



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم العلوم القانونية و الإدارية تخصص :قانون عام (منازعات إدارية)

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

الموضوع:

الرقابة على قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

اعداد الطلبة:

تحت إشراف

1/ منال بوحديد

الدكتور: عصام نجاح

2/ إكرام سلامة

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	د/عصام نجاح	جامعة 8ماي 1945	أستاذ محاضر	مشرفا
2	د/أحمد فنيديس	جامعة 8ماي 1945	أستاذ محاضر	رئيسا
3	د/عبد الجبار الطيب	جامعة 8ماي 1945	أستاذ محاضر	عضوا مناقشا

"آية الكرسي"

بسم الله الرحمن الرحيم

"الله لا اله إلا هو الحي القيوم لا تأخذه سنة و لا نوم له ما في
السموات و ما في الأرض من ذا الذي يشفع عنده إلا بإذنه يعلم
ما بين أيديهم و ما خلفهم و لا يحيطون بشيء من علمه إلا بما
شاء وسع كرسيه السموات و الأرض و لا يؤوده حفظهما و هو

العلي العظيم."

صدق الله العظيم





الشكر

"قال ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي
وعلى والدي أن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني
برحمتك في عبادك الصالحين"

بداية نتقدم بشكرنا إلى الله سبحانه وتعالى الذي منحنا القوة
والصبر في إنجاز هذا العمل

كما نتقدم بالشكر الجزيل بكل صدق و إخلاص إلى
المشرف الدكتور عصام نجاح على توجيهاته و
إرشاداته القيمة

كما نتقدم بالشكر إلى مديرية البناء والتعمير لولاية قالمة ،وإلى
موظفي ولاية قالمة

وأخيرا نشكر كل من امدنا يد العون والمساعدة سواء من قريب أو
بعيد

إهداء

اتقدم بالحمد والشكر لله سبحانه وتعالى الذي وفقني لإنجاز هذا
العمل

إلى الوالدين الكريمين أدامهما الله تاجا على رأسي

إلى إخوتي و أخواتي

إلى كل الأصدقاء و الزملاء

إلى صديقتي وزميلتي في هذا العمل

إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد

وإلى كل من نستهم ذاكرتي ولم تنساهم مذكرتي

منال

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا و لم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا إلى منارة العلم، أم

إلى من جرع الكأس فارغاً ليسقيني قطرة حب
إلى من كلت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة
إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم
إلى القلب الكبير **والدي العزيز**

إلى من أرضعتني الحب والحنان
إلى رمز الحب وبلسم الشفاء
إلى القلب الناصع بالبياض **والدتي**

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي **إخوتي**

إلى صديقتي و رفيقتي في العمل

إلى كل زملائي و زميلاتي دفعة 2014-2015

قائمة المختصرات

الرقم	المختصرات	شرح المختصرات بالعربية	شرح المختصرات بالفرنسية
01	D.U.C	مديرية التعمير و البناء	Direction de l'Urbanisme de la Construction
02	P.D.A.U	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	Plan D directeur D'Aménagement de (wilaya) D'urbanisme
03	P.O.S	مخطط شغل الأراضي	Plan D'occupation des Sols
04	S.D.A.U	التصميم التوجيهي للتهيئة و التعمير	Schéma Directeur D'Aménagement et d'urbanisme
05	D.L.E.P	مديرية السكن و التجهيزات العمومية	La Direction Du Logement et des équipements publics



المقدمة

يعتبر العمران المرآة العاكسة في الدولة، كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول على وضع مقاييس تستجيب لها البناءات ، بغية إظهار الوجه الحسن لها ، ومتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطور، والعكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني .

والجزائر لا تخرج عن هذا النسق فمنذ الاستقلال أصدرت السلطات العديد من النصوص القانونية ، بغرض تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية .

لذلك فإن سير الحركة العمرانية يكون وفقا لقواعد وأصول مرسومة ومحددة وعدم تركها للأفراد ، فحق الملكية الخاصة وما يقتضيه من تقديس كرسنه جميع الدساتير في العالم، منها الدستور الجزائري لسنة 1989 في مادته 49 وتؤكد أيضا بموجب المادة 52 من التعديل 1996، فالمبدأ أن الإنسان حر في ملكيته يمارس عليها ما يشاء من تصرفات إشباعا لحاجاته المختلفة، غير أن التسليم بهذا المبدأ العام يجعل من الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في استعمال حقه هذا، دون اعتبار لما يترتب عن الأنشطة العمرانية التي يقوم بها من أضرار تصيب الجماعة في نواحي كثيرة .

لذا كان من الضروري لهذا الأصل العام من استثناء يقيد هذه الحرية فلا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التهيئة و التعمير و مراقبتها من أجل ضمان ممارستها في إطار الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية.

فالنظام الأول الذي يمكن للسلطة المختصة بتنظيم هذه الحريات هو نظام وقائي إذ يتم إخضاع هذه الأخيرة لوقاية مسبقة تباشرها الإدارة، ومن أجل ذلك منحت القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني للإدارة مجموعة من الآليات القانونية تندرج ضمن الرقابة القبليّة و الرقابة البعدية من أجل التحكم في هذا المجال.

أما النظام الثاني يتمثل في النظام الردعي إذ تخضع ممارسة الحرية لرقابة قضائية تمارسها هيئات قضائية مؤهلة قانونا موزعة بين القضاء الإداري والقضاء العادي ، فللحريات حدود و تجاوزها يشكل مخالفة تترتب عليها عقوبات جزائية.

و عليه فإن هذين النظامين أساسيين و متكاملين من أجل ضمان التحكم في ميدان التعمير و البناء و مراقبتها نظرا لما يتميز به هذا الأخير من حركية سريعة بحكم الواقع و المتطلبات.

أهمية الموضوع

يعتبر موضوع الرقابة في مجال التهيئة والتعمير من أهم موضوعات القانون والقضاء الإداري على اعتبار أن قانون العمران هو فرع من فروع القانون العام يرتبط أساسا بالقانون الإداري لكون أحكامه تنكيف مع فكرة المصلحة العامة ، كما تتداخل أحكامه مع فروع القانون العام (قانون البيئة، قانون الأملاك الوطنية، قانون العقوبات...) فهو قانون تتعايش معه مختلف المصالح بشكل مثالي دون إصدام بينهم ، ففيه يمارس الخواص تصرفاتهم العقارية مشبعين حاجياتهم منها، ومحافظين في الوقت ذاته على المصلحة العامة العمرانية .

كما أن قانون العمران عملي تتردد أحكامه بين المرونة والإستقرار إذ يتابع تقلبات الظروف ومايطرأ عليها من وضعيات جديدة ، و يعمل على تهيئة متوازنة ومنسجمة للأحياء والمدن ، وفي غيابه تصبح هذه الأخيرة عبارة عن بؤرة للتوتر وقلق وعوامل للفوضى ، لذلك يقتضي الأمر أن يكون المنطق للقوانين المنظمة للتهيئة والتعمير منطقا وظيفيا وفعالا اكثر منه شكليا .

هدف الدراسة

يستهل موضوع الرقابة على قرارات التهيئة والتعمير هدفه من خلال إبراز و تجلية مكامن و منابع النقص في ظل الحالة التي يعرفها العمران في بلادنا، هل في الجانب التشريعي أي من جانب المشرع مع العلم أن المشرع أصدر مجموعة كبيرة من القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير، أم من جانب الإدارة التي منحت هذه المكنات القانونية من أجل تنظيم عملية التهيئة و التعمير حيث أن المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة و التعمير و إدارة المدن.

أسباب إختيار الموضوع

إن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن جملة من الأسباب الذاتية و الموضوعية ، أما ما تعلق بالأسباب الذاتية التي دفعتنا إلى إختيار هذا الموضوع هو رغبتنا الخاصة في فهم جوانب هذا القانون كونه تطرق لوضعيات تمس الجانب الخاص في حياة الفرد.

وموضوع الرقابة على قرارات التهيئة والتعمير لم يحظى بدراسات كثيرة ، فالبحث فيه يمكننا من تحقيق رغبتنا في إثراء المكتبة العلمية و إفادة الباحثين في هذا الميدان .

أما الأسباب الموضوعية فنتمثل في حداثة وحيوية موضوع التهيئة والتعمير كونه يعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها في مجتمعا ، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن كثرة المخالفات

و الإنتهاكات القانونية التي مست الأوعية العقارية بمختلف تنوعاتها وخصوصياتها أضحت موضوعا أثار اهتمام الفقهاء والسياسيين والإعلاميين إذ لا تكاد أعمدة الصحف اليومية أن تخلو منه .

صعوبات الدراسة

أما عن الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذا البحث فتمحورت في مايلي:

قلة إن لم نقل ندرة المراجع المتخصصة التي كتبت في هذا الموضوع في الجزائر، خاصة باللغة العربية هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن كثرة النصوص القانونية في هذا المجال صعبت البحث عنها في هذا الموضوع إذ يتعلق الأمر بالكثير من الحالات بنصوص خاصة، إضافة إلى ترابط الموضوع وصعوبة تقسيمه .

وما عقد مهمتنا البحثية في هذا الموضوع هو صعوبة الإتصال بالجهات القضائية من أجل تدعيم البحث ببعض النماذج المتعلقة بموضوع التهيئة والتعمير .

لذلك استوجب علينا الإطلاع على عينة من الأطروحات والرسائل الجامعية كدراسات سابقة وذلك من أجل تجميع أعمال البحث في أطر متكاملة ومعالم منسجمة وفي غضون ذلك فهناك مذكرة لبن عزة الصادق بعنوان الرقابة الإدارية على قرارات التهيئة والتعمير، وكذا مذكرة بعنوان منازعات التهيئة والتعمير لموالكية طارق .

إشكالية الدراسة

مما سبق ذكره نتضح معالم الإشكالية وتبرز جوانبها في مايلي:

هل وفق المشرع الجزائري في وضع قواعد ملائمة منظمة لرقابة الإدارية والرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير تضمن فعاليتها ؟

ويتفرع عن ذلك التسؤلات التالية:

- ماهي الآليات القانونية والإدارية الممنوحة للإدارة من أجل مراقبة الحركة العمرانية والحفاظ على النظام العام في ظل القانون الجزائري ؟

- ماهي صلاحيات القاضي في مراقبة أعمال الإدارة ؟

وبما أن هذا الموضوع يعتمد بالدرجة الأولى على النصوص القانونية، والإجتهادات القضائية فإننا إعتدنا في هذه الدراسة على منهجين هما: المنهج التحليلي وذلك بتحليل النصوص القانونية والقرائن القضائية

والتعمق في مقصودها، إضافة إلى المنهج الوصفي والذي يظهر من خلال مناقشة الآليات القانونية والإدارية الممنوحة للإدارة من خلال تحليل وتبيان خصائص ونطاق كل منها.

على أن الإجابة على الإشكالية التي يثيرها هذا الموضوع تتطلب التعرض إلى موضوعين أساسيين، فأما الأول يتمثل في رقابة الإدارة في مجال التهيئة والتعمير (الفصل الأول) والذي تناولنا فيه مبحثين، فالمبحث الأول تعرضنا فيه إلى الرقابة القبلية في مجال التهيئة والتعمير والمبحث الثاني بعنوان الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير.

وقد خصصنا الفصل الثاني للرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير، والذي بدوره قسمناه إلى مبحثين فالمبحث الأول كان بعنوان سلطات القاضي الإداري في مجال البناء والتعمير، أما الثاني فبعنوان سلطات القاضي العادي في مجال التعمير.

وعليه فإن معالجة هذه الإشكالية يكون وفقا للخطة الآتية:

خطة الدراسة

المقدمة

الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير

المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة و التعمير

المطلب الأول: الرقابة الإدارية بإستعمال أدوات التهيئة و التعمير

المطلب الثاني: الرقابة الإدارية بإستعمال المخططات

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة و التعمير

المطلب الأول: هيئات الرقابة الإدارية البعدية

المطلب الثاني: تسوية وضعية البناءات المخالفة لقانون التهيئة و التعمير

الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة و التعمير

المبحث الأول: سلطات القاضي الإداري في مجال التهيئة و التعمير

المطلب الأول: منازعات المشروعية في مجال التعمير

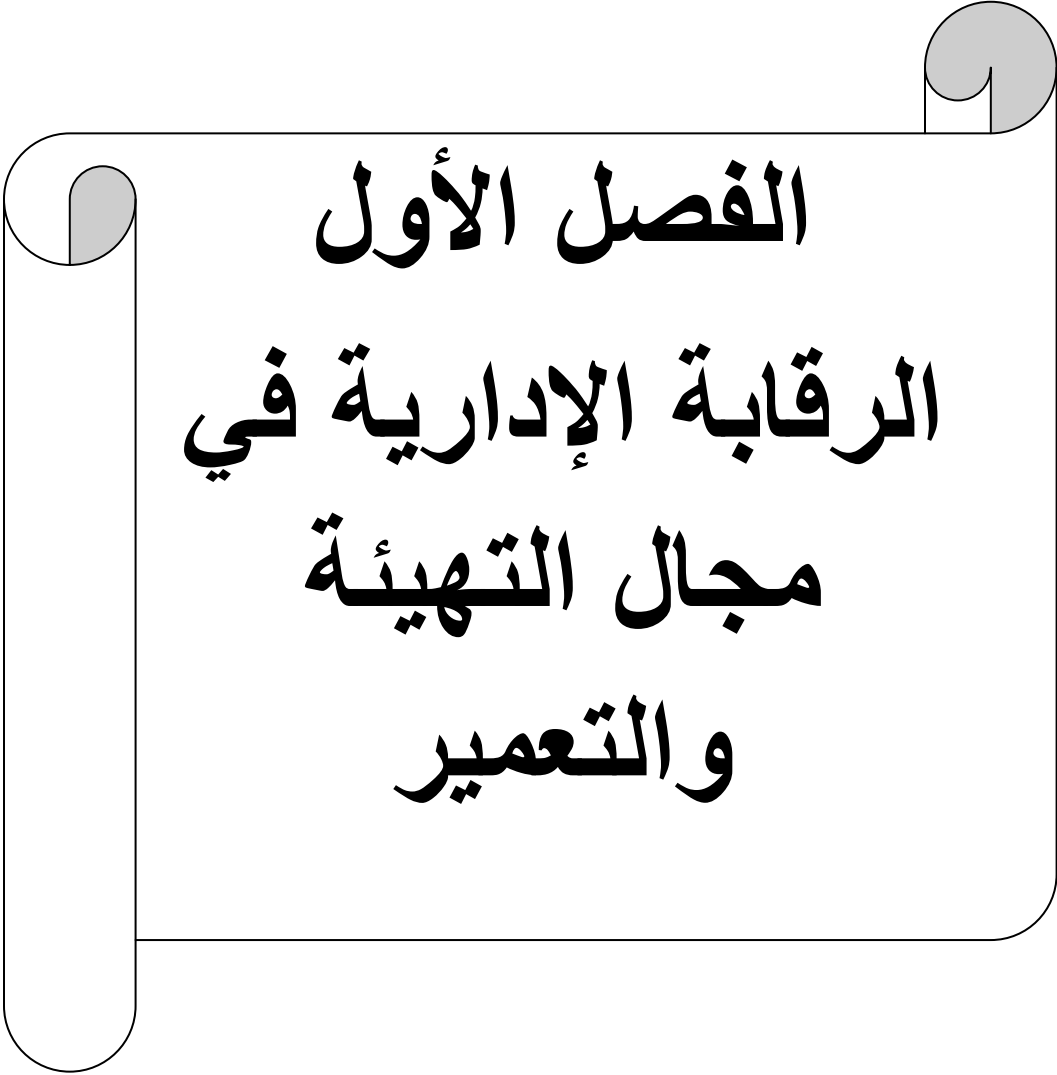
المطلب الثاني: دعوى المسؤولية في مجال التعمير

المبحث الثاني: سلطات القاضي العادي في مجال التهيئة و التعمير

المطلب الأول: الدعوى المدنية

المطلب الثاني: الدعوى الجزائية

الخاتمة



الفصل الأول
الرقابة الإدارية في
مجال التهيئة
والتعمير

الفصل الأولالرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

منذ بداية صدور القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 04 / 05 وأخيرا القانون 08 / 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ومختلف النصوص التنظيمية المطبقة لها، فإن المشرع الجزائري تبني توجهات جديدة للتحكم أكثر في القواعد العامة التهيئة والتعمير، ومن أجل التحكم أكثر في التوسع العمراني الحضري والريفي والقضاء على البناء الفوضوية والبناء غير المطابقة، فقد وضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار والتوسع العمراني وكذا ميكانزمات رقابة قبلية تفرض على كل من يريد إنجاز بناية جديدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم بناء أو إنجاز جدار تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية .

إلى جانب هذه الرقابة قبلية فإن المشرع فرض رقابة بعدية تضمن متابعة وفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز البناء أو الهدم وتستمر إلى غاية الانتهاء من الأشغال وفتح المنشآت لاستقبال الجمهور .

وهذا ما سنفصل الحديث فيه من خلال تعرضنا للرقابة الإدارية قبلية (في المبحث الأول) والرقابة الإدارية البعدية (في المبحث الثاني) .

