



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون عام

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

آليات الضبط العمراني في الجزائر

تحت إشراف

إعداد الطلبة:

الدكتور: ميهوبي مراد

1/ سعدي مهدية

2/ شايبي اليامنة درصاف

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	فارة سماح	08 ماي 1945	أ د/ أستاذ تعليم عالي	رئيسا
2	ميهوبي مراد	08 ماي 1945	أ محاضر أ	مشرفا
3	نويري سامية	08 ماي 1945	د/ أ محاضر أ	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

١٤٣٨

شكر وتقدير

نتقدم أولاً بالحمد والشكر لله الذي وفقنا وأنار دربنا لإنجاز هذا العمل المتواضع.

كما نتقدم بخالص الشكر وفائق التقدير إلى الأستاذ الدكتور
الفاضل "ميهوبي مراد"

الذي أشرف على مذكرتنا وعلى ما بذله من جهد وما قدمه لنا
من توجيه ونصائح لإنجاز هذا العمل.

كما نتقدم بالامتنان والعرفان للأساتذة الكرام أعضاء لجنة
المناقشة الموقرة على تفضلهم لمناقشة هذه المذكرة.



إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى نبع الحب والحنان

إلى من كان دعائها سر نجاحي

"أمي الحبيبة"

إلى من أحمل إسمه بكل فخر

"أبي العزيز رحمه الله"

إلى سندي ومصدر قوتي إخوتي

إلى كل أفراد عائلتي كبيرا وصغيرا

إلى كل من ساهم في اتمام هذا العمل المتواضع من قريب أو من بعيد

دور صاف

إهداء

بعد بسم الله الرحمن الرحيم

أقدم هذا العمل المتواضع إلى من ربّني وأعانتني بالصلوات والدعوات
لي بالتوفيق التي كانت سر نجاحي إلى "أمي العزيزة" التي تعجز الكلمات على وصفها

من سواد الخبر على بياض الورق

إلى "والدي العزيز" الذي طالما شجعتني وسانديني في مشواري الدراسي

إلى كل أفراد عائلي كبيرا وصغيرا

وإلى كل زملائي وأصدقائي وكل من ساهم في إتمام هذا العمل من قريب أو بعيد

مهدية

مقدمة



لا يمكن الحديث عن تحديد زمن معين لتطور العمارة في حياة الإنسان بالنظر إلى قدم الموضوع وتعدد الحضارات التي وصلت حد الرقي في العمران إلى حد أن بعض البناءات لم تجد لها تفسيراً علمياً إلى اليوم كالحدايق المعلقة ببابل، أهرامات الجيزة والعديد من المعالم الأثرية.

حيث يعد ارتباط الإنسان بالعمران ارتباطاً فطرياً ويمكن بدافع حاجة الإنسان إلى مأوى يستريح ومسكن يأويه وهذا اللقاء الذي وصف به العمران أنه "لقاء بين الإنسان والمكان في الزمن". كما يعتبر التطور الحضري للإنسان عبر الزمن بمستوى تقدم نمطه إذ يعتبر فرع من فروع القانون وأحد مقومات الحضارة.

يعد قانون العمران أحد فروع القانون الإداري التي تم إدراجها حديثاً فظهر في بداية القرن العشرين كمفهوم مستقل، وتوسع ليشمل كل الدراسات المتعلقة بتدخل الأشخاص العامة في استعمال الأراضي وتنظيم الفضاءات في المحيط العمراني للتجمعات السكنية والريفية والمدنية، فقانون العمران هو مجموعة القواعد المتعلقة بالتهيئة والتوسع العمراني، فهو فرع من فروع القانون العام والمتعلق أساساً بالقانون الإداري. هذا القانون يعمل على ضبط النشاط العمراني.

من خلال تناول المشرع الجزائري لأحكام وقواعد كفيلاً بأن تخلق التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة، وهذا ما أبرز تدخل الإدارة في التكفل لضمان تحقيق ذلك من خلال فرض تراخيص إدارية تنظم قواعد قانون التعمير المتمثلة في القرارات الفردية المتعلقة بمجال التعمير، كما أن إفادة المالكين من مختلف تراخيص وشهادات التعمير من عدمه فيه تأثير على مصالحهم ومراكزهم القانونية فهنا يخلق إلزام على عاتق الإدارة بإحترام الإجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار قرارات العمران ومن هنا فكلما خالفت الشروط القانونية والتقنية في إصدار قرارات العمران الفردية تكون قد انتهكت مبدأ المشروعية ويحق للأفراد منازعتها في ذلك بالطعن ضد القرارات ثم متابعتها بالتعويض، ومن هنا يخلق دور القضاء الإداري من خلال بسط سلطاته في مجال الرقابة على أعمال الإدارة وضمان احترامها لمبدأ المشروعية بكل جوانبه وعدم حيادها عن الدور الرئيسي لها في إحترام الإجراءات والقوانين والتعسف في استعمال حقها في إصدار القرارات وتنفيذها.

غير أن المشرع قد فرض العديد من النصوص القانونية التي ترمي إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وذلك بداية من الأمر 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، لتتوالى بعد

ذلك سلسلة النصوص والتعديلات مرورا بالقانون 90-29 المؤرخ في 1 سبتمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير مع الإستحداثات التي لحقته في ظل الإصلاحات العامة التي عرفت البلاد تطبيقا لمبادئ دستور 1989 وغيره من القوانين.

رغم كل هذه القوانين وكثرة تدخل المشرع في هذا المجال إلا أن التغيب للرقابة العمرانية، أدى إلى انتشار كبير للبنائيات المخالفة لأصول العمران على الأراضي الغير مناسبة.

1- أهمية الموضوع:

تبرز أهمية الموضوع، بل وتفرض نفسها، اعتبارا لدور الضبط الإداري العمراني في مراقبة النشاطات العمرانية، الساعي إلى إرساء نوع من التوازن بين حقوق وحرية الأفراد العامة والحفاظ على النظام العام بمختلف أبعاده ومدلولاته التقليدية والحديثة، بما للسلطة العامة من صلاحية فرض التنظيمات الإدارية المتعلقة بالعمران والبناء، والتي غالبا ما تتعارض وحرية الأفراد في التعبير عن أفكارهم في المجال العمراني والتملك العقاري، كما تبرز ضرورة البحث في الموضوع اعتبارا لأهميته العملية والواقعية في مقابل إهماله من قبل الدارسين والباحثين، والذي يتجلى بوضوح في قلة الدراسات المتعلقة بالموضوع، فضلا عن سطحية الأبحاث التي

تناولته، خاصة وأنه موضوع يمس كل فئات المجتمع لتعلقه بإحدى أساسيات ومقدسات العيش الكريم وهو ا طال الكل

لعمران، وامتداده ليمس أكثر من مجال مثل البيئة، بالتالي اتساع مداه لي.

2- أسباب اختيار الموضوع:

يرجع اختيارنا لهذا الموضوع إلى:

• الرغبة في البحث والتطلع في مجال التعمير والخوض فيه.

• الرغبة كذلك في العمل مستقبلا في هذا المجال ما زادنا حماسا للبحث والدراسة في هذا الموضوع.

• أيضا مشروع المؤسسة الناشئة الذي جعل موضوع بحثنا تطبيقيا أكثر وهذا أكبر دافع للخوض في العمران والتعمير.

3- الاشكالية:

إذا كان الضبط الإداري كسلطة إدارية تقوم على تحقيق المصلحة العامة للحفاظ على النظام العام ورغم أهمية هذه النصوص وتنوعها مما أسهم في توسيع مجالات الضبط الإداري العمراني، فإن اختصاصاتها في هذا المجال قد أثرت العديد من النقاشات تتمحور فيما تتمثل آليات الضبط العمراني في الجزائر؟

4- الدراسات السابقة:

إن الغوص في مجال البحث العلمي يستدعي من الباحث أن يلم بكل جوانب الموضوع محل الدراسة إذا اعتمدنا على عدة أطروحات ومذكرات من بينها نذكر:

- بلحوت حسام الدين، رفيق أمين، الرقابة الإدارية والرقابة القضائية على عقود التعمير، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي الحقوق، تخصص قانون للتهيئة والتعمير جامعة محمد البشير الإبراهيمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، برج بوعريبيج، 2021، 2022.

- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر 2018، 2019.

- الدكتورة سماح فارة، قانون التهيئة والتعمير، محاضرات أقيمت وقدمت إلى طلبة السنة الثانية ماستر قانون عام، جامعة 8 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، قالمة 2019، 2020.

هذه الدراسات مضامينها تتبنى فحوى دراستنا، إضافة إلى دراسات أخرى أيضا، إذ حاولنا من خلالهم الإلمام بكل جوانب الموضوع محل الدراسة .

5- أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة للتطرق لموضوع إختصاص القضاء الإداري في مجال التعمير قصد إعطاء نظرة شاملة لنطاق إختصاص القاضي الإداري في مجال مراقبة أعمال السلطة الإدارية وكذا ضبط أعمالها من خلال الآليات المتعددة، كما تسعى هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على دور الرقابة على عقود التعمير من الناحية الإدارية والقضائية لكون الموضوع يكتسب أهمية كبيرة وتظهر أهمية الموضوع في كشف مدى رقابة الإدارة لعقود التعمير وكذا تبين آليات الضبط المعتمدة للمحافظة على النظام العام بصفة

عامة، ومكانة ومدى نجاعة القضاء كوسيط بين الإدارة والفرد كونه الجهة المحايدة والفعالة لحماية حقوق الأفراد

6- الصعوبات:

من أهم الصعوبات التي واجهتنا خلال القيام بدراستنا هذه هي كثرة المراجع في هذا الموضوع مما صعب علينا جمع الكل المعلومات القيمة المتحول عليها.

7- المنهج:

للإجابة على التساؤلات والإشكالية المطروحة إعتدنا على المنهج التحليلي.

ذلك من خلال إبراز النصوص القانونية في مجال التعمير، وكذا البيان مدى تدخل القضايا في المجال العمراني، إضافة إلى توضيح دور كل جهة في ميدان التعمير .

8- الخطة:

تماشينا مع الإشكالات التي يثيرها موضوع البحث، تم تقسيم الخطة إلى فصلين، يعالج الفصل الأول ماهية الضبط الإداري العمراني ، أما الفصل الثاني فيتعلق بالآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر حيث أن اعتماد هذا التقسيم من شأنه أن يحقق فائدة عملية تتمثل في مساعدة القارئ على تتبع مضمون البحث.

الفصل الأول:

ماهية الضبط الإداري

العمراني



تكفل جميع الدساتير الحق في الحرية الفردية وتقرر حماية الملكية العامة ودعمها وفقا للقانون كما تقرر أيضا الحق في الملكية الخاصة وجعلها مضمونة لا يجوز فرض الحراسة عليها إلا في الأحوال التي يقتضيها القانون، ويعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص البناء هو أول الحقوق والحريات الفردية التي تقييدها لتحقيق أهداف النظام العام.¹

ويرى بعض رجال الفقه أن الحرية مكنة يتعرف بها القانون للناس كافة دون أن تكون محلا للاختصاص الحاجز، وهو ما ينطبق على كل الحريات العامة التي يكفلها الدستور وتختلف هذه الحرية في نظرهم عن الحق عدة وجوه:

1- إن الحق يتسم بطابع الخصوصية بينما الحرية لها صفة عمومية.

2- الحق يرتبط بوجود واقعة قانونية تؤدي إلى تطبيق قاعدة قانونية، بينما الحرية تستند إلى المبادئ العامة فمن ثم فهي موجودة.

ويذهب البعض إلى التسوية بين الحق والرخصة ويعتبرهما معا واحدا، إلا أن هذا الرأي رجحه بعض الفقه الذي يرى بأن الرخصة منزلة وسط بين الحرية والحق.²

سلطة الضبط الإداري في مجال العمران تهتم بتنظيم البناء والتعمير، بحي يتضمن حصر سلطات الضبط وقصرها على مجالات معينة، قد تكون هذه المجالات تتطابق وأغراض الضبط الإداري العام أو تختلف معه.

1- محمد عبد المنعم رياض، أثر القيود الإدارية في تحديد حق الملكية، بحث لمجلة القانون والاقتصاد، العدد الأول، مطبعة الرغائب، مصر، سنة 1932، الصفحة 556.

2- عبد الغني بسيوني، القانون الإداري - دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقها في لبنان، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، سنة 1999، الصفحة 198.

المبحث الأول: مفهوم الضبط الإداري العمراني

يعد الضبط الإداري في ميدان البناء والتعمير ضرورة أفرزها سعى الدولة إلى إيجاد جملة من القواعد القادرة على تقييد سلوكيات الأفراد داخل التجمعات العمرانية خاصة في ظل تطور هذه الأخيرة، وتزايد عدد المدن واتساع رقعتها نتيجة للعديد من العوامل الاقتصادية والتحولات الاجتماعية، فظهرت الحاجة عندئذ إلى ضرورة إيجاد ضوابط تحد من الحريات والنشاطات الفردية والعمرانية التي غالباً ما اتسمت بالعشوائية وإيثار المصالح الشخصية وتناهي المصلحة الخاصة للجماعة. ورغم أهمية أحكام وقواعد الضبط الإداري والعمراني ودورها الذي لعبته ولا زالت تلعبه في تنظيم التوسع العمراني، ظلت النقائص والسلبيات قائمة وإن محاولة الوقوف عند الإنسان الكامنة وراء هذه النقائص تؤكد قيام مسؤولية مشتركة بين المواطن وهيئات الضبط الإداري العمراني وبشكل خاص منها المحلية منها.

المطلب الأول: تعريف الضبط الإداري العمراني

لم يتعرض أي من المشرع الفرنسي والجزائري لوضع تعريف محدد لماهية الضبط الإداري، وإنما اكتفي ببيان هدفه وهو المحافظة على النظام العام في المجتمع، وقد اجتهد رجال الفقه لوضع تعريف محدد للضبط الإداري ولكن تباينت واختلقت تعريفاتها تبعاً لاختلافهم في طبيعة الضبط الإداري ذاته وتحديد أهدافه التقليدية ومدى التوسع فيها.

الفرع الأول: التعريف التشريعي

فقد عرفه على أنه "الضبط الإداري" ويتمثل في مجموعة اختصاصات تخول جهات الغدارة التدخل في حريات الأفراد ونشاطاتهم الخاصة بهدف وقاية النظام العام.¹ وعرف أيضاً بقوله: "قواعد عامة تفرضها سلطة عامة على الأفراد في عموم حياتهم العادية أو لممارسة نشاط معين بقصد سياسة النظام العام، وتتخذ هذه القواعد شكل القرارات التنظيمية، القرارات الفردية ويترتب عليها فيما بعد تقييد الحريات الفردية ويرى ماجد راغب الحلو أن الضبط الإداري ما هو إلا وظيفة² من أهم وظائف الإدارة تتمثل أصلاً في المحافظة على النظام العام بعناصره الثلاثة، عن طريق إصدار القرارات اللائحية والفردية تستلزمها الحياة الاجتماعية.

1- محمود عاطف البناء: "الوسيط في القانون الإداري"، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989، الصفحة 335.

2- توفيق شحاتة، " القانون الإداري"، الطبعة الأولى، القاهرة، 1955، الصفحة 988.

فالمفهوم الموضوعي للضبط الإداري يتجه إلى مظاهر النشاط الضبطي، أي جملة الصلاحيات والاختصاصات التي تمارسها هيئات الضبط الإداري يتجه إلى مظاهر النشاط الضبطي، أي جملة الصلاحيات والاختصاصات التي تمارسها هيئات الضبط العمراني، والإجراءات والأساليب التي تنتهجها لممارسة نشاطها وتحقيق أهدافها، ويتصرف المعنى الشكلي للضبط الإداري إلى الهيئات والهياكل التي تمارس النشاط الضبط عبر تقييد الحريات الفردية.¹

بمقتضى الصلاحيات المسندة والمخولة إليها والتي تحدد نطاق اختصاصها.

