



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



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري

بـعـنـوان :

مخالفات التعمير في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة :
د. بن طيبة صونية

إعداد الطالبة :
بريك أميرة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
منصوري نورة	أستاذ مساعد - أ	رئيسا
بن طيبة صونية	أستاذ محاضر - أ	مشرفا ومقررا
بخوش إلهام	أستاذ مساعد - أ	ممتحنا

السنة الجامعية : 2019-2020

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

شكر و عرفان

بعد شكر الله سبحانه وتعالى الذي وفقني لإتمام هذا البحث
أتقدم بحالص الشكر والتقدير للأستاذ المشرف الدكتور "بن طيبة صونية"،
على تفضلها بمتابعة هذا البحث .

وكذا على توجيهاتها النيرة ووقتها الثمين الذي لم تبخل علي به،

فجزاها الله عني خير الجزاء

كما أتوجه بحالص تقديري وامتناني للجنة المناقشة الموقرة على قبولها تقويم
هذا العمل وإثراءه .

كما أشكر كل من ساهم في هذا العمل من قريب أو بعيد

الإهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك

ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار "والدي العزيز"

إلى من علمتني العطاء دون انتظار والهبة والوقار إلى أعلى الحباب "أمي الحبيبة"

إلى من كانوا ملاذي وملجئاً إلى قوتي بعد الله إلى من أثروني على أنفسهم إلى إخوتي

الأعزاء، "فراس، منى، دعاء"

إلى من تحلو بالإخاء وتميزوا بالوفاء إلى من هم أقرب إلى الفؤاد صديقاتي

مفتحه

إن موضوع مخالفات التعمير يعتبر من أهم مواضيع الساعة التي تحظى باهتمام كبير من التشريع والفقهاء، وهذا لأن العقار له أهمية بالغة من الجانب الاجتماعي والسياسي والاقتصادي، الأمر الذي جعل المشرع يهتم بالعقار والأموال العقارية، حيث منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، سن المشرع الجزائري العديد من التشريعات والتنظيمات، من أهمها الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، والذي من خلاله عرّف حق الملكية وأشار إلى الأملاك العقارية.

كما جاء أيضا بالأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري والمرسومان التطبيقيان له 76-62 و 76-63 اللذين يتعلّقان بالمشح و تأسيس السجل العقاري، وتجدر الإشارة أنه منذ سنة 1990 إلى يومنا هذا، حاول المشرع تغيير السياسة العقارية، وهذا تماشيا مع الوضع الاقتصادي والتطورات التي تشهدها البلاد، وعليه صدر القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 95-25، حيث من خلاله تم وطبقا للمادتين 23 و 27 تعريف الأملاك العقارية وتصنيفها إلى ثلاثة أنواع، أملاك وطنية وأملاك خاصة وأملاك وقفية، باعتبار أن العقار الحضري يعد من أهم العقارات، وسعيا من المشرع لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق للأحكام المتعلقة بالتعمير، اعتمد المشرح آليات وفرض مجموعة من الرخص والشهادات، جاءت أولا بقانون التعمير 90-29 المعدل والمتمم، وأيضا بالمرسوم التنفيذي 91-176.

إلا أنه نظرا للإشكالات واستمرار المخالفات اصدر المشرع مؤخرا المرسوم التنفيذي 15-19، حيث أصبح يطلق على الرخص والشهادات اسم عقود التعمير، حيث وضّح المشرع أحكامها بدقة.

إلا أن انتشار البناءات الفوضوية والمخالفات للتشريع دفع المشرع لاعتماد القانون 8-15 المتضمن مطابقات البناءات وإتمام انجازها.

حيث انه بتتبع كافة التشريعات السابقة تبين أن المشرع وضع ضوابط تتمثل في الحصول على رخص البناء والهدم والتجزئة إلى غير ذلك، وفي حالة مخالفتها تترتب المسؤولية، والتي تختلف حسب نوع الخطأ والمخالفة المرتكبة.

تتبع أهمية الموضوع أساسا من طبيعة المشكلة التي يعالجها خاصة وأنه يأخذ عدة أشكال، جعلت هذه الدراسة تبرز من خلال جانبين :

ففي **جانبا العلمي** تتمثل أهمية هذا الموضوع باستتباب الصعوبات والعوائق التي تحول دون التطبيق الأمثل للنصوص القانونية ذات الصلة بهذه المخالفات، ومعرفة مدى فعاليتها، كما لا يمكن إنكار أبعاده المختلفة التي تطبعه على غرار أنه من المواضيع القانونية البحتة والهامة.

ومن **الجانب العملي** تبرز أهمية هذا الموضوع وبشكل جلي وواضح بالنظر إلى سعة امتداده وطبيعة قواعده، فكل أفراد المجتمع وعلى اختلاف أوضاعهم، هم على علاقة بهذا الموضوع، فضلا عن آثاره وتبعاته ذات الأبعاد المختلفة والمتشعبة في ارض الواقع. كما تظهر أهمية دراسة موضوع مخالفات التعمير في التشريع الجزائري على مستويين، أحدهما نظري يتعلق بالكم الهائل من النصوص القانونية، وهذا تماشيا مع الأوضاع التي تشهدها البلاد على غرار تغيير السياسة العقارية.

والآخر عملي مرتبط مباشرة بواقع تلك النصوص ومدى تطبيقها على أرض الواقع. وبالرجوع إلى أسباب الدراسة يمكن القول بان **الدافع الرئيسي** هو شخصي نظرا للتلحق بهذا المجال، كما أنه تخصص الدراسة، ناهيك على أنه من المواضيع الحديثة والتي أصبحت محل اهتمام كل بلدان العالم.

أما **الأسباب الموضوعية** فهي معرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عمليات التهيئة العمرانية خاصة في ظل النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار، كما انه يتعلق في جانبه القانوني بقانون لازال في طور التكوين والعمل على إثرائه، وهذا سعيا من المشرع لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق للأحكام المتعلقة بالتعمير، على عكس بقية القوانين الأخرى التي استجمعت مقومات وجودها.

وبالرجوع إلى **إشكالية الدراسة** يمكن القول أنه وبالرغم من وجود إطار قانوني وتقني يضبط عمليات التعمير سواء بالنسبة للتخصيصات المنجزة من طرف الخواص أو من طرف الدولة، وكذا تسخير كل الإمكانيات البشرية المؤهلة إلا أن ما يعانيه الواقع الحضري خاصة من تماديات ومظاهر غير حضرية، هو ما يدفعنا إلى طرح الإشكالية التالية، التي تفرض نفسها :

ماهي الجرائم المتعلقة بأشغال التهيئة و التعمير؟ و ما مدى كفاية و فعالية الآليات التي أتاحتها المشرع لمراقبة الأعمال المتعلقة بالبناء؟،

أما المنهج المعتمد في الدراسة ونظرا لحساسية وتشعب هذا الموضوع خاصة لما له من أهمية واهتمام خاصة من التشريع والفقهاء، فلقد تم اعتماد المنهج المركب بمعنى المنهج التاريخي التحليلي والوصفي، وهذا من خلال دراسة المراحل والتشريعات السابقة، كما قمنا أيضا بدراسة وصفية تحليلية للنصوص القانونية والآراء الفقهية المتصلة بالموضوع.

وتأسيسا على ما تم ذكره من معلومات، سنحاول بلوغ سلسلة من الأهداف والغايات نظرا لأهمية هذا الموضوع، ولما له من تأثير على كل الأوضاع، ويمكن ذكرها بإيجاز فيمايلي:

- استنباط الآثار المترتبة عن هذه المخالفات ومدى المخاطر الناتجة عليها.
- البحث والتوصل إلى سبل أكثر تفعيلا للنصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة.
- التركيز ومحاولة الوصول إلى حلول لتأطير النشاط العمراني، ولفت أنظار الباحثين والمختصين لدراسة هذا الموضوع لما له من أهمية.
- الدراسة المعمقة للأسباب والعوامل المترتبة عليها مثل هذه المخالفات.

أما فيما يتعلق بالدراسات السابقة فسنجملنا قلتها حتى لا نقول انعدامها، ومن بين الدراسات التي تم الاطلاع عليها :

أطروحة الدكتوراه بعنوان "سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري"، للطالبة (شهر زاد عوايد)، وقد تمت دراسة الموضوع من خلال بابين، تمحور الأول حول الإطار القانوني لممارسة سلطات الضبط الإداري العمراني و الثاني الإطار النزاعي في ظل ممارسة سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير.

وكذا مذكرة ماجستير بعنوان "الآليات القانونية لتسيير العمران" للطالبة (غواس حسينة) بحيث عمدت الى تبيان الآليات القانونية لتسيير العمران من خلال تطرقها إلى القرارات التنظيمية و القرارات الفردية التي تحكم الحيز العمراني .

ولقد واجهتنا العديد من الصعوبات ومن أهمها :

- تشعب الموضوع وصعوبة الإلمام بعناصره.

- كثرة وتعدد النصوص القانونية

- صعوبة التحصل على المراجع وصعوبة التنقل بسبب الجائحة التي يمر بها العالم.
وبقصد الإلمام بكل جوانب ومتطلبات الموضوع تم إدراج مضامينه وعرض محتوياته في فصلين، وقد تم التسنيد والاستدلال بمقدمة عامة تم فيها التطرق لكل النقاط الجوهرية للموضوع مع التركيز على طرح الإشكالية بروافدها المعروفة منهجيا ثم قمنا بتجزئة هذه الدراسة على النحو التالي :

الفصل الأول وهو تحت عنوان أحكام مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ويضم مبحثين، المبحث الأول خصصناه إلى الإطار المفاهيمي لمخالفات التعمير، والمبحث الثاني إلى إجراءات متابعة المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها.
أما الفصل الثاني فهو تحت عنوان وسائل الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير، ويضم مبحثين، المبحث الأول تحت عنوان الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير. والمبحث الثاني الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير.

الفصل الأول

أحكام مخالقات التعمير

الخصم الأول : أحكام مخالقات التعمير

المبحث الأول: ماهية مخالقات التعمير

المطلب الأول : تعريف وخصائص مخالقات التعمير وأسبابها

الفرع الأول : تعريف مخالقات التهيئة و التعمير

الفرع الثاني: خصائص مخالقات التعمير

الفرع الثالث: أسباب مخالقات التعمير

المطلب الثاني: صور مخالقات التعمير

الفرع الأول: المخالقات المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير

الفرع الثاني: المخالقات المتعلقة بالرخص والشهادات

المبحث الثاني: الجزاءات المقررة عن مخالقات التعمير و كيفية معابنتها

المطلب الأول: الجزاءات المقررة عن مخالقات التعمير

الفرع الأول: المسؤولون عن المخالقات التهيئة و التعمير

الفرع الثاني : العقوبات الناجمة عن مخالقات التعمير

المطلب الثاني: إجراءات معاينة مخالقات التعمير

الفرع الأول: الزيارة الميدانية للمواقع

الفرع الثاني: تحرير المحاضر

الفرع الثالث: التدابير اللازمة المتخذة

عرفت الجزائر في الآونة الأخيرة تطور عمراني مذهل وغير متوازن، نتيجة النمو الديمغرافي الكبير والسريع، أفضت إلى حدوث نقلة كبيرة في العمران بطريقة غير محدودة وغير متجانسة أدت إلى تعمير فوضوي دون تخطيط عمراني جيد ، مما نتج عنه عدة مخالفات عمرانية تسببت في تشويه الطابع الجمالي للمدينة الجزائرية التي أدت إلى تفتن المشرع الجزائري لإصدار مجموعة من النصوص القانونية تطبقها مؤسسات مؤهلة على مرتكب المخالفات العمرانية و تحريك متابعة بشأنها باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون. وسنحاول من خلال فصلنا هذا الوقوف على مفهوم مخالفات التعمير وبيان أهم أسبابها، إضافة إلى تبيين أنواع هذه المخالفات وهذا في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فسننتقل إلى القواعد الإجرائية الخاصة بمتابعتها و العقوبات المقررة لها.

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لمخالفات التعمير

نتيجة لعدم احترام قوانين التعمير، لوحظ انتشار الكم الهائل لمخالفات التهيئة والتعمير بصورة كارثية مؤخرًا، والتي مست المجال الحضري و المحيط العمراني للسكان. ولهذا سيتم التطرق إلى مفهوم هاته المخالفات و خصائصها، وكذا الأسباب التي أدت إلى ظهورها، ثم تبين أنواع هذه المخالفات.

المطلب الأول : مفهوم مخالفات التهيئة و التعمير

إن دراسة مخالفات التهيئة و التعمير تقتضي منا الإلمام بمفهومها، و معرفة خصائصها وكذا أسبابها إلا أنه و قبل ذلك كله لابد من التطرق إلى تعريف قانون التعمير و الطبيعة القانونية له.

الفرع الأول : تعريف مخالفات التهيئة و التعمير

أولاً / تعريف قانون التعمير و الطبيعة القانونية له :

1. تعريف قانون التعمير :

يعرف التعمير على أنه علم أو فن التطبيق العملي للوقاية و مراقبة كل ما يدخل في إطار التنظيم المادي للتجمع البشري و ما يحيط به، وهذا يتضمن تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء و التهيئة المناسبة ، كما يتضمن أيضا استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسعية جديدة¹.

أما قانون التعمير هو مجموعة ضوابط و قواعد و إجراءات تتم صياغتها في شكل قانون يكون الهدف منها تنظيم المجال العقاري و التحكم فيه ، و تجاوز أي إخلال قد يصدر عن أي متدخل فيه يمكن أن يؤدي للمساس بجمالية العمران، و ذلك بمنع أي عملية بناء تخالف الضوابط المعمول بها².

2. الطبيعة القانونية لقانون العمران :

قانون العمران ذو طبيعة إدارية تنظيمية، وقواعده من النظام العام، تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والمتمثلة في الحق في السكن، وبين المصلحة

¹ عبد الرحمان البكريوي، التعمير بين المركزية و اللامركزية، دون طبعة، الشركة المغاربية للطباعة و النشر، الرباط 1993، ص11.

² كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم في القانون العام، جامعة أبي بكر القايد تلمسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق. سنة 2015_2016 ص17

العامة العمرانية بكل مقتضياتها من خلال تدخل الإدارة بفرض التراخيص لاحترام قواعد العمران ، وبالتالي فإن قواعد العمران قواعد أمره جوهرية وتفرض عقوبات على مخالفتها، و باعتبار أنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية و اجتماعية و ثقافية واقتصادية¹.

ثانيا / تعريف المخالفات العمرانية :

1. التعريف لغة:

لتحديد التعريف اللغوي للمخالفات العمرانية لابد من تجزئته إلى جزئين، الأول نعرف فيه المخالفة. و الثاني نعرف فيه العمران على الشكل التالي:

- **مخالفة** (اسم) مصدر خالف، خالف عن مخالفة القانون: ارتكاب عمل مضاد للقانون.
- **عمرانية** (عمران: اسم) عمران مصدر عَمَرَ. عمراني: اسم منسوب إلى العمران².

العمران من الناحية اللغوية مشتق من الكلمة اللاتينية (URBS) والتي تعني المدينة و كلمة العمران (URBAHISME) حديثة العهد، إذ يعتبر المهندس الإسباني ildefonso cerdam مبتكر الكلمة اللاتينية urbs ، حيث أَلَّف سنة 1867 كتابا حمل عنوان النظرية العامة للعمران، غير أن العمران كفن و كأسلوب لبناء المدن له جذوره التاريخية³.

2. التعريف الاصطلاحي :

هي كل مخالفة في المجال الحضري إذا لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران، والتي تحدث نتيجة عدم إمكانية الحصول على رخصة البناء، أو تقع رغم وجود الرخصة، وقد تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية عوامل اقتصادية، اجتماعية، و سياسية وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين، وتؤثر المخالفات التنظيمية على البيئة

¹ بلكعبيات مراد، قيشو يوبا، (الإطار القانوني لمخالفات التهيئة و التعمير في الجزائر) . مجلة تشريعات التعمير

والبناء، العدد الثاني جوان 2017 جامعة ابن خلدون تيارت _الجزائر ص 47

² معجم المعاني عربي عربي مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي: <http://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar> تاريخ الإطلاع 13 مارس 2020 ، الساعة الاطلاع 22h22.

³ عقافية عبد العزيز ، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر - مدينة باتنة نموذجا - رسالة ماجستير في العلوم

السياسية، تخصص سياسات عامة وحكومات مقارنة، قسم العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة السنة 2009-2010، ص 07.

العمرانية بانعكاسها على الصحة و البيئة، من حيث شروط السكن الصحي والخصوصية والتعديت على الشوارع والآثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني¹. ويمكن تعريف المخالفات العمرانية بأنها تجاوز الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد في مجال التهيئة العمرانية.

3. التعريف القانوني :

عرفت المادة 76 من القانون 29-90 المخالفات العمرانية على أنها: "كل حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال"، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الإستعجالي التي نص عليها الأمر 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966².

وقد حددتها المواد من 74 إلى 92 من القانون 08-15 وهي:

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة (م 74)
- شيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة (م 75)
- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع (م 77)
- عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في رخصة البناء. (م 78)
- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء. (م 79)
- عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز. (م 80)
- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد (م 81)
- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة مطابقة (م 82)
- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال (م 84)
- استئناف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقته (م 85)
- عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد من طرف مصرح تمت تسوية وضعيته (م 87)

¹ المخالفات العمرانية ، مقال منشور على شبكة الانترنت، موقع مدونة العمران في

الجزائر، "http://digiurbs.blegrpet.com" يوم 06 مارس 2020، على الساعة 19h00

² المادة 76 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990. ص 9

- الربط المؤقت أو النهائي الغير القانوني للبناء بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة (م88)
- فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق ، أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز. (م 88)
- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز (م 90)
- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي (م 91)
- عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال¹.

الفرع الثاني : خصائص مخالفات التعمير

تتميز المخالفات المتعلقة بمجال البناء و التعمير بما يلي:

أولاً / مخالفات مادية :

إن جريمة البناء بدون ترخيص مثلا تقع بقيام الشخص بأعمال بناء أو تشييد منشآت بغير ترخيص أو مخالفة لأحكام الرخصة²، أي ما يعني بالمخالفات المادية أن اللجنة تنتج من مجرد عدم الامتثال للقوانين والتنظيمات، دون الحاجة للبحث عن دافع أو قصد للقيام بذلك، وبالتالي فلا يمكن للمتهم الاحتجاج بحسن نيته من أجل إبعاد المسؤولية الجزائية، كما أنه ليس للقاضي أخذها بعين الاعتبار للتجريم، وبالتأسيس على ذلك فلا يمكن أن يعتد بالخطأ في القانون كإلعتقاد مثلا بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة أن الفعل الذي تم لا يدخل في إطار فرض رخصة البناء، أو الخطأ في الواقع كاعتقاد المالك أن المهندس المعماري الذي تعاقد معه قد قام بإجراء طلب رخصة البناء و أنه قد تحصل عليها³.

¹ المواد من 74_92 من القانون 08_15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 سنة 2008. ص ص 28-29.

² غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة القانون و تسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة سنة 2011 2012 ص 112

³ منى لطرش ، رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة المنتوري قسنطينة، سنة 1998، ص 122.

ثانيا / مخالفات مستمرة :

يعني أن جرائم التعمير تتكون من جرائم القيام بفعل أو الإمتناع عنه، الذي يمتد أو يستمر على مر الزمن¹.

فمثلا فإن فعل البناء بدون ترخيص أو البناء المخالف لأحكام و مقتضيات الترخيص يشكل جريمة مستمرة ،ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقتا طويلا في وقوعها، بسبب امتداد هذه الأعمال في الزمن، فهي تستمر من بداية الفعل المجرم إلى غاية انتهائه على سبيل المثال، فإن جنحة البناء بدون رخصة تقوم طيلة فترة تنفيذ الأشغال إلى غاية إنتهائها².

ثالثا / مخالفات عمدية :

سواء أكان نشاط المخالف عمديا أم فلا فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة أو مخالفة لمقتضياتها، فإن الجريمة تتحقق، و ليس له الاحتجاج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائيا، و لا يمكن للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع³.

وبما أن جرائم التعمير على أغلبها عبارة عن جنح، فإنها تنتج بمجرد عدم الامتثال للقوانين و التنظيمات، أي أن الجريمة تتحقق بمجرد قيام المتهم بالبناء دون وجود الرخصة أو يخالف أحكام الرخصة دون الحاجة للبحث عن دافع أو قصد للقيام بذلك⁴.

رابعا / مخالفات تضر بالمصلحة العامة :

تعتبر مخالفات التعمير من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة ، لأن نشاط الجاني فيها مخالف للقواعد المرسومة في قوانين العمران مما يهدد صلاحية المباني من النواحي

¹ كيجل سلسبيل ، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في

القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة سنة 2015-2016 ص99.

² لعبيدي خيرة ، رخصة البناء في شهادة المطابقة كآليات التنظيم التهنية العمرانية في التشريع الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، الطور الثالث. في الحقوق تخصص قانون عقاري. جامعة عبد الحميد بن باديس.مستغانم.

سنة 2019 ص 222

³ غراس حسينة ، المرجع السابق، ص 212

⁴ لعبيدي خيرة ، مرجع سابق، ص223.

الفنية والصحية، وسلامتها من الناحية الهندسية، وبالتالي التأثير على جمال المدينة ورونقها¹.

الفرع الثالث : أسباب مخالفات التعمير

يمكن تقسيم هذه الأسباب إلى أسباب عامة وأسباب خاصة
أولا :الأسباب العامة .

يمكن حصرها في أسباب سياسية ،اجتماعية وثقافية.

1. الأسباب السياسية:

تلعب السياسة العامة للدولة دورا مهما يؤثر على مختلف الجوانب ومنها قطاع البناء والتعمير الذي أثرت عليه الظروف السياسية التي عاشتها الجزائر، وخاصة في مرحلة العشرينية السوداء، ويعد أكبر حدث سياسي بعد الاستقلال الذي نتج عنه نزوح سكان الأرياف وتوجههم إلى المدن بسبب الأعمال الوحشية التي مورست ضدهم من قبل الإرهاب².

وفي هذه المرحلة عرف البناء في الجزائر تدهورا مستمرا، بسبب الظروف الأمنية المضطربة والمأساة الوطنية، حيث أن الدولة كان همها الوحيد هو البحث عن الأمن والسلم للخروج من هذه المأساة، مما أدى إلى إهمال عدة قطاعات من بينها قطاع التعمير، وأهملت الدولة اهتمامها بمسألة حصول الأفراد على رخصة البناء، أو حتى لو منحت لهم الرخصة فقد تكون غير مطابقة للمعايير المنصوص عليها في قانون التعمير 90-29، بل أكثر من ذلك أن منحت للأفراد رخصة بناء صحيحة و مطابقة لكل المعايير، فان الأفراد بدورهم لا يراعون ما هو وارد في الرخصة، مما يؤدي الى انتشار ظاهرة البناء الفوضوي، والذي يشمل البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

2. الأسباب الاجتماعية:

عرف المجتمع الجزائري نمو ديموغرافي سريع خاصة بعد الاستقلال اثر كثيرا في ظهور البناءات الغير المشروعة ، وهذا نتيجة حدة أزمة السكن التي تعتبر السبب الرئيسي

¹ قارة تركي الهام ، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان ،سنة 2012-2013، ص 125.

² - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة ،الجزائر، 2008-2009 ، ص 39.

لتنفسي البنايات غير المشروعة، فالدولة غير قادرة على توفير المساكن لكل الأفراد بسبب تضاعف عددهم، وأمام هذا العجز فالأفراد يتصرفون بصفة عشوائية، مما يدفعهم إلى تشييد بنايات بطريقة غير قانونية ولو على حساب أراضي الغير¹، والاستيلاء على المباني والعقارات الغير المبنية التي تركها المعمرون والتي تحولت إلى تجمعات سكنية وأحياء قصديرية².

وأیضا انتشار ظاهرة النزوح الريفي وخاصة في فترة التسعينات بسبب الإضراب الأمني والهروب من بعض المناطق المضطربة امنيا نحو المناطق الآمنة، وعليه انتشرت البنايات غير المطابقة لرخصة البناء، وأیضا بسبب عدم تنمية المناطق الريفية، وذلك من حيث توفير الخدمات المتنوعة والتجهيزات الأساسية التي يحتاجها الفرد في حياته اليومية، الأمر الذي دفع سكان الريف إلى اللجوء إلى المدن بحثا عن حياة أفضل، مما أدى إلى اكتظاظ المدن، إلى جانب أزمة السكن التي تعاني منها، وهذا ما وسع من انتشار البنايات الغير المشروعة³.

3. الأسباب الثقافية:

نتيجة لنقص الوعي الثقافي لدى الجزائريين خاصة الثقافة العمرانية، أدى ذلك إلى تشييد المباني بصورة غير حضارية ومشوهة للمظهر الجمالي للمدن، ونتيجة لعدم التوعية بقوانين البناء والتعمير حتى وإذا كان البعض على علم بها فأنهم لا يلجأون إلى تسوية وضعية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء، تخوفا من مصير تلك المباني التي يشغلونها وهو فقدانها أو هدمها إذا ما اتخذت الإجراءات القانونية لتسويتها⁴.

¹ تكواشت كمال، المرجع السابقة، ص 49

² جيبيري محمد، التأطير القانوني في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع ادارة عامة، جامعة الجزائر، ص 35.

³ تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 39.

⁴ البشير التجاني، التهيئة والتحضير العمراني في الجزائر، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000، ص 91.

4/ التراخي الإداري:

يتجسد التراخي الإداري في ضعف الرقابة الإدارية، وعدم قدرتها على التصدي لانتشار البناءات غير المشروعة، نظرا لان عملية مراقبة البناء من أصعب العمليات التي تواجهها مختلف الدول حتى تلك المتقدمة.

إن الجزائر تعاني من نقص كبير من حيث فعالية الأجهزة التي وكلت إليها مهمة المراقبة، ولكن ليس من حيث وجود هذه الأخيرة ، فأجهزة الرقابة الإدارية موجودة. لكن إذا ما سلطنا الضوء على مختلف القوانين التي سنها المشرع الجزائري من أجل ضبط العقار بصفة عامة، فنجد أن القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بالقانون 04-05، قد حدد الجهات المعنية بمتابعة ومراقبة أشغال البناء على أرض الميدان، ونجد المادة 76 مكرر منه، قد وسعت من قائمة نطاق الموظفين المكلفين بالبحث والتحقيق في المخالفات إلى جانب الشرطة القضائية، وأيضا بصدور القانون 08-15، فانه وبدوره قد وسع من نطاق القائمة الواردة في المادة 76 مكرر، وذلك من أجل معاينة المخالفات والتحقيق فيها، فقد أنشأ فرق للمتابعة والتحقيق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-156، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق¹.

كما رأينا فالأجهزة موجودة ومتنوعة ولكن المشكل الحقيقي يعود إلى عدم التنسيق الجيد والمحكم بين هذه المصالح ، وذلك لعدة أسباب أهمها نقص التشاور².

ثانيا / الأسباب الخاصة:

تتمثل هذه الأسباب في عدم الدراية الكافية بالقواعد القانونية التي تحكم رخصة البناء بوجه عام ، والإجراءات والخطوات الواجب إتباعها انطلاقا من تحضير ملف طلب رخصة البناء إلى غاية استلامها، وأيضا الآجال القانونية التي يجب مراعاتها والنتائج المترتبة عليها، بالإضافة إلى التعسف الإداري الذي قد يتعرض له طالبي هذه الرخصة، بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأسباب غير وجيهة، والتي تحرمهم من

¹ مرسوم تنفيذي رقم 09-156، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية ،عدد 27 الصادرة سنة 2009.

² -تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 51.

حق البناء الذي يعد احد أوجه حق الملكية مما يدفعهم إلى سلوك مسلك البناء الفوضوي¹، أيضا صعوبة الحصول على شهادة المطابقة التي تعود إلى التغييرات التي تطرأ على تصاميم البناية التي يبادر بها صاحب البناية إثناء عملية البناء، بالإضافة إلى المنازعات التي تثور بين طالبي الرخص والشهادات العمرانية والجهات الإدارية المختصة بمنحها في حالة رفض هذه الأخيرة منحها أو التحفظات التي تضعها².