المبحث لأولالرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة والتعمير

تتجسد الرقابة الإدارية المسبقة في مجال التهيئة والتعمير في استعمال آليات ووسائل إدارية ، لضمان رقابة إدارية مسبقة وفعالة ومن هذه الوسائل ، أدوات التعمير الذي سنتناولها ضمن (المطلب الأول)، والرخص والشهادات التي سنتناولها ضمن (المطلب الثاني) .

المطلب الأولالرقابة الإدارية باستعمال أدوات التهيئة والتعمير

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى الرقابة الإدارية عن طريق المخططات ضمن الفرع الأول، و سنتناول الرقابة باستعمال القواعد العامة للتهيئة والتعمير ضمن الفرع الثاني .

الفرع الأول: الرقابة الإدارية عن طريق المخططات

من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، هو أنه قنن أدوات التعمير و جعلها ملزمة للغير وحتى للإدارة في حد ذاتها، لذلك تعتبر أدوات التعمير الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي، ويعد الهدف الأسمى لأدوات التعمير في مجال البناء هو فرض رقابة مسبقة على عملية البناء والتوسع العمراني لتحكم أكثر في تحديد السياسة العمرانية المستقبلية لمنطقة ما ،وإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر الأداة الأولى لتحديد التوجهات الكبرى والإطار العام لنشاط العمراني في البلديات، فإن الأداة الثانية هو مخطط شغل الأراضي، الذي يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء .

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير بموجب القانون 90_29 المعدل بالقانون 04_05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير²، في مواده من المادة 16 إلى المادة 30 والنصوص

¹ - القانون 90_29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية، عدد 52، سنة 1990 .

² - القانون 04_05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ،يعدل ويتم القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير،جريدة رسمية عدد 51،لسنة 2004 .

التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي 91_177 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 05_317.²

يندرج المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير في إطار التخطيط المحلي لتهيئة والتعمير ويرتكز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة، الولاية، البلدية، وبين مختلف أجهزة الدولة والمؤسسات وفقا للمبادئ المركزية، وعدم التركيز وفقا لتوجهات الأساسية لتهيئة الإقليم من آليات أعلى مثل: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم، مخطط تهيئة الولاية³، وفقا لمبدأ المطابقة الذي يقصد به أن القاعدة الدنيا تحترم القاعدة العليا .

هذا ما أكدته المادة 16 والمادة 31 من قانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على غرار المشرع الفرنسي الذي نص على أن محتوى مخطط التهيئة يكون متوافقا مع التوجيهات الإقليمية للتهيئة وفي حالة غيابها مع قوانين التهيئة والتعمير.⁴

1- تعريفه

هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و تضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁵ .

عرفت المادة 10 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة للتعمير بوجهين: قانوني من جهة و تقني من جهة أخرى .

أ- الجانب القانوني : هو تجميع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية مثل :

¹ - المرسوم التنفيذي 91_177، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26، لسنة 1991 .

² - المرسوم التنفيذي 05_317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91_177، الجريدة الرسمية، العدد 62 .

³ - حسب المادة 07 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة : المخطط الوطني لتهيئة يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجهات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، والمخطط التوجيهي للتهيئة : يحدد بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة، أما مخطط تهيئة الولاية : يوضح ويؤمن بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المعني بالترتيبات الخاصة بكل إقليم ولاية في مجال ما يأتي : تنظيم الخدمات العمومية، مساحات التنمية المشتركة بين البلديات، البيئة، السلم الترتيبي والحدود المتعلقة بالبيئة الحضرية . جريدة رسمية عدد 77، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001 .

⁴ - Henri Jaquot et François Prie, Droit du lurbanisme, 3em édition, dallozdelta, 1998 p 131.

⁵ - المواد من 16 إلى 19 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

مخطط أو تخطيط : يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء و النشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير و التهيئة و يعبر عن إرادة لتنظيم التأطير وتوجيه النشاط العمراني .

توجيهي : يعبر عن خصائص المخطط و يعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى للتعمير و يوصف عن طريق المادة 16 من القانون 90-29 المعدل و المتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي .

التهيئة: تحدد تطورا منسجما لمجموع الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب خصوصيات و مكاسب كل إقليم.

التعمير: يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني و البناء حسب القواعد التي جاء بها قانون التعمير¹ .

ب- الجانب التقني

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة القابلة للتعمير .

نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ليس فقط الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة بل أيضا أداة للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية، يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي الصناعي و السياحي و يشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي (PUD) plan d'urbanisme directeur فهو مخطط توجيهي يوجه التهيئة و توسع التجمعات السكانية، يشكل دليلا لتسيير المجال العمراني موضوع في يد المسيريين المحليين و وثيقة تقديرية مستقبلية للتنبأ، يشمل تقدير الاحتياجات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية.

كما أن التأثير الفرنسي عليه يبقى ظاهرا حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (ADAU) مقتبس من التصميم التوجيهي للتهيئة و التعمير (SDAU)

Schéma directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

¹ - حسينة غواس، الاليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 15.

الذي ظهر منذ سنة 1967 و أصبح في سنة 1983 يسمى بالتصميم التوجيهي (SD) Schéma directeur فهناك تلاعب في التسمية فقط، فبدلاً من استعمال كلمة تصميم (Schéma) استعمل المشرع كلمة مخطط (Plan).

و الملاحظ هنا أنه يسجل مدى تأثير المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي فيما يتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الفرنسي S.D.A.U و الذي جاء تعريفه كما يلي:

" المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو وثيقة تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة إقليم البلدية، جزء من البلدية أو مجموعة بلديات، خاصة في ما يخص توسع التجمع أو التجمعات السكانية المعنية"¹.

و كلاهما يتفقان في نفس الفكرة و هي العمل على إيجاد توازن بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلدية أو عدة بلديات، من أجل الوصول إلى بلديات تأخذ طابع معماري منظم، ويحترم أسس الأنشطة العمرانية و علاقتها بالأراضي الخصبة².

2- إجراءات الإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي

سوف نتطرق إلى إجراءات إعداد المخطط التوجيهي ثم إلى كيفية المصادقة عليه

أ- إجراءات الإعداد على مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتم تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمقررات الوالي أو باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية، و هذا في حالة ما إذا كان مجموعة البلديات تابعة لولاية واحدة، أما في حالة ما إذا كانت البلديات المشتركة تابعة إلى ولايات مختلفة فهنا يحدد محيط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية³.

¹- "le schéma directeur déménagement et d'urbanisme (en abrégé représente par le sigle S.D.A.U) est un document qui fixe les Orientations fondamentales de l'aménagement du territoire d'une commune, d'une partie de commune ou d'un ensemble des communes, notamment en ce qui concerne extension de la ou des agglomérations intéressées." voir Louis et Jacqui Gion, Le Droit D urbanisme, 6 éme édition, édition Eurottes, Paris, 1978, P24

²- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011_1012 ، ص 42 .

³ - المادة 12 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

فمن هذه المادة يتضح أن مضمونها يكمن في وجوب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير سواء بمفردها أو مشتركة مع مجموعة أخرى من البلديات، ويتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته بعد مداولة من أعضاء المجلس الشعبي البلدي وأعضاء المجالس الشعبية البلدي المعنية¹.

أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة الوجوبية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات وكل الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه².

كما نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، على وجوب تبليغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية، الجمعيات، المصالح المعنية التابعة للدولة، و تمهل مدة 60 يوم لإبداء أرائها و ملاحظاتها و إذا لم تجب خلال هذه المهلة المنصوص عليها أعلاه عد رأيها موافقا³.

و يبقى على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ الإجراءات الإدارية اللازمة للقيام بعملية التحقيق، من تحديد كفيات إجراء التحقيق العمومي و تعيين المفوضيين المحققين، و كذا تاريخ انطلاق التحقيق و تاريخ انتهائه بفتح سجل مخصص لهذا الغرض، و بعد الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي يوجه للسلطة المختصة من أجل المصادقة عليه .

ب- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

حسب نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، فإن مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يرسل بعد تعديله مصحوبا بسجل الاستقصاء بمحضر غلق الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، و بعد المصادقة عليه بمداولة من مجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية يرسل إلى الوالي

¹ - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 51 .

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91_177 المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05_317 التي أضافت البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة كهيئات ومصالح تابعة للدولة يتم استشارتها وجوبا .

³ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91_177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به. المعدل والمتمم، المادة 68 من القانون 90_29 المعدل والمتمم التي تنص على ما يلي: "تخضع أدوات التهيئة والتعمير لأوسع إشهار وتوضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور" .

المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

بعد تلقي الرأي يتم المصادقة على مخطط التوجيهي وفق ما نصت عليه المادة 27 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و يصادق على هذا المخطط حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية¹.

وبعد عملية المصادقة يأتي دور التبليغ كما نصت على ذلك المادة 16 من المرسوم 91_177² الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وبينت الجهات التي يجب تبليغه إليها ثم يوضع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير تحت تصرف الجمهور وينشر في الأماكن المخصصة للمنشورات المتعلقة بالمواطنين في البلديات³.

ثانيا: مخطط شغل الأراضي

سوف نتطرق إلى تعريف مخطط شغل الاراضي ثم إلى كيفية إعداده و المصادقة عليه

1_ تعريفه

نصت عليه المواد من 31 إلى 38 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28-05-1991⁴، المعدل بالمرسوم التنفيذي 05_318⁵، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

لذلك فهو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، ووسيلة لتخطيط المجال الحضاري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، و كذا حقوق استخدام الأرض و البناء، و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة⁶ .

¹ - المادة 27 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

² - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91_177، الذي يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .

³ - المادة 14 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

⁴ - المرسوم التنفيذي 91_178 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي والمصادقة عليه والوثائق المرفقة به، جريدة رسمية عدد 26، المؤرخة في 1 جويلية 1991 .

⁵ - المرسوم التنفيذي 05_318 المؤرخ في 10/09/2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91_178، جريدة رسمية، عدد 62، لسنة 2005 .

⁶ - طارق موالكية، منازعات التهيئة و التعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص 5.

كما يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة و التعمير التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي و البناء عليها.

يشكل هذا المخطط للإدارة فرصة تساعد على تعميق دراساتها على مختلف الجوانب التي تساعد على توسيع و نمو المناطق الحضرية بشكل منسجم، بمعنى آخر هو أداة تمكن الإدارة و الجماعات المحلية من الحفاظ على توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية¹.

كما أنه يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحددة و المنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير².

وهو الأداة الثانية للتعمير و يهدف من خلال الدراسة لحي من أحياء المدينة أو مجموعة أحياء إلى تقنين المساحات و النسيج العمراني، و التي تشمل جزء من القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و ينشأ في إطار احترام التوجيهات العامة للمخطط التوجيهي حيث يحدد بصفة دقيقة حقوق استعمال الأرض و البناء و يهدف مخطط شغل الأراضي إلى :

_ تحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المبنية الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي .

_ تعيين الكمية الدنيا أو القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها³.

2- إجراءات الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي

سوف نتطرق إلى إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ثم كيفية المصادقة عليه

أ- إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يتبين أن كل القرارات التي تتخذها المؤسسات العمومية المشتركة بين

¹ - زهرة أبرياش ، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010-2011، ص 27-28.

² - إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة ، الجزائر، 2003، ص 176.

³ - طارق موالكية ، المرجع السابق، ص 05.

البلديات والتي تدخل في إطار الإجراءات المحددة لأجل المصادقة وإعداد مخطط شغل الأراضي لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، بعد هذه المرحلة تأتي مرحلة عرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق، وذلك في مدة 60 يوم على خلاف المخطط التوجيهي التي تدوم مدته 45 يوم، والسبب يرجع إلى كون ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي من تفصيل و تدقيق، لما جاء في محتويات المخطط التوجيهي يتطلب مدة أطول للتحقيق .

وعند انتهاء مدة 60 يوما و المحتمل فيها تعديل المخطط عند الاقتضاء، كما أشارت إلى ذلك المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-178 السالف الذكر، يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء و بمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا ليبيدي رأيه و ملاحظاته خلال 30 يوم من تاريخ استلام الملف، و إذا انقضت هذه المهلة عد رأي الوالي موافقا¹.

ب- المصادقة على مخطط شغل الأراضي

على خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فإن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي، و ذلك بعد أخذ رأي الوالي على أساس النتائج التي جاء بها التحقيق العمومي، و هذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91_178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه والوثائق المرفقة به² ، وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يبلغ للجهات المذكورة في المادة 16 من المرسوم 91-178 وهي كل من: الوالي المختص إقليميا، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية.

ثم يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

و عليه يمكننا أن نطرح سؤال ما المقصود بتوافق أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير؟

ففي نظر الاجتهاد الفرنسي:

¹ - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 63.

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91_178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه والوثائق المرفقة به.

³ - المادة 16_17 من المرسوم التنفيذي 91_178 .

تقبل الإجراءات التي لا تتعارض مع الخيارات الأساسية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التوجهات العامة للأراضي.¹

من خلال هذه النظرة يتضح أن مجلس الدولة الفرنسي لا يتبع النهج المشدد و هذا من خلال عدة أمثلة تم فيها إبطال مخططات شغل الأراضي باعتبارها غير متوافقة مع المخططات التوجيهية.²

مثال: أعتبر مخطط شغل الأراضي ضمن القطاعات المعمرة مساحات غابية في حين أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قد صنفها ضمن القطاعات المحمية و التي هي غير قابلة للتعمير.

رغم كل ما تم ذكره تبقى إشكالية تطبيق القرارات ومحتوى ما جاء به هذا المخطط قائمة دائما، لأن مهما يكن فإن الإشكالية ليس في إعداد المخططات والمصادقة عليها وإنما المشكل هو في احترام المخططات ووضعها رهن التطبيق وكذا احترام توجيهاتها وتوصياتها والصرامة في الوقوف أمام المخالفين وإجبارهم على احترام ما جاء فيها وهذا يتطلب من الدولة إرادة قوية ووعي شعبي كبير لاحترام وتطبيق ما جاء في المخططات المعدة من طرف الدولة لأن الواقع ينبهنا أن أغلبية المواطنين لا يعرفون اهتمام لما يعد ويخطط له من طرف السلطات ، لذا يجب على الدولة أن تبذل مجهود مضاعف لتوعية المواطنين بأهداف المخططات وأبعادها المستقبلية وإن كان المواطن لا ينظر إلا لمصلحته الشخصية فقط.

الفرع الثاني : القواعد العامة للتهيئة والتعمير

الأصل في التهيئة العمرانية هو أدوات التعمير التي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي إلا أن السؤال المطروح ما هو الحل في حالة غياب هذه الأدوات؟ وهل من بديل يحل محلها؟ .

¹ -Sont compatible les disposition qui ne remettent pas en cause une option fondamentale du Schéma directeur de l'aménagement et de l' Urbanisme ou la destination général des sols.

نقلا عن ، بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 58.

²-Patrick Gérard, Pratique de droit d'urbanisme,5em edition,eyrolles,2007 " :L'auteur a donne plusieurs exemples d'annulation de pos jugés non compatible avec les schéma directeur comme suit:

- Dans une région de vignes le schéma directeur de l agglomération bord olais inscrits des terrain a protéger le maximun un pos avait lassé de tel terrain en zone urbanisation (conseil d etat 30 janvier 1991) .

لقد أجاز المشرع الجزائري بصورة واضحة من خلال المادة 03 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أن في غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير¹.

أولا : تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري القواعد العامة للتهيئة والتعمير إلا أنه بالرجوع لمواد القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي تحدث عن هذه القواعد بصفة عامة، وعلى وجه التحديد في "الفصل الثاني" الذي جاء تحت عنوان القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهذا من المادة 3 حتى المادة 9 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91_175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء².

يمكن تعريف هذه القواعد بأنها مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير³، والتي تهدف إلى الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسيع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذلك حماية الأراضي الفلاحية والغابات⁴، إلى غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه، وكذا الهندسة المعتمدة في تشييده، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها.

ثانيا: محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لقد وردت القواعد العامة للتهيئة والتعمير في القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بصفة عامة ويمكن تحديد هذه القواعد من المادة 4 حتى المادة 9 من هذا القانون.

أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91_175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، بحيث من خلاله نكتشف بأن هذه القواعد التي تنحصر في 3 محاور

وهي كالاتي "القواعد المتعلقة بالأمن والصحة، القواعد المتعلقة بمظاهر البنايات، القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني".

¹ - المادة 3 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² - المرسوم التنفيذي 91_175 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية عدد 26، لسنة 1991

³ - منصور مجاجي، النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001، ص 43.

⁴ - المرجع أعلاه، ص 44.

1_ القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن والصحة

فيما يتعلق بمقتضيات الأمن نجد عدة مواد أكدت على هذا الجانب لاسيما ما هو وارد في المادة 2 حتى المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91_175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، بحيث نجد هذه المواد قد أقرت بإمكانية رفض منح رخصة البناء في حالة ما إذا كانت البناءات المراد إقامتها من طبيعتها أن تمس بالسلامة والأمن العمومي سواء بسبب استعمالها، أو إذا كانت هذه البناءات مقررة على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها.