وبعد التعرض إلى مصطلح الضبط الإداري، نحاول إبراز مدلول "التعمير"، حيث يفيد لفظ التعمير "لغة" السكن والإقامة بالمكان والاستقرار به، فيقال: عمر عمرا المنزل بأهله: كان مسكونا والدار: بناها: ويقال: عمر عمروا وعمارة وعمرنا الرجل بيته: لزمه.

والعمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة لاتينية "URBS" والتي تعني المدينة فلفظ "Urbanism" تحيل إلى العلم الذي يهتم بدراسة التقنيات الكفيلة بضمان التوزيع المتوازن للأنشطة البشرية المختلفة على المجال العمراني، فهي كلمة حديثة العهد، غير أن العمران كفن وأسلوب لبناء المدن له جذوره التاريخية.

الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي

أما المعنى الإصطلاحي للعمران فيقصد به: "البيئة التي يغلب عليها ويميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته وتمتد من السكن إلى المدينة.² وباعتبار قانون العمران فرع من فروع القانون العام والمتعلق أساسا بالقانون الإداري³ فيقصد به "مجموعة القواعد القانونية والتقنية المنظمة للنشاط العمراني" ويربط العلاقة بين مصطلحي الضبط الإداري والتعمير، يمكن أن يعرف الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير بكونه نشاط إداري ينطوي على تقييد الحريات الفردية لغاية صيانة النظام العام من كل تهديد وإخلال من جهة وتنظيم عملية الاوسع العمراني وبعض المجالات الخاصة التي ترتبط بالمادة العمرانية من جهة أخرى، وهو ما يحيز للجهة الإدارية إتخاذ

1- ماجد راغب الحلو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1988، الصفحة 475.

2- سيد محمد التوني ونسمات عبد القادر، عن الإسكان والعمران، أبحاث مختارة من المؤتمرات، العربي للنشر والتوزيع القاهرة، 1992، الصفحة 10.

3- JAC Quelien Morad-DEVILLER, DROITE DE L'URBANISME, DALLOZ. PARIS, 7ème EDITION, 2006. PAGE 01.

مختلف الإجراءات والأساليب الضرورية الكفيلة بضمان تحقيق الغايات المنشودة من نشاط الضبط العمراني وعلى هذا الأساس كان لابد من تنظيم حركة البناء والتعمير من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام وكذا مراعاة التنسيق العام في البناء وكذا المظهر الجمالي للمدينة. وهنا تبرز أهمية النظام العام العمراني من خلال حجم الأضرار المترتبة على الإخلال به، فهو ليس مجرد قواعد قانونية ضابطة لممارسة نشاط عمراني، وإنما هو أبعد من ذلك بكثير من خلال الآثار التي يخلفها العمران في حالة عدم أخذ الاحتياطات اللازمة المتعلقة بطبيعة الأرض محل البناء ومدى ربطها بشبكات الصرف الصحي فضلا عن إحترام قوانين التهيئة والتعمير. وبناء عليه سوف نتعرض لذلك فيما يلي:

1- **الأمن العام:** يهدف الضبط الإداري الخاص بالبناء والتعمير إلى حماية الأمن العام لأفراد المجتمع عن طريق التأكد من مطابقة البناءات والمنشآت للأصول الفنية الصحيحة والقواعد السليمة في البناء والتعمير حتى لا تتهاون تلك المباني وتضر بأمنهم العام وفق نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

2- **الصحة العامة:** كما أنه يهدف الضبط الإداري العمراني إلى حماية الصحة العامة عن طريق مراعاة المسافات المناسبة بين المباني والمنشآت، ووجود فتحات ومناور جيدة لها.

3- **السكينة العامة:** ويهدف الضبط الإداري العمراني إلى حماية العامة عن طريق مراعاة مسافات مناسبة فيما بين المنشآت وتصميمها بشكل معين يمنع وصول الضوضاء إلى الجيران¹، وهذا حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

وقد حاول المشرع إحكام السيطرة على النشاط العمراني بما لا يخالف النظام العام، حيث أوكل لسلطات الضبط لإداري جملة من الصلاحيات تخول لها فرض رقابة مسبقة ولاحقة. على مختلف الأنشطة العمرانية بهدف الحفاظ على صحة وسلامة وحركة البناء والتعمير وفرض إجراءات الضبط.

BEN KHELILI Mouna ,le contentieux pénal des permis de construire, mémoire pour -1 l'obtention du diplôme des études approfondies en droit de l'environnement et l'urbanisme,- DEA-Tunis,rlmanar,2022-2023-page 74.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للضبط الإداري في مجال العمران.

إن المعنى العام للضبط الإداري بصورته التقليدية يجعل من تحديد الطبيعة الوظيفية للضبط الإداري من أحد أهم الأمور غاية في الصعوبة، وذلك إذا ما نظرنا إلى الطبيعة التي يتميز بها هذا الجهاز من جهة بإعتباره وسيلة تتميز بالقوة، ومن جهة اتصالها بالأفراد تجعله أداة فيد تزيد الأمر تعقيدا في وضع مفهوم يحدد هذه الطبيعة القانونية، وعليه معظم التشريعات لم تقم بوضع تعريف محدد واكتفت بالحديث فقط عن أغراضه وأهدافه ومدلولاته، وتركت المجال للفقهاء الذي اختلف بدوره الفقهاء أيضا في تحديد هذه الطبيعة القانونية للضبط الإداري، الأمر الذي يطرح التساؤل التالي:

هل يمكننا القول بأن سلطة الضبط الإداري العمراني تؤدي طبيعة إدارية محايدة ومنفصلة لا ترتبط بالحكم أو السلطة الحاكمة؟ أم يتعادها إلى كونه ذو وظيفة سياسية تؤديها السلطة السياسية للتعبير عن الطبقة الحاكمة؟ أم هي وظيفة مرتبطة بالحكم أو هو أحد سلطات الدولة التي تهدف للحفاظ على النظام العام دون مراعاة لأي معوقات كيف ما كان إتصالها بالأفراد؟

الأمر الذي نجده واضحا في أحكام القضاء، خصوصا الفرنسي والمصري على تأكيد الطبيعة الإدارية لتدابير الضبط الإداري في جميع مدلولاته التقليدية، أو الحديثة حتى في حالة عدم إفصاح المشرع عنها بنص صريح.¹

ف نجد على سبيل المثال ما ورد في قضاء مجلس الدولة المصري، حيث أخضع المجلس لرقابة القرارات الإدارية والتي تأخذ طابع وأغراض وأهداف وبواعث يكون جوهر السياسة حاضرا فيها. ولعل أبرز مثال على ذلك قضاؤه بالنسبة لقرارات إعتقال المواطنين من يدخل في إطار حالة الطوارئ، وزيادة على ذلك القرارات الجمهورية والتي تعرف الحراسة على المواطنين وقرارات إدارية تخضع لرقابة القضاء، وهو في الأصل ذا معنى سياسي محض.

أما مجلس الدولة الفرنسي فقد حكم ببطلان حكم القضاء الإداري بالنسبة لقرارات الضبط الإداري، بهدف محاباة حزب سياسي أو تفضيل تجمع سياسي على غيره.²

1- محمد محمد بدران، الطبيعة الخاصة للضبط الإداري والآثار القانونية المرتبطة "دراسة في القانون المترتبة" دراسة في

القانون الفرنسي والمصري"، دار النهضة، القاهرة، سنة 1989، الصفحة 50.

2- محمد محمد بدران، المرجع السابق، الصفحة 52.

يفهم من ذلك أن تجسيد سلطة الضبط على أنها خدمة عامة دون سواه يؤدي إلى تحقيق العلاقة بين الشعب والبوليس، بحيث لا يستطيع رجل البوليس أن يحقق واجباته التي تلزمه بها وظيفته من أنه رجل في خدمة المواطنين.¹

فلما كان العمران أحد عناصر الضبط الإداري، إستوجب البحث عن الطبيعة القانونية بإعتباره يشارك السلطات العامة الأخرى في خصائصه المتميزة، وعليه يمكننا تفصيل مت أجمالناه بالنسبة لآراء الفقه وفق ثلاثة فروع:

- الضبط الإداري العمراني سلطة إدارية محايدة.
- الضبط الإداري العمراني سلطة سياسية.
- الضبط الإداري العمراني سلطة من سلطات الدولة.

الفرع الأول: الضبط الإداري العمراني سلطة إدارية محايدة

يرى بعض الفقهاء بأن الضبط الإداري سلطة قانونية محايدة الغرض منها حماية فكرة النظام العام في المجتمع لجميع مدلولاتها، بحيث لا يمكن القول بأنها سلطة سياسية إلا إذا انحرفت في استعمال صلاحياتها وطغى عليها جانب حماية السلطة بدل عن المجتمع.²

والتأمل لهذا الجانب يرى خطورة إنحراف الضبط إلى السياسة وتطور فكرة المصالح العليا للدولة، وهي فكرة تناقض وظيفة النظام العام، هذا الرأي ذهب إليه الفقه أولمان حيث إعتبر أن الضبط الإداري هو عبارة عن وظيفة إدارية محايدة تمارس سلطاتها في حدود القانون، ويذهب أيضا بأنه لا يمكن توفير السكنية للمجتمع بأنها حماية لنظام سياسي مستقل عن أفراد المجتمع.

ويرى الدكتور محمود عاطف التنافي في هذا السياق أيضا أن فكرة الضبط هي فكرة قانونية محايدة يمكن أن تصبح فكرة سياسية في حال إنحرافها إلى تحقيق خدمة لنظام سياسي معين، وهو يحدث في أعلى الديمقراطيات الحديثة وذلك بوضع قيود على فكرة الحرية من أجل حماية نظامها السياسي والاجتماعي

1- عبد الرؤوف هاشم محمد بسيوني، نظرية الضبط الإداري في تنظيم الوضعية المعاصرة وفي الشريعة الإسلامية ، الصفحة 26 و27.

2- محمد أحمد فتح الباب السيد، سلطات الضبط الإداري في مجال حرية الاجتماعات العامة، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر، 1993، ص33.

من أي أنشطة أو إتجاهات فكرية، بحيث لا يجوز مطلقاً أن تسخر سلطة الضبط من أجل خدمة مصالح سياسية بعيداً عن مقتضيات أمن الجماعة ونظامها المادي.¹

ويرى بعض الفقه أن ممارسة سلطة هي عملية محايدة تماماً بإعتبارها أداة تنصرف إلى حماية الأوضاع الرئيسية لحياة المجتمع، وإذا كان ذلك هو البعد فلا ينبغي أن يفهم على أنه حماية لنظام سياسي معين بعيداً عن نظام المجتمع أو مصالح طائفية أو فردية متميزة عن مصلحة الجماعة يمكنها أن تسلخ عن فكرة النظام العام للمجتمع.²

ويذهب جانب آخر في الفقه الفرنسي إلى أن هذه الأعمال لا تعد أن تكون عملاً إدارياً تخضع لرقابة القاضي الإداري.

ويفهم من خلال هذا الاتجاه أن قانون العمران يحمل طبيعة إدارية تنظيمية وقواعده من النظام العام تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح العامة للأفراد، والمتمثلة في الحق في السكن وبين المصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها، وذلك من خلال ما تفرضه الإدارة من ترخيص لإحترام هذه القواعد، فهي قواعد تفرض عقوبات على مخالفتها.³

الفرع الثاني: الضبط الإداري سلطة سياسية

ويذهب أنصار هذا الاتجاه أن الضبط الإداري وإن كان أعمال تصدره الإدارة إلا أنه ينتهي إلى ما يعرف بأعمال السيادة، وهو ما يجعل بينها وبين رقابة القضاء حاجزاً ومنأى يعيق عمله في الرقابة الأمر الذي يعزز من فكرة دوره السياسي، فالنظام العام في حقيقته وجوهره فكرة سياسية واجتماعية يزداد تركيزه في الحماية بكل ما يتصل بالسلطة السياسية، وإذا كانت فكرة النظام العام في مدلولاتها الثلاث السكنية العامة والصحة والأمن العام هو من مظاهر سلطة الحكم.⁴

ويرى الدكتور محمد عصفور بأنه عمل يقوم بين السلطة الحاكمة في حماية النظام العام منبعتاً من فكرة سياسية واجتماعية، هذه الفكرة ينبغي عدم المساس بها لتوفي أي إختلال قد يكون محتملاً من شأنه الإضرار بمصالح الحكم، وفي حالة حدوثه فإنه من الطبيعي ضرورة فرض قيود تستغل الدولة سلطاتها

1- محمد عاطف البناء، مرجع السابق، الصفحة 363.

2- محمد محمد بدران، مرجع السابق، 53.

3- بلكعبيات مراد وقيشويو، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 02، لسنة 2017، الصفحة 47.

4- عادل السعيد أبو الخير، المرجع السابق، الصفحة 104.

الضبطية أو البوليسية، تبعا لأغراض سياسية من منطلق أن الحرية ليست مجردة تمارس الغرض والهدف منها عدم مخالفة هذه السياسة الأمر الذي يتنافى وأي وظيفة أخرى. وفي الفقه الفرنسي نجد ما أورده الفقيه برنارد والذي عبر أنه لا يمكن اعتبارها سلطة رابعة من سلطات الدولة بجانب السلطات التشريعية والتنفيذية والقضائية لا تحمل غير مسمى ومعنى الوظيفة السياسية. ويضيف براتزاد ضرورة الإعراف لحماية النظام العام ومقومات الجماعة السياسية خصوصا تلك لمتعلقة بمقومات الدولة، والتي تستدعي بحكم طابعها السياسي والأساسي حماية دقيقة بإسم النظام العام، ومن جملة هذه الأمور.

(1) حفظ وحماية الدساتير باعتبارها مظهرا من مظاهر الدفاع عن النظام العام، وأي اعتداء يعتبر عامل مؤدي إل الفوضى والاضطرابات.

(2) حماية المصلحة، يتعين الدفاع عن المؤسسات وخاصة التي تحمل الطابع العام للدولة مثال الشكل الجمهوري للحكومة أو أي نظام تنظيم منتهج من قبل الحكومة.

(3) الإنتخابات، تعتبر من أبرز مواضيع النظام العام وصدور النصوص التشريعية المنظمة لذلك لا يجوز بأي حال من الأحوال مخالفتها.

(4) المؤسسات ذات الطابع الدفاعي والعسكري تكون جزء من مقومات النظام العام.

كما ذهب أيضا باسكو إلى أن الضبط الإداري يحمل طبيعة سياسية بإعتباره يمس عناصر السيادة للدولة، بحيث أنه إذا كان حق الإدارة هو حق التنظيم والتوجيه فإن سلطة الضبط عملها، هو حق الرقابة وحق الدفاع ووسيلة من وسائل الإكراه البدني والتي تلجأ إليها الدولة للدفاع عن وجودها، كما أن الصفة السياسية للضبط في أي قطاع سياسي تتمثل في التنظيم ودعم هذه السلطة.¹

ومن خلال ما تقدم فإن هذا الاتجاه تم إنتقاده بحيث أن الفهم الخاص لطبيعة الضبط كسلطة سياسية لوحدها دون مظهرها القانوني يشكل خطورة لأنه بعهد السلطة التنفيذية في مجال تنفيذ القوانين، وبذلك يفسح المجال لفكرة أعمال السيادة والتي يجعل منها أعمال مشروعة.

الفرع الثالث: الضبط الإداري سلطة من سلطات الدولة

1- رأفت فودة، مصادر المشروعية الإدارية ومنحنياتهما، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994، الصفحة 105.