المطلب الثاني : صور مخالفات التعمير

الفرع الأول : المخالفات المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير

أولا / مخالفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

غالبا ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموعة البنايات الفوضوية والتي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام المخطط التوجيهي، ومن أهم المخالفات التي تبرز في الميدان نذكر ما يلي:

1. تغيير موقع المشروع:

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد انجازه، وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير، والذي على أساسه تم استخراج واستنباط مخطط موقع المشروع . وتجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية، وبالأخص منها الأراضي الفلاحية والغابية التي تحد من الأراضي الغير قابلة للتعمير، إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من إن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذات الاستعمال السكني.

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 166.

² لعويجي عبد الله، المرجع نفسه، ص 44.

ويهدف المشرع من جراء هذه الأحكام القانونية حماية الأراضي الزراعية التي تعد كثرة وطنية غير قابلة للتجديد، فكل بناية فوضوية تتواجد على أراضي فلاحية وبالأخص منها الخصبة يجب عدم المصالحة معها، بل يجب هدمها وإزالتها حالاً مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليها في الحالة الأولى¹.

2. الإخلال بالارتفاقات:

تقسم الارتفاقات إلى ارتفاقات عامة وأخرى خاصة.

أ) **الارتفاقات العامة:** وتنقسم بدورها إلى ارتفاقات صناعية وارتفاقات طبيعية.

1.أ) الارتفاقات الصناعية :

وتتمثل أساساً في الأراضي المخصصة لمرور قنوات المياه الشروب، وقنوات الغاز الطبيعي، وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء حيث يتطلب عدم البناء على جانبي أسلاك استغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط بعرضي قدر 15 متر، كما يتطلب قانوناً احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين ولا يجوز في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق².

2.أ) الارتفاقات الطبيعية :

وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع كان، يعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه، وهذه الارتفاقات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أراضيها مهددة بخطر الانزلاق أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة، إذ قد تعاني هي الأخرى من ظاهرة الانزلاق لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن مجرد ترسبات لأثرية وظمي الوادي³.

¹-لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 30.

²-لعويجي عبد الله، المرجع نفسه، ص 31

³-كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 30

ب) الارتفاقات الخاصة:

وهي كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية المادة 881 منه، والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى غاية المادة 712 من نفس القانون والتي تنص على إجبارية المالك في مراعاة استعمال حقه¹.

وأیضا ان يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المظل وأیضا حق المسير وغيرها من حقوق الجوار ،كل ذلك متعلق باختیار أرضية البناء ونمط وحجم وشكل البناية المراد انجازها².

ثانيا / مخالفات مخطط شغل الأراضي :

تختلف صور عدم احترام مخطط شغل الأراضي لاختلاف الإطار التي تمت فيه المخالفة فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني.

1. تجاوزات الإطار الغير المبني :

وهي تأخذ صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية ، وصورة الاستيلاء على المساحات الحرة ، وصورة الربط السيئ لشبكات التهيئة³.

أ) صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية :

نظرا لاعتبار البنایات القصدية في حكم البنایات المعدومة إذ لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 من القانون المدني المعدل والمتمم⁴، المتعلقة بالعقارات المبنية كما أن مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الاعتبار، و تعتبر مجمل بناءات الأحياء القصدية عبارة عن أراضي جرداء ، و نفس الشيء بالنسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية، و يقترح فيها مشاريع

¹ -كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 31

² -نعيم مغيب، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة، الطبعة الثالثة، دون دار النشر، مصر، 2001، ص 175.

³ لعويجي عبد الله ، مرجع سابق ، ص 52

⁴ المادة 683 من القانون 05-07 المؤرخ في 20 جوان 2005. ، المعدل والمتمم للامر 58_75 المؤرخ في

1975/09/26 لمتضمن القانون المدني الجديدة، الرسمية عدد 78.

عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية، غير أن هذه الأحياء الفوضوية القصدية تضل مستحوذة على مساحات شاسعة في المجال الإقليمي والتي تعطي من خلاله صورة معبرة عن فشل تنفيذ و تجسيد محتوى نتائج و توصيات أدوات التهيئة و التعمير، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي، وبالتالي فشل السياسة والإستراتيجية الوطنية المعتمدة للتهيئة و التعمير¹.

(ب) صورة الاستيلاء على المساحات العمومية :

إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب أطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات و غيرها من الفضاءات الحرة، التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخططة للمصلحة العامة ، و نظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات و بقائها عرضة للإهمال ، فإن وضعية هذه المساحات المتردية تشجع و تحفز بعض السكان على الاستحواذ والاستيلاء على المساحات العمومية و تغيير وظيفتها من خلال تسيبها بأسلاك، و غرسها أو بنائها و ضمها إلى مساكنهم الخاصة في صورة محل أو مرآب أو حديقة و يترتب على هذا الاعتداء الإخلال بالجانب الوظيفي للأحياء إلى جانب التشويه بالمظهر العام للنسيج العمراني للمدينة ، كما يجعل من الطرقات ساحة من اللعب الأطفال و مكان لتوقف السيارات وما ينجر عن ذلك من عرقلة أو إعاقة السير الحسن للمنطقة².

(ج) صورة الربط السيئ لشبكات التهيئة :

إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة .

ومنه فيجب على المستفيد من هذه الشبكات أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة، وأن لا يغير أماكن أو المواقع المحددة للربط و الاستعمال الخاص بهذه الشبكات، إذ أن كل إخلال بذلك سيؤدي حتما إلى الإخلال بمخطط شغل الأراضي و مصداقيته و ما ينجر عن ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات

¹ لعويجي عبد الله ، المرجع السابق، ص 52.

² لعويجي عبد الله ، المرجع نفسه، ص 53.

و جعل من الشوارع و الأحياء ورشة مفتوحة تسيء للمنظر العام للمدينة كما تشكل خطرا حقيقيا للمارة و حركات العربات¹.

2. تجاوزات الإطار المبني :

تتبلور مخالفات البناءات الفوضوية طبقا للمعالم و المقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي في التشوهات التي تتعرض لها العمارات و التوزيع العشوائي للبنىات.

أ) صورة العمارات المشبوهة :

إن العمارات تعد من الأنماط السكنية المخططة من طرف الدولة التي تتكون من مجموعة طوابق يشترك سكانها في مدخل واحد تختلف في عدد الغرف و المساحة ، حيث أن هذا النمط من السكن لم يتجاوب مع خصوصيات المجتمع الجزائري مما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات تمثلت فيما يلي² :

أ.1) التغيير على مستوى الواجهات :

وذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي كإنجاز باب الاستعمال الخاص أو بناء الشرفات كليا، و ذلك على مستوى الطوابق الأخرى، وهذا بغرض توسيع المساكن وهذه التعديلات أدت إلى تشويه مظهر العمارات التي أصبحت تبدو مرتفعة و ذلك بحسب اختلاف طبيعة المواد المستعملة في تعديل المسكن.

أ.2) الإستيلاء على المساحات التابعة للعمارات :

سواء تلك المتعلقة ببنية العمارة في حد ذاتها من خلال احتلال أقبية العمارة و سطوحها، واستغلالها في إنجاز بنايات فوضوية و قصديرية وهشة تسيء للعمارة في جميع جوانبها الجمالية والوظيفية، أو تلك المتعلقة بالمساحات العمومية التابعة للعمارات بتسييجها وغرسها أو ببناء مرأب خاص أو باستغلالها بوضع أكشاك حديدية مما يقلص من هذه المساحات و يشوه المظهر العام للتجمع السكاني، و تعطيه صورة التبعثر وعدم الانسجام³.

¹ كمال تكواشت ، مرجع سابق، ص 32.

² لعويجي عبد الله ، مرجع سابق، ص 54.

³ لعويجي عبد الله ، مرجع نفسه ، ص 57

ب) صورة التوزيع العشوائي للبنىات :

إن الأحياء غير المخططة و التابعة للخواص تتميز بمخالفات تتجسد في الصور التالية :

ب.1) ممرات الراجلين :

لقد أنجزت البناات الفوضوية غير المخططة والقصديرية بدون تخطيط، وبسرعة فائقة وبدون إشراف تقني في الميدان، يؤدي في نهاية المطاف إلى تموضع البنايات بشكل فوضوي عشوائي، يخل بقاعدة التصفيف، وكذا إلى تحويل وجعل من مسالك الحي عبارة عن ممرات خاصة بالراجلين فقط أو عبارة عن أزقة ملتوية لا تمكن من حركة السيارات مما يجعل من هذه الأحياء كتل كبيرة من السكنات المكدسة ذات كثافة عالية جدا غير معرضة للتهوية أو الشمس¹.

ب.2) ممارسة أنشطة مزعجة :

يتم عادة في الأحياء غير المخططة لممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة السكنية لأحياء، من خلال إجراء تعديل في تصميم المبنى وتخصيص جزء منه لاستغلال نشاط الحدادة أو النجارة أو ميكانيك السيارات وغيرها من الحرف المزعجة والملوثة للمحيط سمعيا، أما الأنشطة الأخرى تجارية وغير المزعجة فإنها تأخذ صورة الاستيلاء على الرصيف واعتباره إمتدادا للمحل التجاري من خلال وضع مختلف المنتوجات والسلع عليه².

الفرع الثاني : المخالفات المتعلقة بالرخص و الشهادات

أولا / المخالفات المتعلقة بالرخص

1. أنواع المخالفات المتعلقة برخصة البناء :

في إطار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لم يحدد المشرع جيدا أنواع المخالفات المتعلقة بالبناء، حيث كان عاما و غير دقيق .

¹ كمال تكواشت ، مرجع سابق ، ص 32

² كمال تكواشت ، مرجع نفسه ، نفس الصفحة، 32

ففي ظل هذا القانون تكلم فقط عن المتابعات القضائية وفقا للإجراءات الإستعجالية في حين أن الكل مجمع على ثقل هذه التهيئة و عدم فعاليتها في هذا المجال¹.

وعليه فإن معالجة المشرع لهذا الموضوع كان قاصرا جدا حيث خصص له ثلاثة مواد فقط، والمتمثلة في المواد 76، 77، 78.

حيث نصت المادة 76 على : "في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ، يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال ، طبقا لإجراءات القضاء الإستعجالي التي ينص عليها الأمر 66-154"².

أما المادة 78 : "تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادة 76 _77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، و إما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل"³.

لكنه استدرك الأمر من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، فجاء بتفصيل دقيق مراعيًا مجمل النصوص القانونية المتعلقة بالبناء، حيث أنه قسم المخالفات إلى ثلاثة (03) أنواع، وذلك في المادة 50 منه على النحو التالي :

- ✓ تشييد بناية دون رخصة البناء.
- ✓ تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.
- ✓ عدم القيام بإجراءات الإشهار و التصريح.

¹ عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام تخصص الدولة و المؤسسات

العمومية ، كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر لسنة 2015-2016 ص 111

² المادة 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية عدد52 صادر بتاريخ

02/12/1990 المعدل بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.

³ المادة 78 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم (الملغاة) بموجب المادة 59 من

المرسوم التشريعي رقم 94-07.

ألغيت المادة 50 بالقانون رقم 04-06¹ دون أن يأتي بديل لها. لقد ألغي المرسوم التشريعي 94-07 المادتين 76 و 78 من قانون التهيئة والتعمير، وتم الإبقاء فقط على المادة 77 المعدلة و المتممة بموجب المادة 105 من القانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، والتي جاءت بأحكام عامة تطبق على جميع الجرائم دون تعداد كل جريمة على حدى، ومن هذا المنطلق سيتم التعرض على الجرائم المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والقانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

أ) الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير :

سنتطرق هنا إلى الجرح الواردة في قانون التهيئة و التعمير رقمي 90-29 و 04-05 على النحو التالي :

أ.1) الجرح الواردة في قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 :

توجد عدة جرائم لم ينص عليها المشرع الجزائري صراحة في القانون رقم 90-29 بل أورد حكما عاما ينطبق على كافة الجرائم المتعلقة بالتعمير ، وذلك في نص المادة 77: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض تجاهل التزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر في حالة العودة إلى المخالفة، و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة"².

¹ القانون رقم 04-06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ الموافق 14 غشت سنة 2004 م ، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 ، الموافق 18 ماي سنة 1994 م و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، جريدة رسمية عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004 .

² لعبيدي خيرة ، مرجع سابق ص 226.

فوفقا لهذه المادة فإن تنفيذ أشغال أو استعمال أراضي بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه يعد جريمة يعاقب عليها حسب هذه الأخيرة¹.

أ.ج) الجرح الواردة في قانون التهيئة والتعمير رقم 04-05 :

أقر القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء، وهي جريمة البناء بدون ترخيص أو جريمة القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص.

• تشييد بناية دون رخصة :

تعرف هذه الجريمة على أنها إنشاء مباني جديدة أو لإقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة. كما تعرف على أنها تنفيذ أشغال أو استعمال أرض دون رخصة بناء في مجال يفوض فيه الحصول على رخصة مسبقة².

و لقد نص المشرع الجزائري صراحة في المادة 7 من القانون 04-05، إلا أنه لم يحدد نطاقها لكن بإحداث تناسق بين هذه المادة و المادة 52 من القانون 90-29، يمكن تحديد نطاقها كما يلي: "البناء بدون ترخيص يشمل على تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، أو تمديد البنايات القائمة، أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"³.

و لقد نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير المشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية،

¹ بلكعبيات مراد وقيشو يوبا ، مرجع سابق ، ص 48

² عابدة دبرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 153.

³ لعبيدي خيرة ، المرجع السابق، ص 228.

حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم¹.

- وبناءا على ما سبق ذكره، يمكن تلخيص عناصر جريمة البناء بدون ترخيص في ثلاثة نقاط:

• **العمل المادي المتمثل في البناء :**

يأخذ أحد الصور المنصوص عليها في المادة 52 السالفة الذكر من القانون رقم 90-29.

• **عدم وجود رخصة بناء :**

كحالة عدم طلب الرخصة من الجهات الإدارية، أو رفض الإدارة تسليم الرخصة إما صراحة بموجب قرار الرفض، أو ضمنا بسكوتها بعد فوات الأجل القانوني للرد²، أو إقامة البناء قبل الحصول على الرخصة من الجهة الإدارية المختصة³.

• **أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء :**

أي أنه لا يمكن قيام الجريمة في مواجهة الأعمال التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، أو الأعمال الخاصة بالهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع إستراتيجيا من الدرجة الأولى، التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات⁴.

¹ المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، جريدة رسمية ، عدد 07 صادرة في 12/12/2015 ص 13 .

² بن نجاعي نوال ريمة ، « المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير) » ، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 17، 18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر بسكرة سبتمبر 2013 ص 408

³ خضراوي أمال ، منازعات رخصة البناء، رسالة ماجستير فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر السنة الجامعية 2009، 2010. ص 82

⁴ سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001، 2002 ص 88

• تشييد بناية لا تطابق مع مواصفات رخصة البناء :

عرفت على أنها الجريمة التي لا يراعى فيها الرسومات البيانية و التي منح على أساسها الترخيص. و عدم احترام المصمم ،و المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول تنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التنفيذ أو الإشراف¹. و منه يحدث الفعل المجرم في هذه الجريمة بوجود رخصة البناء لكن إنجاز أشغال البناء يخالف أحكام و مقتضيات المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على الرخصة، فنلاحظ أن عدم المطابقة اقتصره المشرع فقط على عدم احترام المخططات البيانية المرفقة بطلب رخصة البناء و لم يتحدث عن عدم احترام أدوات التعمير، بالرغم من أهميتها إذ أن رخصة البناء تمنح في إطار مراعاة أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم و المحيط العمراني و كذا طبيعة الأرض.

وعلى هذا الأساس، فإن رخصة البناء حسب المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يجب أن تشمل على الالتزامات و الإرتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها عندما تقتضي البنايات تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو الإرتفاقات الخاصة².

و من هذا المنطلق يتضح لنا بأن البناء غير المطابق لمواصفات الترخيص يأخذ أشكالا متعددة نذكر منها :

- عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- عدم احترام مخطط شغل الاراضي.

وهذا تم التطرق إليه سابقا.

- عدم احترام مخططات الهندسة المعمارية:

¹ حامد الشريف، جنايات المباني، دون طبعة، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر،

1995، ص 199

² لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص ص231، 232

تتجسد هذه الحالة في البنايات التي لا تطابق المواصفات المنصوص عليها في مخططات الهندسة المعمارية، و هي كآآتي:

• **عدم احترام مخطط الكتلة :**

إن عدم التقيد بمخطط الكتلة و ذلك بالنتشيت السيئ للقطعة الأرضية في الميدان يترتب عنه التعدي على الرصيف و على ملكية الغير، و أيضا المساس بخط التنظيم¹.

غير أن الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أنه لم يوجد سلم رسم مخطط الكتلة، بل جعله يختلف تبعا لمساحة أرض مشروع البناء.

• **عدم احترام مخططات الواجهات :**

إن عدم التقيد بما جاء في مخططات الواجهات يترتب عنه مجموعة من التجاوزات تتمثل في عدم احترام العلو المسموح به و التغيير في منافذ الواجهات.

• **عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي :**

و تتمثل في عدم احترام أو الإخلال في معامل الاستيلاء على الأرض و معامل شغل الأرض.

• **عدم احترام مخططات الهندسة المدنية و المخططات الأخرى :**

تتجلى هذه التجاوزات في عدم احترام مخططات الهيكل وهذه الأخيرة تتمثل في التقيد بالمواصفات المطلوبة قانونا فيما يخص مواد البناء ومقاطع الهيكل، ومخططات الأساسات للبناية و التجهيزات و تتمثل في الإخلال بشروط مواد البناء والترية . ولقد نص المشرع الجزائري صراحة على هذه الجريمة في م 7 من القانون 04-05 و التي أدرجت مادة جديدة ضمن القانون رقم 90 - 29 و المتمثلة في المادة 76 و

¹ غربي ابراهيم ، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر الموسم الجامعي 2011-2012، ص 63.

المحررة كما يأتي، "يمنع الشروع في أشغال البناء أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"¹.

ب) الجرائم الواردة في القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها رقم 15-08 :

نص هذا القانون على مجموعة من الجرائم لم ينص عليها من قبل كما أنه سلط مجموعة من العقوبات ضد مالكي المباني غير المكتملة إذ اشترط إنهاء أشغال البناء في مدة آجال صلاحية رخصة البناء المسلمة، ذلك أن معظم البناءات المشيدة عبارة عن ورشات دائمة، وهذا مهما كانت سنة البدء فيها.

وبهذا فقد نص هذا القانون على الجرح و المخالفات المتعلقة برخصة البناء، وهي

كالآتي :

ب.1) الجرح المتعلقة برخصة البناء :

تتمثل الجرح الواردة في القانون رقم 15_08 و المتعلقة برخصة البناء فيما يلي:

- تشييد بناية أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء :

تم النص على هذه الجريمة في نص المادة 6 فقرة 1 من القانون 15-08، أما المادة 79 منه أعطت عقوبة لهذه الجريمة².

وهي نفس الجريمة المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير، إلا أن الفرق بينهما يكمن في أن القانون رقم 15-08، قد عاقب على مجرد محاولة تشييد بناء بدون رخصة، وهو الأمر الذي لا يوجد ضمن أحكام القانون رقم 90-29³، وبالتالي فكل من يرتكب هذه الجريمة يعاقب بعقوبة جزائية⁴.

- جريمة عدم إنجاز البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء:

¹ غربي ابراهيم ، المرجع السابق، ص 70.

² المادة 6 و المادة 79 من القانون رقم 15_08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، (المعدل والمتمم)، السابق ذكره.

³ بن بادة عبد الحليم ، « مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم و المتابعة الجزائية»، مقال

منشور في مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد السابع، سبتمبر 2018 ، ص 8

⁴ قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 119

تنص المادة 6 فقرة 2 من القانون 08-15 : "تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) إبتداءا من تاريخ تسليمها"¹.

وتنص المادة 78 من القانون 08-15 على: "يعاقب بغرامة... كل من لا ينجز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء"².

أي أنه من المعلوم أن يتم تحديد في رخصة البناء الأجل الذي يجب أن تشيد فيه البناية، إذ أنه في حالة عدم إنجاز البناية في ذلك الأجل المحدد . فإن صاحب الرخصة يعاقب بعقوبة جزائية.

ولقد تم تبيان ذلك أيضا في المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 و التي نصت على : "تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، و يتم تحديد الأجل بعد تقديم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع..."³.

- الربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء :

نص عليها القانون 08-15 وذلك في نص المادة 88 فقرة 1: "يعاقب بغرامة... كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة"⁴.

نستنتج من الفقرة 1 من المادة أعلاه، أن كل من يقوم بربط غير قانوني لبناية بشبكات الانتفاع العمومي، سواء بصفة مؤقتة أو بصفة نهائية، دون أن يحصل مسبقا على رخصة بناء و شهادة مطابقة بعد الإنتهاء من الأشغال، يعتبر مرتكبا لجريمة يعاقب عليها القانون، و ذلك طبقا لما جاء في نص المادة.

¹ المادة 6 الفقرة 2 من القانون 08 - 15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات، السابق ذكره.

² المادة 78 من القانون رقم 08-15 السابق ذكره.

³ المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير السابق ذكره.

⁴ المادة 88 فقرة 1 من القانون رقم 08-15 السابق ذكره.

كما تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 88 على المقاول الذي أنجز أشغال الربط، أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، و في حالة العود تضاعف العقوبة.¹

إضافة إلى ما ورد في القانون 08-15. نجد أن المرسوم التنفيذي 15-19 ينص في المادة 61 منه على مايلي " لا توصل فروع البنايات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء و محضر إثبات مطابقة البناية الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية"².

و نستنتج منها أنه لا يمكن تزويد بناية بالخدمات، إلا بعد استظهار رخصة البناء و شهادة المطابقة.

- عدم التصريح بانتهاء الأشغال :

تنص المادة 7 من القانون 08-15 على مايلي: "يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة و تحقيق مطابقتها"³.

يعاقب بغرامة كل لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد حالة العود تضاعف العقوبة، هذا طبقا لما جاء في نص المادة 92 منه⁴.

نستنتج من المادتين 7 و 92 المذكورتين أعلاه، أنه يقع على عاتق المستفيد من رخصة البناء بعد إتمامه لإشغال البناء إلتزام، وهو طلب الحصول على شهادة المطابقة ، و في حالة عدم امتثاله لهذا الإلتزام يعتبر مرتكبا لجريمة يعاقب عليها بموجب المادة 32.

- إضافة إلى ما جاء في القانون 08-15 نجد المادة 56 من القانون رقم 90-29

تنص على مايلي: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس

الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"⁵

ب.2) المخالفات المتعلقة برخصة البناء :

¹ المادة 88 فقرة 2 من القانون رقم 08-15 . السابق ذكره.

² المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها. السابق ذكره.

³ المادة 7 من القانون 08-15 السابق ذكره.

⁴ المادة 92 من القانون 08-15 السابق ذكره.

⁵ بلكعبيات مراد و قيشو يوبا، المرجع السابق، ص50.

تتمثل المخالفات الواردة في القانون رقم 08-15 و المتعلقة برخصة البناء فيما يلي:

- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي :

نصت على هذه الجريمة المادة 91 من القانون رقم 08-15 المعدل و المتمم، حيث جاء في مضمونها مايلي: كل من يضع مواد البناء، أو الحصى، أو الفضلات على الطريق العمومي ، يعاقب بعقوبة جزائية.¹

(2) أنواع المخالفات المتعلقة برخصة الهدم :

تعتبر رخصة الهدم إجراء رقابي الغرض منه تفادي الأضرار الناتجة عن هذه العملية والإخلال بالقواعد المنظمة لها يشكل مخالفة معاقب عليها وفق قواعد التهيئة والتعمير . وما نلاحظه في هذا الصدد أن المشرع لم يذكر صور جرائم الهدم، ولكن بالتدقيق في الأحكام العامة لهذا القانون نستشف حالات يمكن تطبيقها على رخصة الهدم واعتبارها مخالفات في أحكامها وهي :

جريمة الهدم بدون ترخيص :

لمباشرة أعمال الهدم يستلزم الحصول على رخصة، وكل هدم بدون رخصه يعتبر جريمة، أي أن كل من باشر أعمال الهدم الكلية أو الجزئية للمبنى سواء كان مالك البناية أو صاحب المشروع، أو صاحب المشروع المنتدب، وكذلك المهندس المعماري أو المقاول، وأي شخص ذو صفة قانونية للتدخل في انجاز الأشغال المتعلقة بالهدم يكون معرضا للعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير والمتمثلة في الغرامة المالية أو الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة.²

و لقد نصت المادة 60 من القانون 90_29 على أنه "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه ، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية "

و كما قضت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91_176 أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للبناية دون

¹ بلكعبيات و مراد قيشو يوبا، المرجع السابق، الصفحة 50.

² بلكعبيات و مراد قيشو يوبا، المرجع نفسه، الصفحة 50.

الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، و ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04_98 المتعلق بحماية التراث الثقافي 1.

¹ شهر زاد عوابد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، سنة 2015-2016، ص 148.

ومن خلال استقراء نصي المادة 60 و 70 المذكورتين أعلاه يتضح ان وجوب الرخصة المسبقة قبل أي عملية هدم لبناء هو التزام فرضه قانون التعمير والمرسوم 15-19، والإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة يعاقب عليها قانون التعمير بالمادة 77 مالم يوجد نص اشد¹.

ولقد فرض المشرع ضرورة الحصول على الرخصة المسبقة لهدم البنايات الآيلة للهدم لما تكون سند البيانات مجاورة، وذلك بهدف تجسيد المبادئ القانونية لتتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات، كعدم التعسف في استعمال الحق وتجنب مضار الجوار².

لكنه من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 اكتفى في المادة 70 منه بالبنائية التي تكون محمية بأحكام القانون رقم 98-04، ولم يتناول البنايات التي تكون سند البنايات مجاورة بل ذكر فقط في نص المادة 72 منه وجوب إرفاق ملف طلب رخصة الهدم بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يحدد الطريقة والوسائل الواجب إتباعها في عملية الهدم، هذا في حالة وجود البناية على بعد (03) أمتار من البنايات المجاورة³.

أ. جريمة القيام بأشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم:

جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة للرخصة يتم الشروع فيها من طرف الأشخاص المخول لهم قانونا، وهم المالك، الموكل له، المصلحة العمومية، ففي هذه الجريمة تتم مباشرة أشغال الهدم دون احترام مقتضيات أحكام الرخصة، مما يترتب عليها فرض عقوبة في حاله الإخلال بأحكام الرخصة، وتسعى رخصة الهدم إلى إعادة إمكانية استعمال العقار لأجل أن تتم عملية الهدم في إطار منظم وتحت مراقبة الإدارة.

¹ شهر زاد عوابد ، مرجع نفسه ، ص 148.

² الزين عزري ، « إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري » ، مجلة المفكر ، جامعة بسكرة، العدد 03 لسنة 2008، ص 23.

³ شهر زاد عوابد ، المرجع السابق، ص 149.

ج. جريمة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار :

تتجسد مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار في :

- عدم وضع اللافتات القانونية :

وفقا لنص المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹، فيقصد بالإعلان القانوني القيام بمجموعة من الإجراءات والوفاء بعدد من الالتزامات بعضها قبل الشروع في تنفيذ أشغال الهدم المرخص بها والبعض الآخر أثناء التنفيذ، وكذا بعد الانتهاء من تنفيذ مضمون رخصة الهدم. وفي حالة عدم وضع اللافتة القانونية يعد جريمة يعاقب عليها القانون، ويكون صاحب المشروع مسؤولا جزئيا إذ أحدثت أشغال الهدم ضرر بالغير، وكان السبب لهذا الضرر هو عدم أخذ الاحتياطات بتبنيه بوجود أشغال بواسطة اللافتة القانونية².

- عدم التصريح بفتح الورشة:

يلتزم المستفيد من رخصة الهدم بالتصريح بفتح الورشة قبل القيام بأشغال الهدم، وذلك وفقا لنص المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19³.