كما لا يمكن منح رخصة بناء بناية تخصص لسكن إذا كان بعدها يقل عن خمسين مترا من كلا الجانبين الطريق السريع أو ثلاثين مترا من كلا الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم، أما إذا لم تكن هذه البناءات مخصصة للسكن فتعاد هذه المسافة إلى أربعين مترا أو عشرين مترا¹، أما فيما يخص القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة فقد تحدث عنها المرسوم 91_175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء في المادتين 5 و6 وكذا المادة 13 حتى المادة 18، والملفت للانتباه هو أن المادة 5 قد تضمنت نقطة على غاية من الأهمية والمتمثلة في اعتمادها لدراسة مدى تأثيرها على البيئة.

فقد أكد المشرع على دراسة التأثير المسبق حسب اختلافات حالات دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة الخاص بمشاريع التنمية والهيكل والمؤسسات والمصانع والأعمال الفنية وأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر على البيئة فورا أو لاحقا²، مع تحديد الأنظمة القانونية الخاصة والهيئات الرقابية وذلك لبيان الانعكاسات المحتملة للمشروع على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية أو المساس براحة الجوار.

لذلك وجود المرافق العامة في إطار خدمة الصالح العام ضرورية بل حتمية لكن هناك العديد من الضوابط المعيارية والمقاييس المتطلبة تجعلها في بعض الأحيان تخالف القواعد المتعلقة بالتهيئة العمرانية سواء فيما يتعلق بوظيفة العقار السكني والصناعي على حساب العقار الفلاحي³، أو عدم احترامه لمقاييس

1 - منصور مجاجي، "أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة لتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 01، 2007، معهد العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، ص 16.

2 - السهلي زهدور، "الرخص كنظام لحماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01، جوان 2013، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، ص 37.

3 - صدر في هذا الشأن التعلية الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 التي أكدت على حماية الأراضي الفلاحية من الانتهاكات حيث بينت الدراسات أنه في ظرف سنة واحدة من مجموع 1541 بلدية أصبح لدينا 1500 بلدية تحتوي على مخططات توجيهية للتهيئة والتعمير دون أن يراعي في إعدادها حماية المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية ودون أن يأخذ فيها بعين الإعتبار مخططات التنية والنمو الديمغرافي والاحتياجات الاقتصادية للسكان ودون أن تشارك كذلك المصالح التقنية للتعمير في إعدادها، كما أكدت كذلك على حماية هذا النوع من الأراضي التعليمية الصادرة عن السيد رئيس الحكومة المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الغابي والتي تلزم بالضرورة التطبيق الصارم للمواد من 76 إلى 78 من قانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بما تتضمنه من إجراءات عقابية على كل

البيئة، أو البناء في أماكن محفورة بالمخاطر المستقبلية ، أو لا تلبى حاجات الجمهور أو تشكل خطورة صحية أو أمنية تمس براحة الجوار¹.

أما بقية المواد فقد تحدثت بصفة عامة على ضرورة مقتضيات الصحة من خلال نصها على إلزامية ضمان تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني، أو ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب والتطهير، مع ضمان صرف المياه المستعملة، كما يجب تزويد هذه البنايات على اختلاف أغراضها بشبكة من البالوعات لسرف المياه².

2- القواعد المتعلقة بمظهر البنايات

من بين الالتزامات التي فرضتها القواعد العامة لتهيئة والتعمير الواردة في المرسوم التنفيذي 91_175 الذي يحدد القواعد العامة للتعمير والبناء، القواعد المتعلقة بمظهر البنايات، نظرا لما لها من أثر على جمال العمارة وبالتالي المحافظة على جمال وتناسق المدينة، ذلك أنه في حماية التراث الحضري والمحيط المبني والمحافظة عليهما تحقيق المنفعة العامة، وفي مراعاة الأصول التقنية في البناء تجنب للفوضى المعمارية، أو كما يسميها البعض التلوث البصري، ومن أجل تحقيق ما سلف ذكره نجد المرسوم التنفيذي 91_175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء قد تضمن مجموعة من المواد يمكن حصرها من المادة 27 حتى المادة 31 والتي تسعى بدورها إلى إيجاد نمط متميز وفريد للعمارة في الجزائر، بحيث نجدها في مجملها تقضي بضرورة التأكد من أن البنايات والمنشآت المزمع بناؤها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي، بأهمية الأماكن المجاورة لاسيما إذا تعلق الأمر بالمناظر الحضرية وكذا المعالم الأثرية، كما لا بد أن تبدي البنايات ببساطة في الحجم ووحدة في كل من المظهر والمواد المستعملة في البنايات³.

لا يمكن أن نتصور أن الإدارة قد تعتمد على وسيلة المخططات لمراقبة أو لفرض الرقابة القبلية في مجال التعمير بل تلجأ إلى طرق ووسائل أخرى مصدرها هذه الأدوات ، تتضمن احترام هذه الأخيرة وتجسيد فعلياً هذه الأدوات على الميدان وعلى أرض الواقع وذلك عن طريق رخص وشهادات التعمير والبناء الذي سنتعرض إليها في المطلب الثاني.

=المسؤولين الذين تثبت تهمتهم في المشروع في أعمال البناء على أراضي فلاحية محمية بنص المادتين 35 و36 من القانون 90_25 المتضمن التوجيه العقاري ، بما في ذلك حماية الثورة الغابية كحتمية أساسية وكعنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها في مجال التهيئة والتعمير .

¹ - منصور محاجي ، أدوات التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص17.

² - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91_175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

³ - المواد من 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي 91_175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

المطلب الثانيالرقابة الإدارية باستعمال وثائق التعمير

لقد نص القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير عن الرقابة بواسطة الشهادات والرخص، حيث تمكن الإدارة على الإطلاع وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية كما لا بد من الحصول عليها قبل البدء في أي بناء أو إحداث تغيير أو هدمه، وهذا ما سوف نتناوله في الفرع الأول (الرقابة عن طريق الرخص الإدارية) والفرع الثاني (الرقابة عن طريق شهادات التعمير).

الفرع الأول : الرقابة عن طريق الرخص الإدارية

تعتبر الرخص من أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة بحيث تمكنها من الإطلاع بمهامها، وكذا الإشراف والتوجيه، ولقد وضع المشرع ثلاث أنواع رخص للرقابة وهي كل من :

- رخصة البناء

- رخصة الهدم

- رخصة التجزئة

أولا : رخصة البناء

ولمزيد من التوضيح سوف نتطرق إلى مفهومها، وكذا إجراءاتها¹.

1_ مفهوم رخصة البناء

نص المشرع الجزائري على مصطلح الرخصة "permis" في القانون رقم 82_02 المؤرخ في 16 فيفري 1982² المعدل والمتمم المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، وأكد عليها في المواد من 52 إلى 56 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما حدد الشروط وإجراءات إعدادها وذلك من المواد من 33 إلى 53 من المرسوم 91_176 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 09_307 كما أن القانون رقم 08_15 المؤرخ في 2 جويلية 2008، المتعلق بتحديد قواعد البناء وإتمام إنجازها قد تضمن بعض الأحكام الخاصة برخصة البناء وكذا المواد من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي 15-19

¹ - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 70.

² - القانون رقم 82_02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد 09، 6 فيفري 1982.

المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير¹، ومن أجل تحديد أفضل لرخصة البناء نورد تعريفها لغة ثم إصطلاحاً.

أ- تعريف رخصة البناء لغة

ذكر في مقاييس اللغة،² بأن الرأ و الصاد يدل على لين و خلاف شدة فالرخصة في الأمر خلاف التشديد فيه و رخص له في الأمر: اذن فيه بعد النهي و الإسم الرخصة .

أما الرخصة بفتح الخاء: فهو الاخذ بالرخصة، فالرخصة- في الجملة- تدل على سهولة و سير و مساحة و طراوة .

و من هذا المعنى اللغوي أخذت الرخصة اصطلاحاً عند الاصوليين لأنها تدل على معنى جنح فيه إلى التسيير و التسهيل و البعد عن التشديد.³

ب- التعريف الاصطلاحي لرخصة البناء

اختلف الفقهاء في تعريف رخصة البناء

فعرفها الدكتور " عبد الناصر العطار " على أنها عبارة عن «قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني، تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبني الذي يصدر بشأنه»⁴.

و عرّفت رخصة البناء بأنها «الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء»⁵.

و عرّفت أيضاً بأنها «القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعياً كان أو معنوياً بإقامة بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قانون العمران»⁶.

و عرفت أيضاً¹

¹ - المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 15 يناير 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 ، 12 فبراير 2015.

² - لسان العرب، تأليف ابن منظور، موضوع كتاب اللغة و معاجمها، طبعة دار المعارف، ص3/1616 .

³ - المرجع نفسه .

⁴ - عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاول، مطبعة السعادة، مصر، دون سنة نشر، ص 249.

⁵ - Henri Jacquot, op.cit ,P 547 .

⁶ - و عرفت رخصة البناء أيضاً بأنها «التصرّف السابق للبناء الذي تقرّر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتمّ تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران» أنظر، عزري الزين ،"النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد الثامن ، جوان 2005، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص4.

أنها القرار الإداري الذي من خلاله تجمع الهيئة بإسم الدولة بإنجاز مشروع أشغال البناء.² وقد اكتف المشرع الجزائري بالنص في المادة 52 من القانون التهيئة والتعمير، الأعمال التي تستلزم رخصة البناء وهي : تمديد البنايات الموجودة ، تعليية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية و تدعيم المباني³.

ومنح رخصة البناء في المناطق المحمية كالأراضي ذات طابع التراث الثقافي أو الطابع السياحي أو الطابع الفلاحي متوقف على موافقة الوزارات الأخرى ، فلا بدّ من استشارة و موافقة الوزارات المعنية كوزارة السياحة عندما يتعلق الأمر بواقع التوسع السياحي أو المواقع السياحية ووزارة الفلاحة فيما يخص الأراضي الفلاحية وكذا وزارة الثقافة عندما يتعلق الأمر بمناطق التراث الثقافي و هذا قبل تسليم رخصة البناء أو الهدم من قبل المصالح المختصة.

يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص.

كما يمكن حسب القانون الجديد 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة و الذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء .

ب- رخصة البناء على سبيل التسوية

هناك مفهوم جديد لرخصة البناء حسب آخر التعديلات بموجب القانون 08 / 15 حيث إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول ، على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن للجنة الدائرة بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي .

¹ - كما عرفها الدكتور "السيد أحمد مرجان" المعنى القانوني للتخصيص في أنه عبارة عن: «أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص بها، و ذكر مواصفاته و بيان الغرض منه، سكن خدمي أو تجاري، وتستخدم سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات و الحقوق الفردية

و حماية المصالح العامة و الخاصة» أنظر: د السيد احمد مرجان، تراخيص أعمال البناء و الهدم بين تشريعات البناء و الأوامر العسكرية و القرارات الوزارية و أحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية، مصر، 2002ص 89.

² - " Il se définit comme un acte administrative par les quelles ,une autorité au non d'état que l'exécution de travaux de construction projet ,peut être autorisée au regard des règle de droit" voir Louis et Jacqui Gioni, op.cit-p146.

³ -المادة 52 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وفي هذه الحالة ، وفي أجل (06) ستة أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد ، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته ، إيداع طلب رخصة البناء على سبيل التسوية .

تفصل لجنة الدائرة بإصدار قرار الموافقة أو قرار الرفض أو قرار الموافقة المقيدة، ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.¹

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح رخصة البناء على سبيل التسوية².

2- إجراءات منح الرخصة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91_176 المعدل بالمرسوم التنفيذي 06-03 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، يتبين أن المشرع الجزائري قد أخضع كل من الأشخاص العامة والخاصة ، إلى نفس الإجراءات المتعلقة بمنح الرخصة.³

أ- طلب الحصول على رخصة البناء

إن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة طبقا لما نصت عليه المادة 50 من قانون 90_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم. مبدئيا طلب رخصة البناء يكون من طرف المالك ، لكن المشرع الجزائري لم يقتصر على هذا الأخير حيث نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15_19 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها ، على أنه ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية .

وعليه وبعد الإطلاع على ما جاء به المشرع الجزائري وما جاء أيضا في القانون الفرنسي ، فإن التوسع في صفة طالب رخصة البناء إلى أشخاص آخرين وعدم حصرها فقط في المالك تعد وسيلة غير سليمة للتحكم في العقار وحيازته، كما أنها تعد وسيلة ليست في صالح الرقابة الإدارية الصارمة لمكافحة

¹ - المادة 41 من القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، العدد 44 ، الموافق أوت 2008.

² - الصادق موالكية، المرجع السابق، ص 7 .

³ - المادة 33 من المرسوم 91_176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 06_03 المؤرخ في 7 يناير 2006 ، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 1، لسنة 2006 .

البنائات الفوضوية غير الشرعية، وبالتالي تعطي دفعا إلى البناء فوق أراضي غير مملوكة ملكية تامة لأصحابها .

بعد ذلك فإن طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض و في خمسة نسخ . ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه .

ب- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

يتطلب القانون قبل الشروع في البناء أن يحصل على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة وهي إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

* منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي

- باعتباره ممثلا للبلدية

تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي طبقا لنص المادة 34 من قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، وهذا بعد استشارة عدة مصالح معنية كمصالح الحماية المدنية في حالة البنائات التي تستقبل الجمهور، مديرية الفلاحة في حالة البنائات الخاصة بالاستغلال الفلاحي، المصالح الثقافية والسياحية عند وجود مشروع البناية في أماكن مصنفة .

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف في 04 نسخ، و تكلف هذه الأخيرة بتحضير الملف و إعطاء رأيها حول المطابقة وبعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى صاحبه في غضون الأشهر الثلاث الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹،

- باعتباره ممثلا للدولة

تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة في حالة ما إذا كان البناء واقعا في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي، وفي هذه الحالة قبل إصداره الرخصة عليه أن يحصل على الرأي الموافق للوالي عل عكس الحالة الأولى وهذا وفقا لمقتضيات المادة 65 من القانون

¹ - المادة 40 من المرسوم 91_176 الذي يحدد كيفية إحضار شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء

29_90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، عند إيداع المعني بالأمر طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثل للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة وذلك في اجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.

وتمنح مدة شهرين لمصلحة التعمير لإعادة 3 نسخ من الملف مرفقا برأيها بعد أن يبدي رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيه خلال شهر من إيداع الطلب.¹

- منح رخصة البناء من قبل الوالي

لقد حددت المادة 66 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الحالات التي يختص فيها الوالي بتسليم رخصة البناء وهي كالتالي :

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هيكلها العمومية .
- البنايات و المنشآت المنجزة لإنتاج و تخزين الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية .
- البنايات الواقعة في المناطق الساحلية.
- البنايات الواقعة في المناطق السياحية (الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة) .
- البنايات الواقعة في مناطق الأراضي الفلاحية (ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد)² .

- منح رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير

حددت المادة 67 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الحالة التي يختص فيها الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير بتسليم رخصة البناء ، وهي حالة المشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين³.

ج_ التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

تتم عملية التحقيق في رخصة البناء من طرف الجهة المختصة بذلك ، والتي عمد المشرع إلى جعلها مختلفة عن الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء وهذا للحصول على فعالية وموضوعية أكبر، وتعد مديرية التعمير للولاية هي الهيئة المؤهلة للتأكد من مدى مطابقة مشروع طلب الرخصة البناء مع أدوات التعمير، وذلك لما لها من طاقم تقني مؤهل يسهر عن هذه الخدمة⁴، وذلك من

¹ -المادة 41 من المرسوم 91_176 .

² -المادة 42 من المرسوم التقيدي 91_176 .

³ -المادة 67 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

⁴ - سناء شيخ:"أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد01، جوان2013، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم،ص96.

خلال المعايينات التي تتم لتأكد من ملف الطالب أنه يستوفي كل الشروط المتعلقة بالبناء، منها مطابقة البناء لمخطط شغل الأراضي، وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يجب أن يشتمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹.

أما بالنسبة لمواعيد التحقيق نجد أن المشرع اعتمد في تحديدها على الجهة المختصة بمنح الرخصة، فقد نصت عليها المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91_176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء، حيث أن تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، الذي يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب².

كذلك يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في 4 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، خلال أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ الإيداع، ويجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداع الملف برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي³، على أن يتم تبليغ هذا القرار في أجل 20 يوماً من تاريخ إيداع الطلب⁴.

د- مدة سريان رخصة البناء

وبعد أن كانت رخصة البناء تعد لاغية إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء طبقاً لأحكام المادة (49) من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، أصبحت رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداءً من تاريخ تسليمها طبقاً للمادة 06 من قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

¹ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص32.

² - المادة 40 من المرسوم 91_176 لمؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26، لسنة 1991.

³ - المادة 41 من المرسوم 91_176.

⁴ - المادة 51 من المرسوم 15_19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي عدلت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91_176 الذي كان أجل التبليغ يحدد بشهر من تاريخ إيداع الطلب.