والفكرة التي ينطلق منها هذا الاتجاه أن الضبط الإداري يعتبر سلطة عامة بالمفهوم الإداري، وما يعزز ذلك هو توف عناصر ومكونات السلطة العامة وإذا كانت السلطة تعني أساسا التعبير عن إرادة عامة في خدمة نشاط ما تعتبر أخذ تلك الإدارة التي تتصرف إلى نشاط عام ويقوم بها مكلف بعمل ضبطي ومن هذا يذهب أنصا هذا الاتجاه إلى أنه يجب توافر مجموعة من المقومات لكي نقول بأنها سلطة من سلطات الدولة.

- أن ينص عليها الدستور بحيث يعترف بها ضبط السلطة ويحدد لها اختصاصها.
 - أن يكون الغرض منها تحقيق مصلحة عامة والمقصود بأن يكون الهدف منها عام وليس تحقيق أهداف فردية.
 - القدرة على ممارسة سلطاتها وأن تكون قادرة أيضا على تنفيذ هذه السلطات على وجه الحقيقة يعني القدرة على الممارسة من خلال الآليات والهيئات المحددة لذلك.
- ومن منظور أنصار هذا المذهب أن المصلحة العامة لا تمارس أعمالها لأغراض ذاتية ولحسابها. وإنما يقصد تحقيق هدف أساسي هو الصالح العام. وأن مشروعية أعمال الإدارة هي حبيسة السياج الحصين والمتمثل في فكرة المصلح العامة، الذي يفسر قول الدكتور طعيمة الجرف هو مضمون ومعنى المصلحة العامة لا يتعدى أن يكون الغاية من التصرف القانوني وقت الإلزام في مضمونه.¹
- ويرى الدكتور عادل السعيد أبو الخير: أن تحديد الطبيعة القانونية للضبط من أكثر الأمور صعوبة بحيث أنه يتعين علينا أن نميز النظم الديمقراطية وما عداها من نظم أخلاقية وشمولية، ففي النظم الديمقراطية وتتجه لسيطرة مبدأ الحرية والتي تكون في مرتبة الصدارة دون غيرها من القيم كونها حقيقة مطلقة وليست أمر معاد أو مقابل للحرية بل تعد وسيلة أو هدف لتهيئة لمناخ الذي يتيح للأفراد ممارسة هذه الحرية، فهي بمثابة العامل المنظم لها ولعل خير دليل لذلك هو أن ترك الأفراد يمارسون حرياتهم دون قيد هو دعوة مباشرة للفوضى.²

وعليه فإن سلطة الضبط الإداري ذات وظيفة مكملة فهي أداة تبغي الصالح العام دون غيره، وليس أداة لمصلحة الحاكم وأمنه، ومتى تحقق ذلك أدت القاعدة القانونية دورها في تحقيق الأمن والخير على جميع

1- محمود سعيد شريف إسماعيل عبد المجيد، سلطات الضبط الإداري في الظروف الإستثنائية، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر، 1979، الصفحة 22.

2- عادل السعيد أبو الخير، المرجع السابق، الصفحة 102.

أفراد هذا المجتمع، والتطبيق السليم لتنظيم الديمقراطية يتميز بقيم الإنتماء للجماعة، وليس التفرغ لحماية قيم الحاكم والدفاع عنه.

أما كونها سلطة قانونية محايدة ولا تتجاوز حدود فكرة قانونية، هي حماية النظام العام بمدلولاته وتمارس في إطار الضوابط والضمانات التي تضمن عدم الإنحراف والتجاوز لحدودها.

ومما سبق يمكننا أن نستخلص من خلال القواعد العامة للضبط الإداري، الطبيعة القانونية لسلطة الضبط في مجال العمران، فنجد المشرع الجزائري من خلال التعريفات للضبط الإداري، قد اتجه إلى المبدأ الذي ذهب إليه المشرع الفرنسي والمصري، وذلك بتحديد الأغراض الخاصة بالضبط ومدلولاته، الأمر الذي لا يمكن من إسقاط العناصر الثلاث للطبيعة القانونية للضبط في مجال العمران، فنجده سلطة قانونية محايدة تنظم مجال العمران، نذكر على سبيل المثال أن القوانين والنصوص التي تنظم مجال العمران تدخل في إطار النسق الإداري، فالإدارة هي المختصة بإصدار التراخيص بدءاً من إنطلاق عملية البناء إلى غاية النهاية، واستخدام شهادة المطابقة بالنسبة للمواصفات الموجودة في رخصة البناء.

فعملية الضبط عمل إداري محايد، لا يمكن لسلطة أن تتدخل في إدراج تعديل أو إلغاء غير منصوص عليه داخل هذه القواعد القانونية، ولا يمكن إعتبار سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة سياسية بالنسبة للرخص الممنوحة من قبله للأشخاص طالبي البناء، فهو يمثل صفة الدولة في الترخيص ولهدم ومنح جميع الرخص المتعلقة بالبناء، إعتبار للسياسة وخدمة المصالح الخاصة للحاكم في هذا المجال، فسلطة الضبط في مجال العمران إمتداد لتحقيق أغراض الضبط سواء تعلق الأمر بكونه فكرة قانونية أو سياسية أو سلطة من سلطات الدولة، فالهدف المتفق عليه هو حماية النظام العام.¹

1- عادل السعيد أبو الخير، المرجع السابق، الصفحة 104.

المبحث الثاني: مجالات وأهداف الضبط الإداري في مجال المحافظة على الطابع العمراني

يتميز الضبط الإداري كونه ينقسم إلى عام وخاص بحي يمتاز هذا الأخير بتنظيم النشاطات بواسطة السلطة الإدارية المختصة، ولعل أبرز هذه الموضوعات تلك المتعلقة بتنظيم المباني والعمران والتهيئة العمرانية وتتمثل في منح تراخيص لأعمال البناء المختلفة.

ولعل الغاية التي يرى المشرع من خلالها وضع قوانين خاصة بالبناء والتعمير، تهدف إلى نفس الأهداف الخاصة بالضبط الإداري التقليدي، فالهدف من وضع هذه القوانين والمجالات الخاصة بالضبط تنص أساسا على ضمان المعايير المتطلبة لسلامة الأمن والصحة والسكينة العامة والتخطيط ووضع المخططات الخاصة بالتهيئة والتعمير، تضمن الاستخدام والتحكم الأمثل في العقار، الأمر الذي يضمن أيضا المحافظة على النمط والنسق العمراني للمدن ويحفظ جمالها¹.

وسوف يتم التطرق إليه في مطلبين، نتطرق في المطلب الأول إلى مجالات تدخل سلطة الضبط الإداري العمراني، والمطلب الثاني أهداف سلطة الضبط الإداري العمراني.

المطلب الأول: مجالات تدخل سلطة الضبط الإداري في المحافظة على الطابع العمراني.

يعد الاهتمام بالنسبة للنمط العمراني من أحد أبرز الأولويات الخاصة للسلطة الإدارية، ويتجلى ذلك من خلال السعي لإيجاد التوافق والتكامل بين المحيط وما يمثلنه وتكيفه مع الجهد والعمل الإنساني، الأمر الذي ينتج عنه منشآت وبنائيات ذات استعمال متعدد تحتاج إلى سلطة الضبط، تتدخل للحفاظ على هذا المحير العم الرني لتوجيه وتنظيم أعمال البناء لتحقيق أهداف الضبط الإداري الخاص².

وسوف نتطرق من خلال هذا المطلب إلى أهم المجالات المتعلقة بمجال العمران الأمر الذي استدعى إلى وضع ثلاثة فروع:

الفرع الأول: مجال تدخل سلطة الضبط الإداري في مجال الترميم.

1- جلطي اعمر، الأهداف الحديثة للضبط الإداري العمراني، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015/2016، الصفحة 128.

2- محمد العمري، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، الصفحة 27.

الفرع الثاني: مجال تدخل سلطة الضبط الإداري في مجال البناء والهدم.

الفرع الثالث: مجال تدخل سلطة الضبط الإداري في مجال الحد من البناءات الفوضوية.

الفرع الأول: مجال تدخل سلطة الضبط الإداري العمراني في مجال الترميم.

يعد البناء عنصر من عناصر الجمال الامر الذي يجعل الضروري الحفاظ على جمال وتنسيق المباني بحيث تتماشى حركة البناء وتشبيد المدن وفقا للقواعد والأحكام المحددة في قوانين التهيئة والتعمير كونها أحد الوسائل القانونية التي يتم بموجبها مراقبة وتنظيم حركة البناء وتحديد طبيعة الأراضي الصالحة وفق النمط والشكل العمراني المحدد للمنطقة.¹

ويسعى المشرع الجزائري من خلال القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي إلى الحفاظ

على التراث المعماري خصوصا في مجال الترميم والحفاظ على الأسلوب الأول في البناء والهندسة.²

وتنص المادة 2 "يعد تراثا ثقافيا للأمم في مفهوم هذا القانون جميع الممتلكات الثقافية العقارية والعقارات بالتخصيص والمنقولة الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية، وفي داخلها المملوكة لأشخاص الطبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص".³

كما تنص المادة 41 على أن: "تقام في شكل قطاعات محفوظة المجموعات العقارية الحضرية والريفية، مثل القصبات المدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية، من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها".⁴

ونظرا لما تقتضي عملية الترميم من دقة باعتبارها النمر الذي يعيد الجمالية والقيمة التاريخية لهذه

المصنفات الثقافية، تتدخل سلطة الضبط في مجال تنظيم عملية الترميم وفقا للنمط المعماري الأول لهذا المصنف أو التراث كهدف من أهداف الضبط العام.

1- السيد أحمد مرجان، تراخي أعمال البناء والهدم، دار النهضة العربية، القاهرة، الصفحة، 2002، الصفحة32.

2- جلطي امير، المرجع السابق، الصفحة129.

3- المادة 02من القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج، مؤرخة في 17 يونيو 1998، عدد 44، الصفحة04.

4- المادة 41 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج، مؤرخة في 17 يونيو 1998، عدد 44،

وقد شدد المشرع الجزائري على عمليات الترميم وطريقة منحها بحي تنص المادة 21 بقولها "تخضع كل أشغال الحفظ والترميم والتصليح والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف، أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبب من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة"¹.

ونظرا لدقة أعمال البناء والترميمات وما يتعلق بها من تعديلات وما تمثله هذه المباني من ثرة قومية واقتصادية وثقافية بالنسبة للدولة والأفراد، فقد استلزم المشرع بضرورة الرقابة على هذه الترميمات حفاظا على المصنفات الثقافية وحفاظا على ما يشترط هيه الصالح العام¹. وينص القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. في المادة 04 منه على ضرورة مراعاة التوازن الجهوي والإقليمي والثقافي بقولنا: "تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى تنمية مجموع الإقليم الوطني، تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي. كما تهدف إلى:

- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها، باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والحوضر والمدن الكبرى وترقينة المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.
 - حماية الفضاءات والمجموعات الهشة إيكولوجيا واقتصاديا وتنميتها.
 - الحماية والتنميين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبية والثقافية وحف هنا لأجيال القادمة"².
- ولعل الأهمية التي تخص عملية الترميم والتي يبرزها اهتمام المشرع بضرورة الحفاظ على منظور الإرث الثقافي والاقتصادي للأفراد، فأوجب ضرورة ترميمها وتحديثها وفقا لمواصفات معدة سلفا بغية الحفاظ على مدينة من جميع مقوماتها، باعتبارها الوجه الحضاري ولا يأتي ذلك الهدف أو التدخل إلا من خلال:

1- المادة 21 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج، مؤرخة في 17 يونيو 1998، عدد 44، الصفحة 9، 8.

2- المادة 4 من قانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر.ج، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001، عدد 77، الصفحة 19.

- وضع معايير معتمدة الصدد وأهمها العودة إلى الهيئة والمقياس واللون والملمس والمواد المكونة والوظائف التي تقدى بداخلها¹، فعملية الترميم تعدن عملية متخصصة بدرجة عالية جدا لأن الهدف منها حماية القيمة الجمالية والتاريخية لهذه المباني والذي ينتج الصورة الرائعة للمدينة.

إن حماية هذه المباني وترميمها يعد قيمة تاريخية من حب الأجيال القادمة التعرف عليها².
و يمكننا القول بأن الدور الذي تلعبه سلطة الضبط في مجال العمران وتدخلاتها هي غاية من غايات الضبط الإداري للحفاظ على النظام العام، فقد أعتبر المشرع الطبيعة الخاصة للنظور الثقافي المراد وإعادة ترميمه أبرز موضوعات سلطة الضبط الإداري.

الفرع الثاني: مجال تدخل سلطة الضبط في مجال البناء والهدم.

تعد سلطة الإداري في مجال العم ارن احد اهم وسائل التدخل لحماية النشاط العمراني سواء أثناء عملية البناء أو المرحلة السابقة لهذه العملية والمتمثلة في الهدم وسوف نوضح عملية هذه التدخل وفقا لما يلي:

أولاً: مجال تدخل سلطة الضبط في البناء

إن المتأمل لطبيعة الضبط في مجال البناء والهدم، يجد أنه يركز على مراقبة النشاط العمراني لأفراد وكيفية تحديد أهدافها وتوجيهها على النحو الذي يضمن كفاءة المحافظة على النظام العام. ولإبراز هذا الدور كفلت التشريعات مجموعة من الآليات والوسائل لتتحكم في سير عملية البناء، وموافقته للشروط والأهداف العامة دون المساس بحنب هؤلاء الأفراد واختينا ارتهم في شكل هذه المباني وطريقة بناءها، على أن يكون هذا الحنب وسيلة لعدم مخالفة القوانين والأحكام الخاصة بالنظام العمراني³، وعلى هذا أصبح ميدان البناء أحد أبرز الوظائف للسلطات المركزية والمحلية منها كونها أحد الوسائل التي تعكس مدى تقدم الأمم وتطورها عبر مختلف الأزمنة والعصور، ونظار لكونها أيضا عملية تنظم من خلال التوفيق بين الحب في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون⁴، فعملية البناء كحق هؤلاء

1- عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة أولى، 2011، ص 73.

2- عدنان الزنكة، المرجع السابق، الصفحة 75.

3- شهرزاد عوابد، سلطات الضبر في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2015-2016، ص 14.

4- شهرزاد عوابد، الضبر الإداري بين القانون والواقع، مرجع سابق، الصفحة 307.

الأفراد حين ألزم المشرع هن فلاء الأف ارد على ضرورة احترام الإجراءات السابقة على عملية البناء لضمان عدم المساس بحريات أفراد آخرين، فتدخله في هذا المجال يعتبر تعزيزاً للحريات العامة. وتعد المدينة جزء من العمارة فهي لا توصف بجمالية وتطور الأشكال إلا إذا اتصفت بحسن التخطيط وروعة التنفيذ، وجمالية المدن تتجلى في كنون هذا البناءات لا تخالف القواعد والأحكام المنصوص كما يوضحها المشرع الجزائري في المواد من 27 إلى غاية 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991، والذي ينص على تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

حيث نصت المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على أنه: "يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البناءات المجاورة، أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها في المناصب المبنية بعد جزئياً، والتي تمثل وحدة في المهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة"¹.

فمن الضروري التأكد من كون البناءات لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة، وأن إنشاء هذه البناءات من شأنها القضاء على مناطق حضرية أو تراثية²، فإن التدخل في البناء الذي يسعى المشرع إلى تحقيقه هو البساطة في الحجم والشكل والانسجام في المنظر. ولم يكتفي المشرع الجزائري فقط بوضع جملة من الشروط التي تسبب عملية البناء للتدخل بفرض مجموعة من الرخص والشهادات كما أعطى دوار للمهندس المعماري في وضع التصاميم الموافقة للقواعد والأحكام الخاصة بالتهيئة العمرانية. فالمهندس بدوره وبصفته يمارس مهنة حرة أو أنه موظف لدى إدارة عمومية أو خاصة يضع التصاميم لمشاريع البناء ويراقب عملية انجازها³.

1- المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ج، مؤرخة في 01 يونيو 1991، عدد 26 الصفحة 958.

2- مريم عثمانية، الرونق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، العدد السادس، ديسمبر 2016، الصفحة 42.

3- عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، 2014، الصفحة 49.

حيث تنص المادة 55 من القانون 04-05 الخاص بالتهيئة والتعمير: "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا. في إطار عقد إدارة المشروع"¹.

كما ينص القانون الجزائري على إلزام المهندس لمراقبة البناءات في طور الإنجاز، والقيام بمعاينتها وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت.

والمهندس المعماري يكون مسؤولا مسؤولية كاملة على كل ما يتعلق بأعمال التصميم، بحيث يقوم بإعداد الرسوم وتعديلها والأصول الفنية والمواصفات وكذا القياسات المعمول بها، وفي حالة مخالفتها وأدى ذلك إلى انهيار هذه البناءات، فإنه يكون مسؤولا مسؤولية جنائية وتوقع عليه عقوبة تتناسب مع درجة الجرم المرتكب¹.

وعليه فإن من خلال تقييد عملية البناء بفرض الرخص على طالبي البناء، فإنه تتجلى أهم صور التدخل بالنسبة لسلطة الضبط العمومي لإبراز دور البناء في تحديد المعالم والصور المعمارية، والتي تعبر عن المهارات والمعارف المجتمعة في فن البناء والذي ينبغي هينه مراعاة جوانب الخصوصية والجهوية لأي طابع محلي، فمجال تدخل المشرع كسلطة ضبط يعند تن يمتنا بحثنا، لأن الهدف من وجود التجمعات السكانية في أي منطقة يجسد انعكاس الثقافة المشيدة فيها لهذه البناءات، والتي تعبر عن عادات وتقاليد تضمنها سلطة الضبط الإداري وتحافظ عليها².

ثانيا: مجال تدخل سلطة الضبط في عملية الهدم.

يعد التدخل والرقابة في مجال البناء من أصعب وأعقد المشكلات العمرانية ورغم ذلك تبقى الحاجة ضرورية لضمان إلزامية القانون وتوقيع الجزاء، وإذا ما نظرنا إلى عملية البناء فإن رخصة الهدم تشترك معها في نفس الإجراءات والوثائق ووسائل الرقابة.

وتدخل سلطة الضبط في مجال الهدم من أجل حماية البناءات والمصنفات التراثية والأماكن التاريخية والمعمارية والسياحية والثقافية والطبية.

1- المادة 55 من القانون رقم 04-05 المؤرخ 14 غشت 2004 يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج، العدد 51، الصفحة 13.

2- منصور مجاجي، الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الحادي عشر، جوان 2017، الصفحة 51.

وتسعى معظم التشريعات إلى الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البناء، وعدم تعسفها في استعمال الحق والحد من القيود على ممارسة حريات الأفراد في عمليات الهدم كعملية سابقة للبناء¹. ونجد ذلك من خلال القانون 90-29 الذي ينص على ضرورة عدم القيام بعملية هدم دون الاستناد على قرار إداري، نص المادة 68: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح أو الهيئات التي تتم استشارتها في إطار التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل"¹.

ويجب أن يتم تحديد إزالة هذه البناية سواء كلياً أو جزئياً وتحديد نطاق تطبيق عملية الهدم. وإذا كان الأصل هو حرية الأفراد في هدم بنائهم متى شاءوا، فإن إلزام المشرع حصولهم على رخصة هدم لا يعد قيوداً على حريتهم لأن هذا الهدم قد يكون واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبية، وأن أي تعديل أو هدم من شأنه الإضرار بهذه المصنفات التي تعد ملكاً للمجتمعات والأجيال عبر مختلف العصور، فتدخل من قبل سلطة الضبط في مجال الهدم يكون امتداداً لتنفيذ السياسة العمرانية، الهدف منها الموازنة بين المصالح الخاصة لأصحاب البناء والمبادئ القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير.

الفرع الثالث: مجال تدخل سلطة الضبط العمراني في الحد من البناءات الفوضوية.

إن التنميط العمرانية في الجزائر شهد على مدى عقود انتشار سريع وتوسع للمباني غير القانونية، الشيء الذي يؤثر حتماً على القوام والنسيج العمراني، إذ بانتشار هذه الظاهرة تفقد الأحياء والمدن الجزائرية مهرها الجمالي الشيء الذي يتعدى المدينة ليصل إلى الأفراد ويمس أمنهم وسلامتهم وصحتهم²، كونه يتعلق بالبنائات التي تتنافى والمقاييس العمرانية والجمال البيئي، فما هو المقصود بالبناء الفوضوي لدى المشرع الجزائري والآليات القانونية للحد من هذه الظاهرة غير القانونية؟.

أولاً: تعريف البناء الفوضوي.

1- المادة 68 من القانون رقم 90-29 والمعدل والمتمم بالقانون المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس

04-05 الجريد الرسمية رقم 52 الصفحة 1652.

2- عزري الزين، تسوية وضعية البنائات المخالفة للتشريعات المتضمنة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 35/34، مارس 2014، ص 294.

لم يتطرق المشع الجزائري من خلال تتبع النصوص التشريعية أو التنظيمية إلى مصطلح البناء الفوضوي بل أشار إلى تسميته من خلال المرسوم التشريعي رقم 07-94 وكذا القانون 29-90 بوضع تسمية البناء غير المشروع وعليه فإن المقصود بالبناء الفوضوي هي تلك الآفة المتعددة الجوانب والمتناثرة في بعدها الزمني والمكاني، والتي تطرح فكرة تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية بشؤون النسيج العمراني وتغيبه مخالفة لأحكام قانون البناء والتعمير.

ثانيا: أنواع البناءات الفوضوية.

وتقسم البناءات الفوضوية إلى بناءات فوضوية صلبة وبناءات فوضوية قصديرية.

1) البناءات الفوضوية الصلبة:

وتعتبر هذه البناءات الأقرب إلى البناءات باعتباره يعتمد على المواد الصلبة (مواد الخراسانية) وقد تكون بنانات معدة للاستعمال السكني الجماعي أو الفردي، وتتميز هذه السكنات بكونها سكنات أنجزت بمخططات مصادق عليها من قبل المصالح التقنية ولها رخص البناء، إلا أن أصحابها قاموا بتغييرات على منافذ هذه الشقق، الشيء الذي أدى إلى تشويه الواجهات والمهر العام لهذه السكنات¹.

- **البناءات التابعة للإدارات:** وهي تابعة للقطاع العام إلا لأنه لم يتم تطبيق المعايير الخاصة بالمراقبة لمطابقة هذه البناءات للغرض الذي أنشأت لأجله.

2) البناءات الفوضوية القصديرية:

وهي بناءات فوضوية وتعد أخطر عامل يهدد جمال المدينة ومن هنا العام، كونها تحتوي أحياء سكنية غير لائقة والأصل في الملكية هو الاستيلاء على العقار والبناء بطريقة غير مشروعة².

ثالثا: سلطات الضبط للحد من البناءات الفوضوية.

نظرا لاستفحال هذه الظاهرة تدخل المشرع بموجب القانون 08-15 لوضع حد لهذه الظاهرة المشينة، ومحاولة إيجاد حلول مناسبة للقضاء على فوضى العمران بعد فشل مجموعة القوانين السابقة خصوصا القانون 85-212.

1- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة تخرج ماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، سنة 2011-2012، ص 15-16.

2- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق ص 17.

وبصدد هذا القانون الذي جاء بإجراءات جديدة، الهدف منها تسوية الوضعية لبعض البنايات التي تع سعى إلى الحفاظ على الحقوق المكتسبة للأفراد، فبدل هدم المباني باعتبارها مخالفة للقوانين، راعى مصلحة المواطن من أجل تسوية وضعية هذه البنايات بغية إدماجها في المحيط العمراني وكذلك سعى المشرع من خلال القانون للتخفيف من مشكلة السكن.

يظهر تدخل سلطة الضبط في مجال العمران من خلال ضرورة الحفاظ على النسب والنمر العم ارني والجمالي تطبيقا لقواعد وأحكام التهيئة والتعمير، من خلال ضمان عملية التوسع العم ارني وفقا للغايات المنشودة من الضبط الإداري العمراني.¹

وبذلك يكون المشرع قد حاول التوفيق بين الحق في البناء والمحافظة على النظام العام، مع وضع تدابير ردية في حالة الإصرار على عدم إحترام الآجال المحدد لتسوية البناء ومخالفة النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: أهداف الضبط الإداري العمراني.

بعد التطور الذي عرفته الحاجيات الإنسانية خصوصنا في عشرينات القرن الماضي، جعل من أغلب التشريعات تتماشى مع هذه التطورات لإشباع هذه الحاجيات والخروج من النظرة التقليدية لفكرة الضبط، والبحث عن بدائل تتماشى وحاجيات هؤلاء الأفراد فظهر ما يعرف بحماية جمال المدن من خلال ما يعرف بسلطة الضبط العمراني المتعلق بجمال الرونق والرواء للمدن، الأمر الذي طرح التساؤل، هل يمكن لسلطة الضبط الإداري التدخل لحماية هذا الجمال كإحدى الوظائف التابع لها؟ الأمر الذي سنوضحه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول هدف المحافظة على النظام العام، الفرع الثاني هدف المحافظة على الصحة العامة، الفرع الثالث هدف المحافظة على السكنية العامة.

الفرع الأول: هدف المحافظة على النظام العام.

يعتبر النظام العام أحد أهم المبادئ التي تركز عليها المجتمعات مما يتعين حمايتها والمحافظة عليها، لأن هذه الفكرة لا تغدو أن تكون إلا أحد أهم المبررات لتتدخل سلطة الضبط الإداري، رغم مرونة هذه الفكرة ونسبيتها واختلافها من حي الزمان والمكان.²

1- شهرزاد عوابد، الضبط الإداري بين القانون والواقع، مرجع سابق، ص 309.

2- عدنان زنكة، المرجع السابق، الصفحة 38.

ويمكننا توضيح هذه الفكرة من خلال استعراض أهم ما ذهب إليه التشريع والفقهاء والقضاء.

أولاً: موقف المشرع الفرنسي.

إن المتأمل لمعظم التشريعات القانونية الحديثة يجدها أخذت بعين الاعتبار فكرة النظام العام كهدف من أهداف الضبط الإداري العمراني، خصوصاً ما تعلق بجمالية المدن وذلك من خلال النصوص الخاصة المتعلقة بحماية الآثار التاريخية والنصوص المتعلقة بحماية المدن¹.

فنجد مثلاً موقف المشرع الفرنسي وي هر ذلن من خلال موقف مجلس الدولة الفرنسي، في بداية الأمر لم يكن يعترف مطلقاً بفكرة جمال الرونق والرواء كغاية من غايات الضبط الإداري، إلا ما تغلب منها في إطار خاص باعتبار هذه الأخيرة لا تتدخل ضمن الاختصاصات المخولة لسلطات الضبط الإداري العام للمحافظة على النظام العام².

وتطبيقاً لذلك قضى في أحد أحكامه بأنه لا يجوز استخدام الحب للحد الخطير من ممارسة حق الملكية أو حرية التجارة، وإن كان يجب للمحافظ أن يمارس سلطات الضبط الخاصة. فكان قضاء مجلس الدولة الفرنسي وقتها يحكم بأن الدولة ليست مسؤولة باعتبارها سلطة عامة خصوصاً فيما يتعلق ويمس إجراءات الضبط¹.

إلا أنه ومع التطور في هذا المجال تغير موقف مجلس الدولة الفرنسي، واعترف صراحة بالحق في استخدام سلطات الضبط الإداري في المحافظة على جمال الرونق والرواء حتى في حالة عدم وجود نص تشريعي يتبنى ذلك لأنه غاية من غايات الضبط الإداري³.

1- عبد العليم عبد المجيد مشرف، دور سلطات الضبط الإداري في تحقيق النظام وأقره على الحريات العامة، دار النهضة العربية، سنة 1998، د. ط، الصفحة 110.

2- محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري، رسالة دكتوراه، عين شمس، 1992، الصفحة 106.

3- تعود أحداث هذا التطور فيما قضى به مجلس الدولة الفرنسي في 23 أكتوبر 1936 والمتعلق بقضايا اتخاذ نقابات مطابع باريس، والتي تتمحور وقائعها حول قيام سلطة الضبط الإداري بإصدار لوائح حظر توزيع الإعلانات على المارة

وقد لقي هذا التوجه انتقادا واسعا خصوصا ما ذهب إليه الفيه برنارد بقوله: "إن هذا التطور لا يعني وضع قاعدة مطلقة تجعل من هذه المحافظة هدفا مستقلا يبرر كل التدابير اللازمة، بحين أن جمال الرونق والرواء وحده لا يعد هدفا كافيا، وإنما يتعين كني يكون تتدخل الإدارة مشروعاً بلوغه درجة الخطورة التي تقدي إلى اضطرابات خارجية"¹.

غير أن هذا الموقف من مجلس الدولة الفرنسي شهدت تراجعاً إزاء حماية جمال المدن ورونقها بحيث لم يعترف للإدارة باستخدام سلطات الضبط الإداري، لاستخدام أغراض جمالية بحتة إلا في حالة حماية أحد عناصر الضبط الإداري التقليدية الأمر الذي تتلخص وقائعه: بإلغاء القرار الصادر عن العمدة المتعلق بضرورة وجود عناصر جمالية وجب توفرها عند القيام بعملية بناء الضريح أو القبر كارتفاع البلاط أو الأثر التذكارية والديكورات، الأمر الذي تم إلغاء القرار بموجبه وحجة المجلس في ذلك هو تجاوز السلطة.²

ثانياً: موقف المشرع المصري.

فهو في حقيقة الأمر لا يختلف اختلافا كبيرا عن نظيره الفرنسي، وذلك باعترافه بحق الإدارة في التدخل لحماية جمال المدن والرونق والرواء كهدف مستقل عن الأهداف التقليدية للضبط الإداري، حيث أجاز المشرع المصري نصوص متعددة لهيئات الضبط الإداري لاستخدام سلطاتها لتتسبب المدن والمحافظة على مظهرها وروائها، وهو ما أورد القانون رقم 66 لسنة 1956 المتعلق بتنظيم الإعلانات وكذلك ما أقرته محكمة القضاء الإداري بشرعية القرار الصادر من الجهة الإدارية لإدارة المدبغة لمدة

في الطرق العامة، مستندة في ذلك إلى أن مثل هذه التصرفات من شأنها تشويه جمال الطرق العامة والإخلال ببنائها، فقام هذا الاتحاد بالطعن في هذا الحكم باعتباره خروجاً عن الأهداف التقليدية للضبط الإداري، إلا أن مجلس الدولة الفرنسي رفض الطعن من فكد في ذلك أن حماية الرونق والرواء تعتبر غرضاً من أغراض الضبط الإداري، وأضاف الحكم أيضاً أنه يجوز لسلطات الضبط الإداري أن تتخذ كافة الإجراءات التي تقتضيها صيانة النظام العام والصحة العامة وجمال الرواء. تمت الإشارة إليه: عبد العليم عبد المجيد مشرف، مرجع سابق، الصفحة 56.

1- عادل السعيد أبو الخير، البوليس الإداري، المرجع السابق، الصفحة 205.

2- عبد العليم عبد المجيد مشرف، مرجع سابق، ص 116.