3. أنواع المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة:

لقد حصر المشرع الجزائري أنواع جرائم رخصة التجزئة في القانون رقم 08-15 في المادة 03 و 04، ومن بينهما نذكر:

أ) تشييد بناية داخل تجزئة بدون رخصة تجزئة :

باعتبار أن التجزئة هي عملية تقسيم القطعة الأرضية إلى اثنين أو إلى عدة قطع من ملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، فإنه يجب احترام هذا المبدأ أو الحرص على عدم مخالفته، وعليه فقد نصت المادة 57 من القانون 90-29 على ضرورة الحصول على رخصة التجزئة قبل القيام بأي تجزئة سواء من الشخص الطبيعي أو من الشخص المعنوي⁴.

¹ أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، (المعدل والمتمم)، السابق ذكره .

² قصيرة أمال ، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2015، ص 97.

³ أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق ذكره.

⁴ أنظر المادة 57 من القانون رقم 90-29، (المعدل والمتمم) ، السابق ذكره ،

يعتبر كل امتناع عن مراعاة مواصفات رخصة التجزئة جريمة، وهذا تطبيقاً للمادة 77 من نفس القانون، تكيف تشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة التجزئة على أنها جرائم مادية وسلبية في نفس الوقت كونها ناتجة عن عدم احترام قواعد التهيئة والتعمير، وعدم احترام طالب الرخصة لشرط تقديم طلب الرخص أو لتشييد البناية على أرض غير مجزأة¹.

(ب) إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة :

تتخذ الجهة الإدارية المختصة تدابير على جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة، وذلك باتخاذ تدابير ضرورية من قبل الجهة الإدارية المختصة، إذ يقوم الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب وقف الأشغال وبالتالي يأمر الوالي بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها، وفي حالة عدم الامتثال لهذا الأمر يأمر الوالي بهدم البناية المنجزة التي تقع على نفقة المخالف، غير أن توقيف الورشة وإعادة الأماكن إلى حالتها وهدم البيانات لا يعفي المخالف من المتابعة القضائية².

(ج) بيع قطع أرضية من تجزئة دون رخصة التجزئة:

من بين حقوق الإدارة في مراقبة أشغال التجزئة حق المراقبة على بيع القطع الأرضية التي تنتج عن تجزئة، ويظهر ذلك من خلال إلزام الجهة المانحة للرخصة بتسليم شهادة تثبت صحة التنفيذ أحكام قرار رخصة التجزئة، هنا البيع يكون بطريقة مشروعة. لكن إذا كانت هذه التجزئة غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع هنا تكيف هذه الحالة على أنها جريمة.

(د) تقسيم الملكية العقارية تقسيماً غير مطابق لرخصة التجزئة :

تعد مخالفة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات والتصاميم ودفتر الشروط التي بموجبها منحة رخصة التجزئة، وهذا بصريح نص المادة 77 من قانون التعمير³، لأن عدم المطابقة لرخصة التجزئة هو تجاهل الالتزامات فرضتها هذه الرخصة، ويشترط لقيام هذه المخالفة وجود رخصة التجزئة وصحتها.

¹ أنظر المادة 77 من القانون 90-29 (المعدل والمتمم) ، السابق ذكره ،

² شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون

الأعمال، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008، ص ص 81-82

³ المادة 77 من القانون 90-29، المعدل والمتمم، السابق ذكره .

هـ) إنشاء تجزئة دون الانتهاء من أشغال الشبكات :

كمنبأ عام لا يقبل منح رخصة التجزئة إلا في البلدية التي تملك مخطط شغل الأراضي، فكل تشييد لبناية في أي تجزئة أنشأت موافقة لأحكام أدوات التعمير، ولكن لم ينتهي من أشغال الشبكات والتهيئة، تعتبر جريمة لأنها من الالتزامات المفروضة التي لا يمكن تجاهلها.

فلقد نصت المادة 4 فقره 1 من القانون رقم 08-15¹ على انه : "يمنع تشييد كلا بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة".

ثانيا : المخالفات المتعلقة بالشهادات:

1. أنواع المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة :

لقد صنف المشرع الجزائري المخالفات في حالة انجاز أشغال البناء التي تنتهك بالصفة خطيرة الأحكام القانونية وهي :

أ) مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء.

ب) مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة

ج) مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة.

وهذا تم التطرق إليه سابقا في مخالفات رخصة البناء.

2. أنواع المخالفات المتعلقة بشهادة التقسيم :

منحت المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير الحق لمالك عقار مبني حين يرغب في تقسيمه طلب شهادة تقسيم، وأضافت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176² على أن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط تقسيم الملكية العقارية المبنية، وعليه فهي توقع التزامات على عاتق طالبها، ناهيك عن كون التقسيم برخصة في حد ذاته التزام أوجبه القانون، لهذا فإن صور مخالفات شهادة التقسيم تتمثل في الصورتين التاليتين :

¹ المادة رقم 04 الفقرة 01 من القانون رقم 08-15 ، السابق ذكره .

² المادة 26 من المرسوم 91-176، المتضمن تحديد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26، المؤرخ في 14 ذي العقدة 1411 الموافق لـ 28 ماي سنة 1991، المعدل و المتمم ، ص 167.

أ) تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم :

كل أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم، هو إخلال بالالتزام فرضه قانون التهيئة والتعمير بموجب المادة 59 منه.

ويقصد أيضا بتقسيم ملكية عقارية بدون شهادة وذلك حسب المادة 24 من المرسوم 91-176 كل أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية بشهادة تقسيم منتهية الصلاحية¹ أي بعد مرور سنة من تاريخ التبليغ، فانتهاؤ المدة تصبح أشغال التقسيم مخالفة عمرانية.

ب) عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم :

إن شهادة التقسيم توقع التزامات على عاتق مالك العقار المراد تقسيمه، وذلك بأن تكون أشغال التقسيم مطابقة للتصاميم والمخططات التي منحت بموجبها شهادة التقسيم، وهذا حسب المادة 28 من المرسوم 91-176.²

وعليه عدم تطابق الأشغال المنجزة مع هذه التصاميم، يعتبر مخالفة بمفهوم المادة 77 من قانون التعمير، للتجاهل إلتزام فرضته شهادة التقسيم.³

3. مخالفات التسييج⁴ :

أشار المشرع الجزائري في الفصل السادس من قانون التعمير تحت عنوان التسييج إلى التزامين هما :

1. إقامة سياج بدون رخصة أشغال :

يشترط القيام هذه المخالفة أن تكون أشغال إقامة الأسيجة في مناطق محددة على سبيل الحصر في المادة 70 من القانون 90-29.⁵

¹ المادة 24 من المرسوم 91-176، المعدل والمتمم ، السابق ذكره ص 167.

² أنظر المادة 28 من المرسوم 91-176، المعدل والمتمم، السابق ذكره .

³ انظر المادة 77 من القانون 90-29، المعدل والمتمم. ، السابق ذكره .

⁴ التسييج (Clôture) يقصد به الحواجز المادية المحيطة بأشغال التهيئة او البناء

⁵ أنظر المادة 70 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره .

(ب) عدم انجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم :

لأجل قيام هذه المخالفة يشترط أن تكون أشغال البناء أو الهدم محاذية للطرق وممرات الراجلين، ومساحات توقف السيارات، ومساحات اللعب والمساحات العمومية، ويشترط قبل ذلك شرعية أشغال البناء أو الهدم والحكمة المتوخاة من هذه المخالفة هي حماية الممتلكات، وكذا السلامة الجسدية للغير، وعليه فان المادة 172¹ من قانون التعمير هي مصدر هذا الالتزام، وبالتالي تجاهله من قبل المكلف بتنفيذ الأشغال أو صاحب المشروع أو المستفيد من الرخصة يعد مخالفة طبقا للمادة 277².

¹ انظر المادة 72 من القانون 90-29، المعدل والمتمم، السابق ذكره .

² أنظر المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره .

المبحث الثاني : الجزاءات المقررة عن مخالفات التعمير، وكيفية معابنتها

إن عدم الامتثال لأحكام التي ينص عليها قانون التهيئة والتعمير أدى إلى ظهور عده مخالفات عمرانية، والتي تسببت بأضرار بالغة للتسييج والمظهر العمراني، وللحد من هذه المخالفات وضع المشرع عدة إجراءات قانونية خاصة بمعاقبة كل من يخالف تلك النصوص القانونية.

وسأتطرق من خلال مبحثي هذا إلى الجزاءات المقررة عن مخالفات التعمير، وهذا في المطلب الأول، أما المطلب الثاني سأتطرق إلى كيفية معابنة هذه المخالفات.

المطلب الأول : الجزاءات المقررة عن مخالفات التعمير

سنتناول في هذا المطلب فرعين : الأول نتطرق من خلاله إلى المسؤولون عن مخالفات التهيئة والتعمير، وأما الفرع الثاني فسنخصصه لدراسة الجزاءات الناجمة عن المخالفات العمرانية.

الفرع الأول : المسؤولون عن مخالفات التهيئة و التعمير

ينجم عن جرائم التهيئة والتعمير مثل بقية الجرائم مسؤوليتان، جزائية ومدنية.

1. المسؤولية الجزائية :

إن المسؤولية الجزائية اثر ونتيجة قانونية تترتب عن قيام أركان الجريمة، وهي تتمثل في التزام شخص يتحمل نتائج فعله الإجرامي، وتقوم المسؤولية الجزائية بدورها على ركنين يتمثلان في الإذئاب¹ والإسناد².

يتم إسناد المسؤولية الجزائية بصفة عامة إلى الشخص الجاني الذي حصل على النتيجة الإجرامية اثر فعله وإرادته، متى توفرت فيه الإرادة بعدم سلبها منه عن طريق الإكراه والوعي بان يكون السن الجاني لا يقل عن 18 سنة يوم ارتكابه الجريمة أولا يكون مصابا بجنون³.

¹ يقصد بالإذئاب الخطأ الشخصي الذي يتجسد في أتيان فعل مجرم، قانونا ومعاقب عليه سواء كان ذلك عن قصد أو عن غير قصد

² يقصد بالإسناد أنه لا يكون الإنسان مسؤول عن نتيجة عمله، إلا إذا كانت هذه النتيجة منسوبة إليه، فيشترط لقيام المسؤولية الجزائية وجود علاقة سببية بين الجريمة والشخص المتهم بها

³ قزاتي ياسمين ، النزاع الجزئي الناتج عن البناء بدون رخصة، دون طبعة ، دار هومة، الجزائر، سنة 2016، ص

وبالرجوع إلى أحكام المادة 77 من قانون التعمير، يتضح لنا بأن المسؤولية الجزائية في هذه الجرائم تقع على عاتق من يخل بالالتزامات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والمراسيم التنفيذية المطبقة له، والرخص المسلمة طبقاً لأحكامه، وبالتالي من أجل تحديد المسؤولية بدقة وعمل لمبدأ شخصية المسؤولية أو فردية العقوبة، يجب تعيين وتحديد الأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام حتى تستند لهم جرائم الإخلال بأدوات التهيئة والتعمير¹.

والأشخاص المخاطبين بهذه الأحكام هم : (أ) الأشخاص الطبيعيين :

المالك : معظم أحكام الالتزام الواردة في قانون التعمير، أو في النصوص المطبقة له، يخاطب بالدرجة الأولى أصحاب الملكية²، لأن معظم جرائم التعمير ترتبط بممارسة حق البناء، وهو حق مقرر للمالك أصلاً والآخرين استثناءً. وهذا الحق يجب ممارسته في ظل الاحترام الصارم لأحكام نصوص التعمير³، باعتبارها قواعد من النظام العام، وبالتالي كل إخلال من المالك بهذه الأحكام يترتب عنها قيام جريمة ونسبتها مباشرة له.

أشخاص في حكم المالك : رخص قانون التعمير للمالك، أن يمنح لغيره ممارسة بعض الحقوق نيابة عنه فيما يتعلق بأشغال البناء والهدم هم :

***الموكل :** كل الحقوق الممنوحة بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له، تجيز للمالك أن يقوم بتوكيل شخص آخر للقيام بأشغال التعمير (بناء، هدم، تقسيم التجزئة)، بموجب وكالة خاصة طبقاً للقانون المدني⁴، وعليه كل مخالفه تعميم ترتكب في حدود هذه الوكالة يسأل عنها المالك.

¹ بن بادة عبد الرحيم ، « مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري »، بين التجريم والمتابعة الجزائية ، مقال

منشور في مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 07، سبتمبر 2018.

² المواد 8-27-34-54-62، من المرسوم التنفيذي، 91-176، المعدل والمتمم، السابق ذكره .

³ المادة 50 من القانون 90-29 (المعدل والمتمم) ، السابق ذكره .

⁴ أنظر المواد من 571-589 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني (المعدل والمتمم) ، السابق ذكره .

*المستأجر : ورد ذكر المستأجر في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176¹ وأعطت له إمكانية طلب رخصة البناء متى رخص له المالك بذلك قانونا، الأمر الذي يترتب عنه في حال ارتكاب مخالفة تعمير بمناسبة هذا البناء مسؤولية المالك جزائيا.

الأشخاص المقرر لهم حق البناء :

حق البناء مقرر كذلك لأشخاص آخرين كالحائز طبقا للمادة 43 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-29² والمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 وأصحاب حق الانتفاع، والموقوف لهم، وبالتالي يسأل هؤلاء جزائيا عن ارتكابهم مخالفات التهيئة والتعمير.

المتدخلون في الهندسة المعمارية:

إذا كانت البناءات الفردية، وأشغال التعمير البسيطة عموما لا تطرح مشكلة في نسبة مخالفات التهيئة والتعمير إلى مرتكبيها، فإن الأمر يختلف بالنسبة للمشاريع المعمارية، وهذا راجع لتعدد المتدخلين حيث اقرها المشرع في المرسوم التشريعي رقم 94-07، المتعلق بشروط ممارسة المهندس المعماري وهم صاحب المشروع، صاحب المشروع المنتدب، صاحب العمل.³

*صاحب المشروع : حسب المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 فإنه يقصد به كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعه أرضية، يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها، طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما، ومنه يتضح أن صاحب المشروع هو المالك أو الحائز أو صاحب حق الانتفاع.

*صاحب المشروع المنتدب : عرفته المادة 8 من المرسوم السابق ذكره على أنه : "كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بانجاز بناء أو تحويله".

¹ أنظر المادة 34 من المرسوم 91-176، المعدل والمتمم، السابق ذكره .

² أنظر المادة 34 من القانون 90-29، المعدل والمتمم، السابق ذكره .

³ المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم بقانون رقم 04-06-00 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل و المتمم ،الجريدة الرسمية، العدد

ولقد نص المادة 77 الفقرة 2 من القانون 90-29 تنص على انه : " يمكن الحكم بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال".

وأیضا بالرجوع للمادة 76 من القانون 08-15 فقد أقرت بمسؤولية المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في مخالفة¹.

***المقاول** : ويقصد به كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة²، وهو كذلك تاجر يحترف عملا ذا طابع مادي يتمثل في تنفيذ البناء تبعا للتصميم الذي أعده المهندس³، وعليه يبدو جليا انه متى وجد تفويض قانوني من صاحب المشروع، أي انه متى كان التكليف بموجب عقد وكالة أصبح المقاول مسؤولا جزائيا عن مخالفات التعمير التي ترتكب أثناء تنفيذ الأشغال المتعاقد عليها نظرا لافتراض المهارة في تنفيذ أعمال البناء والعلم بأحكام قواعد التهيئة والتعمير، ولهذا فان المشرع خص المقاول بظرف تشديد لصفته هذه بموجب المادة 77 فقرة 02 من قانون التهيئة والتعمير.

أما المقاول الفرعي (من الباطن) فلم يشر إليه قانون التعمير.

***المهندس المعماري** : يقصد به حسب المادة 09 من المرسوم التشريعي 94-07 كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور انجاز البناء متابعته، فالمهندس يقوم أساسا بعمل فكري أو ذهني هو تصميم البناء ووضع مشروعات تنفيذه⁴.

ويقصد به كذلك الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسوم والتصميمات اللازمة لإقامة المباني والمنشآت الأخرى والإشراف على تنفيذها بواسطة المقاول⁵.

¹ بن نجاعي نوال ريمة ،المرجع السابق، ص 412.

² محمد شنب ، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والفضاء، دون طبعة، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004، مصر ، ص 109.

³ محمد شكري سرور ، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء، والمنشآت الثابتة الأخرى، دون طبعة ،دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي 1985 القاهرة، ص 11.

⁴ محمد شكري سرور ، المرجع نفسه، ص 11.

⁵ محمد شنب ، مرجع سابق، ص 101.

وعليه فالعلاقة التي تربط صاحب العمل بصاحب المشروع علاقة عقدية، تتم حسب الأشكال التي يوجبها القانون¹.

ولهذا حملت المادة 14 من المرسوم 07-94 صراحة، مسؤولية المهندس عن جميع الأعمال المهنية المنوطة به، ومراد ذلك انه أول شخص يفترض فيه الإلمام بقواعد التعمير.

وعليه فالمهندس المعماري مسؤول جزائياً عن سوء إدارة هذه الأعمال أو الإهمال في الإشراف والرقابة على تنفيذها والتأكد من مطابقة الأعمال لتصميمات وصلاحيات المواد المستخدمة، مطابقتها للمواصفات المحددة بالمقاسات، ويتعين عليه المبادرة بإصدار تعليمات لضرورة التصحيح ما يقع من انحرافات عن التصميمات، وان يتأكد طيلة مراحل التنفيذ من أن كل القيود التي تفرضها القوانين واللوائح المتعلقة بالبناء قد روعيت²، وعليه أن يرفض الاستجابة للأوامر الصادرة له من رب العمل، إذ وجدها مخالفة لقوانين البناء ورضوخه لهذه الأوامر لا يعفيه من مسؤوليته الجزائية، ولأجل هذه نجد المادة 77 فقرة 2 من قانون التعمير قد خصته بظرف تشديد، وذلك بالجمع بين عقوبتي الغرامة والحبس.

***المهندس المدني** : ما يقال عن المهندس المعماري يقال كذلك عن المهندس المدني بشكل أقل³ لان هذا الأخير يقتصر دوره على التنفيذ.

ولهذا نجد المشرع الجزائري وإن لم يذكره في المادة 77 من القانون 90-29 إلا أنه أوجب بموجب القانون 04-05 المعدل لقانون التهيئة والتعمير مشاركته في إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء في إطار عقد إدارة المشروع، وعليه متى وقعت جريمة تعمير في حدود مهامه كان هو المسؤول عنها جزائياً.

¹ المادة 10 من المرسوم التشريعي 07-94، المعدل و المتمم ، السابق ذكره .

² محمد شكري سرور ، المرجع السابق، ص 92

³ الفرق بينهما ان المهندس المعماري هو مهندس اهتمامه ينصب أكثر على الناحية التصميمية والرسم وتصميم المشروع في أي شكل، أما المهندس المدني فهو مهندس إنشائي، يعني المسؤول عن إنشاء الهيكل وتنفيذه ودراسته من كل النواحي.

ب) الاشخاص المعنوية :

بالنسبة للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي، فلقد أغفلها قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 والمراسيم التطبيقية له، وكذلك القانون رقم 8 و 15 خلافا للقوانين حماية البيئة¹. ومنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة، وبالضبط لنص المادة 51 مكرر من قانون العقوبات.²

والتي تنص على أنها : "يكون الشخص المعنوي مسؤولا جزائيا عن الجرائم التي ترتكب لحسابه من طرف أجهزته أو ممثليه الشرعيين عندما ينص القانون عن ذلك"، أي أن المشرع اعتمد مبدأ عدم جواز مساءلة الشخص المعنوي جزائيا إلا إذا نص القانون على ذلك، وبما أن القوانين خالية من النص صراحة على عقاب الشخص المعنوي على مخالفات التعمير، فإنه يمكن الجزم انه لا مسألة جزائية للشخص المعنوي عن جرائم التعمير في الجزائر.

2. المسؤولية المدنية :

بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات الجزائية، فإنه يجوز لأي شخص تضرر من جريمة التعمير أن يحرك الدعوة، وله الحق كذلك في المطالبة بتعويض عن الضرر الناجم عن الجريمة متى كان هذا الضرر شخصا ومباشرا.

الفرع الثاني العقوبات الناجمة عن مخالفات التعمير

يعاقب على مخالفات التعمير طبقا للقانون 90-29 بموجب المواد 76 مكرر 3 و 76 مكرر 05 و المادة 77، حيث تطبق هذه الأخيرة على كل المخالفات التي تعد مرجعا لها في قانون التعمير والتنظيمات المطبقة له، والرخص المسلمة وفقا لأحكامه، وتضاف إليها العقوبات المنصوص عليها بالمواد 76 مكرر 03 و 67 مكرر 05 في حالات محددة.

¹ لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 304.

² المادة 51 مكرر من قانون رقم 16_02 المؤرخ في 12 يونيو 2016، الذي يعدل وينتم الأمر 66-156 المتضمن قانون العقوبات، المؤرخ في 08 يونيو 1966، جريدة رسمية العدد 49، صادرة في 11 جوان 1966.

رغم انتقال أو ميل المشرع العمراني بعد تعديل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير سنة 2004 نحو العقوبة الإدارية، إلا أنه أبقى على العقوبة الجزائية¹، وهي تنقسم إلى قسمين :

1- العقوبة الأصلية :

تنقسم هذه الأخيرة إلى عقوبة مالية والمتمثلة في الغرامة، وعقوبة سالبة للحرية والتي تتمثل في الحبس.

أ. العقوبة المالية :

تعتبر الغرامة من أهم العقوبات التي تطبق على الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وهي عقوبة أصلية في الجرح، ويقصد بها التزام المحكوم عليه بأن يدفع إلى خزينة الدولة مبلغا من المال مقدرا في الحكم وتراعى فيها مبدأ الشخصية والشرعية أي أن لا يحكم القاضي بأكثر مما نص عليه القانون، وإلا عد الحكمة مخالفا للقانون. ولا يجري على هذه العقوبة المصالحة ولا يجوز التنازل عنها، إلا أنها تخضع لوقف التنفيذ والتقاعد².

ولقد نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير على أنه : "يعاقب بغرامه تتراوح بين 3000 دج و 300000 دج، عن تنفيذ الأشغال أو استعمال ارض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها".

ب. عقوبة الحبس :

هي إيداع المحبوس في المؤسسة العقابية تنفيذا لأمر أو حكم أو قرار قضائي، مع حرمانه من حريته خلال المدة التي يقضيها في الحبس.

ولقد أضافت المادة 77 : "يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر في حاله العود إلى المخالفة" ويقصد بالعود إلى أي مخالفة من مخالفات التعمير وارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي عن جريمة سابقة خلال مده خمس (05) سنوات، يعاقب المتسبب

¹ كمال محمد الأمين ، مرجع سابق، ص 201.

² الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر ، سنة 2010. ص 43.

فيها بالحبس لمدة شهر إلى (06) ستة أشهر¹.

ت.العقوبتين معا :

شدت المادة 77 من العقاب على مخالفات التهيئة والتعمير، لكن بصفة جوازية وذلك بالجمع بين الغرامة من 3000 دج إلى 300000 دج، والحبس من شهر إلى (06) ستة أشهر إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية للفاعلين وهم :

- مستعملي الأراضي
- المستفيدون من الأشغال².
- المهندسين المعماريين
- المقاولين
- المسؤولون عن تنفيذ الأشغال.

حيث نصت المادة 77 من الفقرة الأخيرة على أنه : "يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي، أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة".

2. العقوبة التكميلية :

هي الإجراءات التي تهدف إلى محو المظهر العادي الذي أحدثته الجريمة، وإزالة الأثر الناشئ عن مخالفة القانون، وتنقسم هذه التدابير إلى نوعين :

أ) **مطابقة البناء المنجز** : يكون ذلك من خلال تصحيح البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ، وجعله مطابقا لأحكام قانون التعمير والبناء، ومواصفات الرخص الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه، وإنما بإنجاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للتعمير.³

¹ الفاضل خمار، المرجع نفسه، ص 101.

² بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 1، السنة الجامعية 2013-2014، ص 94.

³ لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 294.

ب) الهدم الجزئي أو الكلي للبناء : ويقصد به إزالة البناء المخالف للقانون وإعادة الحال إلى ما كان عليه، ومنه يعتبر الهدم إجراء ردعي أو زجري يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية، وهذا بعد استنفاد الإجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في الأمر بالتصحيح وتحقيق مطابقة القانون¹.

ولقد وردت العقوبتين مطابقة البناء أو عدمه كلياً أو جزئياً في المادتين 76 مكرر 03 و 76 مكرر 205²، حيث نصت الأولى : "يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه"، ونصت الثانية : "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده". حيث منح المشرع للقاضي الجزائي إلى جانب الحكم بالعقوبات الأصلية سلطة اتخاذ التدابير والمتمثلة في الأمر بمطابقة البناء للرخصة في أجل معين أو الأمر بهدمه جزئياً أو كلياً بما يحقق مطابقة البناء مع ما تضمنته رخصة البناء، بينما لا يكون للقاضي الجزئي في حالة البناء دون رخصة لا توقيع الجزاء لأن الإدارة تتولى القيام بالهدم على نفقة المخالف دون اللجوء للقضاء³.

المطلب الثاني : إجراءات معينة مخالفات التعمير

نظراً لما يمكن أن تعرفه قوانين البناء والتعمير من مخالفات، ونظراً لأهمية وخطورة وحساسية مجال الرقابة، حاول المشرع من خلال ترسانة من القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير، السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها، بإسناد هذه المهمة إلى عدة جهات قصد التطبيق الجيد للقانون⁴، والقيام بمهمة البحث التحري عن المخالفات في شكل محاضر رسمية.

¹ لعبيدي خيرة ، مرجع نفسه، ص 295.

² المادة 76 مكرر 3 و المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 (المعدل والمتمم) ، السابق ذكره .

³ غواس حسينة ، المرجع السابق، ص 136.

⁴ الشريف البقالي ، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، الطبعة الأولى، دار القلم ، الرباط 2012، ص 310.

الفرع الأول : الزيارة الميدانية للمواقع

طبقا لنص المادة 73 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05: "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، والإطلاع عليه في أي وقت"، وعليه يتضح من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة في مجال العمران هي :

أولا : الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة:

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده، وصيانته، وحق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقتها ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال¹.

(1) الوالي :

ينشط الوالي ويراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ومنها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية، وكذا يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام، الأمن، السلامة، والسكينة العامة². ويتخذ ما يراه مناسبا من قرارات إدارية، كما يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير (المادة 73 و 75 من قانون 90-29).

رغم هذا نلاحظ أن التعديل الوارد على المادة 73 أبعاد الوالي من مهمة معاينة ومراقبة البنايات التي هي في طور الإنجاز، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو فعلا الشخص الأقرب لمجال التعمير أكثر من الوالي.

(2) رئيس المجلس الشعبي البلدي :

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55 على : " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلون قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها، وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها

¹ شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دون طبعة ، دار هومة الجزائر، سنة 2004، ص 216.

² أنظر المواد 114-115، 108 من قانون 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية،

مفيدة، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما".

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يأتي :

- السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري (المادة 94 فقرة 05 من القانون 10-11)¹.

- تسليم الرخصة العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع (المادة 95 من القانون 10-11).

- إن المادة 7 من نفس المرسوم نصت على وجوب مرافقة الأعوان والمؤهلين قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، مما يدل على ضعف قدرات معظم رؤساء البلديات في هذا المجال خاصة ان أغلبهم مستواهم الثقافي محدود².

- يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان المذكورين بالمراقبة التي يعلم بها المعني، أو الفجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها³.

3) لجنة مراقبة قرارات التعمير :

تتشأ هذه اللجنة لدى الوزير المكلف بالتعمير، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير، وذلك بموجب المادة 05 من المرسوم 06-03⁴.

تكلف هذه اللجنة بـ :

- التنسيق فيما يخص إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير

- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في إصدار رخص التعمير.

¹ غواس حسينة ، مرجع سابق، ص 119.

² القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37.