ثانيا: رخصة التجزئة

كل عملية تقسيم عقار إلى قطعتين أو عدة قطع لابد من الحصول على رخصة التجزئة قبل الشروع في العملية ، ففكرة التجزئة تعود إلى المهندس المعماري الانجليزي Rymond، إذ تقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة حصص لإقامة عليها مساكن.¹

لذلك سوف نتعرض على مفهوم هذه الرخصة وإجراءات الحصول عليها.

1- مفهوم رخصة التجزئة

تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها².

كما ورد في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91_176 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، اشتراط نقطة أساسية حتى تأخذ الرخصة معنى التجزئة ، أن تكون القطعة أو مجموعة من القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

والتجزئة حسب قانون 08 / 15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها، هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير³.

ويمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ، يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة، كما يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقا لأحكام أدوات التعمير ، إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة⁴.

وبالتالي فإن التجزئة هي العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنتين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

¹ - محمد جبيري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، دون سنة نشر، ص83 .

² - المادة 57 من قانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ - المادة 03 من القانون 08_15 المتعلق بمطابقة البناء.

⁴ - الصادق موالكية ، المرجع السابق، ص8.

أما التشريع الفرنسي عرفت التجزئة كمايلي: "التجزئة تقسيم الملكية إلى قطع بغرض البناء عليها"¹. فهنا المشرع الفرنسي أشار إلى مفهوم "التجزئة" دون الإشارة على الرخصة المتعلقة بها وذلك لأن التجزئة اعتبرت منذ زمن بعيد أنها عملية ذات طابع خاص، إذ يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة . وعليه فإن رخصة التجزئة يجب أن تأخذ صورة القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة وبكل ما يميز القرار الإداري حتى تعتبر ترخيصا بعملية التجزئة .

2- إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

إن تسليم هذه الرخصة يخضع لجملة من الإجراءات القانونية المتمثلة في :

أ - إيداع الطلب

على الراغب في الحصول على رخصة التجزئة التقدم بطلب مكتوب ومعلّل من الناحية القانونية موقعا ومرفقا بكل الوثائق و البيانات أمام مقر المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المراد تجزئته وذلك مقابل وصل الإيداع²، ثم يرسل الطلب مرفقا بالملف في خمسة (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ، وبعد التحقيق من مطابقة هذه الوثائق يسلم للمودع وصل ايداع يوضح فيه نوع الوثائق بصفة مفصلة على الوصل³ .

كما أنه إذا أراد صاحب التجزئة أن يقوم بإنجاز أشغال النفع في شكل تكتلات مختلفة للبنىات ، فله أن يوضح ذلك في طلبه ، إلا أنه عليه أن يقدم مع الملف الوثائق المكتوبة و البيانية المتعلقة بكل تكتل⁴ .

ب - دراسة الطلب

قبل دراسة طلب رخصة التجزئة يجب التأكد من البداية من مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدام هذا الأخير فلتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و في حالة عدم وجوده أيضا فالتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، و هنا يجب تحديد الجهة المؤهلة لدراسة الطلب و تحضير قرار رخصة التجزئة، و التي تختلف بحسب كل حالة كما يلي:

¹ - "Loter c'est un partager une propriété en lots vus d'une construction" voir Patrick Gérard, Op. cit- P 20 .

² - إن الجديد الذي جاء به القانون 15_08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات و إتمام إنجازها، هو إرفاق ملف طلب الرخصة بشهادة الربط بالشبكات وشهادة التهيئة ، التي تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال، المادة 03/04 من القانون 15_08 .

³ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير .

⁴ - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتقديم ذلك، جريدة رسمية عدد 55، لسنة 2009 .

- إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة

فهنا يتدخل بدورين:

بصفته ممثل للبلدية

في هذه الحالة عليه أن يحول الملف في أربعة (04) نسخ إلى المصلحة المكلفة بالتهيئة و التعمير على المستوى الولاية في أجل (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب مع استشارة المصالح التقنية المختصة للموافقة و إبداء الرأي.¹

بصفته ممثل للدولة

و يكون له هذا الدور في حالة ما إذا كان تراب البلدية التي توجد فيها التجزئة لا يشمل مخطط شغل الأراضي، فهنا يرسل الملف في (04) أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة في أجل ثمانية أيام الموالية لإيداع الملف و الذي يجب أن يتبع في أجل شهر واحد من إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول التداعيات التي يمكن أن تنجر على إنجاز هذه التجزئة، و تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في هذه الحالة بتحضير الملف و يمنح لها أجل مدته شهران لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقا برأيها من تاريخ استلامها.

إلا أن المادة 23 من المرسوم 176_91 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة... إلخ، نصت على أن رخصة التجزئة تسلم في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة، هذه المادة تثير تساؤل يتعلق بطبيعة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح الرخصة .

نلاحظ أن المشرع وكأنه يستبعد رئيس المجلس الشعبي البلدي من اختصاص منح رخصة التجزئة وأبقى ذلك حصريا للوالي والوزير المكلف بالتعمير ، في حين نصت المادتين 14 و 15 قبل ذلك على إختصاصه بصفته ممثلا للبلدية والولاية على التوالي وهذا ما يتعارض بين المواد .²

-إذا كان الوالي هو المختص بتسليم الرخصة في حالة ما إذا تعلق الأمر بتجزئة تمس عقارات لبلديات مختلفة تنتمي القاعة لولاية واحدة.

-إذا كان الوزير المكلف بالتعمير هو المختص بتسليم الرخصة و ذلك في حالة التجزئات الكبرى الماسة بالمنشآت القاعدية ذات المصلحة الوطنية.³

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 176_91 المعدلة بالمرسوم التنفيذي 03-06 .

² - محمد جبري، المرجع السابق، ص89.

³ - المرجع أعلاه، ص70.

ج- أجل الرد على الطلب

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب خلال 03 أشهر الموالية لإيداع الطلب إذا كان تسليم هذه الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ و خلال 04 أشهر إذا كان التسليم من اختصاص الوالي المختص إقليمياً أو الوزير المكلف بالتعمير².
و هناك حالات يمكن أن تتوقف فيها هذه الآجال تتمثل في:

- إذا كان الملف المتعلق بالطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات التي يجب على صاحب الطلب أن يقدمها .
- إذا كان الملف محل أمر إجراء تحقيق عمومي .
- إذا كانت أداة التهيئة و التعمير في طور الإعداد .

فيكون الطلب محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة واحدة على الأكثر³، و بعدها يعاد سريان مفعوله ابتداءاً من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات .

4- تسليم قرار رخصة التجزئة و شهره

طبقاً لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدلة و المتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 فإنه بعد الموافقة على الطلب و ضمن الآجال القانونية المقررة يسلم قرار رخصة التجزئة حسب الحالة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو من وزير المكلف بالتعمير⁴، و يجب أن يتضمّن هذا القرار التوجيهات التالية:

-تحديد الأحكام المتعلقة بالتجزئات الناتجة عن الرخصة.

- تبيان الإجراءات و الارتفاقات ذات المنفعة العامة و التي تطبق على التجزئة.

- تحديد الآجال القانونية المتعلقة بإنجاز أشغال التهيئة.

كما يجب أن ترسل نسخة من القرار المتضمن رخصة التجزئة و نسخة من الملف إلى صاحب الطلب و نسخة ثانية إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ذلك على التوالي، و توضع نسخة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض المجزأة،

1 - قلص المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 أجل تسليم الرخصة من 3 أشهر إلى شهرين في حالة تسليمها من طرف رئيس البلدية و من 4 أشهر إلى 3 في الحالات الأخرى

2 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91_176 المعدل و المتمم .

3- المادتين 17 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم، بالمرسوم 09_307 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتقديم ذلك التعمير

4 -المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91_176 المعدل و المتمم بالمرسوم 09_307 .

والنسخة الرابعة تحفظ بأرشفيف الولاية، و نسخة خامسة تحفظ لدى السلطة المختصة التي سلّمت الرخصة¹.

كما أنّه على الجهة الإدارية المسلمة لرخصة التجزئة أن تشهر القرار القاضي بالموافقة على التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي الإبلاغ بالموافقة، و ذلك على نفقة صاحب الطلب .

ثالثا : رخصة الهدم

طبقا لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،لايمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو عملية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك لضمان إيجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة وعلى خلاف رخصتي البناء والتجزئة ذات الأهمية الكبيرة في التنظيم ومراقبة الحركة العمرانية، تعد رخصة الهدم من مستحدثات قانون 90_29 والمرسوم التنفيذي 91_176 وخاصة المرسوم 19_15².

وعلى غرار رخصة البناء والتجزئة فإن رخصة الهدم تصدر في شكل قرار إداري³.

سوف نتعرض إلى تعريف هذه الرخصة وإجراءات الحصول عليها.

1- تعريف رخصة الهدم

لم يتطرق القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى تعريف رخصة الهدم، بل تناول الشروط والإجراءات المتعلقة بها، وتعرف بأنها : "القرار الإداري الصادر من جهة إدارية المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء سندا لبنايات مجاورة أو كان واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"⁴.

إن رخصة الهدم استحدثت من أجل بسط الرقابة الإدارية على النشاطات العمرانية، وتحمي البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية

¹ - أرفق المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها، نموذج من قرار منح الرخصة التجزئة، حيث يبلغ القرار مرفق برخصة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق(المادة 22 فقرة 03) .

² - أضاف المشرع من خلال المرسوم رقم 15_19 إمكانية إيداع طلب رخصتي البناء والهدم معا خلال المشاريع المخصصة للسكن، مع وجوب معالجة ملف رخصة الهدم في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء بالنسبة للبنايات الموجودة تحت الأرض .

³ - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص56.

⁴ - إسماعيل شامة، المرجع السابق، ص177 .

وكذا حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المجاورة بالإضافة إلى حماية المواطن وتمكن المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع هدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا .

2- إجراءات الحصول عليها

جعل المشرع الاختصاص في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، وهذا يعني انه لا ينعقد الاختصاص بشأنها للغير، فكل قرار يتضمن رخصة هدم صادر من جهة إدارية أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي يعرض هذا القرار لعيب عدم الاختصاص وبعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية وهي 3 أشهر، على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار بشأنها، إما بالموافقة أو الرفض أو بالتحفظ، فإذا كان قراره بالموافقة فعليه أن يبلغه إلى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية، أما إذا كان قراره بالرفض أو الموافقة مرفقة ببعض التحفظات فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معللا (المادة 62 الفقرة 2 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

وهذا يعني أن قرار الرفض أو قرار الموافقة بتحفظ إذا لم يكن معللا فإن هذا القرار يكون مشوب بعيب القصور في التسبيب، بفتح المجال أمام المعني للطعن فيه ، بل حتى في حالة تعليقه وعدم اقتناعه بهذا التعليق يمكنه رفع طعن ضد هذا القرار (المادة 63 من القانون 90_29) أما في حالة عدم صدور أي قرار بشأن الطلب رغم فوات الأجل القانونية للرد يثار المشكل ذاته دائما ، بشأن تفسير موقف الإدارة السلبي¹.

إن الأخذ بفكرة القبول الضمني عند عدم الرد وفوات الأجل القانونية هو ما فعله المشرع الفرنسي، حيث أعتبر أن مرور الأربعة أشهر دون رد من الإدارة منذ تاريخ إيداع الملف يعتبر قرارا ضمنيا بالموافقة ، وكل هذا من أجل مراعاة مصلحة المواطن أو طالب الرخصة ، وإرغام الإدارة على الأخذ بالقوانين و إجابة المعنيين بما تم اتخاذه من قرارات بخصوص الطلبات الموزعة لديها .

3- شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم

حفاظا على أوضاع معينة قد تضع الإدارة شروط لتسليم رخصة الهدم عبر عنها ب "تحفظات" في نص المادة 69 من المرسوم 91_176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ومن تلك الشروط :

¹- فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ والمقاول)، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001-2002 ص 84 .

أن يشترط على طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بلدية بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية، كما يجب على المستفيد من رخصة الهدم تعليق لافتة في ورشة الهدم تتضمن ما يلي :

مراجع رخصة الهدم ،طبيعة البناية موضوع الهدم¹ ،تاريخ فتح الورشة ،تاريخ احتمال نهاية الأشغال .

مكتب الدراسات أو المهندس المعماري أو المقاول المكلف بالهدم وهذه التحفظات أو الشروط في الحقيقة في خدمة الطرفين الإدارة والمتضررين من الهدم² .

الفرع الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات العمرانية

تعتبر النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير و المعبر عنها بالشهادات، وهي على التوالي، شهادة التعمير ، شهادة القسمة، شهادة المطابقة و شهادة النفع و التهيئة.

أولاً: شهادة التعمير

سوف نتطرق إلى تعريف شهادة التعمير و إجراءات الإعداد والتسليم

1- تعريفها

يعرف الفقه الغربي، شهادة التعمير على أنها:

"شهادة التعمير هي قرار يحدد توجه الأملاك في القانون الإداري، الذي يمكن الحصول عليها من إدارة البلدية.

شهادة التعمير هي وثيقة تحرر من طرف البلدية و التي تعبر عن حالة العقار"³.

2- فاطمة عمر اوي، المرجع السابق،ص84 .

2 - عبد الله لعويجي: "دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد01، جوان2013، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، ص176.

3 - "Le certificat d'urbanisme, est un acte indiquant la destination des biens en droit administratif, dont peut postuler la délivrance auprès de l'administration communale."

" Le certificat d'urbanisme, est un document délivré par la commune, et qui informe sur le statut d'un bien immobilier"

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص و الشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار¹.

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك²، وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية، حيث تنص المادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على ما يلي:

" يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية....." يتبين أن المشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية للحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية وذلك بذكره كلمة (يمكن) ، وعليه لم يرتب المشرع أي جزاء على عدم الحصول عليها .

وبموجب القانون الصادر سنة 1971 أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية و جعل منها قرار إداري منشأً للحقوق، و في القانون الجزائري فإن هذه الشهادة لم تنظم إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري 90-25³، وكذا قانون التهيئة و التعمير 90-29 و كرسست إجراءاتها و محتواها بموجب المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك .

2- إجراءات الإعداد و التسليم

يودع طلب شهادة التعمير و الملف المتعلق بها حسب الأشكال المتعلقة في رخصة البناء، هذا ما جاءت به المادة 03 من المرسوم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، و عند الانتهاء من دراسة الملف، تسلم شهادة التعمير خلال شهرين المواليين لإيداع الطلب بموجب قرار إداري يبين فيه كل

=نقلا عن :

إلهام قارة تركي، اليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013، ص 44.

¹ - نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 63.

² - أضاف المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 وثيقة أخرى لكنها لا تحل محل شهادة التعمير اسمها في النص ببطاقة معلومات لكن الإختلاف يكمن في أن بطاقة المعلومات يمكن أن تطلب من أي شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة بمعنى طلب بطاقات معلومات لا تقتصر على المالك فقط (المرقبين العقاريين) .

³ - القانون رقم 90_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 9 ، لسنة 1990.

المعلومات المطلوبة، و تكون مدة صلاحيتها معدة فيها تسري من تاريخ القرار لا يتعدى مدة سنة حسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر.

و تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و تبلغ خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب هذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي أعلاه، كما ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.¹

أ- اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية

في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف و تقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة و عند الانتهاء من التحقيق، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن تسليم شهادة التقسيم و تبلغ للمعني خلال أجل شهرين.

ب- اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة

يكون من اختصاص رئيس البلدية بهذه الصفة، في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي لدى البلدية، فيرسل رئيس البلدية أربع نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه، و يتبع ذلك برأيه خلال أجل شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة.

و يكون في يد مصلحة التعمير أجل شهرين من إيداعه لإعداد و تحضير الملف و دراستها و بعدها تعيد ثلاث نسخ منه مرفق برأيها.

ج- اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير

يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره، فترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه إلى الوزير إذا كان هو المختص .

و يكون أمام الوالي أو الوزير أجل شهرين لإصدار قراره.

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

إن مدى صلاحية شهادة التعمير هي سنة واحدة من تاريخ تبليغها، وعند طلب رخصة البناء لا بد أن يكون في فترة صلاحية شهادة التعمير، وإذا كان صاحب شهادة التعمير غير مقتنع بالأجوبة التي تم تبليغها بها، يمكن له تقديم طعن أمام الجهة الوصية، أو رفع دعوة أمام المحكمة المختصة.¹

ثانياً: شهادة التقسيم (القسم)

سوف نتطرق إلى تعريف شهادة التقسيم وإجراءات الإعداد والتسليم

1- تعريفه

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء.² تسلم للمالك عقار مبني ويطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام .

وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.³

كما يمكن تعريفها كما يلي: " هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة".⁴

و تجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي .

من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلاً معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعمييره بناء على وثائق رسمية

(شهادة التعمير، رخصة البناء.....) و إنما يكون مشتملاً على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم

الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء و التعمير.¹

¹ - عيسى بن حمادة ، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، ص 55.

² - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68 .