سنة كونها تقع في حي سكني وإزالة المدبغة ونقلها إلى منطقة تسمى البساتين تنفيذًا لمشروعات مخططات إدارية مسبقة¹.

غير أن هذا الموقف من قبل مجلس الدولة المصري قوبل بأنه أحد غرضاً من أغراض الضبط الإداري دون وجود نص تشريعي ولا قواعد قانونية تحدد غايات الضبط، الأمر الذي يجعلها تجيز هذه الأحكام للإدارة، رفض الترخيص بهدف حماية جمال الرونق والرواء حتى دون سند من النصوص الشرعية ولا من القواعد القانونية المقررة التي حددت غايات الضبط الإداري، بل ويتعدى ذلك إلى أن هذه الأحكام أجازت للإدارة رفض الترخيص بهدف المحافظة على الرواء حتى دون وجود سند أو لائحة منع أن الغاية يجب أن يصدر بتحقيقها قانون وليس مجرد لائحة².

ثالثاً: موقف المشرع الجزائري.

تعرض المشرع الجزائري لمقومات النام كهدف من أهداف الضبط الإداري خصوصاً تضمينه المادة 94 من قانون البلدية أن: "رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلف على وجنه الخصوص لتحقيق حسن النظام:

-السهر على نظافة العمارات وضمان سهولة السير في الشوارع والساحات والطرق العمومية"³.

وقد جاء في المادة 27 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير: "يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في مظهر المواد المتماشية مع الاقتصاد الصحي في البناء وتماس عام للمدينة وانسجام المظهر"⁴.

1- وتعود وقائع هذه القضية إلى حكم محكمة القضاء الإداري الصادر في 26/05/1946 القضية رقم 827 والتي قضت محكمة القضاء الإداري مشروعياً القرار الإداري من الجهة الإدارية بقصر التراخيص لإدارة مدبغة لمدة سنة، حيث أنها تقع في حي مصر القديمة الذي تقرر في مشروعات التخطيط والتنسيق إزالة المدابغ منها ونقلها إلى منطقة البساتين تنفيذاً لمشروع تخطيطي سبق، وأن وضعته الإدارة بقولها: "الإدارة بما لها من وظيفة الضبط الإداري مكلفة بمراعاة هدوء الأحياء السكنية وبين تزويدها باحتياجاتهم من المجال المخصص وجعلت الشروع بالتنسيق مرجعاً تلزم الأوضاع التي تقرر عند دراسة حالة كل = = ترخيص على حدة، في ضوء القواعد التنظيمية التي نضمها المشروع بأنها لا تكون بذل قد خالفت القانون، بل عملت على حسن تنفيذه. تمت الإشارة إليه: عادل السعيد محمد أبو الخير، البوليس الإداري، مرجع سابق، الصفحة 208.

2- محمود عاطف البناء، حدود سلطات الضبط الإداري، مرجع سابق، ص 178.

3- المادة 94 من قانون البلدية المؤرخ 03 يوليو 2011 ج.ر.ج، العدد 37، الصفحة 16.

4- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وقد أعطى المشرع الجزائري للإدارة صلاحية التدخل من خلال النصوص التنظيمية الخاصة من أجل الحفاظ على النظام العام، إذ تمكن التشريعات الخاصة بالعمران إلى إعطاء الدور لحماية النام العام بمفهومه الحديث، وهو الحفاظ على جمال الرونق والرواء للمدن. وقد ذهب المشرع الجزائري إلى أن سياسة المدينة تهدف إلى توجيه وتنسيق كل التدخلات قصد ضمان وظائف المدينة وترقيتها¹.

وبذلك نرى أن المشرع الجزائري ذهب إلى ما ذهب إليه المشرعين الفرنسي والمصري، في اعتبار أن فكرة النظام العام أحد أبرز المعطيات التي تبنى عليها فكرة الضبط الإداري، بمعناه الحديث في المحافظة على جمال الرونق والرواء للمدينة وطابعها العمراني.

الفرع الثاني: هدف المحافظة على الأمن العام.

ويرجع واقع هذه الفكرة من خلال مدى الخطر الذي تشكله المباني الواقعة في المدينة ومدى خطورتها على الأفرد، وهنا تتأتي فكرة الخطر الداهم، وتتدخل سلطة الضبط الإداري في إعطاء الدور المنوط بها في حماية الأمن العام لأفراد، وما يهدد سكينتهم من خطر هذه البناءات المشيدة داخل هذه المدن.

حيث يعد الأمن العام العنصر الأول من عناصر النام العام والقصد منه هو حماية الأرواح والأموال من كل خطر يهددها، سواء كان مصدر هذا الخطر يرجع إلى فعل الإنسان أو فعل الطبيعة².

وتظهر أهداف الضبط الإداري أيضا في مجموعة من العناصر يمكن إجمالها هيما يلي:

- حماية الأفراد من خلال إخلاء المباني الآيلة للسقوط خوفا من الخطر الذي يهدد المنارة في الشوارع.

- عدم عرض المتعلقات في النواذ خوفا من سقوطها على المنارة في الطريق العام وعدم إلقاء

أي شيء قد يعرض المارة للخطر أو ضرر انبعاث روائح كريهة³.

- وضع إجراءات وفرض قيود على أصحاب العمارة بوضع وسائل السلامة والتأمين ضد الحرائق.

1- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 07-05 المؤرخ في 08 يناير 2007 يتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه وسيره، ج.ر.ج مؤرخة في 10 يناير 2007، العدد 3.

2- محمد محمد بدران، مضمون فكرة النظام العام ودورها في مجال الضبط الإداري دراسة مقارنة في القانون المصري- الفرنسي، دار النهضة العربية، سنة 1992، د.ط، ص 72 و73

3- محمد محمد بدران، مضمون فكرة النظام العام في مجال الضبط الإداري، المرجع السابق، ص72-73.

وعليه وجب على الإدارة وسلطات الضبط أن تتخذ الإجراءات الكفيلة والاحتياطات اللازمة لتوفير الأمن العام في الدولة، من خلال درء المخاطر التي تهدد المباني في العمارات، ولا يتم ذلك إلا بوجود نصوص قانونية تنظم حركة البناء داخل المدن والوسائل المستخدمة هيه وطرق الرقابة عليه، ولعل من الرخص والشهادات يدخل في إطار الأمن والحفاظ على الحياة من خلال الأخطار التي قد تخلق جراء مخالفة القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير.

ويبدو أن المشرع الجزائري قد أعطى هذا الحق وفقا للطبيعة الخاصة لطالبي رخصة البناء سواء كان على المستوى المركزي أو اللامركزي¹.

ويدخل عنصر الأمن العام في إطار دارستنا بمنا يعرف بأهداف الضبط الإداري الخاص بالبناء والتعمير، وذلك من خلال الصلاحيات المخولة من قبل المشرع الجزائري لحماية الأفراد عن طريق التأكد من مدى مطابقة البناءات والمنشآت لأحكام قواعد قانون التهيئة والتعمير وفقنا للمرسوم التنفيذي 175-91 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وهو ما توضحه المادة الثانية بقولنا "إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"².

الفرع الثالث: هدف المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة.

1- نصت المادة 66 من القانون 90-29 على: "تسلم رخصة التجزئة ورخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذا المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطر شغل الأراضي المصادق عليه."

2- المادة 02 من القانون رقم 91-175 المفرخ في 28مايو لسنة 1991 المحدد لقواعد العامة والتعمير والبناء ج.ر.ج،

أولاً : الصحة العامة.

المقصود بها الوقاية من الأمن ارض والأوبئة ومنع انتشارها والحماية من الأمراض المعدية التي يسهل انتقالها من مكان إلى مكان آخر، منع ضرورة اتخاذ السلطات الإجراءات المناسبة لذلك ، ويستخلص دور الضبط العمراني، من خلال اتخاذ سلطة الضبط العمراني للإجراءات اللازمة لسلامة بناء المساكن، بحين تتوافر فيها الشروط الصحية لأفراد الذين يسكنون بهنا، ولمنع تعرضهم لأمراض والأوبئة.

فبالنسبة للبنىات القديمة من القانون كلا من الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة حظر الإقامة أو السكن في هذه المباني إذا كانت لا تتوافر فيها الشروط الصحية المطلوبة، من مراعاة للمسافة المناسبة بين المباني وضرورة وجود فتوحات تهوية ومناور جيدة تسم بدخول الإضاءة والتهوية، حيث تنص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على أن: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف وفي قائمة الأمراض التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبية لأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، وعندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة"¹.

كما أجاز القانون لهمنا اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري والحلول محل المكلف بإقامة الأشغال الضرورية لإصلاحها على حسابه الخاص.

كما أعطى المشرع للمصالح المعنية صلاحية استشارة مصال التعمير لدى البلديات لتقرير ما إذا كان البناء المقرر هدمه يشترط استصدار رخصة هدم أو يكون معفى منها، ويكلف لتحديد ذلك خبير معتمد تعهد إليه مهمة تحديد طبيعة هذه البناية الآيلة للهدم².

أما بخصوص الشروط الصحية لدى المنشآت الصناعية والتجارية فيتطلب توفر الشروط الصحية التي لا تضر العاملين بهنا أو الأشخاص الذين يسكنون بجوارها، فعلى سبيل المثال الدخان الذي يخرج من المصانع وبقايا المواد الأولية قد يضر بالسكان المجاورين لهذه المنشآت، ولذلك فإنه يشترط في

1- المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28مايو لسنة 1991 المحدد لقواعد العامة والتعمير والبناء ج.ر.ج، رقم26، الصفحة960.

2- عيسى مهزول، صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، ط1، 2014،

هذه المصانع أن تقام على مسنافة معينة من الأماكن السكنية ،كما يشترط أيضا أن تقوم هذه المصانع باتخاذ الإجراءات السريعة لنقل بقايا المواد الأولية التي تساعد على زيادة الحشرات الناقلة للأمراض¹. ويدخل في مفهوم الصحة العامة حماية البيئة من التلوث في أي عنصر من عناصرها اليابسة أو المائية أو الغازية، الناشئ بفعل الإنسان ووسائل مدينته الحديثة، والذي يعتبر من أهم العوامل التي تضر بالصحة العامة وتجلب الأمراض، ولذلك فإن مكافحة التلوث تعد من أهم وسائل المحافظة على الصحة العامة، ومن ثم يقع على عاتب سلطات الضبط الإداري اتخاذ التدابير والإجراءات التي تكفل حماية البيئة من الأخطار التي تضر بها².

فالبيئة هي الوسط الذي يتصل بحياة الإنسان وصحته في المجتمع سواء كان من خلال الطبيعة أو من صنع الإنسان، ويدخل في مجال التلوث تلوث الأنهار والبحار والتلوث الفضائي، وكذلك الأعمال التي تضر بالبيئة مثل تجريف الأراضي الزراعية والاعتداء على الغابات وما تحويه من أشجار وحيوانات برية ونباتات³.

وقد نصت المادة 88 من القانون 10-11 على أنه: "يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت إشراف الوالي بما يأتي:

- السهر على النظام والسكينة والنظافة العمومية⁴.

ثانياً: السكينة العامة.

ويقصد بالسكينة العامة اتخاذ الإجراءات الكفيلة بالمحافظة على الهدوء العام، ومنع مظاهر الإزعاج والمضايقات بشرط أن تتجاوز هذه المضايقات الحد المألوف الذي تفرضه الحياة داخل المجتمع، وتكون على درجة من الجسامه تستدعي تدخل سلطات الضبط الإداري لمنعها، ومن أمثلة هذه

1 - P. Bernard, La notion d'ordre public en Droit Administratif, thèse, montpellier, L.G.D.J, 1962, P23.

2- سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، 1993، الصفحة157.

3- عادل السعيد أبو الخير، البوليس الإداري، مرجع سابق، ص194-195.

4- المادة 88 من القانون 10-11 المتضمن قانون البلدية المؤرخ في 03 يوليو 2011 ج.ر.ج، العدد 37، الصفحة15.

المضايقات الضوضاء المقلقة لراحة الناس مثل الأصوات المنبعثة من أجهزة الراديو والتلفزيون ومكبرات الصوت، أو المضايقات التي قد يسببها المتسولون والباعة المتجولون في الطرق والأماكن العامة¹. وقد ذهب الفقه المصري إلى القول أنه: "نتيجة للتقدم التكنولوجي أصبحت محاربة الضوضاء تتجاوز فكرة السكنية العامة، بحي أصبحت تتلاقى مع العناية بالصحة العامة والأمن العام، ولقد أدى ذلك إلى أن عنصر حسن النظام أصبح يشمل السكنية العامة، وإن كان من حيث الواقع يتميز حسن النظام عن السكنية العامة، لأن حسن النظام يعني عدم تعكير المظاهرات والتجمعات الخطرة لهدوء الدولة، أما السكنية العامة فتعني عدم تعكير راحة المواطنين"² ومن أجل المحافظة على السكنية العامة تعمل الإدارة على تخصيص أماكن معينة لأسواق الكبرى أو للمنشآت الصناعية بعيدا عن المناطق السكنية، وذلك من أجل المحافظة على الهدوء والسكنية في هذه الأماكن.

وتطبيقا لذلك قضى مجلس الدولة الفرنسي في حكم له بمشروعية القرار الذي أصدره العمدة، وألغى بمقتضاه سوقا عموميا يقام يوم الاثنين من كل أسبوع ، وذكر المجلس في حيثيات الحكم أن هذا القرار لا يشكل اعتداء على حرية التجارة والصناعة، كما أنه لا ينطوي على أي تجاوز للسلطة³. وتجدر الإشارة هنا أن عناصر الن ام العام أصبحت متداخلة إلى حد كبير، ومن ثم فإن عدم الاهتمام بعنصر السكنية العامة من جانب هذه السلطات يؤدي ولو بعد حين إلى المساس بعنصر الأمن العام أو الصحة العامة.

ولقد أكدت منظمة الصحة العالمية في دراسة لها أن الضوضاء تصيب الإنسان بالإرهاق النفسي والجسدي وتجعله عرضة للضغط والتوتر والقلب العصبي.

فمن أسباب الضوضاء انتشار الأماكن المخصصة للرياضة واللهو مما يجعل الشار متنفسا وبديلا للملاعب وأماكن اللهو وتجمعات الأصدقاء، إضافة إلى بعض الأعراف والتقاليد التي تأخذ طابعا دينيا

1- داود الباز، حماية السكنية العامة - معالجة لمشكلة العصر في فرنسا والصفحة - دراسة تأصيلية مقارنة في القانون

الإداري البيئي والشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية، 1996-1997، الصفحة 128.

2- محمد عصفور، البوليس والدولة، بدون دار نشر، 1972، ص80.

3- داود الباز، مرجع سابق، الصفحة 129.

كإقامة المآتم والأفراح في الساحات العامة واستخدام مكبرات الصوت، ومواكب السيارات لزفاف العروسين أو إطلاق الأعيرة النارية ابتهاجا بالمناسبات السعيدة.¹

أما المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-175 فقد نص على ضرورة حماية السكنية العامة عن طريق مراعاة المسافة المناسبة فيما بين المنشآت وتصميمها بشكل يمنع وصول ضوضاء للمواطنين المجاورين لها، "إذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأعراض خطيرة، يتسبب فيها الضجيج على الخصوص يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في القوانين"².

فالضبط إذن هو عبارة عن مجموعة من الصلاحيات تخول فرض رقابة مسبقة تارة ورقابة لاحقة تارة أخرى على مختلف الأنشطة، فقد حاول المشرع السيطرة على حركة العمران ونشاطها وفقا لمقتضيات النظام العام بجميع مدلولاته، فقد أوكل لسلطات الضبط في مجال العمران بمهمة سلامة البناء والحفاظ على الصحة العمومية وتنفيذ قواعد وأحكام التهيئة والتعمير وفقا لإجراءات الضبط الإداري العمراني.