³ غواس حسينة ، المرجع نفسه، ص 120.

⁴ انظر إلى المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-03 ، السابق ذكره .

4) اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء :

أسست بموجب المرسوم رقم 86-213¹ كجهاز تابع لوزارة السكن، وتوجد على مستوى كل ولاية مكلفة بالمطابقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء، تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء و مراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها².

5) المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية :

أسست بموجب المرسوم التنفيذي 08-388³ المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء التي تندرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير الممركزة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران، هذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من اجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني تكلف هذه المفتشية بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران وحماية الإطار المبني، ولقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 08-388 على مهامها⁴.

ثانيا / الأعوان المؤهلون قانونا للبحث وضبط مخالفات التعمير :

نظرا لخطورة وحساسية مجال الرقابة في ميدان البناء والتعمير، كان من اللازم إنشاء جهاز أكثر تأهيلا للبحث وضبط المخالفات في هذا الميدان التقني الدقيق حتى يمكن السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها، لذا حاول المشرع توسيع دائرة المكلفين بها من خلال مجموعة من النصوص تناول ضمنها كيفية تعيين وتنظيم هذا الجهاز الرقابي لمنحه صلاحية البحث عن مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير ومتابعتها⁵.

¹ المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقبة البناء التقنية، الجريدة الرسمية، عدد 34 سنة 1986.

² كيجل سلسبيل ، مرجع سابق، ص 101.

³ المرسوم 08-338 المؤرخ في 17 نوفمبر 2008 ، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيم عملها، الجريدة الرسمية، عدد 69، سنة 2008.

⁴ أنظر المادة 02 من المرسوم 08-388، السابق ذكره .

⁵ شهرزاد عوايد ، مرجع سابق، ص 126.

1) تعيين الأعوان المؤهلين لمراقبة أشغال البناء وفقا للأمر رقم 75-67¹ المتعلق
برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء والقانون رقم 82-02²
الملغى :

لم يوضح المشرع من خلال نص المادة 33 من الأمر رقم 75-66 التي تنص على أنه:
"يجوز للوزير المكلف بالتعمير وممثليه والوالي وممثلي مصالح الدولة المكلفة بالعمران
التابعة لسلطته، ولرئيس

المجلس الشعبي البلدي أو ممثليه أن يقوموا بزيارة أو مراقبة البناءات والتجزئات كلما
ألزمت الضرورة لذلك"

والمادة 47 من القانون 82-02 التي تنص على : "يعاين المخالفات لأحكام هذا
القانون أعوان الأمن العمومي، وكذا موظفي وأعوان مصالح الدولة والمجموعات
المحلية المحلفين أو المفوضين لهذا الغرض...".

من هم الأعوان المؤهلين لتتبع ومراقبة أشغال البناء؟ فهل هم كل الموظفين
العاملين في قطاع وزارة البناء والتعمير والإدارة المحلية؟ أم ان الأمر يتمثل في فئة من
الموظفين تتوافر فيهم شروط معينة .

هذه النصوص بما أنها جاءت عامة وغير دقيقة، فإن الواقع أثبت ضعف هذا الجهاز
على المستوى النظري والعملي لانتشار ظاهرة البناء الفوضوي خلال هذه المرحلة³.

2) تعيين الأعوان المؤهلين للمراقبة وفقا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة
والتعمير :

أوكل المشرع من خلال هذا القانون مهمة الرقابة زيادة على ضباط وأعوان الشرطة
القضائية⁴ إلى أشخاص من أهل الاختصاص الذين هم على علم بميدان التعمير والبناء،
سواء من الناحية التقنية أو من الناحية القانونية والإدارية، وهم مفتشو التعمير، أعوان

¹ الأمر 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، الجريدة الرسمية، رقم 83
مؤرخ في 17 أكتوبر 1975.

² قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة
الرسمية، العدد 06 لسنة 1982.

³ كمال تكواشت ، المرجع السابق، ص 121.

⁴ شهر زاد عوابد ، مرجع سابق، ص 127.

البلدية المكلفون بالتعمير، وموظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية، يؤدي هؤلاء الموظفون المؤهلون اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة.

نلاحظ كذلك ان نص المادة 76 مكرر من هذا القانون جاء عاما يفتقر إلى فكرة التدقيق، هذا ما تم تداركه في المرسوم التشريعي رقم 07-94 وما بعده¹.

3. الأعران المؤهلون للمراقبة وفقا للمرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري :

إذا كان قانون الإجراءات الجزائية قد نص على أن هناك أعران لهم وظيفة مراقبة البناء والتعمير، فإن هذه الوظيفة لم تعد خاصة بهم²، بل منحت لموظفين معينين بموجب المرسوم التشريعي رقم 07-94، واعتبرتهم كشرطة لمراقبة التعمير، تتكفل بمحاربة المباني اللاشعرية، ولهم سلطة توقيع العقوبات على المخالفين للقواعد والنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبناء.

ولقد منحت لهم هذه السلطة من أجل تسهيل عملية مراقبة البناء والتعمير من جهة، ومن جهة أخرى حتى لا يتكاثر العمل على القضاء، خاصة وأن مسألة البناء والتعمير هي من اعقد وأصعب المسائل، وقد عرفها البعض أنها شرطة قضائية ثم استحدثها في إطار صلاحيات جديدة بموجب المرسوم التشريعي رقم 07-94³.

ولقد بينت المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 أن الأعران ينتمون كلهم إلى وزارة السكن والتعمير دون غيره من القطاعات الأخرى الأمر الذي يحتم ضرورة توسيع ذلك إلى موظفي البلديات المكلفين بالتعمير على أساس أن البلدية هي المختصة أساسا في تسليم رخصة التعمير، ونلاحظ كذلك من خلال نص المادة 51 أن الأهمية في تعيين العون المؤهل للمراقبة أعطيت أكثر لتخصص الهندسة المعمارية، حيث ذكرت مفتش التعمير ثم المهندس المعماري ثم المهندس والتقني السامي.

¹ مرسوم تشريعي رقم 07-94، المعدل و متمم ، السابق ذكره .

² المواد 14-15-19 و 20-21-22-23-28، من الامر 69_73 مؤرخ في 16 سبتمبر 1969، المعدل و المتمم للامر 66_156 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية ،جريدة رسمية عدد 80 الصادر في 19 سبتمبر 1969.

³ عمر حمدي باشا ، حماية الملكية الخاصة العقارية، دون طبعة ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع الجزائر، 2009، ص 103.

وفقا لهذا المرسوم يتم تأدية العون لليمين، فهو موظف محلّف، وبالتالي يترتب على ذلك حجية المحاضر التي يحررها، والشعور بالمسؤولية الإدارية والأخلاقية لديه¹.

4. تعيين الأعوان المؤهلين للمراقبة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 95-318² :

يعين هذا المرسوم الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، حيث الأعوان من وزارة السكن والتعمير، سواء على مستواه أو على مستوى مختلف المديرية المتواجدة بالولايات، أو الأقسام المنتشرة في دوائر الولايات، فتظهر بذلك النقائص التي تخللت هذا المرسوم والمتمثلة في حصر دائرة الأعوان على موظفي وزارة السكن والتعمير دون غيرهم، وعدم توضيح ماهية المهندس لتعدد التخصصات في الهندسة، أما فيما يتعلق بأداء اليمين، فالمرسوم لم يتطرق إلى هذه الفكرة مقارنة بالمرسوم التشريعي رقم 94-07³.

5. تعيين الأعوان المؤهلين للمراقبة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-55⁴:

الجديد الذي جاء به المرسوم أنه لم يكتفي بموظفي إدارة وزارة السكن والعمران فقط، بل وسع من دائرة هؤلاء الأعوان ليشمل موظفي إدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير، إلا أنه لم يتطرق إلى فكرة أداء اليمين.

ونشير إلى أنه حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 تلغي جميع أحكام المرسوم التنفيذي 95-318، وبالتالي يبقى العمل فيما يخص شروط وكيفيات تعيين الأعوان المرهلين هو المرسوم 06-55، وبالتالي التوسيع في نطاق الأعوان المؤهلين⁵.

وقد نصت المادة 02 من المرسوم 06-55 : "يوهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

¹ شهر زاد عوايد ، مرجع نفسه، ص 128.

² المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995، وحدد شروط تعيين الأعوان ، الموظفين المؤهلين لتقصي المخالفات التشريعية والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة الملغى، الجريدة الرسمية ، عدد 61.

³ شهر زاد عوايد ، مرجع نفسه، ص 128.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعليم الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة الجريدة الرسمية عدد 06 سنة 2006.

⁵ شهر زاد عوايد ، مرجع سابق، ص 129.

1) مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم.

2) المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من :

- رؤساء المهندسون المعماريون ورؤساء المهندسون في الهندسة المدنية
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المعمارية) ذوي خبرة (سنتين على الأقل) في ميدان التعمير.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين (في الهندسة المعمارية).

- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي الخبرة (03 سنوات على الأقل) في ميدان التعمير.

- التقنيين الساميين (في البناء) ذوي الخبرة (05 سنوات على الأقل) في ميدان التعمير."

3) أعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المعمارية)
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين الرئيسيين (في الهندسة المعمارية)
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المعمارية) ذوي خبرة على الأقل في ميدان التعمير.

يعين هؤلاء الأعوان عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير، وهذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم 06-55 ثم يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة حسب ما جاء في نص المادة 76 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، مع تزويدهم بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي لإظهاره أثناء ممارستهم لمهامهم الرقابية وفقاً لنص المادة 70 من القانون رقم 08-15، حيث يسلم التكليف من قبل الوالي بالنسبة للموظفين المؤهلين العاملين في إدارة البلدية، والوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للموظفين المؤهلين العاملين في إدارة وزارة التعمير سواء المركزية أو على مستوى مديريات البناء والتعمير للولايات¹.

¹ شهر زاد عوابد ، مرجع سابق، ص 130.

6. الأعوان المؤهلون وفقا للقانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات

وإتمام إنجازها :

علاوة على ضباط وأعوان الشركة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر، تؤهل حسب المادة 68 من القانون رقم 08-15 فرق للمتابعة والتحقيق، تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، حيث تتكون هذه الفرق من موظفين تابعين لكل منهما، وتكلف بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو ورشات إنجاز البناءات، بالإضافة إلى البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15¹.

وتتكون فرق المتابعة والتحقيق من مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية، وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، وتتشكل كل فرقة من ثلاث إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحضيرة سكنات . يعينون من بين :

- المستخدمين التابعين لمفتشي التعمير المهندسين المعماريين المهندسين المدنيين
- مهندسي التطبيق التقنيين الساميين (في البناء).
- المتصرفين الإداريين.

ويتولى مسؤول كل فرقة برمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها².

أما بالنسبة لأعوان المتابعة والتحقيق فيعينون من قائمة اسمية بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، وباقتراح من مدير التعمير والبناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير، وبقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا كان الأعوان تابعين لمصالح البلدية.

والتكليف المهني فيحصل عليه الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء من الوزير المكلف بالتعمير، أما الوالي فيسلمه لمصالح البلدية³.

7. الأعوان المؤهلون قانونا للمراقبة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 09-343⁴ :

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 السابق ذكره .

² شهر زاد عوابد ، المرجع السابق، ص 131.

³ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 28 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 2009.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وكذا معابنتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمنتم. للمرسوم التنفيذي رقم 06-55.

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 09-343، فإنه يؤهل للبحث عن المخالفات زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا. المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يتم تعيين هؤلاء الأعوان بموجب قائمة اسمية وبقرار من الوالي المختص إقليميا، وباقتراح من طرف مدير التعمير والبناء أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا ابعده أن كانوا يعينون بموجب قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية والعدل والتعمير قبل التعديل، ربما يعود السبب إلى العلاقة التي تربط هؤلاء الأعوان بجهاز الشرطة القضائية التي تعود الوصاية عليها لوزير الجماعات المحلية، وكذا انتماءهم للإدارة المكلفة بالتعمير إضافة إلى علاقتهم بجهاز القضاء بسبب المخاطر التي تبلغ لوكيل الجمهورية ومتابعة المخالف قضائيا وكذا تنفيذ الأحكام الصادرة عن القضاء بشأنها.

وقد عدل المشرع المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 بموجب المادة 03 من المرسوم رقم 09-343 واقتصر التعيين للأعوان على مستوى الجماعات المحلية بالنسبة للأعوان المذكورين في المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم رقم 06-5 المعدل والمتمم وترك فراغ في مسألة الجهة التي تقوم بتعيين ضباط الشرطة القضائية، ومفتشي التعمير في إطار مهامهم كأعوان مؤهلين في ميدان الرقابة العمرانية، لأن قوانينهم الخاصة تنظم مهامهم الأصلية التي تختلف عن مهامهم في مجال مراقبة مخالفات التعمير والبناء¹.

ثالثا / شرطة العمران :

نظرا لخصوصية وتعقيد ميدان التعمير والتهيئة العمرانية، وكذا ضرورة التدخل الصارم من أجل معاقبة المخالفين، كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث والتحري على المخالفات في هذا المجال المعقد، وهو ما يسمى بشرطة العمران².

¹ شهر زاد عوايد ، المرجع سابق، ص 132.

² غواس حسينة ، المرجع السابق، ص 126.

لذا فقد خول القانون لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن الجرائم من خلال استحداث هذه الشرطة العمرانية¹.

تتولى الشرطة القيام بعدة وظائف أساسية، وهي تتمثل في الوظيفة الإدارية القضائية الاجتماعية².

1. تعريفها :

هي جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق التشريعات والتنظيمات على مجال التطور العمراني وحماية المحيط والبيئة.

للشرطة سلطة تقديرية واسعة في إتخاذ الإجراءات القانونية، إن السلطة التقديرية لرجل الشرطة هي سلطة هامة سواء نص عليها القانون أو النظام أو لم ينص.

2. تشكيلة شرطة العمران :

تم تحديد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التهيئة والتعمير، ومعاينتها وإثباتها، بموجب محاضر تحدد طبقا للقانون، حيث تم تحديدهم بدقة في المرسوم التنفيذي رقم 55-06.

نصت المادة 02 من المرسوم 55-06 على أنه : "يوهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية".

• مفتشو التعمير الذي تم تعيينهم بانتظام طبقا للمرسوم 225-91³، حيث نصت المادة 94 من المرسوم 225-91 على كيفية تعيينهم⁴، بينما المادة 78 من نفس المرسوم بينت مهام مفتشو التعمير⁵.

• المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران.

¹ جمال عباس احمد عثمان ، مسؤولية رجال الشرطة جنائيا وإداريا ومدنيا وتأديبيا في التشريعات العربية والأجنبية، دون طبعة ، دار المكتب العربي الحديث، . الإسكندرية، مصر، 2009، ص 10.

² أبو شامة عباس ، شركة المجتمع، الطبعة الاولى، دار الحامد للنشر والتوزيع ، عمان الأردن، سنة 2014، ص 16.

³ المرسوم التنفيذي رقم 225-91 المؤرخ في 14 جويلية 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34 الصادرة في 17 جويلية 1991.

⁴ أنظر المادة 24 من المرسوم 225-91، السابق ذكره .

⁵ أنظر المادة 78 من المرسوم 225-91، السابق ذكره .

- الأعران الذفن فمارسون عملهم بمصالح التعمفر التابعة للبلدفة
 - الأعران المحددفن طبقا لقوانفن خاصة ببعض الأجزاء من التراب الوطنف.
- نصت بعض القوانفن على مجموعة من الأعران المخصفن والمؤهلفن قانون فف مجال التعمفر .
- الأعران المؤهلفن طبقا لقانون الإجراءاا الجزائفة، وذلك حسب نص المادة 15 منه.

3. آلفاا عمل شرطة العمران :

تمارس الشرطة العمرانفة وحمافة البفئة نشاطاها بالتنسق مع المصالح المخصفة (البلدفة) فف حالة تسجفل مخالفة فف مجال البناء، ففعفن على العون المؤهل بآحرفر مآضر ثبوا المخالفة وإرساله إلى المجلس الشعبف البلدف والوالف والمآخصفن. فف حالة المخالفاا الالف تقآضف درجة عالية من الأاهفل التقنف، فجب على عناصر الشرطة القضاافة العمرانفة الاسآعانة بموظفن من ذوف الاختصاص و تقوم هذه الوآاا بمساعدة المصالح التقنفة التابعة لمصالح الجماعات المحلية بوضع آشكفلاا أمنية عند تنفيذ القراراا الإءارفة والقضاافة لعدم الامآاال لرخصة البناء.

الفرع الآانف : آحرفر المآاضر

أثناء قفام الأعران المؤهلفن لنقصف الجراآم بمهامهم، واآآشافهم لمخالفاا فف مجال التعمفر، ففعفن علىهم آحرفر مآاضر آدآاها النصوص القانونفة¹. كما نصا المادة 108 من القانون 04-05² الالف آدرآ ضمن اآكام القانون رقم 90-29 مادة 76 مآرر 02، وآحرر كما فآف عند معاونة المخالفة فقوم العون المؤهل قانون بآحرفر مآضر فآضمن بالآدقفق وقائع المخالفة، وكذا التصرفاا الالف آلقاها من المخالف.

فوقع مآضر المعاونة من قبل العون المؤهل والمخالف فف حالة رفض الآوقفع من قبل المخالف فسجل ذلك فف المآاضر. كل الالالا فبقف المآاضر صحففا إلى أن فآبآ العكس³.

¹ عافدة دفرم ، المرجع السابق، ص 150.

² القانون رقم 04-05 معدل ومآم المؤرخ فف 15 أوا 2004، فعدل فبآم القانون رقم 90-29، السابق ذكره .

³ المادة 10 من القانون 04-05، معدل و مآم ، السابق ذكره .

أولاً / شروط تحديد محضر المعاينة :

لكي تكون لمحضر المعاينة قيمة قانونية يجب أن تتوفر فيه عناصر صحته من حيث الشكل ومن حيث المضمون وهذا طبقاً لأحكام المادة 214 من قانون إجراءات جزائية.

(1) الشروط الشكلية لمحضر المعاينة :

إن عدم احترام الشكليات التي يتطلبها القانون يفقد المحضر قيمته القانونية، وتتمثل على الشروط الشكلية في :

➤ تحرير المحضر من طرف الموظف المختص

➤ تحرير المحضر طبقاً للشكل المحدد قانوناً.

(2) الشروط الموضوعية لمحضر المعاينة :

طبقاً للقواعد العامة في الإثبات الجزائي يشترط في المحضر أن يكون مطابقاً للحقيقة ووافياً ودقيقاً وواضحاً¹.

ثانياً / أنواع المحاضر :

حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-318 أنواع هذه المحاضر ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-36 المؤرخ في 14 جويلية 1997، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 95-318 وحصرها فيما يلي²:

1- محضر المعاينة الذي يحرر عند ثبوت المخالفة ميدانياً مع تحديد الغرامة المالية الواجبة الدفع.

2- محضر الأمر بتحقيق المطابقة

3- محضر الأمر بتوقيف الأشغال

4- محضر استئناف الأشغال

5- محضر تحقيق المطابقة.

ولكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ألقى المشرع المادة 04 من المرسوم التنفيذي 95-318 وحدد أنواع المحاضر من خلال المادة 16، وحصرها في :

1- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة لبناء.

¹ قزاتي ياسمين ، المرجع السابق، ص 132.

² المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995، السابق ذكره .

2-محضر معاينة أشغال شرع فيها من غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

3-محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم¹.

ثالثا / الحجية القانونية للمحاضر :

يقصد به قوته القانونية ومدى اعتماد القاضي عليه لتكوين اقتناعه الشخصي، وإصدار حكم بناء على ما يستخلص منه أدلة لإثبات شريطة أن تكون صحيحة، ومحررة طبقا للأشكال التي نص عليها القانون².

تحكم القوة الثبوتية للمحاضر المواد 215، 216، 218 من قانون إجراءات الجزائية، والتي جعلت المحاضر تصنف إلى ثلاث درجات من حيث قوتها الثبوتية، وهي تتمثل في المحاضر الاستدلالية والمحاضر التي لها حجية إلى حيث ثبوت عكسها، والمحاضر التي لها حجية لجين الطعن بتزويرها وثبوتها.

وتكون أغلب نتائج المحاضر إتباع إجراءات إدارية من حيث تبليغ الجماعات المحلية واتخاذ الإجراءات اللازمة بالهدم والإزالة في حالة البناء غير المرخص له، وكذا اللجوء إلى القضاء في حالة البناء الغير مطابق لرخصة البناء والذي قد تكون نهايته الحتمية إما المطابقة أو الهدم³.

الفرع الثالث : التدابير اللازمة المتخذة

إلى جانب الإجراءات التي حددها المشرع من خلال المراقبة عن طريق الهيئات الإدارية والأعوان المؤهلين قانونا، والتي تهدف إلى قمع المخالفات المرتكبة ضد القوانين المنظمة لأعمال البناء، حيث حدد تدابير وعقوبات إدارية كالوقف الإداري لأعمال المخالفة وتصحيح والتحقيق للمطابقة وهدم وإزالة المباني المخالفة سواء جزئيا او كليا وهذا ما سوف يتم التطرق إليه :

1. الوقف الإداري لأعمال المخالفة :

¹ عابدة ديرم ، مرجع سابق، ص ص 150-151.

² مبروك نصر الدين ،محاضرات في الإثبات الجنائي، الجزء الثاني، دون طبعة ،أدلة الإثبات الجنائي، الكتاب الأول، الإعتراف والمحررات، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 447.

³ عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة ماجستير ، فرع قانون عقاري، 2007-2008، ص ص 308، 309.

أي وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم ومضمون رخصة البناء المسلمة للبانى، وحقىقة هذا النوع من الإجراءاا والتدابىر أنها تندرج فى ذات الوقت فى نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذا تخلل الفترة الزمنية الممتدة بىن إنطلاق أشغال البناء وقبل انتهائها بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه، وتصحيح بسهولة وبنتىجة تقنية مقبولة لو تم تنفيذ مشروع البناء كاملا، ومن ثمة فهو إجراء وقتى احتياطى¹.

2. مطابقة البناء المنجز

3. الهدم الكلى أو الجزئى

هذىن التذىبرىن تم دراستهما فى المطلب الاول.

خلاصة الفصل

¹ عزاوى عبد الرحمان ، الرخص الإدارية فى التشريع الجزائرى، أطروحة ضمن متطلبات نىل شهادة الدكتوراه، علوم فى القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 689.

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال سنه لمجموعة من القوانين ضبط النشاط العمراني وتنظيمه، خاصة من خلال القانون 90-29 المعدل والمتمم، وذلك بوضع عقوبات لمختلف أنواع المخالفات العمرانية التي ترجع أسباب هذه الأخيرة إلى عوامل عديدة ومتنوعة تتوزع بين اجتماعية واقتصادية وسياسية وكذا ثقافية.

ومن الواضح أن المشرع الجزائري ومن خلال بذله لمجهودات كبيرة في مجال حماية العمران والقضاء على المخالفات العمرانية، فقد قرر عدة وسائل كإجراءات المعاينة والزيارات الميدانية للمواقع وتحرير المحاضر، من طرف الجماعات المحلية والأعوان المؤهلين للمراقبة كل في حدود اختصاصه والصلاحيات التي منحتها قوانين التهيئة والتعمير.

الفصل الثاني

وسائل الرقابة لحماية

نظام التهيئة و التعمير

الفصل الثاني : وسائل الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير

المبحث الأول : الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير .

المطلب الأول : الرقابة الإدارية بواسطة أدوات التهيئة و التعمير .

الفرع الأول : المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي

المطلب الثاني : الرقابة الإدارية باستعمال الرخص و الشهادات

الفرع الأول : الرقابة الإدارية عن طريق الرخص

الفرع الثاني : الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات

المبحث الثاني : الرقابة القضائية في مجال التهيئة و التعمير

المطلب الأول : رقابة القاضي الإداري في مجال التهيئة و التعمير

الفرع الأول : دعوى الإلغاء في مجال التهيئة والتعمير

الفرع الثاني : دعوى المسؤولية في مجال البناء والتعمير

المطلب الثاني : رقابة القضاء العادي في مجال البناء والتعمير

الفرع الأول : المسؤولية المدنية في مجال البناء

الفرع الثاني : المسؤولية الجزائية في مجال البناء و التعمير

رغم وجود ترسانة من القوانين التي تملكها الدولة لتنظيم حركة العمران و التي في معظمها قد منحت للإدارة مجموعة من الآليات القانونية تدرج ضمن الرقابة الإدارية من

أجل التحكم و تنظيم النشاط العمراني ، سواء لمنع التعدي قبل وقوعه عن طريق رقابة تفرضها الإدارة على الأفراد عن طريق سن بعض الأنظمة و الأساليب التي لا يمكن للأفراد الحياد عنها، أو عن طريق رقابة تمنحها بموجب بعض الإجراءات الخاصة بوسائل مادية و تقنية خاصة، فمسألة التنظيم هي من اختصاص الإدارة.

أما بالنسبة لمراقبة تطبيق أحكام قانون العمران فهو دور الرقابة القضائية لأجل تنظيم النشاط العمراني، حيث أن القضاء خاصة الإداري يلعب دور إيجابيا يوازن فيه بين مختلف المصالح المتنازعة على أن تخص المصلحة العمرانية بأهمية قصوى، و يكون دور القضاء في المنازعة العمرانية ببسط رقابته على مختلف قرارات البناء غير المشروعة، و كذا تفعيله لقواعد المسؤولية الإدارية في مجال العمران

ومن هنا سوف نميز بين كل من الرقابة الإدارية كوسيلة للتنظيم في مجال العمران، و الرقابة القضائية كوسيلة لمراقبة و تنظيم النشاط العمراني.

المبحث الأول : الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير

يعتبر الحفاظ على الطابع الجمالي للمدن، إضافة إلى التمسك بقواعد التخطيط العمراني من المهام الأساسية التي تقوم بها الجماعات المحلية عن طريق الحد من مخالفات قواعد التعمير و القيام بدور الرقابة لمختلف عمليات البناء.

غير أن الاختلال المسجل في البحث و الكشف من مخالفات العمران، و إصدار قرارات الهدم أدى إلى انتشار ظاهرة البناء غير الشرعي وما ترتب عنه من مخاطر¹. إن محاربة مخالفات التعمير تستوجب الرقابة الإدارية بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، و هذا ما سوف نتطرق إليه المطلب الأول، وأيضا الرقابة بواسطة الرخص والشهادات، و هذا ما سوف نوضحه في المطلب الثاني.

المطلب الأول : الرقابة الإدارية بواسطة أدوات التهيئة و التعمير

تعتبر مسألة الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء من المسائل الهامة والحساسة في نفس الوقت، حيث لها من النجاعة ما يؤهلها لفرض المزيد من الحيطة و الحذر للأفراد المعنيين لأنها تمنع وقوع التعدي أو المخالفة قبل حدوثها.

لذلك ومن أجل ممارسة هذه الرقابة مكن المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي وسائل كفيلة للإبقاء على النظام العمراني مستقرا، و ذلك من خلال مشاركته في إعداد المخططات العمرانية أو ما يسمى بأدوات التعمير².

وتعرف بأنها تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية و تضبط توقعات التعمير وقواعده، و تحدد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظه على النشاطات الفلاحية، و حماية المساحات الحساسة و المواقع المناظر ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية، و ذات المنفعة العامة و البنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات و النشاطات و المساكن، و تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية

¹ التعليم رقم 219 صادرة عن المديرية العامة للجماعات المحلية المتضمنة محاربة البناءات الفوضوية، المؤرخة في

27 مارس 2019.

² كيجل سلسبيل، مرجع سابق، ص 6.

من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية¹، وهو ما نصت عليه المادة 04 من القانون 04-29 المعدل و المتمم للقانون 90-29.

وتتشكل أدوات التهيئة والتعمير حسب المادة 10 من القانون رقم 90-29².
المتعلق بالتهيئة العمرانية من :

*** المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و* مخطط شغل الأراضي**

الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لقد تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب في القانون 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المتضمن قانون التهيئة و التعمير ضمن المواد 16 إلى 31/ ليليه المرسوم التنفيذي رقم 91-177³. المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317⁴.