³ - أضاف المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 وجوب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري المتمثل في شهادة المطابقة (سابقاً كان يجب تقديم سند ملكية به عقار معد للسكن أي إثبات البناء في العقد فقط، لكن أجاز المشرع هنا الاستناد إلى شهادة المطابقة في حالة عقد الملكية به قطعة أرض و ليس بناء).

⁴ - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق، ص 153 .

2- إجراءات إعداد و تسليم هذه الشهادة

تحضر شهادة القسمة و تسلّم حسب نفس الأشكال المتبعة بخصوص رخصة البناء، فالطلب يقدم من المالك²، و يبين هذه الصفة بنسخة من عقد الملكية أو من الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة و يرفق الطلب بملف يحتوي على تصاميم، ومخططات تسمح بالتعرف على العقار و تحديد موقعها للتعرف على قواعد التهيئة الخاصة به، و بعدها يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.³

وتقوم مصلحة التعمير بدراسة الملف و التأكد من أن العقار المبني يدخل ضمن المحيط المشمول لمخطط شغل الأراضي و كذلك المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمكن لهذه المصلحة أن تستشير بعض المصالح التي لها أن تقدم رأيها خلال شهر و إلا اعتبر سكوتها ردا بالموافقة.⁴

وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها حسب نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

ثالثا : شهادة المطابقة

سوف نتطرق إلى تعريف شهادة المطابقة و إجراءات الإعداد و التسليم

1- تعريفها

تخول رخصة البناء الترخيص بتشديد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية.⁵

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.⁶ فهي ملازمة لرخصة البناء حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، يتعين على المستفيد من رخصة

1 - عادل عميرة، المرجع السابق، ص 154.

2 - أجاز المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 15_19 ان يكون طالب شهادة التقسيم شخص معنوي وذلك بتقديمه نسخة من القانون الأساسي .

3 - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

4 - نورة منصور، المرجع السابق، ص 69-70.

5 - عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 94.

6 - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 103.

البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وعند انتهاء أشغال البناء يتم إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي، و هذا ما أكدته المادة 75 من القانون 90-29 السالف الذكر، حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.¹

2- إجراءات تسليم شهادة المطابقة

تمر بثلاث مراحل:

أ- التصريح بانتهاء الأشغال

المستفيد من رخصة البناء يوضع في أجل ثلاثين يوما من تاريخ إنهاء الأشغال تصريح في نسختين يشهد بهذه العملية على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناية، مقابل وصل إيداع نسخة من هذا التصريح ترسل إلى مصلحة البناء والتعمير على مستوى الولاية، عندما لا يصرح بانتهاء الأشغال في الشروط العادية يمكن الرجوع إلى رخصة البناء لتحديد تاريخ انتهاء الأشغال حسب ما يوجد في هذه الأخيرة و يكون إجباريا مراقبة مطابقة البناية عن طريق مبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة البناء على مستوى الولاية.

ب- المراقبة و التأكد من المطابقة

مطابقة البنايات المنتهية تكون وفقا لما جاء في أحكام رخصة البناء و يتم ذلك من طرف لجنة ممثلين مخولين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة البناء و التعمير على مستوى الولاية و مصالح أخرى معنية، خاصة الحماية المدنية.²

في حالة العمارات المشيدة، المراقبة بالنسبة للمطابقة تشمل أشغال التهيئة التي تكون على حساب المستفيدين رخصة البناء، لجنة مراقبة المطابقة تجتمع باستدعاء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة التعمير على مستوى الولاية حول المصالح التي يمكن استدعاؤها بعد إيداع التصريح بالانتهاء من الأشغال.

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30-01-2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج ر 06.

² - عيسى بن حمادة، المرجع السابق، ص 63.

رئيس المجلس الشعبي البلدي يوجه إشعار بالمرور يخطر المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ثمانية أيام على الأقل.

تحرير محضر في هذا الشأن يشير إلى مراقبة المطابقة و يدون على هذا المحضر ملاحظات اللجنة، و إبداء الرأي حول درجة معاينة المطابقة و يمضى من طرف أعضاء اللجنة، و مصلحة التعمير على مستوى الولاية تحول المحضر المنجز مع كل الإقتراحات إلى السلطة المختصة من اجل تسليم شهادة المطابقة .

ج- تسليم شهادة المطابقة

إذا أثبت من عملية المراقبة للمطابقة أن الأشغال لم تنجز طبقا لما جاء في المخططات المصادق عليها و أحكام رخصة البناء، السلطة المختصة تعلم المعني أن شهادة المطابقة لا توافق عليها، و عليه إجراء مطابقة البناءة تبعا للمخططات المصادق عليها و الأحكام المطبقة مع إحاطته علما بالعقوبات التي تنجر عن ذلك طبق لأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و تحدد له فترة (03) ثلاثة أشهر لإجراء المطابقة، و عند انتهاء هذه الفترة و في حالة المطابقة تسلم له شهادة المطابقة من طرف السلطة المختصة، و في حالة عدم المطابقة ترفع دعوى قضائية¹.

و في غياب قرار يفصل في المطابقة في ثلاثة أشهر التي تتبع تاريخ وضع التصريح بإنشاء الأشغال للبناءة، الطالب يمكن أن يطعن لدى الوصاية بواسطة رسالة مضمونة مع وصل إستلام إلى وزارة التعمير إذا كانت الشهادة، المعنية بتسليم الولاية، و الوالي في الحالات الأخرى .

السلطة التي تخطر بالطعن لابد أن تبلغ قرارها في الشهر الموالي و بدون رد تعتبر الشهادة صالحة و موافق عليها².

رابعا : شهادة النفع والتهيئة

استحدثت المشرع بمقتضى المادة 4 من المرسوم التنفيذي 09_307 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91_176 ، شهادة النفع و التهيئة قد أنجزت وفقا لأحكام الوثائق المكتوبة و البيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة .

¹ - المادة 78 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

² - عيسى بن حمادة ، المرجع السابق، ص 64.

1- تقديم الطلب و الوثائق المرفقة بالملف

- منح المشرع للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة التي تتم على نفقته إمكانية الحصول على شهادة النفع والتهيئة، حيث يقدم طلبه إلى الجهة المختصة مرفق بالوثائق التالية:¹
- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/500 يشمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي يتحدد بموجبها قطعة الأرض .
 - نسخة طبق الأصل مصادق عليها للقرار المتضمن رخصة التجزئة .
 - تصاميم الجرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال كما هي منجزة .

2- البت في الطلب من طرف الجهة الإدارية المختصة

يعود الاختصاص بمنح شهادة النفع والتهيئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة².

حيث يرسل المستفيد من رخصة التجزئة الطلب مع الوثائق المرفقة في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل يسلمه هذا الأخير كإثبات على أن الوثائق المكونة للملف مطابقة للقانون، كما أن تاريخ إيداع الطلب المكتوب بالوصل إشارة على انطلاق الآجال للرد على الطلب تليه مرحلة قيام المصلحة المختصة المكلفة بدراسة طلب رخصة التجزئة بجمع الآراء والموافقات، حيث يفسر سكوت الأشخاص العموميين والمصالح التي تمت استشارتها موافقة إذا لم ترد خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، وفي جميع الحالات على الجهات التي تمت استشارتها إرجاع الملف المرفق بطلب الرأي في الآجال نفسها³.

بعد اتخاذ القرار المتضمن شهادة النفع والتهيئة، يبلغ للطالب في أجل ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتوقف الأجل إذا اقتضى الأمر استكمال الملف بوثائق أو معلومات ويستأنف من تاريخ استلام هاته الوثائق أو الاستعمالات⁴.

إن الشهادات والرخص المذكورة أنفا التي جاء بها القانون رقم 90_29 المعدل والمتمم تختص بمنحها الجهات الإدارية المختصة.

¹ - المادة 23 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي 91_176 معدل ومكرر

² - المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي 91_176 معدل ومكرر.

³ - المادة 23 مكرر 4 من المرسوم التنفيذي 91_176 المعدل والمكرر .

⁴ - المادة 23 مكرر 5 من المرسوم التنفيذي 91_176 المعدل والمكرر .

كما تخضع لإجراءات وشكليات معينة في منحها كالاستشارة أو البت في الاعتراضات وتجسد فعلا آليات للرقابة القبلية على النشاطات العمرانية من أجل الحفاظ على النظام العام .

لكن هذه الوسائل الرقابية المقررة بموجب هذا القانون لم تكن كافية مما ترك نقصا فادحا في الرقابة على عمليات انجاز المباني دون رخصة أو مخالفة التشريع المعمول به في مجال التهيئة والتعمير .

المبحث الثاني

الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة والتعمير

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة و فرض عدة إلتزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة.

نص المشرع في ظل القانون 90-29 المعدل و المتمم على وسائل و آليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها لكن نظرا لعدم نجاعتها و بروز بعض الثغرات، اضطر المشرع إلى التدخل بموجب المرسوم التشريعي 04-06 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري للنص على إجراءات جديدة و عليه سوف نتطرق إلى هيئات الرقابة البعدية ضمن المطلب الأول و سنتناول تسوية وضعية البنايات المخالفة لقانون التهيئة و التعمير ضمن المطلب الثاني.

المطلب الأول

هيئات الرقابة الإدارية البعدية

نصت المادة 73 من القانون 90-29 ضمن القسم الخاص بالمراقبة على أنه: " يمكن للوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة و طلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء"¹

و عليه يتضح من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي نوعان:

¹ - المادة 73 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أولهما: الأجهزة الإدارية وهي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني و الصحة العامة.

ثانيهما: شرطة التعمير و المتمثلة في الموظفين المحلفين و المؤهلين للتقصي و البحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية.

الفرع الأول : الهياكل الإدارية للرقابة الإدارية البعيدة

يوجد العديد من الهيئات التي تمارس دور في ميدان التهيئة و التعمير والتي تتدخل في عدة مستويات، سواء على المستوى المركزي أو على المستوى المحلي ، وتتخلص المهام الرئيسية التي تتدخل فيها كما يلي:

- تطبيق السياسة الوطنية والمحلية للتعمير .

- تنفيذ قواعد التعمير.

- ممارسة سلطات الضبطية.

- تحقيق مهمات التهيئة¹.

أولاً: الإدارة المركزية

سوف نتطرق إلى الإدارة المركزية من خلال الوزارة و المفتشية العامة

1- الوزارة

ابتداء من سنة 1999 و من أجل إيجاد حل لأزمة السكن ألحقت السلطات العمومية ميدان التعمير إلى:

- وزارة السكن.

- وزارة البيئة و التهيئة العمرانية.²

- وزارة الداخلية و الجماعات المحلية.

- وزارة الثقافة .

¹ - طارق موالكية ، المرجع السابق،ص14.

² - المرجع أعلاه،ص15.

- وزارة السياحة.¹

2- المفتشية العامة

أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 - 388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 مهام المفتشية العامة للعمران والبناء _ تجدر الإشارة إلى أن المرسوم يأتي تطبيقاً للقانون 08 / 15 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها _ التي تندرج في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل غير الممركزة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن و العمران.

هذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم و متوازن للنسيج العمراني.²

تتكفل هذه الهيئة الجديدة بالسهر على تطبيق القانون والتنظيم في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبنى ، ويشير النص في هذا الصدد إلى أنها تضطلع بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران ، وإجراء زيارات تقييم ومراقبة لجميع الوضعيات التي من شأنها أن تشكل مخالفات في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبنى، حيث تكلف المفتشية العامة بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبنى.

وتقوم المفتشية العامة بمهامها على أساس برنامج سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران والبناء للمصادقة عليه ،ويمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية تملئها وضعية خاصة.

يدير المفتشية العامة مفتش عام يعين طبقاً للتنظيم المعمول به.³

ثانياً: الإدارة اللامركزية

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده و صيانتها و حق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية و مدى مطابقة ذلك و انسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بها في هذا المجال و إصدار القرارات الإدارية و اللوائح لضمان ذلك.

¹ - طارق موالكية، المرجع السابق، ص 16 .

² - حسينة غواس ، المرجع السابق، ص 121.

³ - طارق موالكية ، المرجع نفسه، ص 16.

1- الولاية

تعتبر الولاية الجماعة الإقليمية للدولة و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة¹، و تمثل قاعدة اللامركزية في التسيير، و الوالي هو ممثل الدولة و مندوب الحكومة على مستوى الولاية كما أن المجلس الشعبي الولائي هو المجلس المنتخب و هيئة المداولة فيها و عليه فإنهما يلعبان دورا أساسيا في مجال التهيئة والتعمير عن طريق المصالح التقنية و كذا مديرية التهيئة و التعمير أو عن طريق اللجان المشكّلة لهذا الغرض.

و يوجد على مستوى كل ولاية مديريتين، مديرية التعمير والبناء la direction de 1 و مديرية urbanisme et de la construction (DUC) ومديرية السكن والتجهيزات العمومية la direction (DLEP)du logement et des équipements publics²، و تتمثل مهامها كالآتي :

أ- مديرية البناء و التعمير (DUC) :

- تتمثل مهام مديرية التعمير و البناء (DUC) فيما يلي:
- تجسيد على المستوى المحلي لسياسة التعمير و البناء.
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمير وتنفيذها.
- السهر في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما على تنفيذ تدابير نظام التعمير واحترام نوعية المعمارية للبناء و حماية المعالم التاريخية و الثقافية و الطبيعية الهامة.
- القيام بكل الأعمال من أجل تحسين الإطار المبنى وتطوير سكن مطابق للمتطلبات الاجتماعية و الجغرافية و المناخية و تهيئة العقار.
- تتولي جمع مجمل المعطيات المستغلة و المتعلقة بالدراسات وإنجاز البناء واقتصاده .
- السهر على التحكم في تكنولوجيات البناء التي تخص الإطار المحلي و تكاليفه .
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على إيجاد أدوات التعمير و دراستها و تنفيذها.
- إبداء آراء فنية من أجل إعداد مختلف أعمال التعمير و ضمان مراقبتها.

¹ - المادة 01 من قانون 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12، لسنة 2012 .
² - Djilali adja et Bernarde Drobenco, Droit de l urbanisme, edition Berti, Alger, 2007 p 612 .

- متابعة دراسات التهيئة و التعمير الرامية إلى التحكم في تنمية الإقليم البلدي، بالإتصال مع الهيئات المعنية.
- تدعيم عمليات التجديد الحضري و التهيئة العقارية و متابعتها .
- القيام بجرد العناصر المهمة المكونة للهندسة المعمارية المحلية من أجل الحفاظ عليها وإدماجها.
- ترقية أعمال إدماج الأنسجة الفوضوية والمجمعات السكنية الكبيرة في مجال التعمير و الهندسة المعمارية.¹

ب- مديرية السكن و التجهيزات العمومية (DLEP)

تكلف مديرية السكن و التجهيزات العمومية (DLEP) للولاية بما يلي :

- اقتراح بناء على تقييم دوري، عناصر سياسة السكن تتكيف مع ظروف و خصوصيات الولاية لاسيما فيما يتعلق بالنموذجية.
- توفير بالاتصال مع الهيئات المعنية والجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص إنجاز عمليات السكن الاجتماعي و تشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية و المبادرة بدراسات حول المقاييس في مجال السكن الريفي و السكن التطوري اللذان يتكيفان مع الخصوصيات المحلية و تشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق توفير تأطير دائم .
- تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للإطلاع على الدراسات و الأشغال و كذا تسليم رخص البناء وتولي تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار السلطة المخولة لها و الإعتمادات الممنوحة.
- تولى متابعة و جمع عمليات الدراسة و استغلالها و إنجاز التجهيزات العمومية و كذا اقتصاد البناء.
- السهر على تطبيق النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال المحاسبة العمومية و الصفقات و الإشراف على الدراسات.²

2- البلدية

هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية¹، و مكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية، فإن المجلس الشعبي البلدي يشكل كذلك من بين أعضاؤه لجانا

¹ - طارق موالكية ، المرجع السابق، ص 17.
² - المرجع أعلاه، ص18.

دائمة أو مؤقتة منها لجنة التهيئة العمرانية و التعمير بموجب مداولة و يرأس اللجنة منتخب بلدي و له أن يستعين بأي شخص يستطيع بحكم اختصاصه تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللجنة وكذا إعداد التقارير المناسبة و عرضها للتداول .

ويتجسد مجال عمل لجنة التهيئة العمرانية والتعمير في ما يلي :

- حماية المدينة من انتشار البناء اللا شرعي بطريقة فعالة .
- تكثيف المراقبة اليومية عن طريق مفتشي التعمير وشرطة العمران عبر كامل التراب البلدي.
- توطيد الطرقات والمشاريع العمومية كي لا يستولى عليها البناء الغير شرعي.
- توطيد الطرقات والشبكات العمومية للمياه والصرف الصحي والكهرباء من الإيصالات الغير شرعية.
- محاربة ظاهرة استغلال الأرصفة والشوارع لوضع مواد البناء وغيرها.
- تحسين المحيط العمراني وذلك عن طريق حث المواطنين الذين يقومون بالبناء الذاتي باحترام المخططات المؤشرة والتوصيات الخاصة بطريقة البناء.
- تسوية الوضعية الإدارية لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها بالتنسيق مع مديرية الري.

