة، ط3، دون دار نشر، 2001

- اطروحات دكتوراه

1. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، سنة 2007
2. يزيد عربي باي ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة انيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015

- رسائل ماجستير

1. أمحمد حميدي ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص النظام القانوني لحماية البيئة، جامعة سعيدة، 2015/2016
2. بلطرش منى ، رخصة البناء.. مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، جامعة قسنطينة، 2008
3. حمصي محمد العيد ، التزامات الأطراف المتعاقدة في عقد مقاوله الإنشاء والتعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2014/2015
4. خديجي أحمد ، نطاق المسؤولية العشري، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، بكلية الحقوق جامعة ورقلة، الجزائر، 2006
5. الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2011/2012
6. العايز سالمه ، تطبيق الظروف الطارئة في مجال عقود المقاوله، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013/2014

7. عباسي ريمة ، الأشخاص المسؤولين في الضمان العشري، للمشيدين في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أو شريف، البويرة، الجزائر، 2003
8. عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1 -بن يوسف بن خدة- سنة 2016/2015
9. غربي إبراهيم ، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري، جامعة الجزائر 1.
10. غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2012/2011
11. كشكش نورة ، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014/2013
12. لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضة باتنة، 2012/2011
13. مقلاتي منى ، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر -باتنة- 2009/2008
14. موهوبي فتيحة ، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاولي البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، سنة 2007/2006

- المقالات

1. أقلولي صافية ، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، مداخلة بالملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، قاصدي مرباح، رقلة، 2012.

2. بعلي محمد الصغير ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، عدد 01، مارس 2007
3. عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، 2005
4. عزري الزين ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي لمحاضرة القيت بالملتقى الدولي الخامس، يومي 03 و04 ماي 2009، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009
5. مجاجي منصور ، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العملية، دون بلد نشر، نوفمبر 2007
6. مصطفىاوي عايدة ، الضمان العشري والضمانات الخاصة لمشيدي البناءات في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، العدد 6، جانفي 2012



الفہرہ



مقدمة

الفصل الأول: عملية البناء في التشريع الجزائري

- 7.....المبحث الأول: مفهوم عملية البناء في التشريع الجزائري
- 8.....المطلب الأول: تعريف البناء في التشريع الجزائري
- 11المطلب الثاني: أشكال البناء في التشريع الجزائري
- 11الفرع الأول: البناء المعد للسكن
- 12الفرع الثاني: البناء المعد للنشاط التجاري والصناعي والحرفي والمهني والفلاحي
- 13الفرع الثالث: البناء القانوني والبناء الغير القانوني
- 14الفرع الثالث: عقد مقاوله الانشاء والتعمير
- 16المبحث الثاني: الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء
- 17المطلب الأول: القيود الواردة على عاتق الباني
- 17الفرع الأول: عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي
- 18الفرع الثاني: ألا يكون البناء المزعم إنجازه معرضا للأخطار
- الفرع الثالث: عدم المساس بالبيئة وبالمعالم الأثرية والثقافية والسياحية وضرورة احترام القواعد الدنيا
للتهيئة.....
- 18الفرع الثاني: ضوابط عملية البناء
- 21الفرع الأول: ارتفاعات التعمير المقيدة للبناء
- 22الفرع الثاني: إرتفاعات عدم البناء
- 24المبحث الثالث: المراحل القانونية لعملية البناء
- 26المطلب الأول: رخصة البناء
- 28الفرع الأول: رخصة البناء ونطاق تطبيقها
- 28الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء
- 35

المطلب الثاني: شهادة المطابقة: 46

الفرع الأول: الإطار القانوني شهادة المطابقة..... 46

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة 48

الفصل الثاني: الآليات القانونية لحماية عملية البناء في التشريع الجزائري

المبحث الأول: الرقابة والمعاينة على عملية البناء..... 53

المطلب الأول: الأعدان المؤهلين لمراقبة أشغال البناء..... 53

الفرع الأول: تشكيلة الأعدان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء..... 54

الفرع الثاني: الحماية القانونية للأعدان المؤهلين في إطار مراقبة أشغال البناء..... 56

المطلب الثاني: إجراءات المعاينة..... 57

الفرع الأول: الزيارة الميدانية للمواقع..... 58

الفرع الثاني: تحرير المحاضر..... 59

الفرع الثالث: اتخاذ التدابير اللازمة..... 61

المبحث الثاني: الجرائم والعقوبات الناجمة عن مخالفة أحكام البناء..... 63

المطلب الأول: جرائم التعمير والبناء..... 63

الفرع الأول: أركان جريمة البناء دون رخصة..... 64

الفرع الثاني: جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة..... 66

الفرع الثالث: عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار..... 68

المطلب الثاني: العقوبات المقررة لجرائم التعمير والبناء..... 68

الفرع الأول: العقوبات المقررة لجريمتي البناء دون رخصة وعدم مطابقة الأشغال لترخيص..... 69

الفرع الثاني: العقوبات الإدارية والمدنية والجزائية المقررة لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير..... 71

المبحث الثالث: المسؤولية العشرية..... 76

المطلب الأول: الأشخاص المسؤولين عشريا..... 77

الفرع الأول: الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري..... 78

- 84 الفرع الثاني: الأشخاص المستفيدين من الضمان
- 85 المطلب الثاني: الآثار المترتبة على المسؤولية العشرية
- 87 الفرع الأول: مدة الضمان
- 88 الفرع الثاني: دعوى الضمان

الخاتمة

قائمة المصادر والمراجع

الفهرس