1- محمد محمد بدران، مضمون فكرة النظام العام، مرجع سابق، ص 77-78.

2- المادة 04 من القانون 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج.ر.ج،

العدد 26، الصفحة 954.

الفصل الثاني:

الآليات القانونية المستحدثة لقانون

التهيئة والتعمير في الجزائر



الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

إن الرقابة تجب أن تكون من بداية المشروع الى نهايته فتكون المراقبة الأولية عن طريق رخصة البناء أما الرقابة النهائية فتكون بموجب شهادة المطابقة، وعليه يمكن القول ان الرقابة على اشغال العمران، قد تكون في مرحلة سابقة لعملية البناء، كما قد تكون رقابة لاحقة لعملية البناء، وهو ما سنوضحه من خلال المطلبين التاليين:

- المبحث الأول: آليات الرقابة السابقة لعملية البناء والتعمير.
- المبحث الثاني: آليات الرقابة اللاحقة لعملية البناء والتعمير.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

المبحث الأول: آليات الرقابة السابقة لعملية البناء والتعمير

تتجسد آليات الرقابة السابقة لعملية البناء في تلك الرخص التي تمنحها الإدارة، تتمثل هذه الآليات في كل من شهادة التعمير (الفرع الأول)، رخصة التجزئة (الفرع الثاني)، رخصة البناء (الفرع الثالث).

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

لقد مكن المشرع لكل صاحب حق في البناء، التعرف على وضعية عقاره غير المبني عن طريق هذه الشهادة.

1- تعريف شهادة التعمير

فقد قضت المادة 68-2 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، بأنه " وفي هذا الإطار يتعين على كل مالك أو حائز أن يستعمل ويهيئ مظهره طبقا لنوعية الاستعمال، الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير وبالرجوع للمادة 51 من 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، ان يطلب شهادة التعمير تبين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

2- خصائص شهادة التعمير:

تتميز شهادة التعمير بمجموعة من الخصائص نستخلصها من التعريف السابق:

- شهادة التعمير ليست تصريح أو رخصة، بل هي مجرد وثيقة معلومات.
- لا تسلم إلا بناء على طلب المعني.
- تسلم لشخص طبيعي أو شخص معنوي فهي أجواء اداري اختياري، تخضع لأحكام القانون الإداري¹.

3- الأهمية القانونية لشهادة التعمير:

تكتسب شهادة التعمير أهمية سواء بالنسبة للفرد، باعتبارها وثيقة تتضمن جميع المعلومات، كما لها أهمية بالنسبة للإدارة كونها إدارة اعلام.

1 - عشور العلجة، بلحوت يمينة، الطبيعة القانونية لعقود البناء والتعمير في التشريع الجزائري، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، المسيلة، 2022/2021، ص 03.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

أ/ بالنسبة للفرد: تتجسد أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد في كونها وثيقة إعلامية تزودهم بالمعلومات وتزيل الإبهام حول حقوقهم في البناء والقيود الإدارية لحق الملكية¹.

ب/ بالنسبة للإدارة: تكتسب شهادة التعمير أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة، إذ تعتبرها أداة إعلام ورقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم فيها، ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة وكذا توفير محيط عمراني متجانس².

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية المتبعة لتحضير وتسليم شهادة التعمير:

1- تقديم طلب شهادة التعمير: نزولا عند أحكام المادة 03 من م ت 15 - 19، يتم تقديم طلب

لاستصدار شهادة التعمير من قبل مالك الأرض محل الطلب أو من طرف وكيله أو أي

شخص آخر معني، ويشترط أن يتضمن الطلب البيانات ادناه:

- طلب خطي يحتوي موضوع الطلب الممضي من طرف صاحبه.

- الهوية الكاملة للمالك المعني للأرض.

- موقع القطعة الأرضية يتضمن العنوان والمساحة والمراجعة المساحية إن وجدت.

- تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميم يبين حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

ويتم إيداع ملف طلب شهادة التعمير في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا،

أي الواقعة في إقليمه قطعة الأرض محل الطلب، مقابل استلام وصل إيداع الملف³.

2: إجراء التحقيق في طلب شهادة التعمير: بناء على ما سبق وعقب إيداع ملف الحصول على شهادة

التعمير لدى رئيس م ش ب، يقوم هذا الأخير بإرسال الطلب إلى الجهة المختصة لإجراء التحقيق فيه

1- عمر حمدي، منازل التعمير، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 62.

2- صافية إيقولوي أولد رايح، المرجع السابق، ص 129.

3 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 25 يناير

2015، جريدة رسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فبراير 2015، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 20-42،

المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 71، الصادرة في 02 ديسمبر 2020.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

وذلك تطبيقا لأحكام المادة 3 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي نصت على: " ... يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادًا على أحكام أداة التعمير المعمول بها"¹.

3: إجراء تسليم شهادة التعمير ومدة صلاحيتها

أ: تسليم شهادة التعمير : عملا بأحكام نص المادة 03 فقرة 6 منها من ذات المرسوم، يتم تسليم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس ش ب.

ويتم تبليغ شهادة التعمير إلى المعني بالأمر في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ الإيداع، طبقا لما جاء في نص المادة 4 الفقرة الأولى من نفس المرسوم، وتجدر الإشارة هنا أن المشرع الجزائري قد قلص من مهلة التبليغ بالمقارنة مع المدة التي كانت محددة بشهرين في ظل المرسوم 91-176 الملغى.² وبالرجوع إلى أحكام نص المادة 06 من ذات المرسوم فقد أقرت بإمكانية صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي بلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال القانونية، أن يتقدم بإيداع ملف طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية. في هذه الحالة يحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض ب (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن.

ب: مضمون شهادة التعمير: انطلاقا مما جاء في نص المادة 4، فقرة 2، يجب أن تبين شهادة التعمير ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية والعمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة في الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك.³

ج: مدة صلاحية شهادة التعمير: حديده مدة صلاحية شهادة التعمير بموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. حيث نصل على: «ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط

1 - المادة 3/ فقرة 4، المرجع السابق.

2 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

3 - المادة 4 من مرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحيية المخطط التوجيهي للت، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي...»، بينما حدثت ذات المادة في فقرتها الثانية مدة صلاحية بطاقة المعلومات بنصها على ما يلي: «.... تحدد صلاحية بطاقة التعمير بثلاثة أشهر...»¹.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

1/ تعريف رخصة التجزئة:

- «التجزئة تقسيم للملكية إلى قطع بغرض البناء عليها»².
- رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض، أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص، بغرض إقامة بناءات عليها³.

جاء في المادة 57 من القانون 90-29 «أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها»⁴. وجاء أيضا في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، الى قطعتين، أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية»⁵.

2/ خصائص رخصة التجزئة:

- صدور الرخصة من سلطة مختصة.
- أن يكون قرارا قلوبيا.

1 - المادة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

2 - عزري الزين، عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2005، ص 43.

3 - عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص 124.

4 - المادة 57 من قانون 90-29، المرجع السابق.

5 - مادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

- أن يضمن قرار الرخصة النظام العام العمراني¹.

3/ أهمية رخصة التجزئة:

- الهدف من رخصة التجزئة تقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع.

- تهدف إلى تحويل الأرض إلى وحدتين أو أكثر ذات طابعين مادي وقانوني.

- تبرز الأهمية من خلال المادة 02 و 03 من قانون 15/08 التي منعت إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- كما تبرز أهمية رخصة التجزئة باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة².

4/ نطاق تطبيق رخصة التجزئة: قيد نطاقها ب:

إلزامية رفض رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي.

- يمكن أن تقرر عدم منح رخصة التجزئة في غياب مخطط شغل الأراضي إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو توجهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة: يخضع قرار استصدار رخصة التجزئة إلى

المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

01: محتوى ملف طلب رخصة التجزئة :

- يحتوي الملف على وثائق إدارية وأخرى تقنية تطبيقا لنص المادة 09 من م ت رقم 15-19، وهي:

أ/ الوثائق الإدارية: تبين الوثائق الإدارية في مجملها هوية صفة الطالب لرخصة التجزئة، وهي تتضمن الطلب وسند الملكية كوثائق أساسية، بالإضافة إلى وثائق أخرى مدعمة.

ب/ الوثائق التقنية: طبقا لأحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فهي تتضمن الوثائق

البيانية والوثائق المكتوبة³.

1 - عمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 30.

2 - القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، والذي يحدد القواعد مطابقات البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008.

3 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

02: إيداع ملف رخصة التجزئة:

تقتضي المادة 61 من القانون 90-29 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، بأن صاحب الشأن ملزم بإيداع ملف طلب رخصة التجزئة مقابل وصل إيداع يسلم له فوراً بمقر إدارة البلدية التابعة لها موقع التجزئة المراد القيام بها¹.

03: مرحلة دراسة ملف رخصة التجزئة والتحقق منه:

بعد إرسال الملف للإدارة المختصة تتم دراسة ملف رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد (أ) كما يتم استشارة هيئات معنية للتحقيق في الطلب (ب).

أ- دراسة ملف رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد:

عملاً بأحكام المادة 14 من المرسوم الت 15-19، تتم دراسة ملف طلب رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب الأشكال المنصوص عليها، هذا في حالة ما إذا كان تسليم الرخصة من صلاحيات رئيس م ش ب².

وطبقاً للمادة 15 من ذات المرسوم تتم دراسة ملف طلب رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد للولاية في حالة ما إذا كان التسليم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور الإعداد ولم يتجاوز مرحلة التحقيق العمومي³.

يعمل الشباك الوحيد أثناء دراسته الملف على التأكد من أن الأشغال مطابقة للتعليمات المنصوص عليها في المادة 11 من ذات المرسوم:

- بتوجيهات مخطط شغل الأراضي.
- تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و ت وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.
- لأحكام القواعد العامة للت ت في غياب أدوات ت ت.

1 - المادة 61 من القانون 90-29، المرجع السابق.

2 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

3 - المادة 15 من ذات المرسوم.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

ب- الجهات المستشارة للتحقيق في الطلب:

بعد الفراغ من الفحص الدقيق لملف طلب رخصة التجزئة، ولتفعيل الرقابة وتشبيدها تجمع المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين، والتي تبدي آرائها خلال (15) يوم من يوم استلام طلب إيداء الرأي وفي حالة السكوت عد رأيا بالموافقة ضمنيا¹.

الفرع الثالث: مرحلة إصدار قرار منح رخصة التجزئة

01: الهيئات المؤهلة قانونا بمنح رخصة التجزئة:

إن الجهات المؤهلة بمنح رخصة التجزئة هي نفسها الجهات المؤهلة بمنح رخصة البناء، إذ يعتقد الاختصاص لرئيس الم ش ب، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وسنتناوله فيما يلي:
أ/ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: طبقا للمادة 65 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية وكذا بصفته ممثلا.

ب/ اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير بمنح رخص التجزئة

يمنح الاختصاص الوالي في حالات محصورة منها:

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة وولاية والهيكل العمومية.
- ارتفاعات الأرض والأماكن الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45، 46، 48 من قانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي².

02: آجال تسليم رخصة التجزئة:

بمقتضى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،

تحدد آجال منح أو تسليم رخصة التجزئة في غضون الشهرين (02) المواليين لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص م ش ب بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة أي

1 - تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 218.

2 - المادة 65، 67 من القانون 90-29، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

سواء بوجود مخطط شغل الأراضي أو غيابه، وحددت بثلاث (03) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون اختصاص التسليم من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالعمران. وفي جميع الحالات وجب على الإدارة المانحة لهذه الرخصة بالالتزام بهذه الآجال بشرط توافر الملف كاملاً¹.

تنتهي صلاحية رخصة التجزئة وتعتبر ملغاة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته 03 سنوات من تاريخ التبليغ، وإذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقدرة في الأجل المحدد في القرار².

المطلب الثالث: رخصة البناء

تعتبر من أهم الرخص التي يجب أن يتحصل عليها الأفراد من أجل القيام بعملية التي سنتطرق لها كما يلي:

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

1- تعريف رخصة البناء:

تعتبر الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى وإن كانت عبارة عن جدار على ساحة أو طريق عمومي، أو تعليق أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير التحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية³.

2- موضوع رخصة البناء:

تطرق المشرع لرخصة البناء في نص المادة 52 من قانون ت⁴ والمواد 41 وما يليها من المرسوم ت رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير⁵.

1 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

2 - المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

3 - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وضعية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2003، ص 17-20.

4 - المادة 52 من ق 90-29، المرجع السابق.

5 - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

حيث تنص المادة 52 من قانون ت ت: "تستلزم رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج". كما تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير أنه: "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء".

3- خصائص رخصة البناء: بما أننا سبق وعرفنا هذه الرخصة فهي تتميز بجملة من الخصائص تميز القرارات الإدارية من حيث ما يلي:

- ذات طابع عيني

- ذات طابع استباقي Un caractère préalable.

الفرع الثاني: إجراءات استصدار رخصة البناء

01: ملف طلب رخصة البناء ومضمونه

أ- تحديد من له صفة تقديم طلب رخصة البناء:

لقد ربط القانون 90-29 حق البناء بملكية الأرض بناء على نص المادة 50 منه كالاتي: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض وتمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

ب- الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء:

تنص المادة 2/34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أنه لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص¹.

ولدعم طلبه يلتزم بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين المحتوى وهي كالاتي:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني (وثيقة توكيل).

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص الأرض أو البنائة.

1 - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

- تصميم للموقع على سلم 1/200 أو 1/500 الذي يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة وبيان طبيعتها ونقاط الإستدلال.
 - مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على 1/200 أو 1/500 التي تشتمل على عدة بيانات منها: حدود القطعة الأرضية، وتوزع طوابق البناءات، المساحة الأرضية الإجمالية.
 - شهادة النضج والتهيئة.
 - تصاميم معدة على سلم 1/50.
 - مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزئة لغرض السكن أو لغرض آخر.
 - مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية تتضمن عدة بيانات منها توضيح طريقة الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
 - قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
 - دراسة مدى التأثير بالنسبة للمشاريع الملحقة.
 - دراسة الهندسة المدنية التي نص عليها التعديل 04-05 التي تعبر عن مدى مقاومة أساسيات وهياكل البناية لقوة الزلازل وانزلاقات التربة طبقا للقواعد المتبعة لمقاومة الزلازل.
 - دراسات أجزاء البناية الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.
- والملاحظ على الوثائق المطلوبة المرفقة بطلب رخصة البناء أنها تشمل مختلف الجوانب منها الصحية والبيئية، كما أنها ذات طابع تقني، وعليه أحسن المشرع عندما اشترط أن تعد هذه الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية بالإشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية.
- وتؤشر من طرفها كل فيما يخصه وفقا للتعديلات التي أجراها على المرسوم التنفيذي رقم 91-176 تحديدا المادة 36 منه¹.

1 - المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

قبل إجراء التعديلات على المرسوم أعلاه أوكلت مهمة إعداد الوثائق وتأثيرها من طرف مهندس معماري فقط وجعلها غير ملزمة بالنسبة لبعض الحالات.

بعد تحضير الملف المرفق بطلب رخصة البناء، يودع في (5) نسخ لدى رئيس الم ش ب بغض النظر عن كونه مختصا بتسليم قرار طلب الرخصة ام لا بناء على نص المادة 37 من المرسوم ت 91-176 ومهما كان نوع البناء أو صفة القائم به في إطار ما هو محدد قانونا¹.

بعدها يسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل يسلمه ر م ش ب لطالب الرخصة، وعلى هذا الأخير ارسال الطلب إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بدراسته والتحقق فيه، ثم البث في الطلب من قبل الجهات الإدارية المختصة.