الفرع الثاني : الأعران المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال التعمير

نظرا لأهمية مجال المراقبة وسع المشرع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير و التشريعات المتعلقة بها.

أولاً: تشكيلة الأعران المكلفين بمراقبة المخالفات

جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30-01-2006 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معابنتها و كذا إجراءات مراقبة تحديد هؤلاء الأعران و الذي تم تعيينهم بإنظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 الموافق 14-07-1991 و المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن.²

¹ - المادة 01 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37، مؤرخة في 03 جويلية 2011 .

² - المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14-07-1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22-07-2009، جريدة رسمية، العدد 43، لسنة 2009 .

حيث نصت المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 على هذه الأعراف.

1- مفتشوا التعمير

هي نوع من الشرطة الهندسية و المعمارية الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14-07-1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن.¹

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران

يعينون من بين

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.²
- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية) ذو خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير، و قد ألغي شرط الخبرة بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-343.
- المهندسين التطبيقيين في البناء (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة 03 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين الساميين (في البناء) ذوي خبرة 05 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3- الأعراف الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية

يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية) و ذوي خبرة سنين على الأقل.

¹ - حسينة غواس ، المرجع السابق، ص 123.

² - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 65.

و عليه من خلال ما سبق ذكره، يتضح لنا أن تعيين الأعوان يتم من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن و العمران، أو بمصالحها الغير مركزية (البلدية) و يتم ذلك على قائمة اسمية عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية، التهيئة و التعمير¹ بعدها يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة،² و يزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهمتهم الرقابية.³

ومما سبق فيما يتعلق بالأعوان المؤهلين لممارسة هذه الرقابة ، يتضح لنا جليا هدف المشرع في السيطرة على هذا الميدان ، وهذا من خلال إعطاء تصورات جديدة للنهوض بهذه الأجهزة والوصول بها إلى درجة الفعالية والنجاعة .

وما تخصص أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول انجاز التجزئات والمجموعات السكنية إلا دليلا على حرص المشرع على النهوض بهذه الرقابة .

ثانيا : إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير و البناء

1_ تحرير المحاضر

يقوم الموظفون المؤهلون بالرقابة المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير، و المرسوم التنفيذي 06-55، و كذا القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، باتباع إجراءات دقيقة تختلف باختلاف المخالفة المرتكبة.

هذه الإجراءات تتجسد في محاضر تحرر في إطار الرقابة الإدارية التي تمارس من طرف كل من البلدية و هؤلاء الأعوان المحلفين أثناء إنجاز الأشغال و بعد انتهائها، و عليه فإن دخول مواقع الأشغال و إثبات ما يقع عليها من مخالفات هو حق مكفول لهذه الأجهزة الرقابية في أي وقت، على خلاف الفكرة الشائعة و التي تقضي بأن إنهاء إنجاز البناءة يحول دون إمكانية المتابعة و عند معاينة المخالفة من قبل العون عند قيامه بالزيارات و التفقدات الميدانية مع رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم بتحرير محضر يتضمن بالتفاصيل ما يلي:⁴

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، المتعلق بتحديد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات مراقبة تحديد هؤلاء الأعوان .

² - المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 .

³ - المادة 70 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

⁴ - عادل عميرة ، المرجع السابق، ص 46.

- وقائع المخالفة: يبين بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، اسم المسؤول عنها، لقبه و عنوانه.

- التصريحات التي تلقاها العون من قبل المخالف.

- يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف، و إذا رفض هذا الأخير يتم تسجيل ذلك في المحضر الذي يبقى صحيحا في كل الحالات إلى أن يثبت العكس.¹

وتتنوع المحاضر حسب تنوع المخالفات ، فكل محضر يأخذ نموذج معين، وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف، وقد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55 السالف الذكر، على أن محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير الملحقة بهذا المرسوم هي 03 أنواع.

أ- محضر معاينة شرع فيها بدون رخصة بناء

نصت المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون 04-05 على أن : "عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين 72 ساعة" يتبين من هذه المادة أن بعد المعاينة التي تتم من طرف العون المؤهل للأشغال التي شرع في بناءها بدون رخصة، يحرر محضر معاينة لهذه المخالفة و يرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة 03 أيام، ليصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بالهدم في غضون 08 أيام، و عند التصدير يتم اتخاذ القرار من طرف الوالي في غضون 30 يوما، إن عدم تنفيذ القرار هو ترك المشرع الفرصة لرئيس المجلس الشعبي البلدي للتهرب من تطبيق القانون مراعاة للظروف عدة وخاصة الاجتماعية منها، و عدم تحميله المسؤولية شخصيا بتنفيذ ومتابعة القرار حتى النهاية ، تترك هذه المحاضر عبارة عن محاضر شكلية الهدف منها إيهام البلدية للمواطن بأنها تسهر على تطبيق القانون وتحمي أراضي الدولة .

إن غياب رخصة البناء يعد العنصر الأساسي الذي يؤكد المخالفة،² ويتحقق ذلك عند تاريخ البدء في أشغال البناء دون الحصول على رخصة من صاحب المشروع³

¹ - المادة 76 مكرر 02 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05.
² -قرار رقم 169545 المؤرخ في 17_06_2000 صادر عن مجلس الدولة ، الغرفة الثالثة، ينص على أن " المستأنف باشر أشغال مخالفة لتشريع العمران ، وأنه لم يقدم لأية سلطة مختصة طلبا لرخصة البناء وأنه بتشديد بناء غير قانوني فإن مخالفة قواعد تنظيم العمران قائمة..." غير منشور .

³ -قرار رقم 179545، المؤرخ في 17_06_2000 ، صادر عن مجلس الدولة ، الغرفة الثانية غير منشور ينص على: "حيث أنه وفي قضية الحال فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في

وبالمقابل لو تم الهدم رغم وجود رخصة البناء فهنا نقول أن البلدية قامت بالتعدي و عليه فالبلدية تتحمل مسؤوليتها في التعويض للمواطن .

ب- محضر معاينة أشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف و هذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05.¹

يتبين من هذه المادة أن المشرع آثر تدخل الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع قبل تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي جاء في المرتبة الثانية مع الوالي للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة، و لم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما فعل بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة، و السبب أن المخالفة تختلف من وضعية إلى أخرى (بناء دون رخصة، بناء غير مطابق للرخصة)، ففي الحالة الأولى يمكن وصف المواطن أنه لم يعترف بالقانون إطلاقا، بينما في الحالة الثانية فله رخصة بناء إلا أنه خالفها و لهذا السبب فالجهة التي تفصل في المحاضر تختلف بحسب الحالة و لهذا نصت المادة 19 من المرسوم 06-55 على ضرورة إرفاق المحضر بتقرير مفصل.²

ج- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم

نصت عليها المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55 السالف الذكر، و تحرر هذه المحاضر لأن رخصة الهدم هي إجراء رقابي وقائي، الغرض منه تفادي الأضرار الناتجة عن هذه العملية، فإذا شرع فيها بدون رخصة على العون المؤهل قانونا تحرير محضر بذلك.³

المادة 52 من القانون 90_29 وهو ما يعد خرقا صارخا للأحكام القانونية، وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم.. "غير منشور .

1 - المادة 76 مكرر 05 من القانون 90_29 المعدل و المتمم بالقانون 04_05 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

2 - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 175.

3 - المرجع أعلاه، ص 176.

2- حجية محاضر معاينة مخالفات البناء الفوضوي

يمكن لأي ضابط أو عون مصلحة شرطة أو موظف أو عون دولة أو مجموعة عمومية محلف أو مكلف لهذا الغرض ، أن يحرر محاضر المخالفات ، و هذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس.

يتبين من هذه المادة أن المحاضر التي تتعلق بإثبات حالة بناء فوضوي تعد محاضر ذات حجية على أصحابها بقوة القانون ما لم يثبت العكس من طرف من له مصلحة في ذلك، و نصت المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18_05_1994 على أن: " ... و تثبت المحاضر التي يحررها الموظفون المؤهلون لذلك إلى أن يثبت العكس."

3- تبليغ محاضر معاينة مخالفات البناء الفوضوي

تبليغ المحاضر إلى الجهات المعنية لأجل اتخاذ الإجراءات اللازمة للتصدي لهذه المخالفات المدونة في المحاضر و المخالفة للقوانين و يختلف تبليغ المحاضر بحسب المخالفة المرتكبة للجهات التالية :

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي

باعتبارهما السلطة الوصية و المعنية بالسهر على المحافظة على الضبط الإداري و الأمن ، وكذا المحافظة على ممتلكات الدولة بصفة عامة فقد نصت عليها المادة 76 مكرر 04 فقرة 01 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 : "عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين 72 ساعة "، على وجوب تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين إقليميا ¹.

ب- تبليغ الجهة القضائية المختصة

تنظر الجهة القضائية المختصة في المحاضر المحررة من طرف الأعوان المؤهلين بالرقابة الإدارية، في حالة واحدة نصت عليها المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55 السالف الذكر بأن " يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين ساعة، ترسل نسخة منه في نفس

¹ - المادة 17 من المرسوم 06-55 المتعلق بتحديد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات مراقبة تحديد هؤلاء الأعوان.

الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و إلى الوالي المختصين إقليمياً." و ما نصت عليه المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 في أن "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يحزر العون المؤهل قانوناً محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة." فهذه الحالة الوحيدة التي تتطلب تدخل الجهة القضائية المختصة للفصل فيها، و تتميز عن البناء بدون رخصة، لأن صاحب البناء في هذه الحالة التزم بإصدار رخصة البناء، إلا أنه لم يحترم المواصفات المنصوص عليها في الرخصة . وهنا تكمن ضرورة إلزام إرفاق هذين المحضرين بنسخ من التقارير لتفصيل الحالة أكثر طبقاً لنص المادة 19 من المرسوم 06-55 في أن : "يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة و كذا هوية المخالف و عنوانه" .

4- تبليغ مدير البناء و التعمير

باعتبار أن الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير¹، يخضعون للسلطة الرئاسية لمدير البناء و التعمير للولاية و من أجل ضبط إحصاء عمليات تدخل هؤلاء الأعوان من جهة و تتبع عملية الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي من جهة أخرى يتم تبليغ مدير البناء و التعمير² ، الذي بدوره يشرف على الملف المكلف به على مستوى الولاية، لتقديمه إلى السلطات التابع لها (وزارة السكن) للقيام بعملية فحص و تقييم لعمل هؤلاء الأعوان، و التدخل إن لم تكن هذه الآليات و الوسائل القانونية فعالة للحد من هذه الظاهرة.

5- تبليغ المخالف

يتم تبليغ المخالف بمحضر المعاينة لأنه قد تكون الزيارة تمت دون حضور المعني أو في أوقات فجائية قد تكون ليلاً، ولم يصادف المعني بالورشة ، ففي هذه الحالة يتم تحرير محضر و يبلغ المخالف بثبوت المخالفة عليه من طرف السلطات المعنية مع فتح باب الطعن للمعني و النص الوحيد الذي تطرق إلى مسألة إبلاغ المخالف بنسخة من محضر إثبات و معاينة مخالفة البناء الفوضوي هي المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 بنصها على أن "تبليغ المحاضر في عين المكان إلى صاحب المشروع".

¹ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 06-55، المتعلق بتحديد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات مراقبة تحديد هؤلاء الأعوان .

² - نقلاً عن كاهنة مزوزي ، مدى فاعلية قانون العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012، ص72.

المطلب الثانيتسوية وضعية البناءات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير

السمة البارزة في النسيج العمراني هي التطور والنماء وهذه الميزة في مجملها تخضع لآليات الدراسة والتخطيط التي كانت محل إهتمام الدارسين والباحثين ورجال التخطيط، غير أنه وبالرغم من الجهود المبذولة في هذا الشأن ، إلا أن هناك مظاهر في كثير من الأحيان تؤثر سلبا في النسق المعماري والعمراني وتشوه المنظر العام للمدينة بشكل عام¹، ولأجل تدارك الوضع ومحاولة تأهيل الطابع العمراني وإرساء ثقافة التمدن لدى المواطن عرف التشريع الجزائري عدة قوانين ومراسيم أهمها :

_ القانون رقم 01/85 المؤرخ في 10 أوت 1985 المحدد انتقائيا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها لتسوية وضعيات البناءات الفوضوية في إطار ماتسمح به التنظيمات العمرانية والمعمارية².

_ القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2005 .

وبخصوص البناءات الفوضوية فقد ابدى التشريع صرامة أكثر حيث صنفته إلى صنفين:

-بناء غير مطابق لرخصة البناء مآله التعديل .

-بناء بدون رخصة مآله الهدم .

وقد جاء القانون 15/08 لمحاربة ظاهرة البناء الفوضوي ، وتم بموجبه إتخاذ إجراءات لتسوية القانونية، وعليه ففكرت التسوية عالجنها وفقا للفروع التالية:

الفرع الأول: الإجراءات الأولية قبل البت في طلب التسوية

وتتم وفق المراحل التالية:

¹ - <http://www.mhu.gov.dz> 12/03/2015

² - القانون رقم 01_85، المؤرخ في 10 أوت 1985 المحدد انتقائيا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، جريدة رسمية عدد 34 ، 16 أوت 1985.

أولاً- مرحلة إعداد ملف التسوية

وهنا نفرق بين البناءات المنتهية وغير المنتهية

1- وثائق ملفات طلب التسوية للبناءات المنتهية

طبقاً للمادتين 24 و25 من القانون رقم 15/08 فإن ملف التسوية يتشكل كما يلي:

- يتم اعداد التصريح في خمسة 5 نسخ طبقاً للاستمارة، ويتضمن المعلومات المتعلقة بصاحب البناءة¹، وطبيعة الطلب (تحقيق مطابقة البناءة أو رخصة إتمام الانجاز)، عنوان البناءة وحال تقدم الأشغال بها، مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها ان وجدت ، الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء وتاريخ بداية الأشغال وتاريخ اتمامها عند الاقتضاء، ويجب أن يرفق التصريح بالملف الذي يعد في خمسة نسخ يحتوي كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار القانون.

2_ وثائق ملف طلب التسوية للبناءات غير المنتهية

تضاف الوثائق التالية للوثائق المذكورة أعلاه :

_وثائق تعهد والتزام بتوقف الأشغال لعدم عرقلة التحقيقات الإدارية والتقنية وإتمام إجراءات المطابقة طبقاً لما هو مدون في الوثائق .

- شهادة من مهندس معماري معتمد يقيم فيها الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الانجاز طبقاً للمادة 29 من نفس القانون، التي تنص على أن " ... غير انه لا يمكن في أي حال أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية :

- 24 شهراً بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني .

- 12 شهراً بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي .

- 24 شهراً بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال المزدوج السكني أو التجاري او الخدماتي .

- 24 شهراً بالنسبة للبناءة الخاصة بتجهيز عمومي .

ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي...".

¹ - المادة 25 من القانون 15_08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

- مخططات تقنية للهندسة المدنية والهندسة المعمارية مع كشف كمي ونوعي لكافة أشغال البناء المنجزة منها والمتبقية، هذا فيما يخص الأشغال غير المنتهية دون وجود رخصة بناء، أما البناءات المنتهية أو قيد الإنجاز والمخصصة لممارسة الوظيفة السكنية والتجارية معا أو التجارية والمهنية فقط فيجب تدعيم وثائق ملف طلب التسوية المذكور اعلاه بالوثائق الثبوتية المدعمة لممارسة النشاط التجاري أو الخدماتي،¹ ويجب إتمام الإجراءات المطلوبة في توسية هذه البناءات في اسرع وقت، لأن هذا القانون له عمر زمني قصير لا يتجاوز خمسة سنوات، وبعد جمع الملف وتحضيره من طرف صاحب البناء يسلمه إلى مكتب التعمير بالبلدية .

ثانيا : مرحلة تسليم ملف التعمير إلى مكتب التعمير

بالبلدية يتم في هذه المرحلة استقبال الملفات، ومراقبتها والتدقيق فيها من ناحية الوثائق المطلوبة، ليتم تدوينها في سجل خاص يرقم و يؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا مقابل تسليم المعني وصل استلام ، وطبقا لنص المادة 27 من القانون رقم 15/08 التي تنص على أن:

"يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات في مفهوم أحكام هذا القانون على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح"، وعلى أساس هذه الزيارة يتأكد أعوان البلدية من مدى مطابقة البناء لما جاء في تصريح المعني بذلك، وليتم بعد ذلك تحرير محضر في حالة تسجيل عدم المطابقة، وفي جميع الحالات يبدي مكتب التعمير على مستوى البلدية رأيه الخاص بخصوص التسوية حول الملف، ويسلمه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة.²

ثالثا : مرحلة التحقيق في الملف.

طبقا لنص المادة 28 من القانون 15/08 السالف الذكر والتي حددت أجل 15 يوم الموالية لإيداع الملف لدى مصالح البلدية يتم إرسال الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة لتقوم بإفادة المصالح و الإدارات والهيئات المؤهلة، نسخ من ملف التسوية، لجمع الموافقات و الآراء التي تصدرها هذه الهيئات خلال الآجال القانونية³، وفي جميع الحالات تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلل في أجل 15 يوم من تاريخ إخطارها طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2 ماي

¹ - كمال تكواشت ،الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009 ص172.