أولا / مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PUD):

1. تعريفه :

عرفت المادة 16 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي على النحو التالي:
"المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة وتخطيط و تسيير للعمران، تحدد فيه التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية، و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".
من خلال هذا التعريف القانوني للمخطط، يتضح لنا رغبة المشرع في تنظيم المجال ومراقبة التوسع العمراني للمدن، كل هذا محاولة منه في إيجاد حل للمعادلة الصعبة عن

¹ هوارى سعاد، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية و التطبيقات الميدانية " حالة الدقي عبد السلام، سركينة و تافرتن " مدينة قسنطينة، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2015 ص 19.

² تنص المادة 10 على: "تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي، وتكون أدوات التعمير و كذا التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير، لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

³ المرسوم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 26 سنة 1991.

⁴ المرسوم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 جريدة رسمية عدد 26 سنة 2005.

طريق خلق توازن بين إشباع حاجيات المواطن في مجال السكن، وبين حماية الأراضي الفلاحة وبين ممارسة الأفراد للنشاطات الصناعية.

2. موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PUD):

حددت المادة 18 من قانون 90-29 موضوع هذا المخطط كما يلي :

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- تحديد مناطق الدخول في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

- إن تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات يتم بتقسيم إقليمها إلى قطاعات محددة عن طرق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ هي :

- القطاعات المبرمجة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية

- القطاعات الغير قابلة للتعمير

وقد حاول المشرع تعريف القطاع بأنه جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضي لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه، والمسماة بقطاعات التعمير، وحتى تكون هذه القطاعات الأربعة أكثر وضوحاً، حاول المشرع إعطاء تفصيل أكثر بإدراج مواد تتضمن تعريف كل قطاع على حد²، وذلك في المواد 20-21-22-23 من قانون 90-29³.

3. أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

تتجسد الأهداف الأساسية التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيما

يلي:

¹ المادة 19 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره .

² كيجل سلسبيل ، المرجع السابق، ص ص 08-09.

³ أنظر المواد 20-21-22-23 من القانون 90-29، المعدل و المتمم، السابق ذكره .

الاستغلال العقلاني للمجال العمرانية : و ذلك بتحديد كيفية استعمال الأرض كما و كيفاً، وترشيد المساحات من خلال :

- تحديد طبيعية الاستغلال لكل جزء من المجال، الحجم، المساحة، الكثافة... إلخ.
- المحافظة على الأراضي الفلاحية المحيطة بالمجال الحضري من أجل ضمان التوسع التدريجي للعمران.
الحماية و الوقاية : يقصد بها:

- حماية الوقائع الحساسة (الطبيعية و الثقافية و المناظر، و مختلف المناطق الأثرية و السياحية و الغابية.

- الوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية، الفيضانات، الزلزال، إنزلاقات التربة المخاطر الناتجة عن خطوط الكهرباء و الغاز.... إلخ

المنفعة العمومية : فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمكن من إنجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية.

يتم برمجة مختلف التجهيزات الكبرى و البنايات الجماعية و الهياكل الأساسية و توفير المساحات الضرورية لتوقيعها.

التقديرات المستقبلية : بحيث يتم تقدير آفاق التعمير المستقبلي:

يعتبر تقدير آفاق التعمير المستقبلي من أهم أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حيث يتم وضع برنامج للتخطيط على مختلف الأمدية : القريب، المتوسط والبعيد.¹

ثانيا / محتوى أو مشتملات المخطط التوجيهي و إجراءاته :

1. محتوياته :

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تطبيقاً للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني المكونات التالية:²

¹ سنوسي رقيقة، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق دراسة، حالة مدينة باتنة-مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة و المجتمع، جامعة الحاج لخضر-باتنة - معهد الهندسة المدينة و الري و الهندسة المعمارية سنة 2010-2011 ص ص 37 38.

² أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل و المتمم، السابق ذكره .

- التقرير التوجيهي:

- تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية، ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية العمرانية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه ما يلي:
- ✓ تحليل الوضع القائم، تقييمه و تشخيصه بجميع عناصره، و وضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الديمغرافي، الاجتماعي، و الثقافي للتراب المعني و تحديد إمكانيات التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي و الطبيعي للأماكن، التحليل الديمغرافي و السوسيو اقتصادي، تعيين الشبكة العمرانية الحضرية و الريفية، واقتراح آفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل آفاق السكن و العمل و المرافق على المدى الطويل المتوسط و القصير.
 - ✓ قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية، حماية الساحل و تخفيف المخاطر الطبيعية و التكنولوجية.¹
- ✓ **لائحة التنظيم :**

- إن هذه اللائحة بمثابة تقنين أو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، تحدد فيها الترتيبات القانونية الإلزامية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات، و عليه فهو يحدد:
- التخصص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى شروط خاصة، كما يحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية كالمناطق الزلزالية إذ تم إضافة هذه الفقرة في تعديل سنة 2005 (قانون 04-05) كرد فعل بعد زلزال ماي 2003، بإضافة إلى الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية، وتسجل في المخطط:
- ✓ الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية
 - ✓ الكثافة العامة للبناء
 - ✓ الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.
 - ✓ المساحات الواجب حمايتها و تلك التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي.
 - ✓ مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية.

¹ غواس حسينة، مرجع سابق. ص 17.

- ✓ شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية .
- ✓ المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية.
- ✓ المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.
- ✓ الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل.¹
- الوثائق و المستندات البيانية:
- تشتمل خاصة على المخططات و هي:

➤ **مخطط الوضع القائم:** يبرز فيه الإطار المشيد حالياً، و أهم الطرق و الشبكات المختلفة

➤ **مخطط التهيئة:** بين حدود ما يأتي:

- القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير و تلك المتخصصة للتعمير في المستقبل .
- بعض أجزاء الأرض : الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له².
- **مخططات الإرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.**
- **مخطط تجهيز:** يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.
- **مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للإخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة للتدخل.³**

2. إجراءات إنشاء المخطط التوجيهي و تعديله :

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 على النحو التالي:⁴

¹ سماعين شامة، مرجع سابق ص 174.

² غواس حسينة، مرجع سابق. ص 18.

³ غواس حسينة، المرجع السابق ، ص 18

⁴ غواس حسينة، مرجع نفسه، ص 19

أ) إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية:

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة من المجلس البلدي الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات.

يهتم المجلس الشعبي البلدي كجهاز مختص في هذه المرحلة السابقة لعملية البناء من خلال سلطة الرقابة بوضع المخطط العمراني وتنظيم السكن عبر إقليم، ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة في إقليم البلدية بصلاحيات واسعة واردة في العديد من النصوص القانونية في شتى المجالات.¹

خاصة مهمة الرقابة من خلال اتخاذ إجراءات الضرورية أثناء الإعداد لتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 113 من القانون البلدية رقم 11-10 على أن تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي.

لذا يجب تغطيه كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، طبقاً لنص المادة 24 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.²

فمن أجل تجسيد مبادرة إعداد هذا المخطط تقوم البلدية بإجراءات الإنطلاق أو المرحلة التحضيرية لإعداده، المتمثلة في الإعلان عن مشروع المخطط وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 10-236.³ المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، وإعداد دفتر شروط إنجاز الدراسة، ثم تمنح الصفقة إلى مكتب الدراسات المؤهل .

¹ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري .دون طبعة.دار العلوم للنشر،عناية .سنة 2004 .ص 163

² شهرزاد عوايد، مرجع سابق.ص 22

³ المرسوم الرئاسي 10-236.المؤرخ في 07-10-2010.المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية .العدد 58 المعدل و المتمم.

إذن يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني، أ و المجالس الشعبية البلدية المعنية، حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية¹:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود (اتجاه التوسع، الطابع الاقتصادي المميز للبلدية، الاحتياجات في جميع القطاعات و العوائق الواجب أخذها بعين الاعتبار).
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.²

ب) تبليغ المداولة :

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها، وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.³

ج) إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود :

- يتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة تقديم و مخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة.
- تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بها بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ذلك حسب الحالات التالية :
 - **الوالي** : إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس ولاية واحدة .

¹ أنظر المادة 2 من المرسوم 91-177، المعدل و المتمم، السابق ذكره .

² غواس حسينة، مرجع سابق. ص 19.

³ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل و المتمم، السابق ذكره .

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية¹.

بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة².

(د) إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية :

كي يتسنى للمؤسسات و الهيئات العمومية، الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من أجل المشاركة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الفرق الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار³.

ولديهم مهلة 15 يوما ابتداء من استلام الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط.

تحدد قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط بموجب قرار، ينشر هذا القرار لمدة شهر بقدر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يبلغ للإدارات العمومية الهيئات، المصالح العمومية، والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي.

تمنح لهذه الهيئات مهلة 60 يوما لإبداء ملاحظتها و آرائها حول مشروع هذا المخطط بطريقة صريحة و مكتوبة و إذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقا⁴.

(ذ) قرار إجراء التحقيق العمومي :

يخضع مشروع المخطط التوجيهي إلى التحقيق العمومي ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما.

يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة الاعتماد وإطلاع الرأي العام عليه، يعرض المشروع للتحقيق

¹ غواس حسينة ، مرجع سابق.ص 20

² المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم ،السابق ذكره .

³ أنظر المادة 15 من القانون 90-29 المعدل و المتمم، وكذا المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

⁴ أنظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل و المتمم، و المادة 68 من القانون 90-25 المعدل و المتمم،السابق ذكره .

العمومي لمدة 45 يوما لتمكين السكان من إبداء آرائهم و ملاحظاتهم حوله، يكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية¹.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية و البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي و تبلغ بنسخة منه للوالي المختص إقليميا².
يتعين على الرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه و متوقعا من قبل المفوض المحقق، يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط³.

بانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

هـ) مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

- تتم المصادقة على المخطط التوجيهي على 3 مستويات عملا بأحكام المادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة و تبعا لأهمية البلديات كما يلي:
- بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي والبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
 - بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن و يقل عن 500000 ساكن.
 - بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية و التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر⁴.

¹ أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، المعدل و المتمم ، السابق ذكره .

² أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل و المتمم ، السابق ذكره.

³ غواس حسينة، مرجع سابق، ص ص21-22.

⁴ غواس حسينة، مرجع سابق، ص 22

- ولقد نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 على مكونات ملف المصادقة على المخطط التوجيهي¹.

إذن يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي ثم يحول إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي ، وخلال 15 يوماً الموالية لتاريخ استلام الملف يقوم بإصدار قرار المصادقة على المخطط.

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه لجبهات تم النص عليها في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177².

كما يوضع تحت تصرف الجمهور و ينشر باستمرار بالبلديات في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين ذلك طبقاً لمبدأ الإعلام و الإشهار³.
(و) مرحلة مراجعة المخطط و تعديله :

لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 90-29 المعدل و المتمم كما يأتي:

- إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 198 عن طريق الإشباع.

- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعنية لها.

يصادق على مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بنفس الشروط المنصوص عليها للمصادقة عليه، فمراجعته لا تتم إلا بشروط معينة و باحترام قاعدة توازي الأشكال⁴.

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي

هو وثيقة عمرانية جاء بمقتضى القانون 90-29 المؤرخ في 10 سبتمبر 1990، وعلى وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث، أما التفصيل جاء به مرسوم

¹ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي، 91-177 المعدل و المتمم ،السابق ذكره .

² أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي، 91-177، المعدل و المتمم ،السابق ذكره .

³ غواس حسينة، مرجع سابق، ص 23.

⁴ غواس حسينة، مرجع سابق، ص 24

التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991¹، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318².

أولاً / مفهوم مخطط شغل الأراضي :

1. تعريفه :

عرفت المادة 31 من القانون 90-29³، مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها".

يغطي مخطط شغل الأراضي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، ولقد تم استخدامه في ظل القانون 90-29 بعدما أظهر المخطط التوجيهي نقائص في التحكم في التهيئة العمرانية للبلدية من حيث الدقة التفصيل، إذا كان هناك فراغ بين التعمير الذي يقوم على الخطوط العريضة للمدينة، والذي يتولاه المخطط التوجيهي ، و التعمير المتعلق بالرخص، فالتحقق من استجابة هذه الرخص لشروط البناء لا يمكن تحقيقه من خلال مخطط يؤخذ بالتوجيهات العامة، هذا ما استدعى وجود مخطط تفصيلي، لذلك يعد مخطط شغل الأراضي كحل جديد لمخططات التعمير⁴.

2. موضوعه :

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي والتعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء، و لهذا فإنه:
- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة لقطاع او القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي.

¹ المرسوم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية. العدد 28 المعدل و المتمم

² المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10-9-2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 الجريدة الرسمية، العدد 62.

³ أنظر المادة 31 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره .

⁴ بزغيش بوبكر : مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة و التعمير، المجلة 17 - العدد 01 صدرت سنة 2008 تيارت . ص 653.

- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وإنما البيانات المسموح بها و استعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة والمنشآت ذات المصلحة العامة.

- يحدد الإرتفاقات، و يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها¹.

3. أهداف مخطط شغل الأراضي :

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي و التي حددها القانون رقم 90-29 المعدل و

المتمم في:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي، المظهر الخارجي للبنىات و أنماطها، و كذا استعمالها المسموح بها.

- تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء.

- تحديد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية، و المنشآت ذات المصلحة العامة.

- تحديد الإرتفاقات، و الأحياء و الشوارع و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها وإصلاحها.

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة لإنزلاق، و التي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء².

¹ يحي مدور ، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المديرية الجزائرية حالة مدينة ورقلة، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران. جامعة الحاج لخضر، باتنة. 2012-ص 22

² هواري سعاد، مرجع سابق، ص23

ثانيا / محتوى أو مشتقات مخطط شغل الأراضي و إجراءاته :

1. محتوياته :

حسب المادة 32 من القانون 90-29 و المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 المعدلة و المتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة من الوثائق و المستندات المرجعية و هي كالتالي:

(أ) لائحة التنظيم :

تعد هذه اللائحة التنظيمية الأساس المرجعي و القانوني للوثائق البيانية و تشمل لائحة التنظيم مايلي:

- مذكرة تقييم يثبت فيها تلاؤم أحكام "مخطط شغل الأراضي " مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب ، كما هو محدد في الفصل الرابع في القانون 90-29 نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، و حقوق البناء، بإضافة إلى ذلك تبين لائحة التنظيم نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها، وتحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي تتحملها الجماعات المحلية و كذلك آجال إنجازها.¹

(ب) الوثائق والمستندات البيانية : وتتكون مما يأتي :

- مخطط بيان الموقع (بقياس 1/2000 أو 1/5000).
- مخطط طبوغرافي (بقياس 1/500 أو 1/1000)
- خارطة (بقياس 1/500 أو 1/1000)
- مخطط الواقع القائم (بقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا، وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.
- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد مايلي :

¹ شهرزاد عوابد ، مرجع سابق، ص 31.

- المناطق القانونية المتجانسة.
- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وما تتحمله الجماعات المحلية.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التركيب العمراني (مقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم¹.

2. إجراءات إنشاء مخطط شغل الأراضي وتعديله :

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، والمتمثلة في :

أ) إجراء المداولة :

إجراء المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يأتي²:

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية، والجمعيات في إعداد هذا المخطط³.

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁴.

ب) إصدار قرار إداري :

تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط.

يصدر هذا القرار عن الجهة المخولة لها هذه الصلاحية على النحو الآتي :

¹ كيجل سلسبيل ، مرجع سابق، ص 19.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم، السابق ذكره .

³ غواس حسينة ، مرجع سابق، ص 30.

⁴ غواس حسينة، المرجع نفسه، ص 30

- **الوالي:** إذا كان تراب البلدية المعنية بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة.
- **الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك):** إذا كان التراب المعني بإعداد المخطط تابع لولايات مختلفة¹.
- إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات².

غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية³.

ج) التشاور :

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة، ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحية، المنظمات المهنية، والجمعيات المحلية، كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخططات لهذه الهيئات مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة⁴.

وهناك هيئات تستشار وجوبا نصت عليها المادة 09 من المرسوم 91-178 المعدل والمتمم، وأضاف التعديل الوارد في المرسوم 05-318 في المادة 02 من على بعض الهيئات الأخرى، بعد انقضاء مهلة 15 يوما، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر، يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية، الهيئات والمصالح العمومية التي طلب استشارتها ووافقت على ذلك. ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية لمدة شهر كامل.

¹ أنظر المادة 03 من المرسوم 91-178 المعدل والمتمم، السابق ذكره .

² أنظر المادة 05 من المرسوم 91-178 المعدل والمتمم، السابق ذكره .

³ شهر زاد عوابد ، المرجع السابق، ص 34.

⁴ انظر المادة 7 من المرسوم 91-178، المعدل والمتمم، السابق ذكره .

د- تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية:

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات، الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط، تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبار رأيها موافقا، وذلك حسب المادة 12 من المرسوم 91-178 المعدل والمتمم¹.

هـ) عرض المخطط للتحقيق العمومي :

يعرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على أن ينشر القرار الذي يعرض في المخطط للتحقيق بطقم المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الاعتبار هذه التحقيقات².

و) قفل سجل الاستقصاء وتحويله إلى الوالي المختص إقليميا :

يقفل سجل التحقيق العمومية عند انقضاء مهلة هذا الأخير، يكون ذلك بمحضر وخلال مهلة 15 يوما الموالية يحوله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل من مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والمحضر إلى الوالي المختص إقليميا كي يدلي برأيه خلال مهلة 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، إذا انتهت هذه المدة اعتبر رأيه موافقا³.

ز) المصادقة على مخطط شغل الأراضي :

تتم المصادقة بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس نتائج الاستقصاء العمومي.

¹ غواس حسينة ، المرجع السابق، ص 32.

² غواس حسينة ، المرجع السابق ص 32

³ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

- يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليه إلى الوالي المختص أو الولاية المختصين، وكذا المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية، و
الغرفة التجارية والفلاحية¹.

يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها².
إذ لم يكن هناك أي اعتراض فإن مخطط شغل الأراضي يثبت بصفة فعلية وقانونية،
ويصبح نافذاً.

ح) مرحلة المراجعة والتعديل :

- لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية او كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب الآتية³ :
- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث الحجم البناء المسموح به من المشروع الحضري،.
 - إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب او في حالة من القدم تستدعي تجديده.
 - إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية
 - إذا طلب ذلك وبعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
 - إذا استدعت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم ينص عليه المخطط⁴.

المطلب الثاني : الرقابة الإدارية باستعمال الرخص والشهادات

إن محاربة المخالفات العمرانية وخاصة محاربة ظاهرة البناءات الفوضوية تبدأ من خلال التحسيس بأهمية الحصول على مختلف الرخص الإدارية متجسدة في عقود التعمير لاسيما رخصة البناء التي هي وثيقة تضمن شرعية أعمال البناء واحترام المواصفات

¹ بزغيش بويكر ، مرجع سابق، ص 657.

² بزغيش بويكر ، مرجع نفسه، ص 658.

³ أنظر المادة 37 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

⁴ بزغيش بويكر ، مرجع سابق، ص 658.

التقنية في مجال التعمير، وكذلك الحصول على مختلف الشهادات، ولقد أثبت الواقع أن احترام قواعد التعمير لا يكون فاعلا إلا إذا تمت حماية القواعد المعنية بتدابير ردية لتفادي كل المخالفات قبل وقوعها¹.

وهذا ما سوف نبينه في هذا المطلب عن كيفية تجنب وقوع المخالفات عن طريق الوقاية الإدارية باستعمال هذه الرخص والشهادات.

الفرع الأول : الرقابة الإدارية عن طريق الرخص

من وسائل وآليات الرقابة الإدارية على البناء العمران والأدوات القانونية للتهيئة والتعمير الرقابة عن طريق الرخص الإدارية، وهي أكثر الوسائل فعالية ميدانيا في حماية العمران.

أولا / رخصة البناء كأداة رقابية وقائية

رخصة البناء هي الوسيلة القانونية التي بموجبها يتمكن الشخص من مباشرة عملية البناء إلى جانب أنها آلية تعتمد عليها كل من الإدارة والسلطات القضائية لبط رقابتها.

1. مفهوم رخصة البناء :

(أ) تعريفها :

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون 90-29، بل اكتفى بذكر الحالات التي يشترط فيها الحصول على رخصة البناء².

بينما وردت عدة تعاريف فقهية لها من بينها :

- رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، يمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا)، بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران³.
- هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية

¹ التعلية رقم 219، المرجع السابق.

² أنظر المادة 52 من القانون 90-29 (المعدل والمتمم)، السابق ذكره .

³ محمد الصغير بعلي ، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري" مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 01 مارس 2007، تبسة ص 18.

البناء أو التغيير في البناية أو تحويل بناية¹.

(ب) أهداف رخصة البناء :

من بين أهم أهداف رخصة البناء نذكر ما يلي :

- احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته وتتبع خطوات ومسار البناء
- تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجال السكن².
- تتضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما يستخلص من نص المادة 44 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى)³
- تحقيق غرض المشروع وهو تمكين طالب رخصة البناء من ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير.
- ضمان التوازن بين المصلحة العامة باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة، والمصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد.
- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني⁴.

2. إجراءات منح رخصة البناء :

لا بد من إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء ، تتمثل في تقديم الطلب من صاحب الصفة إلى الجهة المختصة بمنحها، والتي تقرر بعد الدراسة منح هذه الرخصة أم عدم منحها.

(أ) طلب الحصول على رخصة البناء :

لقد نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه يشترط لكل عملية تشييد مبنى أو تحويله الحصول على رخصة بناء، وذلك من خلال تقديم طلب إلى السلطة المختصة بمنحها، غير أنه لم يترك الأمر على إطلاقه بل حدد الأشخاص الذين لهم حق تقديم الطلب وما يجب أن يتضمنه.

¹ جيري محمد ، المرجع السابق، ص 70.

² لعويجي عبد الله ، المرجع السابق، ص 87.

³ أنظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176، المعدل و المتمم ،السابق ذكره .

⁴ لعويجي عبد الله ، المرجع نفسه، ص ص 87-88.

❖ صفة طالب الرخصة :

بالرجوع للمادة 42 من نفس المرسوم نجدتها حددت الأشخاص الذين لهم صفة في تقديم طلب رخصة البناء والتوقيع عليه، وهم :

- المالك : يتمتع المالك بحقوق نصت عليها المادة 674 من القانون المدني¹.
- الوكيل : منحت له الصفة لتقديم طلب رخصة البناء طبقا للمادة 41 من المرسوم 15-19².
- المستأجر المرخص له قانونا : يمكن لمستأجر العقار أن يقدم طلب رخصة البناء بمقتضى المادة 41 من المرسوم 15-19.
- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها الأرض أو البناية³.
- الحائز : منح له هذا الحق بموجب نص المادة 34 من المرسوم 91-176⁴.
- المستفيد من حق الإمتياز : يمكن لصاحب هذا الحق ان يكون طالبا لرخصة البناء بموجب المادة 51 من القانون 97-02⁵، المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المتضمن قانون المالية لسنة 1994⁶.

❖ مضمون طلب رخصة البناء :

على صاحب طلب رخصة البناء ان يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك، كما ورد في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وبوثائق خاصة بالبناء وذلك حسب ما نصت عليه المادة 43 من نفس المرسوم يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية :

الملف الإداري : ويحتوي على :

مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطع أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

¹ أنظر المادة 674 من القانون المدني، السابق ذكره .

² أنظر المادة 41 من المرسوم 15-19 ، السابق ذكره .

³ عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه تخصص دولة في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قسنطينة 2005، ص 29.

⁴ أنظر الماد 34 من المرسوم 91-176، المعدل و المتمم ، السابق ذكره .

⁵ أنظر المادة 51 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 الجريدة الرسمية عدد 89 سنة 1998.

⁶ كيجل سلسبيل ، المرجع السابق، ص 39.

- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة
- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة التجزئة¹.
- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية : ويحتوي على :
 - ✓ مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع
 - ✓ مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م² أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م² وعلى سلم 1/10000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م²، ولقد نصت المادة 43 من المرسوم 15-19 على محتوى هذا المخطط².
 - ✓ التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنىات.
 - ✓ مذكرة تتضمن الكشف الوضعي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك
 - ✓ الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.
- الملف التقني :** ويحتوي على :
 - ✓ باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية، ونصت المادة 43 من المرسوم 15-19 على ماذا تتضمن هذه المذكرة من بيانات.
 - ✓ تتضمن دراسة الهندسة المدنية.
 - ✓ تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، بوضع :
 - تحديد ووصف الهيكل لحامل البناية
 - توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

¹ شهر زاد عوابد ، مرجع سابق، ص 60.

² انظر المادة 43 من المرسوم 15-19 ،السابق ذكره .

✓ تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية¹.

(ب) الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء :

وزع القانون اختصاص منح رخصة البناء على سلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناء على مدى أهمية البناء، محلية، جهوية، أم وطنية.

• رئيس المجلس الشعبي البلدي :

يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي الاختصاص بمنح رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع موافاته للوالي بنسخة من الرخصة، وذلك حسب نص المادة 65 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، وكذا نص 95 من قانون 10-11².

• الوالي : تسلم رخصة البناء من طرف الوالي في حالات معينة نصت عليها المادة 66 من قانون 90-29 المعدل والمتمم³.

• الوزير المكلف بالتعمير : تنص المادة 67 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه : "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية"⁴.

(ج) إجراءات دراسة الطلب :

يودع الملف المتضمن طلب رخصة البناء في 05 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، يسجل تاريخ إيداع الطلب ووصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه⁵ :

¹ شهر زاد عوابد ، مرجع سابق، ص ص 61-62.

² غواس حسينة ، المرجع السابق، ص 88.

³ أنظر المادة 66 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره .

⁴ غواس حسينة ، مرجع سابق، ص 89.

⁵ أنظر المادة 37 من المرسوم 91-176، المعدل و المتمم، السابق ذكره .

وتختلف طريقة دراسة الملف بحسب ما إذا كانت الأرض غير موجودة فيها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي، أو موجودة فيها هذه المخططات¹.

في حالة غياب المخططات : في هذه الحالة تتم دراسة بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير، والتي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في بناء بعض القوانين، منها قانون حماية البيئة، حماية التراث الثقافي، الوقاية من الكوارث الكبرى.

في حالة وجود المخططات : في هذه الحالة فإن رخصة البناء توفق بينه وبين مدى إمكانية إنجاز المشروع، والقيود والارتفاقات التي ترد على الأرض، وكذا الالتزامات التي تقع على المالك، وتتم الدراسة من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية ونميزها بين الحالات التالية :

- إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية في هذه الحالة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصلحة المكلفة بالتعمير، على مستوى الولاية في 08 أيام².

- إذا كان اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدي، بصفته ممثلاً للدولة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطالب في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير³، لإبداء رأيه حول تطبيقه وذلك في أجل الأيام الثمانية (08) المالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إبداء رأيه وجوباً في الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداعه.

وفي هذه الحالة تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بتحضير الملف، ويرصد لها أجل شهرين لإعادة 03 نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف.

- أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرساله الملف في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الملف، وبدورها ترسل 04 نسخ

¹ منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفقاً للتشريع، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2010، ص 44.

² أنظر المادة 40 من المرسوم 91-176 المعدل و المتمم، السابق ذكره .

³ شهر زاد عوايد، المرجع السابق، ص 69.

من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة من السلطة المختصة قصد إصدارها¹.

د) تسليم رخصة البناء :

بعد الإنتهاء من دراسة الطلب من الجهة المختصة يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها :

- قرار الموافقة على الطلب :

في حالة ما إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة المختصة تصدر قرارا صريحا بالموافقة حسب نص المادة 47 من المرسوم 91-176². ولقد حددت المادة 48 من نفس المرسوم مدة النشر بمقر المجلس الشعبي البلدي بمدة سنة وشهر³.