ج- الجهة المختصة بالتحقيق في ملف طلب رخصة البناء:

بناء على نص المادة 40، 41، 42 من المرسوم التنفيذي 91-176 فإن المشرع قد عبر عن مرحلة التحقيق بمرحلة "تحضير الملف" وتبقى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية هي المختصة بالتحقيق في ملف الطلب باستثناء الحالة التي يكون فيها رئيس البلدية مختصا بمنح رخصة البناء كممثل للبلدية حيث تكون المصلحة المكلفة بالتعمير في البلدية هي المكلفة بتحضير الملف.

د- الجهة الإدارية المختصة بالبث في طلب منح رخصة البناء

د-1: رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص بمنح رخصة البناء:

يفصل رئيس المجلس الش ب في طلبات رخصة البناء إما بصفته ممثلا للبلدية وإما بصفته ممثلا للدولة.

ووفقا لنص المادة 65 من ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فرئيس الم ش ب يفصل:

- بصفته ممثلا للبلدية:

يفصل رئيس م ش ب عندما تكون البناءات يغطيها مخطط شغل الأراضي وفي هذه الحالة فإن رئيس الم ش ب يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في

1 - المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

أجل (8) أيام ابتداء من تاريخ إيداع الملف وتتكفل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف باسم ر م ش ب¹.

- بصفته ممثلاً للدولة:

يفصل رئيس م ش ب في منح رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة في غياب مخطط شغل الأراضي لكن بعد إطلاع الوالي والموافقة على القرار المتضمن منح رخصة البناء على عكس الحالة السابقة².

د-2: الوالي مختص بمنح رخص البناء:

يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التي نصت عليها المادة 66 من القانون 90-29 والتي تتمثل في:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والتنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد التي يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه³.

د-3: الوزير المكلف بالتعمير مختص بمنح رخصة البناء:

يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصاً بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد أخذ الوالي أو الولاية المعنية خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب تطبيقاً لنص المادة 67 من القانون 90-29⁴.

02: الآجال القانونية ومضمون القرار المتعلق برخصة البناء

أ: الآجال القانونية لإصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

تطبيقاً لأحكام نص المادة 51 فقرة 1 من المرسوم ذاته فإنه في جميع الحالات يتم إصدار قرار رخصة البناء في مدة عشرون (20) يوماً من تاريخ إيداع الطلب، بحيث يتم بدأ حساب هذه المدة

1 - المادة 1/40 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

2 - المادة 65-3 من القانون 90-29، المرجع السابق.

3 - المادة 66 من القانون 90-29، المرجع السابق.

4 - المادة 67 من القانون 90-29، المرجع نفسه.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

من تاريخ استلام وصل إيداع ملف طلب رخصة البناء بمقر البلدية، كما يتوجب في غضون ابلاغ المعني بالقرار المتخذ حينما يتعلق بطلبه، باستثناء ما إذا علق البث في الطلب¹.

ب: مضمون القرار المتعلق برخصة البناء:

بعد أن تتم دراسة طلب رخصة البناء والتحقيق في الملف فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها، وبالتالي فالقرار المتعلق برخصة البناء يكون متمثل في احدى الصور التالي: قرار الإدارة بالموافقة على منح الرخصة، قرار الإدارة برفض طلب منح الرخصة، قرار الإدارة بمنح الرخصة مصحوبا بتحفظ أو التزام، وقرار الإدارة بتأجيل البث في طلب الرخصة، حالو سكوت الإدارة عن الرد².

1 - المادة 1/51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

2 - مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 59.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

المبحث الثاني: آليات الرقابة اللاحقة لعملية البناء والتعمير

المطلب الأول: شهادة المطابقة **Le Certificat de Conformité**:

شهادة المطابقة قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء.

الفرع الأول: المفهوم القانوني لشهادة المطابقة

01: تعريف شهادة المطابقة:

الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة المانحة لرخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة (البعدية)، وتتأكد من خلالها مدى احترام المرخص له لقوانين البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص، على أساس التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية التقنية اللازمة¹.

02: أهمية شهادة المطابقة:

تسلم شهادة المطابقة من قبل الجهات الإدارية المختصة، يعد قرينة على شرعية البناء (مطابقة عملية البناء لرخصة البناء).

ويتوقف على استيفائها شغل البناية، إذ تعد رخصة السكن واستقبال الجمهور، وبدونها لا يمكن ربط السكن بشبكات الاستغلال، حيث جاء في نص المادة 61 من القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات: «يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع».

03: خصائص شهادة المطابقة :

تتميز شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة للرقابة البعدية، بعدة خصائص نذكر منها:

أ- وثيقة إدارية:

1 - عبد الرحمان عزوي، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران "حالة شهادة المطابقة"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008، ص 156.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

وذلك حسب الجهة الإدارية المصدرة لها المحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه¹.

ب- رخصة ضبط إدارية:

كما سبق ذكره تعد شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة اللاحقة (بعديّة) لمطابقة عملية التشييد مع رخصة البناء، أي ما مدى احترام البناء المشيد لأحكام وتوجيهات رخصة البناء الخاصة به².

ج- الطابع الإلزامي:

يجب على كل من تحصل على رخصة البناء استصدار شهادة المطابقة بمجرد الفراغ من أشغال البناء تحت طائلة الهدم أو المتابعة الجزائية.

د- التقييد:

إن منح شهادة المطابقة ليس عملا تقديريا للإدارة بل ليس لها إمكانية المنح أو الرفض بصفة تحكيمية، بل يرجع منحها ضمن الاختصاص المقيد للإدارة³.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة وتسليمها

01: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

أ- طلب الحصول على شهادة المطابقة

أ-1: طلب شهادة المطابقة :

عند انتهاء المستفيد من أشغال البناء يتوجب عليه في أجل 30 يوما إيداع تصريح في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال مقدم من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات الجماعية والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والبنىات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر الم ش ب ل مكان البناء مقابل وصل

1 - صافية اقلولي أولد رايح، المرجع السابق، ص 181.

2 - عبد الرحمن عزاوي، المرجع السابق، ص 189.

3 - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 133.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل بعد ذلك نسختين من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة¹.

وتسلم شهادة المطابقة وفقا للمواد من 63 إلى 69 من نفس المرسوم².

أ-2: الملف الواجب إرفاقه بالطلب:

الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض والبناء.
- مخطط الكتلة للبناء كما اكتملت بسلم 1/500.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات³.

ب: كيفية إجراء المطابقة

يتخذ إجراء المطابقة صورتين:

ب-1: حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

بعد إيداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المقررة في المادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176 وهي 30 يوما، أوجب المشرع على ر م ش ب والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة قانونا بالإضافة إلى ممثل القسم الفرعي على مستوى الدائرة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء⁴، حيث يستدعي ر م ش ب هذه اللجنة وذلك في أجل 15 يوما

1 - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

2 - خير الدين بن مشرّن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تمييز وحفظ الملك الوقفي العفاري العام، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 105-106.

3 - المادة 4 من المرسوم ت رقم 09-154 في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 6 ماي 2006.

4 - المادة 4/66 من المرسوم التنفيذي 15/19، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

عند إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء¹، ويرسل ر م ش ب اشعارات بالمرور يخطر فيها المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء المراقبة ومرور اللجنة وذلك قبل 8 أيام على الأقل².

ب-2: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

في حالة عدم التصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف رئيس م ش ب، فعند تسليم رخصة البناء لطالبيها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البناءات، علما أنه في حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط، وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن غيابها الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة لبناء تتم المطابقة بنفس الكيفيات في حالة التصريح بانتهاء الأشغال³.

02: تسليم شهادة المطابقة والطعن بشأنها

أ- تسليم شهادة المطابقة :

يسلم رئيس م ش ب المختص إقليميا شهادة المطابقة بالنسبة لرخص البناء التي تدخل في اختصاصه، أو تلك المسلمة من طرف الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران⁴، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ الخروج، إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من اشغالها وإذا بينت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال وفق احكام رخصة البناء والتصاميم المصادق عليها تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الاحكام المطبقة تحت طائلة العقوبات التي يتعرض لها بموجب قانون التعمير 90-29 وتحدد له مهلة 03 أشهر للقيام بإجراء المطابقة بعدها يشرع في الملاحقات القضائية⁵.

1 - المادة 1/67 المرجع السابق.

2 - المادة 2/67 المرجع نفسه.

3 - العويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016-2017، ص 317.

4 - المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم 20/342، المرجع السابق.

5 - المادة 68 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم 20/342، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

المطلب الثاني: شهادة التقسيم Le Certificat de morcellement

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى

الفرع الأول: المفهوم القانوني لشهادة التقسيم

01: تعريف شهادة التقسيم:

عرفتها المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير «تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، لا تصلح تعمير...» وتطبيقا لنص المادة أقرت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد تحضير العقود وتسليمها على أنه تعتبر شهادة التقسيم مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، ومنه فشهادة التقسيم هي وثيقة عمرانية لتنظيم عمليات البناء تخص تقسيم عقارات مبنية لذا فهي تختلف عن رخصة التجزئة، التي تشترط لعملية تجزئة عقار إلى قطعتين أو أكثر غير مبنية، كما أن شهادة التقسيم لا تغير حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار ولا تغير من حجمه على عكس رخصة التجزئة¹.

02: أهمية شهادة التقسيم:

تعد شهادة التقسيم ملزمة لكل مالك يريد التصرف في أي جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق، إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها الجديدة وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفقا للقانون فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى يمكنه من الشهادة ولضمان عدم وقوع أخطار أو أضرار بالمعني.

1 - قبايلي يعقوب، اعود عادل، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريرج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2019-2020، ص 50.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

وبالتالي يترتب عليه تقسيم وحدة عقارية مبنية إلى جزئين أو أكثر، من أجل انشاء حصص مبنية، مما يظهر دورها في الرقابة على تحويل طبيعة الوحدة العقارية¹.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم

تحضر شهادة التقسيم وتسلم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء، فالطلب يقدم من المالك وبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة ويرفق الطلب بملف يحتوي على تصاميم ومخططات تسمح بالتعرف على العقار وتحديد موقعه والتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به، وبعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار، وتقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف والتأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي وكذلك المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير يمكن لهذه المصلحة أن تستشير بعض المصالح التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر وإلا اعتبر سكوتها ردا بالموافقة².

المطلب الثالث: رخصة الهدم *Permis de démolir*

لقد تطرق المشرع الجزائري لرخصة الهدم بموجب القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، حيث قام بتحديد نوع معين من الأشغال يتم فيها إصدار رخصة الهدم، وهذا ما سنتطرق له في هذا الفرع.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

01: تعريف رخصة الهدم:

يمكن تعريف رخصة الهدم على أنها: " قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة، تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء سندا لبنايات مجاورة، أو كان واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف³.
كما عرفت رخصة الهدم أيضا على أنها:

1 - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 188.

2 - عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، ورقلة، 2013-2014، ص 28.

3 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

" ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال".¹

02: خصائص رخصة الهدم:

- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة ممثلة في م ش ب وذلك في جميع الحالات بناء على نص المادة 68 من قانون 90-29.

- أن يتضمن القرار الإداري هدم البناء كلياً أو جزئياً، إذ لا يشترط بالضرورة أن يكون الهدم كلي للبناء بل يمكن أن يكون هدم جزئي فقط كهدم أحد طوابقه أو جانب من جوانبه.

03: نطاق تطبيق رخصة الهدم: الأصل أن هدم البناءات من عناصر استعمال حق الملكية غير أنه توقعاً للمخاطر التي تنجم عنه للغير أو الملكيات المجاورة، قيد القانون ممارسة هذا الحق بالحصول على رخصة الهدم لذا فالمشرع تعرض لعدة نقاط:

- إذا كان البناء المراد هدمه واقعا ضمن الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية لأن من شأنه المساس بالمصنفات التي يفرض المشرع احترامها في أطر استراتيجية التعمير في الجزائر.

- إذا كانت البناية المراد هدمها تشكل سنداً للبناءات المجاورة وان اشترطت الرخصة حتى تتمكن السلطة من الموازنة بين المصالح تجسيدا لمبادئ القانون.²

الفرع الثاني: إجراءات اعداد رخصة الهدم

01: طلب الحصول على رخصة الهدم:

إن طلب رخصة الهدم يُلزم عليه أن يدعم ملفه بمجموعة من الوثائق حسب المادة 72 من المرسوم 15-19 وهي:

1 - Henri Jacqout et François priet, op.cit, page 605.

2 - عشور العلجة، بلحوت يمينة، الطبيعة القانونية لعقود البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في الحقوق، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، المسيلة، 2021-2022، ص 60.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

أ- الوثائق الإدارية

- طلب رخصة الهدم: ويكون هذا الطلب على شكل مطبوع خاص وفق النموذج الإداري الموحد الذي جاء كملحق مرفق للمرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو التوكيل الرسمي.
- نسخة من العقد الإداري الذي يقضي بتخصيص البناية المعنية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ب- الوثائق التقنية:

بالإضافة إلى الوثائق الإدارية يتكون ملف طلب الحصول على رخصة الهدم من الوثائق التقنية التي تعد من قبل مكتب دراسات الهندية المعمارية وتشمل حسب نفس المادة أعلاه: وثائق بيانية وأخرى وثائق مكتوبة.¹

وبالرجوع إلى نص المادة 71 من ذات المرسوم فإنه يجوز ربط رخصة الهدم والبناء في طلب موحد وذلك بالنسبة للمشاريع الصغرى ذات طابع سكني وفردية.²

02: الجهة المختصة بإصدار رخصة الهدم

حسب المادة 68 من القانون 90-29 نصت على: « تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ... ».

وأیضا في نص المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نصت على:

تطبيقا لأحكام المادة 68 ... يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم ... ».

وبالتالي فإن المشرع قد حسم أمر تسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي ومستبعدا بذلك كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران.³

03: دراسة طلب الترخيص بالهدم والتحقق فيه: بعد تقديم طلب رخصة الهدم مرفقا بالملف في ثلاث

نسخ إلى رئيس الم ش ب لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع مؤرخ في نفس اليوم الذي يلصق بمقر

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

2 - المادة 71 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

3 - عايدة ديرم، " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري "، دار قانة للنشر، باتنة، 2011، ص 93.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة دراسة الطلب، يتم تحضير طلب رخصة الهدم من قبل الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب.

الفرع الثالث: اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم والطعن فيه

01: اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

إن ر م ش ب يصدر قرارًا إداريًا بشأن رخصة الهدم إما بمنحها أو رفض منحها.
أ: قرار منح رخصة الهدم:

نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة للسقوط¹.
كما أنه بتوافر الشروط القانونية في طلب رخصة الهدم يصدر ر م ش ب قرار بمنح رخصة الهدم بعد أخذ رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية²، كما يمكن ادراج بعض التحفظات إن وجدت على أن يتم تسبيب ذلك³، وإلا كان القرار مشوب بعين القصور في التسبب أو محلا للطعن في حالة عدم اقتناع المعني بالأسباب المذكورة⁴.
يبلغ ر م ش ب قرار الموافقة إلى صاحب الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.

ب: قرار رفض منح رخصة الهدم:

بإمكان الإدارة التي لها سلطة منح رخصة الهدم إصدار قرار رفض منح رخصة الهدم، شرط ان يكون مسبب ومعلل بتطبيق أحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29.
تتمثل هذه الأسباب المستخلص من القانون في حد ذاته ب:

- الأسباب التي ترجع لطبيعة المنطقة.
- يمكن أن يتجسد سبب الرفض فيأن البناية المراد هدمها تعد بمثابة سند للبنىات المجاورة لها.