² - المادة 27 من القانون 15_08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

³ - المادة 28 من القانون 15_08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها.

2009¹، والذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء والتي تنص على أنه يجب على المصالح التي تمت استشارتها في المادة 11 أعلاه، أن ترسل في جميع الحالات رأيها و موافقتها خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

فمن جهة هناك ايجابية في قصر الأجل لتتمكن الإدارة من دراسة الملفات و موافاة أصحابها بالرد في وقت قصير ومن جهة أخرى هناك تقصير في الوصول إلى حقيقة البناء محل المعاينة، كما يجب على مصالح القسم الفرعي للبناء والتعمير،² suc ممثل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير إيفاد أحد أعوانه للتحقيق ميدانيا من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من شهادات، وكذا من توقف صاحب الأشغال وذلك بالنسبة لحالتي أشغال البناء غير المنتهية بدون رخصة وبرخصة، وحسب ما جاءت به المادة 30 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، فإنه يتم تشكيل ملف يحتوي على :

_ التصريح كما تقدم به المصرح .

_ الرأي المعطّل لمصالح التعمير للبلدية .

_ الرأي المعطّل للإدارات والهيئات التي تمت استشارتها .

_ رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير .

مع وجوب أن يأخذ الملف رقما ترتيبيا يبرر فهرسته في سجل خاص لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، وبعد تكوين الملف يتم إيداعه على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 من القانون رقم 15/08 في أجل شهر، ابتداء من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير في الملف³.

الفرع الثاني : البت في ملفات التسوية

تقوم لجنة الدائرة بعقد اجتماع لدراسة الملف المتعلق بطلب التسوية على أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح، آراء الهيئات والمصالح الإدارية المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، ويمكنها أيضا أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 09_154 المؤرخ في 02 ماي 2009 ، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة، جريدة رسمية عدد 27 ، 6 ماي 2006 .

² - القسم الفرعي للبناء والتعمير "suc" هو فرع تابع لمديرية البناء والتعمير "duc" يتواجد بمقر بلدية عاصمة الدائرة ويتكفل بالمهام التطبيقية دون التصميمية لمشاريع الدولة والبلدية على مستوى إقليم الدائرة.

³ - المادة 30 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

يساعدها في إطار أشغالها،¹ كما يجب على هذه اللجنة خلال دراستها وتحليلها لهذه الملفات، أن تأخذ بعين الاعتبار المسائل المذكورة في المادة 18 من نفس القانون والمتمثلة فيما يلي :

_ الطبيعة القانونية للوعاء العقاري .

_ احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء .

_ موقع تواجد البناء .

_ تخصيص البناية أو استعمالها .

وتبت لجنة الدائرة في غضون 3 أشهر ابتداء من تاريخ استلامها لملفات التسوية بعد تجميع كل الآراء الواردة من الهيئات المختلفة، وفي طلب تحقيق المطابقة، وتفصل في النهاية بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشرط أو بالرفض.²

أولاً - حالة الموافقة

1_ حالة الموافقة البسيطة وتنفرع إلى حالتين:

أ- الإنجاز برخصة

عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو صاحب المشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حيازة أو عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إعداد إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة وفقاً لأحكام المواد 20، 21، 22 أعلاه، وفي هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استقاء الملف طبقاً للأحكام المذكورة والأحكام التشريعية والتنظيمية، هذا ما نصت عليها المادة 35 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

ب- الإنجاز بدون رخصة

نصت المادة 36 من القانون 15/08 السالف الذكر، " ..وفي حالة ما شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري بتحديد الطبيعة القانونية للعقار "¹ .

¹ - المادة 33 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

² - المادة 41 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها

وهنا يمكن أن نميز بين حالتين:

- الحالة الأولى: تتمثل في إعداد ملف لتسوية الوضعية بالنسبة للبناء المنتهية أو قيد الإنجاز والمشيدة فوق أرض عمومية، وسواء كانت تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الأملاك البلدية مع تسليم صاحب البناء سند إداري خاص مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية، لتحديد وضعية قطعة الأرض وعلى أثر التحقيق الذي تجربته مصالح أملاك الدولة تقوم لجنة الدائرة بإخطار حسب الحالة.

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- وإما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من أجل القيام بهدم هذه البناءة تطبيقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 90_29 المعدل بالقانون 05/04، كما أن طبيعة هذا التنازل تكون بالتراضي بين الهيئة الإدارية صاحب ملكية الأرض من جهة ومالك أو صاحب المشروع من جهة أخرى، ويكون سعر التنازل بالقيمة التجارية لأرضية القاعدة العقارية للبناء ويجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية.²

الحالة الثانية: حالة البناء المنتهية أو قيد الإنجاز المشيدة فوق أرضية ذات ملكية خاصة، هي حالة لم يتطرق لها المشرع وهي حالة عدم وجود سند ملكية للأرض التي تشيد فوقها البناء أو هو على قيد الانجاز على الأرض ملك خاص.

غير أنه بالرجوع إلى القانون 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007³، المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري من أجل الحصول على سند ملكية الأرض وذلك طبقاً لنص المادة 04 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 في أن "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي ممارسة حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند الملكية".⁴

وبعد إعداد ملف تسوية الوضعية يتم إعادة الملف ويتضمن نسخة من وثيقة العقد الرسمي المذكور من قبل لجنة الدائرة خلال 6 أشهر من تاريخ تحرير العقد الرسمي، إلى إدارة البلدية لغرض إما إعداد

1 - المادة 36 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
2 - المادة 4/40 من القانون رقم 15_08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
3 - القانون رقم 02_07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 ، المتضمن إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15، لسنة 2007 .
4 - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 210 .

رخصة بناء على سبيل التسوية، فيما يخص البناءات المنتهية وليس لها رخصة بناء مسبقة أو إعداد رخصة إتمام الانجاز فيما يخص البناءات غير المنتهية.¹

ثانيا - حالة الموافقة بشروط

في هذه الحالة تكون الموافقة موقوفة بشرط، وهو ماتم تسجيله من تحفظات من طرف لجنة الدائرة من خلال الوثائق والمخططات البيانية²، والمحاضر الموجودة في الملف بالإضافة إلى التحفظات التي تسجل أثناء الزيارات التي تقوم بها لجنة الدائرة، أو يأمر بها الهيئات التقنية المختصة مثل الهيئة التقنية لمراقبة البناء وطبقا لنص المادة 44 من القانون 15/08 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بتبليغ المعني كتابيا بالتحفظات المسجلة من قبل أعضاء لجنة الدائرة، وتطلب مه رفعها خلال الأجل المحددة من قبل اللجنة، وبعدها يتم تبليغ المعني من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وتعطي المهلة القانونية المحددة لتنفيذ واستدراك التحفظات المسجلة المنصوص عليها من قبل اللجنة للمعني، تعد زيارة ميدانية من طرف القسم الفرعي للبناء والتعمير لورشة مكان تواجد البناية للتأكد من مدى مطابقة البناء طبقا لما جاء في تحفظات لجنة الدائرة، وتحرير محضر لهذا الغرض وتعلم به لجنة الدائرة، لتثبت موافقتها على ذلك وترسله لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، لتسلم للمعني وثيقة تحقيق المطابقة والتي تكون إما رخصة البناء أو شهادة مطابقة أو رخصة الإنتهاء من الأشغال .

ثالثا- حالة الرفض

وهي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من القانون 15/08 على أنه: " في حالة الرفض وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلن في أجل 15 يوما بعد استلامه، ويمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل 30 يوما ابتداء من تبليغه قرار الرفض".³

ويودع الطعن مرفوقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن، لتلزم اللجنة البت فيه حتى أجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع،⁴ وعند الانتهاء من أعمال التحقيق ودراسة الطعون المقدمة لها تبلغ لجنة الطعن قرارها إلى لجنة الدائرة على أساس هذا القرار تفصل اللجنة الدائرية بصفة نهائية في

¹ - المادة 4/40 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

² - المادة 42 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

³ - مادتين 50،51 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

⁴ - مادتين 48،49 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

طلب تحقيق المطالبة وتسلمه للمعني¹، ليفسح المجال للطعون أمام المحكمة الإدارية خلال الشهر الموالي طبقا لما جاء في نص المادة 52 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .

الفرع الثالث : أنماط البناء المصنفة للإزالة

نصت المادة 06 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، على أن لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار أحكام هذا القانون للبناء الآتية:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها .
 - البناءات الموجودة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، والمواقع والمعالم التاريخية والاثريّة وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها .
 - البناءات المشيدة على الاراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .
 - البناءات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع .
 - البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها .
- وسنتطرق لها كمايلي :

أولا- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات

لا يمكن التسامح مع البناءات الفوضوية المنجزة في مساحات شاغرة مخصصة لتجهيزات عمومية، أو منجزة فوق الرصيف وكذا المساحات العمومية والحدائق لأن بناء مرآب أو اكشاك أو استغلالها بطريقة فوضوية تعد من قبيل الاعتداء المادي على ملكية عمومية مشوهة للمنظر العام من جهة ومعرقلة لسير الحسن بالمنطقة من جهة أخرى، وهي مناظر تعبر عن ضعف الرقابة الإدارية المفروضة على مثل هذه التصرفات².

¹ -المادة 46 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .

² - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص213 .

ثانيا- البناءات الموجودة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية

فهذه البناءات تعد مخالفة لقواعد العمران والتشريع المعمول به، لأن هذه المناطق تحضى بحماية وطنية أو دولية طبقا للقوانين والمراسيم المنظمة في هذا الشأن، خاصة القانون رقم 03/83 مؤرخ في 9 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة¹، وكذا القانون 10/03 مؤرخ في 19/07/2003 متعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة²، والقانون رقم 06/07 مؤرخ في 07/10/2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها³.

ثالثا- البناءات الفوضوية المشيدة فوق أراضي فلاحية

وهو ما يطلق عليه غزو الاسمنت المسلح للأراضي الفلاحية، ولكن قد لا يعد غزوا ذلك الذي تمليه الضرورة وفق مقاييس تقنية ومشاورات بين الجهات المعنية، ولكن ما نقصده هو البناء الفوضوي على الملكية العامة و كذا الاستلاء غير الشرعي للأراضي ، لأنه يمنع على الافراد وضع اليد على المال العام بنية التملك مهما طالت الإقامة لعدم جوازها للتملك الخاص ،ولأن ذلك يمس بثروة وطنية ويساهم في التقليل من الأراضي الخصبة التي تحتوي عليها البلاد، لذا يجب هدم هذه البناءات وإزالتها من فوق الاراضي .

رابعا- البناءات الفوضوية المشيدة خرقا لقواعد الأمن

والتي تمس بقواعد البيئة والصحة والمياه ،والتي تؤثر بصفة مباشرة على حياة المواطنين، كالبناءات التي تقام دون مراعاة قواعد العمران وشروط المحافظة على البيئة وصحة الانسان، والتي قد تفرز غبار أودخان أو غازات ضارة فهذا النوع من البناء يجب هدمه .

خامسا- البناءات الفوضوية التي تشوه المنظر العام للموقع بشكل خطر

فهذا النوع من البناءات يشوه المنظر الجمالي للمدن والارياف ،لأنه أقيم بطريقة فوضوية مخالف لقوانين العمران و التشريع المعمول بهما، لذا يجب ازالة واعادة هذه البناءات الفوضوية إلى حالة الاصلية لتقام مكانه بنايات عصرية وفق مقياس و تقنيات حديثة ،وتعد البناءات الفوضوية القصديرية من قبيل هذا الصنف لأنها لا تتوفر على أدنى حد من معايير البناء ومقاييس التعمير، ومن هنا فهي عرضة للهدم بحكم

¹ - القانون رقم 03_83 المؤرخ في 09 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 06، فيفري 1983 .

² - القانون رقم 10_03 مؤرخ في 19 جويلية 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، جريدة رسمية عدد 43 ، المؤرخة في 20 يوليو 2003 .

³ - القانون رقم 06_07 المؤرخ في 07 أكتوبر 2007 ، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية عدد 64 ، لسنة 2007 .

القانون بالإضافة أنها تشكل خطر بمختلف جوانبها على المحيط بصفة عامة وعلى مستعمليها بصفة خاصة، فالقضاء عليها هو أنجع حل لتفادي أي ضرر قد يحدث جراء بقائها¹.

الفرع الرابع : إجراءات إزالة البنايات

من الإجراءات المتخذة لإزالة البنايات ما يلي:

أولاً: تشكيل الملف

يقوم أعوان المراقبة المؤهلين المسخرين طبقاً للمرسوم 55_06 بإعداد الملف الخاص بالبناءات المصنفة للإزالة وذلك بعد معاينتها وجمع كل المعلومات المتعلقة بحالتها ويحتوي الملف على مايلي:

1_ مخطط بياني: يعد بمقياس رسم مصغر للأشكال، يوضح تموقع مختلف البنايات الفوضوية وحتى القصديرية التي يجب هدمها وإزالتها، ويعمل على تسهيل عملية التخطيط للإزالة².

2_ تقرير مفصل: يحتوي على جملة من المعلومات المهمة والتي على أساسها تتم الإزالة والهدم ومن هذه المعلومات

- معلومات متعلقة بموقع البناية من حيث الخطورة وما قد يحدث عنها في حالة إزالتها .

- معلومات متعلقة بالبناية من حيث المساحة ومواد البناء .

-معلومات حول الطبيعة القانونية للأوعية العقارية للبناءات محل المعاينة .

-معلومات بخصوص مستغل البناية وحالته الاجتماعية³.

ثانياً: دراسة الملف

يرسل الملف بعد جمعه إلى لجنة الدائرة للدراسة والتحليل، ويحقق فيه بالاستعانة بمكتب دراسات خاص أو خبير مؤهل لغرض إعداد تقرير يقدم للجنة الدائرة ويثبت وضعية هذه البنايات المصنفة للإزالة وبمكثها إجراء تحقيق ثالث لتأكد من صحة ما ورد في الملف، و إذا ثبت ذلك يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الاصلية وهدم البنايات المشيدة في الاجل الذي يحدده، وإذا لم يمتثل يتولى الوالي القيام بأشغال الهدم .

1 - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص214 .

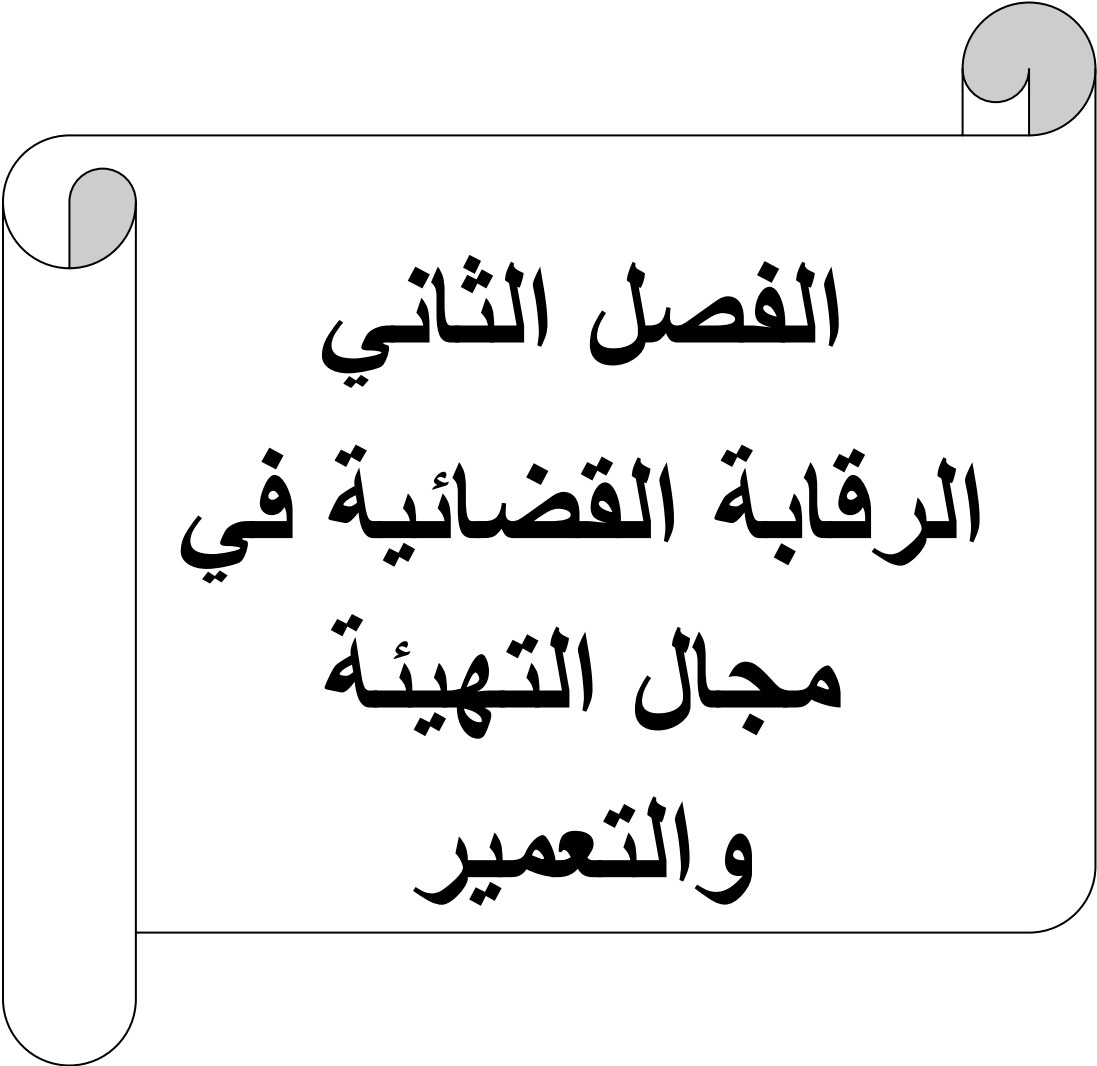
2 - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص176.