ويمكن للإدارة في حالة قبولها تسليم الرخصة أن تجعلها مصحوبة إما بتحفظات أو اقترانها بغرض التزام معين.

✓ **منح رخصة البناء بتحفظ** : وهو ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم 91-175⁴.

✓ **منح رخصة البناء التزام** : وهو ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم 91-175⁵.

- صدور القرار برفض الطلب :

تتخصر صور الرفض في حالتين :

✓ **الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء** : وهو ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم 91-176 أي أن للإدارة أن ترفض منح الرخصة إذا كان مشروع هذا البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله.

¹ شهر زاد عوابد ، المرجع نفسه، ص 69.

² أنظر المادة 47 من القانون 91-176، المعدل و المتمم ، السابق ذكره .

³ أنظر المادة 48 من القانون 91-176، المعدل و المتمم ، السابق ذكره .

⁴ أنظر المادة 27 من القانون 91-176، المعدل و المتمم ، السابق ذكره .

⁵ أنظر المادة 09 من القانون 91-176، المعدل و المتمم ، السابق ذكره .

✓ الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء : منح المشرع السلطة التقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض وذلك حسب المادة 44 الفقرة 02 من المرسوم 91-176¹.

- القرار بتأجيل البت في طلب الرخصة :

قد أجاز القانون للإدارة المختصة بمنح رخصة البناء أن تقضي بتأجيل البت في طلب رخصة البناء الذي يجب أن يكون مبنيا على حجة أو سبب مبرر لهذا التأجيل، وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 90-29².

- حالة سكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء :

حين لا تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها بمنح رخصة البناء في المدة القانونية المحددة، وهناك من يعتبر هذا السكون قرارا ضمنيا برفض الرخصة، وذلك استنادا للمادة 63 من القانون 90-29³.

وهناك من يعتبره قبولا وذلك لإجبار الإدارة على دراسة الطلبات في المواعيد القانونية⁴.

ثانيا : رخصة التجزئة كأداة رقابية وقائية :

تعد رخصة التجزئة ضرورية في مجال العمران، حيث يتم اشتراطها في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات.

1. مفهوم رخصة التجزئة :

(أ) تعريفها : لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة تعريف دقيق ومحدد، حيث

نصت المادة 57 من القانون 90-29 : "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية

تقسيم لقطعتين اثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات..."

أما المادة 07 من المرسوم 15-19 : "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية

عقارية واحدة أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع، إذا كان

يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم لتشييد بناية".

¹ كجيل سلسبيل، مرجع سابق، ص ص 48-49.

² أنظر المادة 64 من القانون 90-29 ، المعدل و المتمم ، السابق ذكره .

³ أنظر المادة 63 من القانون 90-29 ، المعدل و المتمم ، السابق ذكره .

⁴ كجيل سلسبيل ، مرجع سابق، ص ص 50-51

- وهذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم 91-176 الملغى¹.
- عرف الفقه رخصة التجزئة على أنها : "رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغرض إقامة بنايات عليها"².
- وقد عرفت أيضا : "عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها، وعلى أنها رخصة إدارية بتجزئة قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها"³.

(ب) هدف رخصة التجزئة :

نصت المادة 01 من المرسوم 91-176 على هدف واحد لهذه الرخصة ويتمثل في القيام بعملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية، أو تقسيم بهدف إقامة بنايات.

2. إجراءات منح رخصة التجزئة :

عالج المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الخطوات الإجرائية لإعداد وتسليم رخصة التجزئة في الفصل الثاني القسم الأول من خلال المواد من 09-18 منه والتي نحاول أن نلخصها في الخطوات التالية :

- يتكون الملف من 05 نسخ ويتضمن طلب الرخصة النموذجي بالملكية ، دفتر الشروط، التصاميم الترشيدية، وكذا مذكرات⁴.
- يتم إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي معتمدين.
- يودع الملف على مستوى مصالح التعمير للبلدية مقابل وصل استلام وتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة

¹ ديراسو مسعودة ، "النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة المفكر، العدد 17 جوان 2018، ص 154.

² عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة، دون طبعة، دار هومة. الجزائر، 2001، ص 157.

³ الزين عزري ، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، طبعة 01، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 43

⁴ المادة 09 من المرسوم 15-19، السابق ذكره .

من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية إذا كانت رخصة التجزئة من صلاحيات الوالي أو الوزير².

- يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه³.
- يتم جمع آراء الهيئات الاستشارية خلال 15 يوما⁴.
- يبلغ قرار رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب خلال 60 يوما من تاريخ إيداع الملف عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي و 90 يوما في جميع الحالات الأخرى⁵.
- وتبلغ نسخة من الملف إلى مديرية التعمير والبناء، كما توضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية، و تحفظ أخرى بأرشفيف الولاية وأخرى على مستوى مصالح البلدية⁶.
- تحديد أجال لإنجاز أشغال التهيئة من طرف مكتب الدراسات بعد تقدير والتقييم من طرف البلدية.
- تلغى رخصة التجزئة إذا لم يتم الشروع أو الانتهاء من أشغال التهيئة المحددة في قرار الرخصة.
- يمكن لصاحب التخصيص الاستفادة من شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة⁷.

ثالثا / رخصة الهدم كأداة رقابية وقائية

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير، حيث لم تكن معروفة

ومنصوص عليها في القوانين السابقة⁸.

¹ المادة 21 فقرة 03 من المرسوم 15-19، السابق ذكره .

² المادة 15 من المرسوم 15-19 ، السابق ذكره .

³ المادة 11 من المرسوم 15-19 ، السابق ذكره .

⁴ المادة 12 من المرسوم 15-19، السابق ذكره .

⁵ المادة 16 من المرسوم 15-19، السابق ذكره .

⁶ كيجل سلسيل ، مرجع سابق، ص 58.

⁷ المواد 23 و 24 و 25 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، السابق ذكره .

⁸ جيبيري محمد ، مرجع سابق، ص 99.

حيث تنص المادة 60 الفقرة 01 من هذا القانون على : "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

بناء على ذلك فإن رخصة الهدم على قرار البناء يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، ولذلك يجب أن نتعرف عليها :بناء على ذلك فإن رخصة الهدم على قرار البناء يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، ولذلك يجب أن نتعرف عليها :

1. مفهوم رخصة الهدم :

(أ) تعريفها :

لا توجد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم، وإنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات منحها.

ويمكن تعريفها بأنها : "القرار الإداري الصادر عن الجهة الإدارية المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء سندا لبنايات مجاورة أو كان واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند البنايات مجاورة".¹

(ب) أهداف إحداث رخصة الهدم :

لقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع إحداث وإبعاد هذه الرخصة، ومن ضمن هذه الأسباب :

- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.
- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه البناية المجاورة.²

¹ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57.

² لحويجي عبد الله ، المرجع السابق، ص 139.

2. إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم :

في إطار تسهيل عملية تحضير وتسليم عقود التعمير الذي جاء بها المرسوم التنفيذي 15-19، فقد تناول إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم في المواد من 71 إلى 80 من المرسوم المذكور، والتي سألخصها في الخطوات التالية:¹

- يتم إيداع طلب رخصة الهدم (طلب نموذجي) من طرف مالك البناية او موكله أو الهيئة المختصة، على أن يرفق الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية يتضمن الوثائق التالية :

✓ عقد ملكية المبنى محل الهدم

✓ تصميم الموقع على سلم مناسب

✓ مخطط الكتلة على سلم 1/500 أو 1/200.

✓ تقرير وتعهد القيام بعملية الهدم مع مخطط مراحل الهدم وأجاله.

- في حالة تواجد البناية بعد أقل من ثلاثة أمتار، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة من مهندس مدني بين طريق الهدم والوسائل المستعملة قصد حماية المباني المجاورة ومخطط على سلم 1/100 في حالة الهدم الجزئي بين الجزء المراد هدمه والجزء المتبقي، وكذلك التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

- يرسل ملف طلب رخصة الهدم مع الوثائق المرفقة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدية لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع²، على ان يقوم بالإصاق طلب الرخصة بمقر البلدية خلال مدة تحضير رخصة الهدم لتمكين المواطنين على الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا³.

يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم بنفس الأشكال المنصوص عليها، لتحضير رخصة البناء على ألا يتعدى أجل التحضير شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب على ان يتسلم الشباك الوحيد آراء المصالح والهيئات العمومية التي تمت استشارتها في آجال 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب

¹ المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق ذكره .

² المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق ذكره .

³ المادة 80 و 81 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق ذكره .

إبداء الرأي من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد¹، ليتم تسليم رخصة الهدم على شكل قرار نموذجي إلى صاحب الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي².

الفرع الثاني : الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات العمرانية

إلى جانب الرخص العمرانية فرض المشرع الجزائري أيضا ضرورة الحصول على شهادات التهيئة والتعمير التي وضع القانون من خلالها إستراتيجية مراقبة ومتابعة مدى تنفيذ ما فرضته من شروط في مشروع البناء.

أولا / شهادة التعمير كأداة رقابية وقائية :

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بال عقار³.

1. مفهوم شهادة التعمير :

(أ) تعريفها :

عرف المشرع الجزائري شهادة التعمير على عكس ما فعل في الرخص، وذلك في نص المادة 02 من المرسوم 15-19 : "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".

ولقد عرفها الفقه بأنها : "شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك".⁴

(ب) أهمية شهادة التعمير:

تتميز شهادة التعمير بأهمية للفرد كونها وثيقة تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالأرض المراد إنجاز الأرض عليها، كما لها أهمية للإدارة كونها أداة إعلام ورقابة.

• أهمية الشهادة بالنسبة للأفراد :

¹ المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق ذكره .

² غواس حسينة ، المرجع السابق، ص 108.

³ لعويجي عبد الله ، المرجع السابق، ص 156.

⁴ عزري الزين ، منازل القرارات الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 64.

لشهادة التعمير أهمية بالنسبة للأفراد، كونها تعد وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها، لهذا وجب على الموثق أثناء عملية البيع أن يطلبها من صاحب الأرض.

• أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة :

لها أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة، إذ تعتبر أداة إعلام ورقابة بالنسبة للإدارة لكونها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة رقابة قابلية الأرض للبناء، ولهذا يجب على الإدارة احترام توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي الذي تخضع له الأرض محل الطلب، وإلا فهي مسؤولة عن ذلك وتتابع قانونيا¹.

2. إجراء الحصول على شهادة التعمير :

يتم الحصول على هذه الشهادة بناء على طلب يقدمه المعني الذي يوضح هويته (مالكا او كيلا)، ويحدد أيضا بموضوع الطلب اسم مالك الأرض (إن لم يكن طالبها هو المالك)، العنوان، المساحة والمراجع المساحية إن وجدت، تصميم حول الوضعية وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم، ويودع هذا الطلب مرفقا بهذه الوثائق بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع، ويتم تحضير هذه الشهادة حسب نص المادة 03 من المرسوم 91-176 المعدل والمتمم، كما تبلغ شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة تحسب ابتداء من تاريخ التبليغ. وأشارت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم على ضرورة أن تتضمن شهادة التعمير ما يلي :

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطع الأرضية والارتفاقات المدخلة عليها.
- إيصال القطعة الأرضية المعنية بالتجهيزات الجماعية الموجودة التي ستنجز لاحقا.
- الأخطاء الطبيعية والتكنولوجية التي يمكن أن تمس الموقع المعني، وهي فقرة مضافة في تعديل جانفي 2006 أخذ بعين الاعتبار النتائج المأساوية المترتبة عن زلزال 21 ماي 2003².

¹ أفلوني ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري، (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دون طبعة، دار هومة ، الجزائر، 2004، ص 129.

² كيجل سلسبيل ، مرجع سابق، ص 67.

ما يلاحظ هنا أن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير "رخصة" بل مجرد وثيقة دون تحديد طبيعتها القانونية، فإذا كانت ليست رخصة إدارية بمفهومها القانوني الصحيح لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني، بل هي مجرد وثيقة معلومات، فإنه على صعيد المنازعات يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية طبقاً للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم¹.

ومادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات، وليست قرار إداري تنفيذي، فلا مجال للطعن فيها ومخالفة الغدارة عن هذه المعلومات لسبب واحد، وهو أن القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد من الطعن فيه، مادامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها، فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة مادام طالب رخصة البناء الطعن عند عدم اقتناعه بالرد².

ثانياً / شهادة التقسيم كأداة رقابية وقائية :

رغم تداخل شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة، إلا أنهما يختلفان في العديد من الجوانب.

1. تعريف شهادة التقسيم :

بالرجوع للمادة 59 من القانون 90-29، على أنه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، تسلم للمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام.

وقد وضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام³.

ولقد عرفها الفقه على أنها: "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة"⁴.

2. إجراءات الحصول على شهادة التقسيم :

¹ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 65.

² كيجل سلسبيل ، مرجع سابق، ص ص 67-68.

³ لعويجي عبد الله ، مرجع سابق، ص 153

⁴ جبيري محمد ، المرجع السابق، ص 106.

تتم عن طريق طلب يقدمه المالك أو موكله يحمل توقيع المعني، تثبت صفة الطالب، إما بنسخة من عقد الملكية، أو توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني إذا كان الطالب وكيلاً وليس مالكا¹.

وعليه يجب على طالب شهادة التقسيم ان يرفق مع طلبه الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني.
- توكيلاً طبقاً لأحكام الوكالة في القانون المدني، إذا كان الطالب وكيلاً ليس مالكا
- تصميم للمواقع المعدة على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية :

حدود القطعة الأرضية، مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحات الأرضية، المساحات الإجمالية الأرضية والمساحة المبنية من الأرض، بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والموصفات التقنية لذلك، اقتراح تقسيم الأرضية تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم².

ويرسل الملف في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود قطعة الأرض مقابل وصل إيداع³، ومنه يباشر التحقيق في الملف ودراسته⁴، ومهما تكن الجهة المختصة عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب⁵، وتستمر مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها⁶.

¹ المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-176، المعدل والمتمم، السابق ذكره .

² كيجل سلسبيل ، المرجع السابق، ص ص 68-69.

³ المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم ، السابق ذكره .

⁴ المادة 29 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم ، السابق ذكره .

⁵ المادة 30 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم ، السابق ذكره .

⁶ المادة 31 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم ، السابق ذكره .

لم ينص المشرع على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها هذه الشهادة، وكذا إشكالية سكوت الإدارة ومدى تفسيرها ، هذا الموقف السلبي لها¹.

ثالثا / شهادة المطابقة كأداة رقابية وقائية :

تعتبر هذه الشهادة هي آخر شهادة نص عليها المشرع والتي تكون محل الرقابة القضائية في حالة تعسف الإدارة في استعمال سلطتها.

1. تعريف شهادة المطابقة :

بالرجوع للمادة 75 من القانون 90-29 التي ذكرت أن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء، فعلى طالب رخصة البناء بعدما يتحصل عليها وينجز بناءه، يتقدم ويطلب هذه الشهادة التي يسلمها إما لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي. وبالتالي المشرع لم يعرفها بل حدد نطاق تطبيقها، وكذلك المادة 63 من المرسوم 15-19 ذكرت نفس الشيء.

وقد عرفها الفقه بانها " قرار إداري يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما يشيد له"² وأيضا : "هي وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطبق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحدد من خلال رخصة البناء."³

2. إجراءات شهادة المطابقة :

نظم إجراءات الحصول على شهادة المطابقة المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وفقا للخطوات الإجرائية التالية :

- تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه، ومن اختصاص الوالي المختص

¹ عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 69.

² لعبيدي خيرة ، المرجع السابق / ص 60

³ عابدة ديرم ، المرجع السابق، ص 107.

إقليمياً بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه، ومن الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه¹.

• يتم إيداع الطلب النموذجي مرفق بنسختين من الملف من طرف المعني على مستوى البلدية مقابل وصل إيداع خلال أجل 30 يوماً من تاريخ الانتهاء من الأشغال، والملف عبارة عن تصريح بانتهاء الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية لمراقبة البناء (CTC) النسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستعملة للجمهور، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة².

• أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال من الشروط والآجال المطلوبة تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية³.

• تجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في أجل 15 يوماً من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال على مستوى الشباك الوحيد على أن تنتقل لمعاينة الأشغال ومطابقتها بعد الإشعار بالمرور الذي يرسله رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل 8 أيام على الأقل⁴.

• بعد المعاينة تعد اللجنة محضر الجرد فوراً حيث تذكر فيه جميع الملاحظات التي تبين رأي اللجنة حول مدى مطابقة مشروع لإنجاز مع تصاميم رخصة البناء ويوقع أعضاء اللجنة على المحضر في نفس اليوم⁵.

¹ المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره .

² المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره .

³ إقلوني ولد ربح صافية ، المرجع السابق، ص 182.

⁴ المادة 66 و 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره .

⁵ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 149، المرجع السابق .

- يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة في أجل 08 أيام من تاريخ الخروج، إذا أقرت اللجنة بالمطابقة وفي حالة العكس يحدد للمعني أجل ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة.¹

¹ المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19-15، السابق ذكره .

المبحث الثاني : الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

إن للإدارة صلاحيات واسعة لإقامة النظام العام، وهو ما جعل الإنسان وحقوقه وحرياته العامة في مركز ضعيف في مواجهتها الأمر الذي يستدعي تدخل سلطات أخرى لردع كل انتهاك للحقوق والحرريات العامة، ويكون ذلك عن طريق ما يسمى الرقابة القضائية والهدف منها المحافظة على مبدأ المشروعية، وضمان توطيده، حتى تكون سيادة القانون فوق كل اعتبار.

فمن اجل ضمان احترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير من الفمروض ان يكون للقضاء دورا هاما وحاسما في زجر مخالفات التعمير، وفي فرض احترام القواعد والمقتضيات المنصوص عليها.

لذا فعند ارتكاب مخالفة في مجال البناء والتعمير يعمل من خلال الصلاحيات المخولة له على الحكم باتخاذ التدابير اللازمة التي تختلف حسب نوع المخالفة المرتكبة. وتأسيسا على ماسبق وحتى تضمن إشاعة الأمان لدى الجميع والإحساس بالعدل والاطمئنان يتطلب معالجة هذا المبحث من خلال رقابة القضاء الاداري ورقابة القضاء العادي.

المطلب الأول : رقابة القاضي الإداري في مجال التهيئة والتعمير

بما أن الرخص هي عبارة عن قرارات إدارية صادرة عن الإدارة، فالقاضي الإداري يبحث عن مدى مشروعية هذه القرارات.

- إن احترام هذه الأخيرة لمبدأ المشروعية يعد ضمانا لحقوق الفرد وحماية للصالح العام، في ذات الوقت، وهذه القرارات يجب أن تصدر حسب الأشكال والإجراءات المنصوص عليها قانونا ومن الجهة المختصة¹.
- ولقد اهتمت كل الدساتير الجزائرية بمبدأ المشروعية وكرستها في دعوى الإلغاء، ومنازعات التعويض او هذا ما سوف يتم توضيحه.

¹ غواس حسينة ، مرجع سابق، ص 130.

الفرع الأول : دعوى الإلغاء

وتعتبر من الدعاوي الإدارية الأكثر انتشارا واستعمالا من جانب المتقاضين، ولدراسة هذه الدعوى وجب علينا التطرق إلى تعريف دعوى الإلغاء أولا ثم التعرف على خصائصه وشروطها.

أولا / تعريف دعوى الإلغاء :

تعرف دعوى الإلغاء بأنها دعوى يرفعها المدعي من أجل المطالبة بإلغاء قرار إداري غير مشروع، لكونه مشوب يعيب من عيوب القرار الإداري، وهي عيب السبب ، الاختصاص، المحل، عيب الشكل، والإجراءات، الغاية والهدف¹.

أما دعوى الإلغاء في مجال العمران فتعرف على أنها دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام جهات قضائية مختصة، سواء أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي متضمن عقود التعمير غير المشروعة، بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة، وبالتالي دعوى إلغاء تتضمن مبدأ المشروعية من جهة، ومن جهة أخرى تحمي الأفراد من تعسف الإدارة.²

نستنتج من هذين التعريفين انه يتم رفع دعوى الإلغاء إذا ما توفرت شروط قبولها، وكانت مؤسسة قانونا على وجه من أوجه الطعن بالإلغاء.

ثانيا / خصائص دعوى الإلغاء :

تتفرد دعوى الإلغاء في مجال التعمير بمجموعة من الخصائص تميزها عن غيرها من الدعاوي الأخرى والمتمثلة في :

1. دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى قضائية :

أصبحت دعوى الإلغاء دعوى قضائية بمعنى الكلمة عكست ما كان عليه سابقا مجرد تظلم إداريا، ويتم تحريكها من قبل أصحاب الصفة القانونية وممارستها من قبل القضاء المختص، لا بد أن تتم على أساس قاعدة أوجهه قانونية، وذلك طبقا لشروط والإجراءات القانونية المقررة.

¹ لعبيدي خيرة ، مرجع سابق، ص 323.

² حمادو فاطمية ، «الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير» ، مقال منشور في

مجلة التعمير والبناء جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 135.

2. دعوى الإلغاء في مجال العمران تحكمها إجراءات خاصة :

بما أن الهدف الذي يسعى إليه دعوى الإلغاء هو تحقيق مصلحتين، أولها مصلحة عامة والتي تكمن في الدفاع عن مبدأ المشروعية، وضمان تطبيقه، ومصلحة خاصة مرتبطة برفع الدعوى، ومن جانب آخر إلى إعدام القرارات الإدارية غير المشروعة¹. لذلك خصها المشرع الجزائري بجملة من الإجراءات، سواء على مستوى المحاكم الإدارية إذا تعلق الأمر بقرار صادر من رئيس البلدية أو الوالي في مجال عقود التعمير، أو على مستوى مجلس الدولة إذا تعلق الأمر بقرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير.

3. دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى عينية موضوعية :

أي أنها تهاجم القرار الإداري بعينه دون النظر إلى صفة الشخص المصدر للقرار، لأنها تستهدف حماية المصلحة العامة والمركز القانوني العام وحماية سيادة القانون ونفاذ في الدولة، ومن ثمة على رافع دعوى الإلغاء الاهتمام بإبراز عيوب القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير والبناء دون الاهتمام بالشخص المصدر للقرار².

4. دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى مشروعية :

تعتبر دعوى الإلغاء في هذا المجال دعوى مشروعية لأنه يتم تحريكها ورفعها من قبل أصحاب الصفة القانونية وممارستها من قبل القضاء المختص، لا بد ان تتم على أساس قاعدة او حجة قانونية، وذلك طبقا للشروط والإجراءات المقررة³.

ثالثا / شروط دعوى الإلغاء :

لإثارة أي منازعة إدارية تتعلق بمدى مشروعية القرارات المتعلقة بالبناء والتعمير، يجب البحث عن شروط إثارة الطعن ومن له الحق في الطعن ضد هذه القرارات، هل هو حق للمالك فقط أو أن صفة الطاعن تمنح له وللآخرين أو ما يعرف بصفة التقاضي، وأيضا شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه، وأخيرا التظلم الإداري وميعاد الطعن القضائي.

¹ عمار بوضياف ، الوسيط في قضاء الإلغاء، الطبعة 01 ،دار الثقافة للنشر والتوزيع، ، الجزائر، 2011، ص 60.

² وداد عطوي ، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، طبعة الاولى ،مكتبة الوفاء، الاسكندرية، ، 2016، ص 187.

³ نصت على هذه الإجراءات في المادة 825 من قانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية، رقم 27 المؤرخة في 28 ماي 2008.

1. شروط تتعلق بالطاعن :

إن القواعد العامة لقبول الدعاوي القضائية مهما كان نوعها تقتضي ان تتوفر فيها جملة من الشروط الشكلية والموضوعية وقبل ان يبحث القاضي في موضوع الدعوى، عليه ان يبحث في مدى توافر الشروط الشكلية، فإذا تخلف أي منها حكم بعدم قبول الدعوى، ولقد حددت المادة 13 والمادة 65 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الشروط الواجب توافرها في الطاعن، وهي الأهلية، الصفة المصلحة¹.

(أ) الأهلية :

حسي نص المادتين 40 و 50 من القانون المدني فإنه يتم التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي، وعليه فإن الشخص الطبيعي لا يكون أهلاً بممارسة حقوقه إلا إذا بلغ سن الرشد المحدد ب 19 سنة كاملة على أن يكون متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه. فإذا ما توفرت هذه الشروط يكون أهلاً لرفع دعوى الإلغاء.

أما في حالة نقص الأهلية او فقدانها فإن دعوى الإلغاء ترفع من طرف الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر، ومن القيم في حالة الحجر².

أما عن الشخص المعنوي فإنه يتمتع بحق التقاضي عن طريق ممثله القانوني الذي يعبر عن إرادة هذا الشخص المعنوي على ان يكون هذا الممثل متمتعاً بأهلية التقاضي. فالممثل القانوني للولاية هو الوالي³، أما البلدية فقط جعلت رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبا لها، فلهذا الأخير أن يرفع دعوى قضائية باسم البلدية⁴.

أما المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية وكذا الهيئات العمومية، فممثلها القانوني يحدده قانونها الأساسي الداخلي.

¹ كيجل سلسيل ، المرجع السابق، ص 113.

² انظر المواد 42، 43 من القانون المدني ، السابق ذكره .

³ أنظر المادة 106 من القانون 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتضمن قانون الولاية الجديدة الرسمية عدد 12 سنة 2012.

⁴ أنظر المادة 89 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية الجديدة الرسمية، عدد 37 سنة 2011.

ب) صفة الطاعن :

إذا كان الاتجاه السائد فقها وقضاء يذهب إلى اعتبار ان شرط الصفة مدمج في شرط المصلحة في دعوى الإلغاء، بحيث تتوافر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية، ومباشرة لرافع الدعوى، إلا أنه من المهم التمييز بين الصفة والمصلحة باعتبارهما شرطين مستقلين¹.

وجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية وحالة الأشخاص المعنوية :

- الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية :

إذا تعلق الأمر بالطعون التي يرفعها الأشخاص الطبيعيون ضد قرارات المتعلقة بالبناء والتعمير، فإنها لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه بشأنه، وهو ما جاء حصرا بالمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 وهم²:

- المالك أو موكله
- المستأجر لديه المرخص له قانونا.
- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

- الصفة في حالة الأشخاص المعنوية :

ميز المشرع الجزائري في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بين التمثيل (الممثل القانوني للشخص المعنوي) والصفة، وذلك من خلال نصه على الصفة كشرط لقبول الدعوى.

وهنا نميز بين الشخص المعنوي العام كالدولة، أو أن يكون الشخص المعنوي خاصا كالجمعيات والنقابات، فيمكن للجمعيات المشكلة بصفة قانونية، والتي تنشط في إطار التهيئة والتعمير، وكذا حماية البيئة، بموجب قانونها الأساسي، ما يمكنها الصفة القانونية، وبالتالي حق التقاضي، ولكن تقاضي هذه الجمعيات البيئة يكون في حالة الأضرار الماسة بالبيئة نتيجة الأنشطة العمرانية³.

¹ عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 83.

² كيجل سلسبيل ، مرجع سابق، ص ص 114-115.

³ كيجل سلسبيل ، مرجع نفسه، ص 115.

ج) مصلحة الطاعن :

إن المشرع بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد ميز بها الصفة والمصلحة، ويشترط لقبول الطعن أن تكون للطاعن مصلحة شخصية ومباشرة، أي مستمدة من مركز القانون.

بحيث يؤثر فيه القرار الإداري المطعون فيه بشكل مباشر، إلا أنه في مجال البناء والتعمير يجوز للغير كذلك رفع هذه الدعوى على النحو التالي :

- الغير صاحب المصلحة :

ففي مجال رخصة البناء يجب أن يراعى عند منحها حقوق الغير، والغير هو صاحب المصلحة المباشرة والمشروعة في طلب إيصال الترخيص عندما يمس هذا الأخير بحالة يحميها القانون، كأن يكون جار المستفيد من رخصة البناء الحق في أن يطلب إلغاء قرار منح رخصة البناء نتيجة حرمانه من حق المطلب¹.