1 - المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

2 - المادة 78 المرجع نفسه.

3 - المادة 2/79 المرجع السابق.

4 - المادة 82 المرجع نفسه.

الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر

- سبب تقني متعلق بالبنائية أو بالوسائل المزمع استخدامها في عملية الهدم¹.
- ج: انقضاء رخصة الهدم: تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية:
 - إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس 5 سنوات.
 - إذا توقفت الأشغال الخاصة بالهدم خلال سنة واحدة.
 - إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة².

1 - تونسبي صبرينة، المرجع السابق، ص 294.

2 - المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

الخاتمة



نلخص مما سبق دراسته أن قانون التهيئة والتعمير من أهم المواضيع التي تعد الرقابة عليه لقت اهتمام كبير من قبل المشرع الجزائري، حيث أدرج في التشريع عدة قوانين ومراسيم تنفيذية حتى يكون هذا المجال أخذ قيمته الكاملة واعطائه النسق الجمالي المطلوب، والتي تعتبر بمثابة آليات وضمانات للحفاظ على النظام العام العمراني، وقد حدد قواعد تنظيم العمران من خلال إيجاد الطرق والوسائل التي تمكن الهيئات العمومية المختصة وأجهزة المراقبة بالتحكم في التطور العمراني وتنظيمه وتوجيهه وذلك من خلال القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 فهذا القانون جاء موضح ومفصل لجميع الآليات والطرق والوسائل القانونية وذلك من خلال إيجاد أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططات الوطنية و الإقليمية و الجهوية و المحلية التي تتمثل أساسا هذه الأخيرة في المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي و لتجسيد هذه التطرق و الوسائل ومنع انتهاكها اوجد المشرع آليات ضبط اداري من خلالها يتم ضبط وتنظيم العمران ويتم عن طريقها التحكم في كل العمليات المتعلقة بالتعمير من بناء وهدم وتهيئة وغيرها .

من خلال التطرق للضبط الإداري العمراني يمكن القول ان الرقابة على اشغال العمران تكون رقابة سابقة لعملية البناء و أيضا رقابة لاحقة لعملية البناء و منه فالقوانين و التنظيمات وضعت آليات و ميكانيزمات أولها اليات الرقابة السابقة لعملية البناء و التعمير و تتمثل في شهادة التعمير رخصة البناء و رخصة التجزئة و ثانيها الية الرقابة اللاحقة لعملية البناء و التعمير المتمثلة في شهادة المطابقة و شهادة القسمة و رخصة الهدم , وذلك من اجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترف به تكريسا لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية .

و من خلال ما سبق نلخص بعض النتائج و التوصيات المقترحة تتمثل في :

1- النتائج

- تنظيم و تسيير المجال العمراني يعتمد على ترسانة قانونية متشعبة ومتداخلة في الكثير من المجالات ذات الصلة المباشرة و غير مباشرة بالتهيئة و التعمير كقانون التهيئة و الإقليم و قانون البلدية و قانون الولاية و غيرها من القوانين المتعلقة بهذا التنظيم
- فقدان عنصر الوضوح و الدقة في المصطلحات القانونية حيث لاحظنا ان المشرع الجزائري لا يميز بين مصطلحي الهدم و الازالة فالمصطلح الأول له علاقة مباشرة برخصة الهدم , اما

المصطلح الثاني فهو اجراء ردعي تتخذه الجهة الإدارية من اجل محو اعمال البناء المخالفة دون رضا صاحب البناء

2- التوصيات

- ينبغي على المشرع ان يبسط الرقابة وذلك بتجميعها في اطار تشريعي واضح وعدم جعلها متفرقة بين عدة نصوص الامر الذي سيمكن حتما من التحكم فيها حتى يسهل للقارئ او الباحث و لكل راغب في البحث في هذا المجال الرجوع و الاطلاع عليها
- من الضروري تبسيط و تيسير اجراءة الحصول على مختلف الرخص و الشهادات خاصة تلك المتعلقة بمواعيد تسليم هذه الأخيرة و هذا لما لها من أهمية في حث الافراد على الحصول عليها و بهذا نامل ان يكون هذا البحث قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع

قائمة المصادر

المراجع



قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: القانون:

1. القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، والذي يحدد القواعد مطابقات البناءات وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008.
2. القانون رقم 91-175 المفرخ في 28مايو لسنة 1991 المحدد لقواعد العامة والتعمير والبناء ج.ر.ج رقم 26.
3. القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج، مؤرخة في 17 يونيو 1998، عدد 44.
4. القانون 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج.ر.ج، العدد 26.
5. قانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ج.ر.ج، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001، عدد 77.
6. القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج، مؤرخة في 17 يونيو 1998، عدد 44.
7. القانون 11-10 المتضمن قانون البلدية المؤرخ في 03 يوليو 2011 ج.ر.ج، العدد 37.
8. قانون البلدية المؤرخ 03 يوليو 2011 ج.ر.ج، العدد 37.
9. القانون 90-29 على: "تسلم رخصة التجزئة ورخصة البناء من قبل الوالي في حالة:
10. المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

11. القانون رقم 04-05 المؤرخ 14 غشت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29

المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج، العدد 51.

ثانيا: المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 25

يناير 2015، جريدة رسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فبراير 2015، المعدل والمتمم بموجب

المرسوم التنفيذي 20-42، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 71، الصادرة في

02 ديسمبر 2020.

2. المرسوم التنفيذي رقم 09-154 في 2 ماي 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة

البنائات، ج ر عدد 27 الصادرة بتاريخ 6 ماي 2006.

3. المرسوم التنفيذي 07-05 المؤرخ في 08 يناير 2007 يتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة

وتنظيمه وسيره، ج.ر.ج مؤرخة في 10 يناير 2007، العدد 3.

4. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو لسنة 1991 المحدد لقواعد العامة

والتعمير والبناء ج.ر.ج، رقم 26.

5. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة

والتعمير والبناء ج.ر.ج، مؤرخة في 01 يونيو 1991، عدد 26.

ثالثا: الكتب:

1. توفيق شحاتة، " القانون الإداري"، الطبعة الأولى، القاهرة، 1955.
2. خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2017.
3. داود الباز، حماية السكنية العامة - معالجة لمشكلة العصر في فرنسا والصفحة - دراسة تأصيلية مقارنة في القانون الإداري البيئي والشريعة الإسلامية، دار النهضة العربية، 1996-1997.
4. رأفت فودة، مصادر المشروعية الإدارية ومنحنياتها، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994.
5. سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، 1993.
6. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وضعية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2003.
7. السيد أحمد مرجان، تراخي أعمال البناء والهدم، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
8. سيد محمد التوني ونسمات عبد القادر، عن الإسكان والعمران، أبحاث مختارة من المؤتمرات، العربي للنشر والتوزيع ، القاهرة، 1992.
9. شهرزاد عوايد، سلطات الضبر في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2015-2016.
10. عايدة ديرم، " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، دار قانة للنشر، باتنة، 2011.
11. عبد الرؤوف هاشم محمد بسيوني، نظرية الضبط الإداري في تنظيم الوضعية المعاصرة وفي الشريعة الإسلامية.

12. عبد العليم عبد المجيد مشرف، دور سلطات الضبر الإداري في تحقيق النظام وأقره على الحريات العامة، دار النهضة العربية، سنة 1998، د. ط.
13. عبد الغني بسيوني، القانون الإداري - دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقها في لبنان، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، سنة 1999.
14. عبد الناصر عبد العزيز علي السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، 2014.
15. عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة أولى، 2011.
16. عزري الزين، عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2005.
17. عمر حمدي، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، 2018.
18. عمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2004.
19. عيسى مهزول، صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العم ارن، جسور للنشر والتوزيع، ط1، 2014.
20. محمد عصفور، البوليس والدولة، بدون دار نشر، 1972.
21. محمد محمد بدران، الطبيعة الخاصة للضبط الإداري والآثار القانونية المرتبطة "دراسة في القانون المترتبة" دراسة في القانون الفرنسي والمصري"، دار النهضة، القاهرة، سنة 1989.
22. محمد محمد بدران، مضمون فكرة النظام العام ودورها في مجال الضبط الإداري دراسة مقارنة في القانون المصري-الفرنسي، دار النهضة العربية، سنة 1992، د. ط.

23. محمود عاطف البناء: "الوسيط في القانون الإداري"، دار الفكر العربي، القاهرة، 1989.

رابعاً: الأطروحات والمذكرات:

أ- أطروحات الدكتوراه:

1. جلطي أعمر، الأهداف الحديثة للضبط الإداري العمراني، رسالة دكتوراه في القانون العام،

جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2015/2016.

2. العويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في

القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016-2017.

3. محمد أحمد فتح الباب السيد، سلطات الضبط الإداري في مجال حرية الاجتماعات العامة،

أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر، 1993.

4. محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري، رسالة دكتوراه، عين شمس، 1992.

5. محمود سعيد شريف إسماعيل عبد المجيد، سلطات الضبط الإداري في الظروف الإستثنائية،

دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر، 1979.

ب- رسائل الماجستير:

1. عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في الحقوق،

جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012.

2. غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة تخرج ماجستير في الحقوق فرع القانون

العقاري، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، سنة 2011-2012.

ج- مذكرات الماستر:

1. عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، ورقلة، 2013-2014.
2. عشور العلجة، بلحوت يمينة، الطبيعة القانونية لعقود البناء والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في الحقوق، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، المسيلة، 2021-2022.
3. قبايلي يغقوب، اجعود عادل، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2019-2020.

خامسا: المجلات:

1. بلكعبيات مراد وقيشويوبا، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 02، لسنة 2017.
2. بلكعبيات مراد وقيشويوبا، الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء تصدر عن جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 02، لسنة 2017.
3. عبد الرحمان عزاوي، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران "حالة شهادة المطابقة" مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008.

4. عبد الرحمان عزاوي، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران "حالة شهادة المطابقة"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008.
5. عزري الزين، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المتضمنة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 35/34، مارس 2014.
6. عزري الزين، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المتضمنة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 35/34، مارس 2014.
7. محمد العمري، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.
8. محمد العمري، دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.
9. محمد عبد المنعم رياض، أثر القيود الإدارية في تحديد حق الملكية، بحث لمجلة القانون والاقتصاد العدد الأول، مطبعة الرغائب، مصر، سنة 1932.
10. محمد عبد المنعم رياض، أثر القيود الإدارية في تحديد حق الملكية، بحث لمجلة القانون والاقتصاد العدد الأول، مطبعة الرغائب، مصر، سنة 1932.
11. مريم عثمانية، الرونق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، العدد السادس، ديسمبر 2016.
12. مريم عثمانية، الرونق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، العدد السادس، ديسمبر 2016.

سادسا: المراجع باللغة الفرنسية:

1. BEN KHELILI Mouna ,le contentieux pénal des permis de construire, mémoire pour l'obtention du diplôme des études approfondies en droit de l'environnement et l'urbanisme, -DEA-Tunis,rlmanar,2022-2023.
2. JAC Quelien Morad-DEVILLER,DROITE DE L'URBANISME,DALLOZ.PARIS,7ème EDITION,2006.
3. P. Bernard, La notion d'ordre public en Droit Administratif, thèse, montpellier, L.G.D.J,

فهرس المحتويات



الصفحة	المحتويات
///////	الشكر والإهداء
01	مقدمة
06	الفصل الأول: ماهية الضبط الإداري العمراني
07	المبحث الأول: مفهوم الضبط الإداري العمراني
07	المطلب الأول: تعريف الضبط الإداري العمراني
07	الفرع الأول: التعريف التشريعي
08	الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي
10	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للضبط الإداري في مجال العمران.
11	الفرع الأول: الضبط الإداري العمراني سلطة إدارية محايدة
12	الفرع الثاني: الضبط الإداري سلطة سياسية
13	الفرع الثالث: الضبط الإداري سلطة من سلطات الدولة
16	المبحث الثاني: مجالات وأهداف الضبط الإداري في مجال المحافظة على الطابع العمراني
16	المطلب الأول: مجالات تدخل سلطة الضبط الإداري في المحافظة على الطابع العمراني.
17	الفرع الثاني: مجال تدخل سلطة الضبط في مجال البناء والهدم.
19	أولاً: مجال تدخل سلطة الضبط في البناء
19	ثانياً: مجال تدخل سلطة الضبط في عملية الهدم.
21	الفرع الثالث: مجال تدخل سلطة الضبط العمراني في الحد من البناءات الفوضوية.
22	أولاً : تعريف البناء الفوضوي.

فهرس المحتويات

22	ثانياً: أنواع البناءات الفوضوية.
23	ثالثاً: سلطات الضبط للحد من البناءات الفوضوية.
24	المطلب الثاني: أهداف الضبط الإداري العمراني.
24	الفرع الأول: هدف المحافظة على النظام العام.
25	أولاً: موقف المشرع الفرنسي.
26	ثانياً: موقف المشرع المصري.
27	ثالثاً: موقف المشرع الجزائري.
28	الفرع الثاني: هدف المحافظة على الأمن العام.
29	الفرع الثالث: هدف المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة.
29	أولاً : الصحة العامة.
31	ثانياً: السكينة العامة.
35	الفصل الثاني: الآليات القانونية المستحدثة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر
36	المبحث الأول: آليات الرقابة السابقة لعملية البناء والتعمير
36	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير
36	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
37	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية المتبعة لتحضير وتسليم شهادة التعمير:
39	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
39	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
40	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة:

فهرس المحتويات

42	الفرع الثالث: مرحلة إصدار قرار منح رخصة التجزئة
43	المطلب الثالث: رخصة البناء
43	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
44	الفرع الثاني: إجراءات استصدار رخصة البناء
49	المبحث الثاني: آليات الرقابة اللاحقة لعملية البناء والتعمير
49	المطلب الأول: شهادة المطابقة Le Certificat de Conformité:
49	الفرع الأول: المفهوم القانوني لشهادة المطابقة
50	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة وتسليمها
53	المطلب الثاني: شهادة التقسيم Le Certificat de morcellement
53	الفرع الأول: المفهوم القانوني لشهادة التقسيم
54	الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم
54	المطلب الثالث: رخصة الهدم Permis de démolir
54	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
55	الفرع الثاني: إجراءات اعداد رخصة الهدم
57	الفرع الثالث: اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم والطعن فيه
60	الخاتمة
63	قائمة المراجع
	فهرس المحتويات

ملخص المذكرة:

يمكن تلخيص ما درس سابقا إلى أن المشرع الجزائري أعطى المجال العمراني اهتماما كبيرا من خلال إدراجه ضمن قوانين وأحكام متنوعة ومختلفة.

فالهدف الرئيسي للتهيئة والتعمير في الجزائر هو الحماية البيئية والإقليمية للمدينة من جميع النواحي لذلك فالمشرع حاول ضبط آليات قانونية مضبوطة ومحكمة بقوانين وأحكام سنها تشريعيا.

وكان القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم يعتبر أول قانون يهدف إلى كأساس لتحديد النظام القانوني لقواعد التهيئة والتعمير.

Summary:

It can be summarized that the Algerian legislator has given great attention to the urban field by including it in a variety of different laws and provisions.

The main objective of the development and reconstruction in Algeria is the environmental and territorial protection of the city in all respects, so the legislator has tried to control legal mechanisms controlled and tight by laws and provisions enacted legislatively.

Act No. 29-90 on Preparation and Construction, amended and supplemented, was the first law designed as a basis for defining the legal regime of planning and reconstruction rules.