- الشريك على الشيوخ :

لا يجوز للشريك في الأرض الشائعة للبناء على الجزء المفرز في الأرض الشائعة قبل قسمها إلا بعد أن يوافق على ذلك أصحاب ثلاث أرباع الأرض، حتى وإن كان قد حصل على رخصة البناء²، فإذا قام أحد الشركاء بالبناء على جزء قد فرز من الأرض الشائعة، دون أن يحصل على موافقته أصحاب ثلاث أرباع الأرض، فإنه يجوز لباقي الشركاء أو أحدهم أن يرفع دعوى يطالب فيها وقف البناء وإلغاء قرار منح الرخصة.

- الجمعيات :

وهي التي لها علاقة بالعمران أو تنشط في مجال البيئة، فبالرجوع إلى نص المادة 74 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لا نجد لها أساساً قانونياً يخولها حق الطعن في القرارات أو التقاضي إلا إذا تأسست كطرف مدني، وهو ما يعني أن لا مصلحة شخصية ومباشرة لها في الطعن، ولكن القانون خولها حق بموجب قانونها الأساسي، أن تتأسس كطرف مدني، وتطلب إبطال الترخيص إذا كان فيه أضرار للعمران والبيئة³.

¹ العيدي خيرة ، مرجع سابق، ص 330.

² انظر المادة 717 من القانون المدني الجزائري، السابق ذكره .

³ كيجل سلسبيل ، مرجع سابق، ص ص 116-117.

2. شروط القرار لمطعون فيه :

لكي يقبل قاضي دعوى الإلغاء المختص النظر والفصل في دعوى الإلغاء، يجب أن يكون موضوع الطعن قرارا إداريا نهائيا له مواصفات القرار الإداري باعتباره عملا قانونيا انفراديا صادرا بإرادة السلطات الإدارية المختصة وإرادتها المنفردة¹.
وبما أن دعوى الإلغاء في مجال البناء والتعمير تنصب على قرارات إدارية، فيجب أن تتوافر في هذه القرارات جملة من الشروط وهي :

- أن يكون القرار إداريا صادر من سلطة إدارية مختصة :

منح المشرع الجزائري اختصاص إصدار تلك القرارات الإدارية لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

- أن يكون القرار إداري نهائيا :

يجب أن يكون القرار نهائيا، وقد استنفذ كل الإجراءات و المراحل التحضيرية لإصداره، وأن يحدث ذلك آثار قانونية، إما بإنشاء مركز قانوني جديد أو إلغاءه أو تعديله².

- أن يحدث القرار أثرا قانونيا معينا :

أي أن يكون القرار محدثا للأثر القانوني الذي يؤثر في المركز القانوني للطاعن، وذلك بإنشاء مركز جديد أو حدث تعديل فيه أو بإلغاء مركز قائم، وتخرج بذلك الأعمال التمهيديّة والتحصيرية عن نطاق دعوى الإلغاء لكونها لا تنتج أثرا قانونيا.

3. النظام الإداري وميعاد الطعن القضائي :

حسب نص المادة 830 من قانون إجراءات مدنية الإدارية، فإن التظلم الإداري في دعوى الإلغاء هو إجراء اختياري، على أنه في حالة اللجوء إليه كإجراء أولي يوجه مباشرة إلى الجهة المصدرة للقرار.

- وقد نصت المادة 63 من قانون 90-29 على أنه : " يمكن لطالب رخصة البناء والتجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

¹ عمار عوابدي ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة 03 ،دار هومة للنشر ، الجزائر، سنة 2009، ص 179.

² عطوي و داد ، المرجع السابق، ص 117.

- أما إذا اختار المعني بالأمر التظلم فإن مدة هذا التظلم هي 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار، فإذا سكتت الجهة المتظلم أمامها مدة شهرين من تاريخ تقديم التظلم فإن ذلك يدل على الرفض، وعليه فللمتظلم أن يرفع طعنا قضائيا في أجل شهرين ابتداء من تاريخ انتهاء الشهرين¹.
- أما إذا كان رد الجهة الإدارية المتظلم أمامها بالرفض كان الآجل القضائي ساري ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض².

وفي حالة اختيار المعني القضاء مباشرة، فإن ميعاد رفع دعوى الإلغاء هو 04 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي³.

الفرع الثاني : دعوى المسؤولية في مجال البناء والتعمير أولا / تعريف دعوى المسؤولية :

تعرف دعوى المسؤولية الإدارية (دعوى التعويض) بأنها : "الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الهيئات القضائية المختصة، وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل واللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار".

وبالتالي تعتبر دعوى المسؤولية الإدارية من أهم دعاوى القضاء الكامل، ويطلق عليها هذه التسمية لأن القاضي المختص بها يملك سلطات كاملة وواسعة، حيث تكون له سلطة البحث في مدى وجود الحق الشخصي لرافع دعوى التعويض، ويبحث فيما إذا أصاب هذا الحق ضرر بسبب نشاط الإدارة، ثم له سلطة تقدير نسبة الضرر. وسلطة تقدير مقدار التعويض، وأخيرا سلطة الحكم بالتعويض⁴.

¹ كيجل السلسبيل ، مرجع سابق، ص 118.

² وقد تقلص هذه المهلة إلى مدة 30 يوما في رخصة الهدم نظرا لخصوصيتها.

³ أنظر المواد 829-830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، السابق ذكره .

⁴ العيدي خيرة ، المرجع السابق، ص 357.

ثانيا / خصائص دعوى المسؤولية :

1. دعوى شخصية ذاتية :

أي أنها تحرك وترفع على أساس حق ذاتي وشخصي، وهي تخاصم وتهاجم السلطات الإدارية صاحبة ومصدرة الأعمال الإدارية القانونية الضارة، وتطالبها بإصلاح الضرر الذي سببته تلك الأعمال.

2. دعوى المسؤولية من دعاوي الحقوق او دعاوي القضاء الكامل :

وهي كذلك لأنها تحرك وتقام على أساس النزاع حول الحقوق، وفيها فيتمتع القاضي بحدة سلطات واسعة ومتعددة.

ثالثا / شروط قبول دعوى المسؤولية :

يمكن للشخص المتضرر من قرار الإدارة المتعلق برخصة البناء، أي يرفع دعوى أمام القضاء الإداري يطالب فيها تعويضه عن الأضرار التي لحقته، ويتم ذلك وفق شروط معينة، لا تختلف كثيرا عن الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء، والتي سوف نتطرق إليها باختصار.

1) الشروط المتعلقة برفع الدعوى :

- الأهلية : وهي نفس الشروط المقررة في دعوى الإلغاء.
- الصفة والمصلحة : يشترط لرفع هذه الدعوى أن تتوفر في رافعها شرطي الصفة والمصلحة اللذان تم التطرق لهما في دعوى الإلغاء، حيث ان الدعوى هنا شخصية، ومن ثم يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة مس بحق ذاتي له يحميه القانون¹.

2) ميعاد الطعن القضائي :

أحيانا يكون ميعاد رفع دعوى التعويض هو نفسه ميعاد دعوى الإلغاء المنصوص عليه في المادة 829 من قانون إجراءات مدنية وإدارية، أي 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي، مع ضرورة وجود حق تؤسس عليه هذه الدعوى، ولا يكون قد سقط بالتقادم لأن دعوى

¹ العيدي خيرة ، مرجع سابق ، ص 158.

التعويض تسقط وتتقادم بمدة سقوط وتقادم الحقوق التي تؤسس عليها باعتبارها دعوى شخصية.

أما بالنسبة للمادة 133 الفقرة 03 من قانون المدني تبين أن مسؤولية الإدارة سواء كان سببها عملا ماديا أو قرار إداريا تتقادم بعد 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار¹.
المطلب الثاني : رقابة القضاء العادي في مجال البناء والتعمير.

إن التسبب في القصور والإهمال أثناء عملية البناء والتعمير، يؤدي إلى العديد من الحوادث والمشاكل في مجال الإسكان، وكذا المساس بسلامة الأفراد، وتعريض أموالهم و أرواحهم للعديد من المخاطر، وهذا ما يترتب عليه قيام مسؤولية من تسبب في ذلك تجاه المضرور.

وهذا ما يجعلنا نتطرق بالدراسة لدور القاضي العادي، بالنظر في منازعات البناء والتعمير بداية بالقاضي المدني ثم القاضي الجزائي².

الفرع الأول : المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير

إن المسؤولية المدنية هي مجموعة القواعد التي تلزم من ألحق ضررا بالغير، يجبر هذا الأخير عن طريق تعويض يقدمه للمضرور³.

وبالتالي فإن القاضي المدني يختص بنظر الدعاوي التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة والمصلحة بسبب الأضرار التي قد تصيبهم من جراء البناء والتعمير، كما يختص أيضا بالنظر في مسؤولية المالك، والزامه القانوني بالتعويض.

أولا / عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير :

تتمثل عناصر الدعوى في هذا المجال في :

1. المدعي المضرور من عمليات البناء والتعمير :

المدعي في دعوى المسؤولية المدنية هو المضرور وهو في العادي يعتبر من

¹ العيدي خيرة ، المرجع السابق، ص 159.

² قارة تركي إلهام ، المرجع السابق، ص 103.

³ بلحاج العربي ، النظرية العامة للإلزام في القانون المدني الجزائري جزء 02، الطبعة 04، دون مكان للنشر ، 2007، ص 07.

الغير الأجنبي من العملية، إلا أنها قد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية نفسها¹، وهو ما سوف نوضحه فيما يلي :

أ) الغير الأجنبي عن عمليات البناء :

وهو الأجنبي عن عمليات البناء، ويتمثل في المارة والجيران، ويعوضون طبقاً للمسؤولية التقصيرية.

أ.1) المارة : إن الضرر الذي يصيب المارة من جراء عمليات البناء قد يقع، إما يكون ضرراً جسدياً أو أن يقع الضرر على أموالهم أو ممتلكاتهم وللمتضرر في هذه الحالة الرجوع على الحارس إما على أساس المسؤولية عن حراسة البناء، أو على أساس مسؤولية حارس الأشياء².

- المسؤولية على أساس حراسة البناء :

وهي حالة توفر أحكام المسؤولية عن حراسة البناء، فقد يكون الضرر قد وقع نتيجة التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى، وهذا ما جاءت به المادة 40 الفقرة 02 من القانون المدني، حيث نصت على أن مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهزام البناء من ضرر ولو كان انهزاماً جزئياً.

- مسؤولية حراسة الأشياء :

تطبق أحكام هذه المسؤولية في بعض الحالات التي ينشأ فيها الضرر بمناسبة عمليات البناء والتعمير، وذلك مثل وضع مواد في غير المكان المعد لها. فتسبب ضرر للمارة، وقد نصت عليها المادة 138 الفقرة 01.³

أ.2) الجيران : يعتبر الجار من الغير بالنسبة لعمليات التشييد والبناء على أن الضرر يمكن أن يصيب مصالحه المادية أو مصالحه الأدبية.

ومن أجل إصلاح الضرر الذي يصيبه، فإنه يرجع على الحارس إما على أساس حراسة البناء أو الحراسة الشئئية، كما هو الحال في حالة المارة.

وعلى المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بالجار، وللجار أن

¹ محمد حسين منصور ، المسؤولية المعمارية، دون طبعة ، دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999. دون بلد للنشر ص 07.

² محمد حسين منصور ، المرجع نفسه، ص ص 43-44.

³ كحيل سلسبيل ، المرجع السابق، ص 147.

يطلب إزالة المضار إذا تجاوزت الحدود المألوفة¹.

ومنه فإن تحديد المضار غير المألوفة من اختصاص قاضي الموضوع مستعينا في ذلك بالعرف وطبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين.

ب) الضرر ذو صلة بعمليات البناء :

إن الأضرار الناتجة عن عملية البناء أو مناسبتها قد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية ذاتها، وهم :

ب.1) المستأجر :

إن الأضرار التي قد تصيب المستأجر بمناسبة عمليات البناء، تكون إما قبل تسلمه الوحدة السكنية أو بعد تسلمه إياها، وذلك على الشكل التالي :

- الأضرار التي تصيب المستأجر قبل تسلم الوحدة السكنية :

يعتبر المستأجر في هذه الحالة من الغير، وتطبق عليه نفس الأحكام السالف ذكرها المتعلقة بالغير الأجنبي عن عمليات البناء، حيث أنه يستند على المسؤولية التقصيرية، وليس له الحق بأن يحتج بالعقد ليطبق أحكام المسؤولية العقدية، كون أن عقد الإيجار لم يدخل بعد في دور التنفيذ، ولأن العين المؤجرة لم تسلم له بعد.

- الأضرار التي تصيب المستأجر بعد تسلم الوحدة السكنية :

إذا أصيب المستأجر مثلا بأضرار بسبب تهدم البناء بعد تسلمه للوحدة السكنية المستأجرة، فإن المستأجر في هذه الحالة يستند على أحكام المسؤولية العقدية، لأن الضرر هنا هو ناجم عن الإخلال بإحدى الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، والمتمثل في الالتزامات بالصيانة².

ب.2) المالك وأفراد أسرته :

يتم التمييز هنا بين حالتين هما :

- الحالة الأولى : المالك هو الحارس لعمليات البناء :

إذا أصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، وكان المالك هو الحارس لعمليات البناء، فإن الخطأ هنا يكون مفترضا في جانب المالك نفسه، والاقتران هنا يكون

¹ أنظر المادة 691 من القانون المدني، السابق ذكره .

² محمد حسين منصور ، المرجع السابق، ص ص 58-59-60.

لمصلحة المضرور بما في ذلك أفراد أسرته، وهنا يستطيع الرجوع على المالك كحارس للبناء. وللمالك المضرور الحق في أن يرجع على التابع وهو العامل لديه والذي يكون المتسبب المباشر في هذا الضرر.

- الحالة الثانية : المقاول أو المهندس حارس عملية البناء :

في حالة ما إذا كانت الحراسة للمقاول أو المهندس، وأصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، فإنه يحق للمالك أو أسرته الحصول على تعويض على الأضرار التي أصابتهم، وذلك استنادا على أحكام المسؤولية التقصيرية القائمة على الخطأ¹.

2. المدعى عليه في دعوى المسؤولية المدنية:

يعتبر المدعي عليه هو المسؤول عن فعله الشخصي، أو مسؤولا عن غيره أو عن الشيء الذي في حراسته أين ترفع الدعوى في مواجهته.

أما عن المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير فإن المدعى عليه هنا هو حارس البناء، فقد يكون إما المالك أو المقاول، كما قد يكون حارس الأشياء المتعلقة بالبناء هو المدعى عليه المسؤول أيضا.

غير ان دعوى التعويض تسقط بمضي 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار، أي أنه إذا لم ترفع الدعوى ضد المدعي عليه، في أجل 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار، فإنه يسقط حق المضرور في التعويض.

وهذا ما بينته المادة 133 من القانون المدني².

3. سبب الدعوى وموضوعها :

إن سبب الدعوى وموضوعها هما عنصران من عناصر الدعوى القضائية :

(أ) سبب الدعوى :

السبب هو الواقعة القانونية أو التصرف القانوني الذي تولد عنه الالتزام أو الحق، فهو إذن الأساس القانوني الذي يبنى عليه الطلب، سواء كان السبب يستند على عقد أم إرادة منفردة، أمر فعل غير مشروع أم إثراء بلا سبب، أو نص من القانون³.

¹ كيجل سلسبيل ، المرجع السابق، ص 150.

² كيجل سلسبيل ، المرجع نفسه، نفس الصفحة 150.

³ فاضلي إدريس ، الوجيز في النظرية العامة لالتزام، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجزائرية، 2006، ص 228.

فالضرر في مجال المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير، هو سبب الدعوى إذ أنه حيث لا ضرر ولا مصلحة، فلا دعوى، فسبب الدعوى المدعي المتمثل في الضرر هو تعويض ما أصاب المضرور في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة له¹.

ب) موضوع الدعوى :

إن موضوع الدعوى أو محلها، هو ما يطلبه المدعي في دعواه، أي ما يطلب القضاء به على المدعي أو في مواجهته². والقاضي هنا ملزم بأن يقضي بما يطلبه منه المدعي أو بأقل من ذلك لأنه لو حكم بأكثر من ذلك فإنه يكون قد حكم بما لم يطلب الخصوم.

ثانيا / المسؤولية الناشئة عن تهمد البناء :

المقصود بانهدام البناء، هو تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض وإنفصالها عن الأرض، ويعرف كذلك بأنه بانهيأ أي سقوط كل أجزاءه أو بعضها³. وعليه فمالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر، ولو كان انهداما جزئيا، مالم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه، وهذا ما يثبتته المادة 40 الفقرة 02 و 03 من قانون إجراءات مدنية.

1. شروط تحقق المسؤولية المدنية عن تهمد البناء :

أ) ملكية البناء :

المالك هو المسؤول عما يحدثه البناء من ضرر للغير، ومالك البناء طبقا للتشريع الجزائري، هو من اشتراه وقام بتسجيله طبقا لأحكام القانون المدني، فبائع العقار يكون هو المالك القانوني قبل تسجيل عقد البيع حتى ولو كان المشتري هو الحائز، وهذا طبقا للمادة 793 قانون مدني.

ويدخل كذلك في حكم المالك من يقيم المنشآت على أرض الغير، سواء كان بحسن نية، أو بسوء نية، مادام أن صاحب الأرض لم يطلب إزالتها أو استبقائه طبقا لنص المادة 748 من القانون المدني..

¹ فاضلي إدريس ، المرجع نفسه، ص 228.

² نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الخصومة، التنفيذ و التحكيم، دون طبعة ،دار الهدى، عين مليلة، الجزائر. دون سنة. ص 34.

³ علي فيلاي ، المحل المستحق للتعويض - إلتزامات - طبعة 1 ، موفم للنشر ، دون بلد نشر ، سنة 2002، ص 252.

وكذلك الحال في رهن العقار رهنا حيازيا، يبقى مالكا حتى ولو انتقلت الحيازة للدائن المرتهن، وهذا طبقا لنص المادتين 953 و 954 قانون مدني¹.

ب) أن يحدث تهديم البناء ضررا للغير :

حتى تقوم المسؤولية عن تهدم البناء يجب أن يتوافر شرط الضرر الذي يجب أن ينشأ عن تهديم البناء، وأن يكون راجعا إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه².

2. أساس مسؤولية مالك البناء :

في القانون الجزائري نجد أن مسؤولية المالك تقوم على أساس الخطأ المفترض في جانب المالك، ولا يلتزم المضرور بإثباته، ويتمثل الخطأ المفترض في جانب المسؤول في الإهمال في الصيانة أو لقدمه أو لوجود عيب فيه.

إلا أن المالك يستطيع ان يتخلص من المسؤولية ويدفعها عنه، إذ اثبت أن البناء ليس بحاجة إلى صيانة أو تجديد أو إصلاح، وذلك عن طريق إقامة الدليل على أن الحادث لا يرجح سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء أو عيب فيه، وإنما يرجع إلى سبب آخر أجنبي لا يد له فيه، ففي هذه الحالة تنتفي مسؤولية المالك.

3. الدعوى الوقائية :

لم يكتف المشرع الجزائري بالنص على المسؤولية عن تهدم البناء، بل أضاف إلى ذلك حكما وقائيا لمواجهة حالة لا يكون فيها البناء قد تهدم فعلا، بل يكون مهددا بالتهدم في جزء منه، أو في مجموعة أجزائه فقد أجاز القانون المدني في المادة 140 الفقرة 03 أن يحصل على إذن من المحكمة في اتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية لدرء ذلك الخطر.

ويجوز لمن يهدده البناء بضرر نتيجة لتهدمه المتوقع، في مجموعة أو في بعض منه أن يلجأ للقضاء بأن يرفع دعوى وقائية يطالب المالك فيها باتخاذ مايلزم من التدابير الوقائية والإصلاحات الضرورية لدرء الخطر الذي يهددهن وفي حالة عدم استجابة مالك البناء إلى ذلك للمحكمة أن تأذن لمن هو مهدد بالضرر إتخاذ هذه التدابير الوقائية على نفقة المالك³.

¹ كحيل سلسبيل ، مرجع سابق، ص 152.

² فاضلي إدريس ، مرجع سابق، ص 269.

³ كحيل سلسبيل ، المرجع السابق، ص 154.

رابعاً / أساس مسؤولية الإدارة عن قراراتها المتعلقة بالتهيئة والتعمير :

وهذه الأسس هي :

1. الخطأ :

ترتكب الإدارة الخطأ بإصدارها قرارات الترخيص بالبناء غير المشروعة، إلا أن المسؤولية في هذا المجال لا تقتصر على ذلك، بل أن التأخير والتعطيل في إصدار القرار يمكن أن يترتب مسؤولية الإدارة أيضاً¹.

- إن المسؤولية الإدارية للأشخاص المعنوية تتحقق بتوافر الركن المادي للخطأ وحده، دون حاجة للتمسك بشرط التمييز إلا أن الخطأ الذي تقوم عليه المسؤولية الإدارية في مجال البناء والتعمير خاصة هو الخطأ المصلحي أو المرفقي، فهو الخطأ الذي يشكل إخلالاً بالتزامات وواجبات قانونية سابقة عن التقصير والإهمال الذي ينسب ويسند إلى المرفق ذاته².

- وتتمثل صور المسؤولية على أساس الخطأ من خلال منح الإدارة لتراخيص أعمال التعمير والبناء غير المشروعة، أو تعطيل منحها بدون مبرر قانوني

• المنح غير المشروع لتراخيص أعمال البناء والتعمير :

تتقرر مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في حالة منح تراخيص أعمال البناء غير المشروعة نتيجة مخالفتها لقواعد مخطط شغل الأراضي أو قواعد قانون البناء، كما تتقرر المسؤولية في حالة وقف أعمال البناء دون مراعاة الإجراءات القانونية المعمول بها³.

• تعطيل منح تراخيص أعمال البناء بدون مبرر قانوني :

هو صورة من صور امتناع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها والتزامها قانونياً من التزاماتها فتلحق بذلك أضراراً بالغير، فإن سلطات الإدارة أو اختصاصاتها لم تعد امتيازاً لها تباشرها متى أرادت ذلك أو كيفما شاءت، ولكنها واجب والتزام يعتمد عليها القانون إزاء الأفراد تحقيقاً للمصلحة العامة⁴.

¹ لعبيدي خيرة ، مرجع السابق، ص 361.

² عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 117.

³ لعبيدي خيرة ، المرجع السابق، ص 362

⁴ لعبيدي خيرة ، مرجع نفسه، ص 366.

2. الضرر :

يعرف الضرر عموماً بأنه : "اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق، أو هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة أو بحق من حقوقه".

وإن الضرر كركن للمسؤولية لا يكاد يختلف في القانون الإداري عنه في المدني إلا في بعض الفروقات.

ففي القانون المدني مثلاً ويتوفر ركن الضرر في حالة الإخلال بمصلحة مالية مشروعة، ويبدو أن القانون الإداري لا يجيز التعويض في هذه الحالة، وأنه يشترط أن يكون الاعتداء واقعا على حق لا مجرد مصلحة¹.

فالإدارة تتحمل مسؤولية إصلاح الأضرار الناتجة عن جميع قراراتها غير المشروعة المتعلقة بقرارات صادرة في مجال التعمير.

- إن القانون الجزائي لم يهتم بموضوع التعويض في مجال البناء والتعمير إذ لم يخصه بحكم خاص، ومن ثم تكون معالجته في سياق نظام مسؤولية الإدارة عن قراراتها وأعمالها الضارة بالغير من أصحاب المصلحة والصفة بوجه عام.
- وليس كل ضرر يكون قابلاً للتعويض عنه في إطار هذه المسؤولية بل تقرر بالإضافة إلى وجوب أن يكون الضرر ثابتاً ومؤكداً مادياً ومباشراً².

3. العلاقة السببية :

يأخذ القانون الإداري بفكرة السببية كرابطة بين الخطأ والضرر شأنه في ذلك مثل القانون المدني، وذلك لتقرير فكرة المسؤولية الإدارية، فلا يمكن تعويض إلا الضرر الناتج عن خطأ الإدارة.

فإذا كان الفقه والقضاء متفقين على وجوب توافر رابطة السببية لتقرير المسؤولية، فإنه بخصوص تحديد السبب الذي أدى إلى حدوث الضرر، أو في حالة تعاقب الضرر قد حدث خلاف على ذلك.

¹ عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق ، ص 214.

² كيجل سلسبيل ، مرجع سابق، ص 129.

الفرع الثاني : المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير

المسؤولية الجزائية هي علاقة بين الفرد والقاعدة القانونية، بمقتضاها يلتزم الفرد بتحمل النتائج المترتبة على عمله، إذا خالف أوامر المشرع¹. لذا نجد المسؤولية الجزائية تقوم على شقين، الأول هو السلوك المادي الذي يحظره التشريع تحت وصف الجريمة، والثاني هو الإرادة الآثمة التي توجه هذا السلوك مما يستوجب العقاب².

وفي مجال البناء والتعمير قام المشرع الجزائري سواء في قانون العقوبات او القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، بوضع قواعد ردعية لكل من تسول له نفسه أن يخالف ما جاءت به هذه الأخيرة من التزامات وقواعد أمره ، مما يؤدي إلى ارتكاب تعرض أرواح الناس إلى الخطر إما عمدا أو إهمالا، وذلك بأن وضع على عاتق لكل من يشترك في عمليات البناء مسؤولية جزائية.

أولا / جرائم البناء والتعمير :

هناك جرائم نص عليها قانون العقوبات وجرائم نصت عليها القوانين الخاصة المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

بالنسبة للجرائم التي تتعلق بالبناء والتعمير نجد ان قانون العقوبات وضعها في باب المخالفات، فباستقراء المواد المتعلقة بذلك نجد نوعين من الجرائم، الأولى منصوص عليها في المادة 441 مكرر فقرة 5 والثانية في المادة 462 فقرة 3³ من قانون العقوبات. أما بالرجوع إلى قواعد التهيئة والتعمير في شقها المتعلق بالمسؤولية الجنائية، نجد أن هذه الجرائم تقسم إلى جنح ومخالفات، وهذا ما تم التعرض له وشرحه بالتفصيل سابقا، وذلك في الفصل الأول تحت عنوان صور المخالفات⁴.

¹ محمد علي سويلم ، المسؤولية الجنائية في ضوء السياسة الجنائية، دراسة مقارنة بين التشريع والفقهاء والقضاء، طبعة 01، دار المطبوعات الجامعية، 2007، ص 10.

² فخري عبد الرزاق الحديبي وخالد حمدي الزغبى ، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دون طبعة ،دار الثقافة للنشر ولتوزيع،دون بلد نشر 2009 ص 253.

³ كيجل السلسبيل ، مرجع سابق، ص 154.

⁴ كيجل السلسبيل ، مرجع نفسه، ص 156.

ثانيا / دور القاضي الجزائري :

إن إنتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين بإعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص نظرا لكونها قواعد قانونية من النظام العام، وجوهرية مقترنة بجزء ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها، ولأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة، سياسية اجتماعية، اقتصادية وثقافية تعلوا على المصالح الفردية.

وعليه فإن القاضي الجزائري يلعب دورا مهما وحاسما في ردع وقمع الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير، حيث يحكم إما بالغرامات او بعقوبات سالبة للحرية حسب نوع المخالفة. أجازت المادة 78 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير قبل إلغائها للقاضي الجزائري أن يحكم بهدم البناءات في حالة الإدانة، ويمكن أن تتم المتابعة بناء على شكوى من الإدارة أو كل من له مصلحة بما في ذلك الجمعيات المعتمدة.

منح المشرع بموجب المادة 06 مكرر 05 من القانون 90-29 المعدل و المتمم بالقانون 04-05 للقاضي الجزائري الأمر بمطابقة البناء للرخصة في أجل معين، أو الأمر بهدمه جزئيا او كليا بما يحقق مطابقة البناء مع ما تضمنته رخصة البناء، بينما لا يكون للقاضي الجزائري في حال البناء دون رخصة إلا توقيع الجزاء، لأن الإدارة تتولى القيام بالهدم على نفقة المخالف دون اللجوء للقضاء¹.

يتمتع القاضي الجزائري بدور هام في زجر المخالفات الواقعة على المناطق المحمية كالمناطق الساحلية، ومناطق التوسع والمناطق السياحية، حيث ورد في قانون 02-02² المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، في الباب الثالث من جملة من الأحكام الجزائية في المادة 37 إلى المادة 45، وكذا في القانون 03-03³ المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، من المادة 42 إلى المادة 50 منه.

ورد النص على جملة من العقوبات الجزائية يوضحها القاضي الجزائري في القانون 08-15 في المواد من 47 منه إلى المادة 92.

إذن فالقاضي الجزائري مازال محتفظا بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة و الضرورية عندما ترتكب المخالفات في المناطق المحمية من أجل فرض احترام قواعد

¹ غواس حسينة ، المرجع السابق، ص 136.

² القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، الجريدة الرسمية، العدد 10.

³ القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11.

التهيئة و التعمير فيها كالحكم بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلي أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتهيئة و على نفقة المحكوم عليه، و كذا مصادرة الآلات و الأجهزة و المعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات.¹

_ تعمل الجهة القضائية إما على مطابقة الأشغال المنجزة في مخطط التهيئة السياحية، و إما بهدم ماتم إنجازها، و الأمر بإعادة المكان إلى حالته السابقة.

_ يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً² كما تنص المادة 88 فقرة 4 من القانون 08-15 على أنه: "يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمراً للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، و يتحمل هذا الأخير المصاريف."³

كما خولت المادة 44 من قانون 02-02 للقاضي الجزائي إمكانية الأمر بإتخاذ الإجراءات الضرورية و الكفيلة بمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات المرتكبة، لكن ذلك بعد طلب من السلطة الإدارية المختصة .

_ نصت المادة 45 من القانون 02-02 كذلك على أنه يمكن للمحكمة الجزائية إلزام المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو بتنفيذ أشغال التهيئة طبقاً لما نص عليه القانون، هذا بعد إلغاء المادتين 76 78 من القانون 90-29 بموجب المرسوم التشريعي 94-07 اللتان كانتا تمنحان للقاضي الجزائي هذه الصلاحيات.

_ بذلك تقلص دور القاضي الجزائي لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية بتوقيع غرامات مالية فقط دون إتخاذ التدابير الضرورية، و التي أصبحت من صلاحيات الإدارة بعد أن حذفت العقوبات السالبة للحرية بموجب هذا المرسوم التشريعي.⁴

ثالثاً / الطبيعة القانونية لجرائم البناء :

ينظر إلى الطبيعة القانونية لجرائم المباني من خلال وجهات مختلفة و هي جسامتها النسبية، وركنها الشرعي و كذا ركنيها المادي و المعنوي و كذلك الحق المعتدى عليه في هذه الجرائم.

¹ أنظر المادة 39 من القانون 02-02 ، السابق ذكره ، و كذا المادة 40 من القانون 03-03 ، السابق ذكره .

² أنظر المادة 82 من القانون 08-15، السابق ذكره .

³ غواس حسينة، مرجع سابق.ص.136.

⁴ غواس حسينة، مرجع نفسه، ص 137.

1. جرائم المباني بالنظر إلى جسامتها النسبية :

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها النسبية إلى جنایات و جنح و مخالفات على أن ضابط التفرقة بينهما هي العقوبة الأصلية المقررة لكل واحد منها ، بحيث إذا كان العقاب المقرر في الجريمة هو الإعدام أو السجن المؤبد أو السجن المؤقت لمدة تتراوح بين 5 سنوات و 20 سنة فإن هذه الجريمة جنائية، أما إذا كانت العقوبة هي الحبس لمدة تتجاوز الشهرين إلى 5 سنوات أو الغرامة التي مقدارها 20.000 دج ، فإن الجريمة هي جنحة، أما إذا كانت العقوبة المقررة هي الحبس من يوم واحد إلى شهرين على الأكثر، أو غرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج فإن الجريمة هي مخالفة.¹

وينطبق ذلك على الجرائم الواقعة في مجال البناء و التعمير، نجد أن المشرع الجزائري قد أخذ بالجنح و المخالفات، إذ أنه في قانون العقوبات أخذ بالمخالفات، أما القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير فقد صنف جرائم البناء و التعمير إلى مخالفات و جنح.

2. طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها الشرعي :

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها الشرعي إلى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات و الجرائم المنصوص عليها في التشريعات الجنائية الخاصة، فهذه النصوص تنظم مواضيع متخصصة تمليها الحاجة المتجددة في المجتمع.

3. طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المادي :

الركن المادي هو الفعل أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون، و تقسم الجرائم بالنظر إلى ركنها المادي إلى جرائم إيجابية و جرائم سلبية²، ومنه فإن جرائم المباني هي من الجرائم الإيجابية، ذلك لأن نشاط الجاني يتكون من فعل إيجابي والمتمثل في قيامه بعمل إيجابي ينهى عنه القانون وهو القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التجزئة دون أن يحصل على رخصة أو شهادة.³

4. طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المعنوي :

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم عمدية وجرائم غير عمدية، إذ أن القصد الجنائي هو عنصر التمييز بينهما، و منه فإن جرائم المباني جرائم

¹ أنظر المادتين 5 و 27 من القانون رقم 06-23 المتضمن قانون العقوبات، السابق ذكره .

² كيجل سلسبيل، مرجع سابق، ص 161

³ كيجل سلسبيل، مرجع نفسه، ص 161

عمدية لأن نشاط الجاني فيها يتمثل في إنشاء المباني أو التوسع أو التعلية ... قبل حصوله على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة.

5. طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى طبيعة الحق المعتدى عليه :

جرائم المباني هي من الجرائم المضرة بالمصلحة العامة، لأن نشاط الجاني فيها مخالف للقواعد المرسومة في قوانين العمران، مما يهدد صلاحية المباني من النواحي الفنية و الصحية، و سلامتها من الناحية الهندسية، و بالتالي على جمال المدينة و رونقها¹.

¹ كيجل سلسبيل، مرجع نفسه، ص 162

خلاصة الفصل الثاني

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال سنه لمجموعة من القوانين من ضبط النشاط العمراني و تنظيمه، خاصة من خلال قانون 90-29 المعدل و المتمم، هذا القانون الذي منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية خاصة رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي له سلطات واسعة في مراقبة و تنظيم عمليات التهيئة و التعمير الواقعة في حدود اختصاصه، وقد ألزم هذا القانون البلديات سواء منفردة أو مجتمعة في مجموعة بلديات من أجل وضع مخططات التهيئة و التعمير، سواء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي على اعتبارها الأدوات التي تضرب بهما الإدارة بيد من حديد في مواجهة معظم المخالفات العمرانية المترتبة عن أي محاولة للتعدي، و أيضا عن طريق الرخص العمرانية و الشهادات التي أقرّ لها المشرع إجراءات خاصة.

إن القضاء كآلية رقابة على عمليات البناء و التعمير لم يصل إلى الحد الذي يمكنه من ردع المخالفين و المعتدين على الأملاك و الإحتياطات العقارية المملوكة للدولة، خاصة أن المشرع منح القضاء الإداري على وجه الخصوص مراقبة مشروعية القرارات الإدارية التي تصدرها الإدارة، أو العكس حين تكون الإدارة مدعيا وهي الحالة التي تتجسد أمام القضاء الإداري بكثرة في حالات مخالفة القواعد الخاصة برخصة البناء، أو أمام القضاء الجزائري لوجود مخالفات عمرانية تقتضي معاقبة المخالفين و سن تعويضات عليهم.

خاتمه

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للعمران و مشاكله، من خلال إصداره لمجموعة مهمة ومتنوعة من النصوص التشريعية، وكذا التنظيمية ضمن ما يعرف بقانون التهيئة والتعمير.

حيث أن إرادته كانت حاضرة لمواكبة المستجدات والتطورات التي عرفها هذا المجال عن طريق التجسيد الفعلي لسياسة الدولة، وذلك بتخصيص حزمة من الإجراءات على مخالفة أحكام هذه القوانين والتي تقوم على تنفيذها كل من السلطتين الإدارية والقضائية، وعليه تأتي هذه القوانين كاستجابة في مواجهة الخروقات والاختلالات التي يعرفها ميدان التعمير، وذلك ببيان مختلف أنواع المخالفات كل في مجال الخاص به، ومصادر ضبطها.

لقد منح المشرع للإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري حق الرقابة على الأعمال التي تقام في مجال البناء والتعمير، كون هذه الأخيرة ترتبط بحق التشييد والهدم، والتي هي إحدى الصور التي تترتب على الحق في استعمال الملكية العقارية واستغلالها، والتي غالبا ما تتعارض مع المصلحة العامة والنظام العام في بعده الجمالي خاصة.

وفي هذا الإطار تتمتع الإدارة عند ممارستها لهذا الدور الرقابي المناط بها ببعض امتيازات السلطة العامة بالإضافة إلى السلطة التقديرية التي حولها إياها المشرع في بعض الحالات أو تقييدها في حالات أخرى، مما يعطيها الحق في فرض إرادتها على الأفراد وإلزامهم بها، ومنعا من تعسفها في استعمال سلطاتها كان لابد من خضوعها للرقابة القضائية.

ومنه فقد تثار خلافات ومنازعات بين الراغبين في إحداث عمليات البناء والإدارة المعنية، وكذلك بينهم وبين المستفيدين أو المجاورين لهذه الأشغال، لذا وفي إطار ممارسة الحقوق التي حولتها النصوص التشريعية والتنظيمية عليهم أن يلجئوا إلى القضاء من أجل الطعن في قراراتها المتسمة بالتجاوز في استعمال السلطة بهدف إلغائها، لذلك يجب أن تكون قراراتها ملائمة ومطابقة لما ورد من ضوابط وأحكام في صلب التشريعات المتعلقة بالبناء والتعمير.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى أهم النتائج المتمثلة في :

- هناك من النصوص في قوانين التعمير ما هو مبهم ولا يتسم بالدقة الكافية، مما يؤدي أحيانا إلى اختلاف في تفسيرها وتأويلها من قبل الإدارة والقضاء على حد سواء.
- إن أسباب معظم المخالفات العمرانية عدم وجود سياسة صارمة لمحاربة الظاهرة، وكذا تساهل بعض الأعوان المكلفين بالمراقبة مع المخالفين.
- ضعف الإمكانيات المرصودة لمكافحة المخالفات، وعدم احترام الإجراءات القانونية المتطلبة في تغيير النسيج.
- تجريم المخالفات التي تمس بنظام التهيئة وتحديد عقوبات لها بموجب قانون 90-29، وبعض القوانين الأخرى.
- اعتماد المشرع الجزائري مبدأ عدم جواز مساءلة الشخص المعنوي جزائيا، إلا إذا نص القانون على ذلك، لكن نصوص قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له خالية من النص صراحة على عقاب الشخص المعنوي على مخالفات التعمير.
- فرض الرقابة الإدارية لأنها الأنجح لفرض التزامات الإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال.
- وسع المشرع في تشكيلة الأعوان المكلفين قانونا بالمراقبة الميدانية لأشغال البناء والتعمير رفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي، فزيادة على ضباط أعوان الشرطة القضائية يؤهل للبحث عن مخالفات التعمير، لمفتشي التعمير و المستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران، والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، وغيرهم.
- ظاهرة البناءات الفوضوية والمخالفات العمرانية مستمرة و متزايدة رغم أن النصوص القانونية موجودة و بكثرة، وكلها فاعلة إذا وجدت الصرامة في تطبيقها ضد المخالفين، وهو ما يثبت وجود تقصير من الإدارة في تطبيق هذه القوانين بشدة وبحزم.

هنا ويمكن في ختام بحثنا اقتراح جملة من التوصيات نوردتها فيما يلي :

1. تفعيل المنظومة القانونية فيما يتعلق بجرائم التعمير بما يتماشى و المستجدات الراهنة من خلال تطبيق القوانين، وتشديد العقوبات الواردة على مخالفات التعمير ورفع قيمة العقوبات المالية بما يتناسب و الجرم.
 2. ضرورة الاهتمام بتكوين الأطر البشرية المختصة في مراقبة التعمير.
 3. العمل على نشر الوعي العمراني عن طريق تنظيم المعارض والملتقيات.
 - تكوين قضاة متخصصين في العقار والتهيئة العمرانية بكل جوانبه التقييمية
 4. الإهتمام بالميدان التطبيقي لأدوات التعمير مما يمنحها فعالية ومصداقية والجدوى الضرورية لأداء التخطيط.
 5. السعي لإبعاد نمط معماري متناسق تقاديا للفوضى المعمارية وسوء التنظيم.
 6. ضرورة تشديد العقوبة على المخالفين لردعهم على الاستمرار في ارتكاب مخالفات التعمير والبناء.
 7. المراجعة المستمرة للقوانين من أجل تحسينها وتفعيلها لمواكبة التطور الذي يشهده النمو العمراني في مختلف المدن الجزائرية.
- الإسراع بإحالة المحاضر المتعلقة بمخالفات التعمير والبناء على المحاكم مع السهر على تهيئة الملفات وتجهيزها لضمان البت فيها من طرف القضاء بدون تأخير، والتركيز على الحالات التي تشكل فيها المخالفة إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء.
- وتبقى هذه مجرد اقتراحات مستلهمه من الدراسة وما نرجوه في الختام هو أن نكون قد استطعنا الإلمام بعناصر هذا الموضوع. والله الموفق للصواب

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

أولا / النصوص الرسمية :

أ) الأوامر :

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-07 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية، عدد 78.
2. الأمر 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء، رخصة التجزئة، الجريدة الرسمية رقم 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975.
3. الأمر 69-73 مؤرخ في 16 سبتمبر 1969 المعدل والمتمم للأمر 66-156 المتضمن قانون إجراءات جزائية، الجريدة الرسمية عدد 80 الصادر في 19 سبتمبر 1969 .

ب) القوانين :

1. القانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982 يتعلق برخصة البناء، ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 1982.
2. القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 سنة 1990 (معدل ومتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلقة بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية عدد 51 صادر في 15 أوت 2004).
3. القانون 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ 18 ماي سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004.
4. القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، الجريدة الرسمية عدد 89 سنة 1998.
5. القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 10.
6. القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسيع والمناطق السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11.

7. القانون رقم 04-06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق لـ 14 غشت سنة 2004م، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94_07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414هـ الموافق لـ 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، جريدة رسمية عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004 .

8. القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 سنة 2008 .

9. القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25 فيفري 2008، الجريدة الرسمية رقم 27 المؤرخة في 28 ماي 2008 .

10. القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37.

11. القانون 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12 .

12. 16-02 مؤرخ في 12 يونيو 2016 الذي يعدل الأمر 66-156 المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 08 يونيو 1966، جريدة رسمية، العدد 49، صادرة في 11 جوان 1966.

(ج) المراسيم الرئاسية :

1. المرسوم الرئاسي 10-236 المؤرخ في 07 أكتوبر 2010 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 58 المعدل والمتمم .

(ج) المراسيم التنظيمية :

1. المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية، عدد 34 سنة 1986.

2. المرسوم 91-176 المتضمن تحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك الجريدة الرسمية. العدد 26 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق لـ 28 ماي سنة 1991.

3. المرسوم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26 سنة 1991.
4. المرسوم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 28، المعدل والمتمم.
5. المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأملاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34 الصادرة في 17 جويلية 1991.
6. المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدل والمتمم بقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية العدد 51.
7. المرسوم التنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995 يحدد شروط تعيين الأعدان الموظفين المؤهلين لنقص مخالقات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة، الملغى، الجريدة الرسمية عدد 61.
8. المرسوم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91_177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، جريدة رسمية، عدد 62 مؤرخة في 11 سبتمبر سنة 2005.
9. المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية العدد 6262 مؤرخة في 11 سبتمبر سنة 2005.

10. المرسوم التنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 07 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعليم الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالقات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06 سنة 2006.
11. المرسوم رقم 08-388 المؤرخ في 17 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيم عملها، الجريدة الرسمية عدد 69، سنة 2008 .
12. المرسوم التنفيذي رقم 09-156، مؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها الجريدة الرسمية عدد 27 الصادرة سنة 2009.
13. المرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالقات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وكذا معاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-55.
14. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها مؤرخ في 25 يناير 2015، الجريدة الرسمية عدد 07 صادرة في 12 ديسمبر 2015 .

(د) التعليمات :

1. التعليمات رقم 219 صادرة عن المديرية العامة للجماعات المحلية المتضمنة محاربة البناءات الفوضوية، المؤرخة في 27 مارس 2019.
- ثانيا / المراجع العامة والخاصة :**
1. أبو شامة عباس ، شرطة المجتمع، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع عمان الأردن، سنة 2014.
2. إدريس فاضلي، الوجيز في النظرية العامة للالتزام، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجزائرية، 2006.
3. إسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.

4. **أقلوني ولد رابح صافية** ، قانون العمران الجزائري، (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2001 .
5. **البشير التجاني** ، التهيئة والتحضير العمراني في الجزائر، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،سنة 2000 .
6. **الزين عزري** ، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، طبعة01، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
7. **الشريف البقالي** ، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، الطبعة الاولى، دار القلم، الرباط 2012.
8. **بلحاج العربي** ، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري دون طبعة، ، جزء 02، دون مدينة نشر 2007.
9. **الفاضل خمار**، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر سنة 2010.
10. **حامد الشريف** ، جنایات المباني، دون طبعة، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995.
11. **جمال عباس احمد عثمان**، مسؤولية رجال الشرطة جنائيا وإداريا ومدنيا وتأديبيا في التشريعات العربية والأجنبية، دون طبعة، دار المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2009.
12. **عبد الرحمان البكريوي**، التعمير بين المركزية و اللامركزية، دون طبعة، الشركة المغربية للطباعة و النشر، الرباط 1993 .
13. **علي فيلالي** ، المحل المستحق للتعويض، إلتزامات، طبعة أولى، طوقم للنشر، دون بلد نشر سنة2002 .
14. **عمار بوضياف**،الوسيط في قضاء الإلغاء، الطبعة 01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
15. **عمار عوابدي** ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة 03، دار هومة للنشر ، الجزائر، سنة 2009.

16. **عمر حمدي باشا** ، محررات شهر الحيازة، دون طبعة، دار هومة للنشر الجزائر 2001.
17. **عمر حمدي باشا** ، حماية الملكية الخاصة العقارية، دون طبعة، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع الجزائر، 2009.
18. **عايدة ديرم** ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار النشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
19. **عبد الرزاق فخري الحدبني وخالد حمدي الزغبي** ، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دون طبعة، دار الثقافة للنشر ولتوزيع، دون بلد النشر، 2009.
20. **محمد الصغير بعلي**، القانون الإداري، دون طبعة، دار العلوم للنشر، عنابة سنة 2004 .
21. **محمد حسين منصور** : المسؤولية المعمارية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، دون بلد نشر 1999.
22. **محمد شكري سرور** ، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء، والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي، دون طبعة، دار الفكر العربي 1985 القاهرة.
23. **محمد شنب** ، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء، دون طبعة، منشأة المعارف الإسكندرية، 2004، مصر.
24. **محمد علي سويلم** ، المسؤولية الجنائية في ضوء السياسة الجنائية، دراسة مقارنة بين التشريع والفقه والقضاء، طبعة 01 ، دار المطبوعات الجامعية، 2007.
25. **نبيل صقر**، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الخصومة، التنفيذ و التحكيم، دون طبعة، دار الهدى ، عين مليلة، دون سنة نشر، الجزائر.
26. **نصر الدين مبروك**، محاضرات في الإثبات الجنائي، الجزء الثاني، دون طبعة، أدلة الإثبات الجنائي، الكتاب الأول، الاعتراف والمحركات، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008 .
27. **نعيم مغيب** ، عقود مقاولات البناء والأشغال الخاصة، الطبعة الثالثة، دون دار نشر، مصر، 2001 .

28. نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2010.

29. وداد عطوي ، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، طبعة الاولى، مكتبة الوفاء، الإسكندرية، ، 2016.

30. ياسمين قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2016.

ثالثا / المقالات العلمية :

01. الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر ، جامعة بسكرة، العدد 03 لسنة 2008 .

02. بوبكر بزغيش ، مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة و التعمير،المجلة 17، العدد 01 صدرت سنة 2008.

03. عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري ، بين التجريم والمتابعة الجزائية، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 07، سبتمبر 2018.

04. فاطيمة حمادو، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مقال منشور في مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.

05. محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 01 مارس 2007 تبسة.

06. مراد بلكعيبات وقيشو يوبا ، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثاني، جوان 2017 .

07. مسعودة دبراسو، النظام القانون لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة المفكر، العدد 17 جوان 2018.

08. نوال ريمة بن نجاعي ، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات بالعدد

الخاص بالملتقى الوطني إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر،
يومي 17، 18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر بسكرة سبتمبر 2013.

رابعا/ أطروحات الدكتوراه ومذكرات الماجستير :

(أ) الأطروحات :

01. **الزين عزري**، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه تخصص دولة في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قسنطينة 2005.

02. **خيرة لعبيدي**، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، سنة 2019 .

03. **شهر زاد عوابد** ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، سنة 2015-2016.

04. **عبد الرحمان عزاوي**، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه، علوم في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007.

05. **كمال محمد الأمين**، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم في القانون العام، جامعة أبي بكر القايد تلمسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق. سنة 2015-2016 .

(ب) المذكرات :

1. **ابراهيم غربي**، البناء الفوضوي في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر الموسم الجامعي 2011-2012.

2. **الهام قارة تركي**، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان ،السنة الجامعية 2012-2013.

3. **أمال خضراوي**، منازعات رخصة البناء، رسالة ماجستير فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر السنة الجامعية 2009، 2010 .

4. **أمال قصيرة**، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، سنة 2015.
5. **حسينة غواس** ، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة القانون و تسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة سنة 2011_2012 .
6. **رابح بن معمر** ، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 1، السنة الجامعية 2013-2014 .
7. **رفيقة سنوسي** ، أدوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق دراسة، حالة مدينة باتنة- مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية، تخصص المدينة و المجتمع، جامعة الحاج لخضر-باتنة - معهد الهندسة المدينة و الري و الهندسة المعمارية سنة 2010-2011.
8. **سعاد هوارى** ، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية و التطبيقات المبدائية " حالة الدقي عبد السلام، سركينة و تافرننت" مدينة قسنطينة، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2015 .
9. **سلسبيل كيجل**، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة سنة 2015-2016.
10. **عبد العزيز عقافية**، تسيير السياسة العمرانية في الجزائر، مدينة باتنة نموذجا، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، تخصص سياسات عامة وحكومات مقارنة قسم العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2009-2010 .
11. **عبد الله لعويجي** ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2011_2012.

12. **عربي باي يزيد** ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة ماجستير ، فرع قانون عقاري، 2007-2008.

13. **كمال تكواشت** ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2008-2009.

14. **محمد جبيري** . التأطير القانوني في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع ادارة عامة، جامعة الجزائر.

15. **محمد سبتي** ، رخصة البناء في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001، 2002 .

16. **مريم عزيزي** ، النظام القانوني في مجال البناء، رسالة ماجستير في القانون العام تخصص الدولة و المؤسسات العمومية ، كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة، الجزائر سنة 2015-2016.

17. **منى لطرش** ، رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة المنتوري قسنطينة، سنة 1998.

18. **ياسمين شريدي**، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2007-2008.

19. **يحي مدور**، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المديرية الجزائرية حالة مدينة ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران. جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012 .

خامسا / المواقع الإلكترونية :

01. المخالفات العمرانية : مقال منشور على شبكة الانترنت، موقع مدونة العمران في الجزائر،

<http://digiurbs.blegrpet.com>

02. معجم المعاني عربي عربي مأخوذ من الموقع الإلكتروني التالي :

<http://www.almany.com/ar/dict/ar ar>

الْفهرس

رقم الصفحة	العنوان
01	مقدمة
الفصل الأول : أحكام مخالفات التعمير	
07	تمهيد
08	المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لمخالفات التعمير
08	المطلب الأول : مفهوم مخالفات التهيئة و التعمير
08	الفرع الأول : تعريف مخالفات التهيئة و التعمير
11	الفرع الثاني : خصائص مخالفات التعمير
13	الفرع الثالث : أسباب مخالفات التعمير
16	المطلب الثاني : صور مخالفات التعمير
16	الفرع الأول : المخالفات المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير
21	الفرع الثاني : المخالفات المتعلقة بالرخص و الشهادات
38	المبحث الثاني : الجزاءات المقررة عن مخالفات التعمير، وكيفية معابنتها
38	المطلب الأول : الجزاءات المقررة عن مخالفات التعمير
38	الفرع الأول : المسؤولون عن مخالفات التهيئة و التعمير
43	الفرع الثاني العقوبات الناجمة عن مخالفات التعمير
46	المطلب الثاني : إجراءات معينة مخالفات التعمير
47	الفرع الأول : الزيارة الميدانية للمواقع
57	الفرع الثاني : تحرير المحاضر
60	الفرع الثالث : التدابير اللازمة المتخذة
61	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : وسائل الرقابة لحماية نظام التهيئة والتعمير	
63	تمهيد
64	المبحث الأول : الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير
64	المطلب الأول : الرقابة الإدارية بواسطة أدوات التهيئة و التعمير

65	الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
75	الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي
82	المطلب الثاني : الرقابة الإدارية باستعمال الرخص والشهادات
82	الفرع الأول : الرقابة الإدارية عن طريق الرخص
95	الفرع الثاني : الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات العمرانية
102	المبحث الثاني : الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير
102	المطلب الأول : رقابة القاضي الإداري في مجال التهيئة والتعمير
103	الفرع الأول : دعوى الإلغاء
109	الفرع الثاني : دعوى المسؤولية في مجال البناء والتعمير
111	المطلب الثاني : رقابة القضاء العادي في مجال البناء والتعمير
111	الفرع الأول : المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير
119	الفرع الثاني : المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير
124	خلاصة الفصل
125	خاتمة
قائمة المصادر والمراجع	
الملخص	

الملخص :

إن المخالفات العمرانية كثيرة ومتنوعة مما تشكل خطورة كبيرة على سلامة المواطنين وأمنهم والإخلال بالنظام العام، وذلك بسبب تأخر صدور العقوبات الصارمة بشأن هذه المخالفات، فحتى وإن وجدت فقد انحصرت في غرامات مالية ضئيلة لا معنى لها مقارنة بحجم الجرم المرتكب.

هذا ما شجع مرتكبي المخالفات على التمادي في الخرق الصارخ لقواعد التهيئة والتعمير التي تعد قواعد ملزمة.

وإن كان المشرع قد شدد نوعا ما من العقوبات المقررة على المخالفين بموجب أحكام قانون 08-15، إلا أن هذه العقوبات جاءت جد متأخرة.

إضافة إلى بطء القضاء في الحسم في النزاعات العمرانية المعروضة أمامه نظرا لتعدد هذا المجال وتداخله من جهة، ولسيطرة الإدارة على التعمير من جهة أخرى، من خلال منحها صلاحيات واسعة لضبط حركية العمران، هذا ما يؤكد من خلال القوانين الصادرة في السنوات الأخيرة.

Résumé :

Les infractions en milieu urbain sont nombreuses et variées, ce qui constitue une menace majeure pour la sécurité des citoyens grâce au retard dans la délivrance des peines sévères pour de telle violation et le cas échéant ont été limité à de petites amendes sans signification par rapport à la taille de l'infraction c'est ce qui encouragé les gens de persister en violation flagrante des règles de l'aménagement et de l'urbanisme qui sont obligatoires.

Malgré que le législateur a insisté sur une sorte de peines pour les gens qui ne respectent pas les règles d'urbanisme en vertu de la disposition de la loi 08-15 et en particulier quand-il s'agit d'abus des zones protégées en vertu des lois mais ces sanctions sont venue trop tard

En plus de la lenteur du juge qu'on il trancher dans les conflits urbaines exposés devant lui à cause de la complexité de l'urbanisme et ses chevauchement d'une part et la domination de l'administration sur ce

domaine d'autre part on accordant à elle de larges prérogatives pour régulariser la dynamique de l'urbanisme cela a été confirmé par les lois adoptées ces dernière année.