3 - المادة68 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

خلاصة الفصل

من خلال دراستنا لهذا الفصل يتبين لنا أنه بالرغم من القوانين والتنظيمات التي وضعت آليات وميكانزمات للرقابة القبلية والبعدية، من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني وفرض احترام أدوات التهيئة والتعمير، إلا أن الواقع يثبت عدم فاعلية هذه القواعد من حيث التطبيق و إن كانت حقيقية تنسم بالدقة.

فالجهات الإدارية التي تقع على عاتقها تنفيذ القوانين والتنظيمات أحيانا ما تتسبب في عدم تطبيقها بحذافيرها لكونها لا تتوفر على الوسائل المادية والتقنية التي تمكنها من الاضطلاع بهذه المهام الرقابية بالسرعة المطلوبة مما يفرض عليها سياسة الأمر الواقع.



الفصل الثاني
الرقابة القضائية في
مجال التهيئة
والتعمير

الفصل الثانيالرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

تتمثل غاية المشرع الجزائري في إيجاد نقطة التوازن بين سلطة الإدارة التي تسعى إلى تحقيق الصالح العام وبين حقوق الأفراد التي تبررها المصالح الشخصية لهم، ومن بينها ممارسة الحقوق الواردة على الملكية كحق البناء، أما القضاء فيعد الرقيب الفعلي الوحيد على التوازن المطلوب بين حقوق الإدارة وحقوق الأفراد العاديين سواء كان قضاء عاديا أو إداريا .

إن القاعدة العامة في هذا المجال هي أن القضاء الإداري يحكم المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها بوصفها صاحبة السلطة والسيادة، فالمحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية وتفصل فيها كأول درجة كقاعدة عامة بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

أما القاضي العادي فهو الذي يحكم المنازعات التي تنشأ بين الأفراد العاديين فيما بينهم أو بين الإدارة عندما تتجرد من امتيازات السلطة العامة والأفراد العاديين، أي في الحالة التي تسلك فيها الإدارة مسلكا شبيها بسلوك الأفراد، على أن توجد درجتين للتقاضي في القضاء العادي، هي المحاكم العادية والمجالس القضائية، أما المحكمة العليا فهي محكمة قانون لا واقع .

وما تجدر الإشارة إليه هو أن قطاع التعمير يشكل مجالا خصبا للمنازعات وذلك نظرا لتعدد القواعد الموضوعية والشكلية التي تشكل هذا النظام القانوني، وبالتالي اللجوء إلى القضاء قصد إيجاد السبل الكفيلة لوضع حد للنزاع .

وهذا ما سنفصل الحديث فيه من خلال تعرضنا إلى سلطات القاضي الإداري (في المبحث الأول) سلطات القاضي العادي (في المبحث الثاني) .

المبحث الأولسلطات القاضي الإداري في مجال البناء والتعمير

تعتبر مسألة فرض إحترام قواعد التهيئة والتعمير من مقتضيات النظام العام وفي هذا المجال حملت القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير رئيس البلدية مهمة تسليم مجموعة من التراخيص (رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم) بإسم البلدية .

لذلك تعد البلدية الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على قواعد التعمير، وملزمة بتطبيق قواعد السياسة الوطنية للتعمير، من أجل ذلك تصدر البلدية قرارات إدارية مختلفة والتي قد تكون عرضة لمنازعة إدارية في هذا المجال ،على أن معظمها تتعلق بدعوى المشروعية¹، التي سنتناولها ضمن (المطلب الأول) . وإلى جانب رئيس البلدية يلعب كل من الوالي والوزير المعني دورا في المجالات المخصصة لهم،حيث يتمتع هؤلاء بحق إصدار القرارات الإدارية لتنظيم ذلك إذا تعلق الأمر بعمليات البناء التي تكون لصالح الدولة أو الولاية .

ولما كانت الإدارة العامة هي المخولة قانونا بحماية المصلحة العامة العمرانية، مستعملة في ذلك وسائل السلطة العامة المادية والقانونية، والتي تتجسد من خلال قواعد و أحكام قانون العمران، فإنها في سبيل تحقيق ذلك ، تكون مسؤولة قانونا عما تحدثه من أضرار للأفراد من جراء تدخلها التي سنتناوله ضمن (المطلب الثاني) .

¹ - منازعات المشروعية هي الوسيلة التي تقود القاضي الإداري للبحث عن صحة القرارات الإدارية التي تتخذها الإدارة ، انظر

François Charles Bernards, Pratique des contentieux de l'urbanisme, procédures administratives et judiciaires, 2^{ème} édition, le moniteur, Paris, 2001, p23 .

المطلب الأولمنازعات المشروعية في مجال التعمير

تتمثل منازعات المشروعية في مجال العمران، في منازعات رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم،¹ غير أن معظم ما يعرض على القاضي الإداري في هذا المجال يتعلق بدعوى إلغاء قرار متعلق برخصة بناء غير مشروع بسبب التجاوز في استعمال السلطة.²

وقبل الحديث عن النتائج المترتبة عن رفع دعوى الإلغاء، لابد من التطرق إلى المرحلة السابقة على ذلك وهي رفع دعوى الإلغاء.

الفرع الأول : رفع دعوى الإلغاء

حتى تقبل الطعون الموجهة ضد القرارات المتعلقة بالبناء والتعمير، لابد من توافر مجموعة من الشروط فمنها ما يكون تطبيقاً للأحكام العامة للمنازعات الإدارية ومنها ما يكون خاصاً بالمنازعات العمرانية.

على أن أغلب حالات رفع دعوى الإلغاء ضد قرار متعلق بإحدى الرخص أو الشهادات هو عدم رضا الطاعن بموقف الإدارة، وهنا يأخذ عدة صور حيث يطلق عليها حالات رفع دعوى الإلغاء.

أولاً : الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء في مجال منازعات التعمير

إن غياب النصوص في قانون التعمير والنصوص التنفيذية له بخصوص قواعد و كفاءات معالجة المنازعات الناشئة عن تطبيقه، استوجب العودة إلى القواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكشف مختلف الإجراءات والشروط الشكلية والموضوعية الواجب توافرها لصحة الدعوى، وأول مسألة تطرح في هذا المجال تتعلق بقواعد الاختصاص النوعي والمحلي لمعرفة الجهة القضائية المختصة، التي ترفع أمامها الدعوى علماً أن هذه القواعد من النظام العام عملاً بالمادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.³

¹ - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعة الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء 3، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 416.

² - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2005_2006، ص 40.

³ - تنص المادة 807 من القانون 08_09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، سنة 2008. على "الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام . يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى".

1- الاختصاص النوعي

إن تبني المشرع الجزائري للمعيار العضوي في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري من جانب وبين جهات القضاء الإداري من جانب آخر يسهل البحث عن الجهة القضائية للفصل في دعوى الإلغاء التي تصب على القرارات الإدارية، فقد حددت المادة 800 الهيئات التي يؤول الاختصاص في دعاوى الإلغاء المرفوعة ضدها، أمام القضاء الإداري، وفصلت المواد 801 و 901 في توزيع الاختصاص بين المحاكم الإدارية ومجلس الدولة، بالنظر دائما إلى مصدر القرار محل الطعن .

إن القرارات الإدارية التي تكون محل دعوى الإلغاء في مجال قانون التعمير تتمثل في رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو الهدم أو المطابقة والتي يستند فيها الطالب، أن الإدارة قد جانبت الصواب ولم تحترم مقتضيات المشروعية¹.

نظرا لأن هذا النوع من الأعمال القانونية(القرارات الإدارية) لا يصدر إلا من جهة إدارية، فإن أولوية الاختصاص للقضاء الإداري ليس محل أي شك ويكون الرفض لعدم الاختصاص النوعي مآل أية دعوى ترفع أمام غير هذه الجهة².

2- الاختصاص المحلي

إن أغلب القرارات في مجال التعمير صادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، فإن المحكمة الإدارية التي تتبعها البلدية أو الولاية إقليميا هي المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء ولا يخفى ما لهذا الشرط من أهمية في مجال المنازعات الإدارية أين جعلها المشرع من النظام العام (المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، عكس ما هو متعارف عليه في إطار الإجراءات المتبعة أمام القضاء العادي³.

ثانيا: الأعمال القابلة للطعن بالإلغاء

عملا بالقواعد العامة، تكون القرارات الإدارية القابلة للطعن بالإلغاء نهائية ونافذة بحيث لا تكون الأعمال التحضيرية والاستشارات أو الأعمال الخاضعة للموافقة اللاحقة محل دعوى الإلغاء كما أنه من المعروف أن التعليمات والمنشورات الداخلية للإدارة غير قابلة للطعن بالإلغاء .

¹Jaquot Henri et Priet françois,op.cit,p132

² - عبد الكريم بودريوة: "دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الإعتبارات البيئية،مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد1، جوان2013،جامعة مستغانم،ص50 .

³ - المرجع أعلاه،ص55.

ففي مجال تطبيق قواعد قانون التعمير يسري وصف القرارات التي تتضمن ترخيصا أو بمنعه كرخصة البناء والهدم والتجزئة والتقسيم والتي تضر بمصلحة المخاطب بالقرار شخصا أو قد تضر بالغير.¹

ثالثا : رفع دعوى الإلغاء

إن تجاوز الإدارة لسلطتها، يمنح الشخص إمكانية رفع دعوى الإلغاء إذا استوفت جميع شروطها وكانت هنالك أسس تبنى عليها ويترتب عن هذه الدعوى نتائج تختلف باختلاف الأسباب التي أسست عليها.²

1- شروط رفع دعوى الإلغاء

تتمثل الشروط الواجب توافرها في شروط شكلية وأخرى موضوعية .

أ- الشروط الشكلية

تندرج تحت الشروط الشكلية في هذا المجال الشروط المتعلقة بشخص الطاعن وكذا الشروط المتعلقة بالقرار المسبق والشروط المتعلقة بالتظلم ومواعيد الطعن القضائي .

• الشروط المتعلقة بالطاعن

لقد حددت المادة 13³، والمادة 65⁴ من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الشروط الواجب توافرها في الطاعن وهي: الصفة، المصلحة، الأهلية .

- الصفة والمصلحة

طبقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، فالأصل هو أن الدعوى ترفع مباشرة من قبل طالب الرخصة الذي رفض طلبه ومعنى ذلك أن الشخص الذي له الحق في ممارسة دعوى تجاوز السلطة

1 - Patrick Gerard ,op.cit,p132 .

2- François charles Bernard,op.cit,p25

³ - تنص المادة 13 من القانون 08_09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

⁴ - تنص المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على : " يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية " .

أمام القاضي الإداري، يجب أن يثبت مصلحته أو حقه في إلغاء القرار محل الطعن وذلك من خلال علاقة المدعي بطلبه والقرار المطعون فيه وبالتالي يجب أن تكون هناك مصلحة شخصية لرافع الدعوى.¹ إلا أنه في مجال البناء والتعمير، فيجوز للغير كذلك رفع هذه الدعوى وذلك على النحو التالي :

- الغير صاحب المصلحة

ففي مجال رخصة البناء يجب أن يراعي عند منحها حقوق الغير، والغير هو صاحب المصلحة المباشرة والمشروعية في طلب إيصال الترخيص، عندما يمس هذا الأخير بحالة يحميها القانون، ومثاله أن لجار المستفيد من رخصة البناء الحق في أن يطلب إلغاء قرار منح رخصة البناء نتيجة حرمانه من حق المطل .

- الشريك في الشيوخ

لا يجوز للشريك في الأرض الشائعة البناء على الجزء المفرز في الأرض الشائعة قبل قسمتها إلا بعد أن يوافق على ذلك أصحاب ثلاث أرباع الأرض،² حتى وإن كان قد حصل على رخصة البناء³ وعلى أساس ذلك إذا قام أحد الشركاء بالبناء على جزء قد فرز من الأرض الشائعة دون أن يحصل على موافقة أصحاب ثلاثة أرباع الأرض فإنه يجوز لباقي الشركاء أو أحدهم أن يرفع الدعوى، يطالب فيها بوقف البناء وإلغاء قرار منح الرخصة .

- الجمعيات

يمكن للجمعيات المشكلة بصفة قانونية، والتي تنشط في إطار التهيئة والتعمير وكذا حماية البيئة، بموجب قانونها الأساسي أن تطلب إبطال قرار الترخيص.⁴

- الأهلية

بالرجوع إلى المادتين 40 و50 من القانون المدني فإنه يجب التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي و أهلية الشخص المعنوي، وعلى أساس ذلك لا يكون الشخص الطبيعي أهلاً لمباشرة حقوقه إلا إذا بلغ سن الرشد المحدد ب 19 سنة كاملة، على أن يكون متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، بحيث متى توافرت

¹ - إلهام قارة تركي ، المرجع السابق،ص80 .

² - المادة 717 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في يونيو 2005، المتضمن القانون المدني،جريدة رسمية عدد 44، لسنة 2005.

³ - François charles Bernard,op.cit,p28-29.

⁴ -المادة 74 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

في هذه الشروط ، فإنه تكون له أهلية رفع دعوى الإلغاء سواء تعلق الأمر بإحدى الرخص (الهدم- التجزئة-البناء)، أو شهادات (التعمير- المطابقة- القسمة) أما في حالة نقص الأهلية أو فقدانها فإن دعوى الإلغاء ترفع من الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر، ومن القيم في حالة الحجر¹.

أما عن الشخص المعنوي، فإنه يتمتع بحق التقاضي عن طريق ممثله القانوني الذي يعبر عن إرادة هذا الشخص المعنوي على أن يكون هذا الممثل متمتع بأهلية التقاضي .

فالممثل القانوني للولاية هو الوالي سواء كانت الولاية مدعي أو مدعى عليها²، فالوالي له أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقضي بمنح رخصة البناء ، وذلك في الحالات التي يكون فيها منح رخصة البناء لا يدخل ضمن اختصاصه، وإنما ضمن اختصاص الوالي³، وهذا ما يدخل في الحالات التي حددتها المادة 66 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

أما البلدية فقد جعلت المادة 89 من قانون البلدية، رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبا لها، فلهذا الأخير أن يرفع دعوى باسم البلدية⁴ .

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، وكذا الهيئات الوطنية العمومية ... فممثلها القانوني يحدده القانون الأساسي فقد يكون المدير أو الرئيس⁵ .

● شرط القرار المسبق

نصت على هذا الشرط المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث جاء فيه : "يجب أن يرفع مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم قبول القرار الإداري المطعون فيه ، ما لم يوجد مانع مبرر .

إذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه أمرها القاضي بتقديمه في أول جلسة ويستخلص النتائج القانونية المترتبة عن هذا الامتناع ."

1 - المادتين 42،43 من القانون المدني .

2 - المادة 106 من القانون 07/12 المتضمن قانون الولاية .

3 - العربي راجح أمين، المرجع السابق، ص40 .

4 - المادة 89 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية .

5 - تنص المادة 828 من القانون 08 09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية " مع مراعاة النصوص الخاصة ، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه ، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالسبب للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية " .

ويعرف على أنه عمل قانوني يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة العامة¹.

• شرط التظلم الإداري المسبق

يعد التظلم الإداري إجراء اختياريًا في رفع الدعوى، وذلك طبقاً للأحكام العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

على أن هذا التظلم يوجه إلى الجهة مصدرة القرار، ولقد كان القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ينص على جوازية التظلم الإداري وهذا ما قرره المادة 63 منه "يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

فالتظلم قبل رفع الدعوى في مجال العمران هو اختياري، إذا ما تعلق الأمر برخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

وبناءً على ذلك إذ اختار المعني بالأمر التظلم قبل رفع الدعوى، فإن مدة هذا التظلم هي أربعة أشهر ينطلق حسابها ابتداءً من تاريخ إعلان أو نشر القرار المتظلم فيه.

غير أن سكوت الإدارة لمدة شهرين عن الرد على التظلم، يعد بمثابة قرار بالرفض وتأكيداً لذلك صدر القرار عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة رقم 009808 بتاريخ 22_07_2003 حيث جاء فيه مايلي: "حيث أنه بموجب مذكرة طعن بالاستئناف مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة استأنف السيد... ضد قرار مجلس قضاء سطيف والذي قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس والرامية إلى إلزام بلدية عين ارنات بأن تسلم له رخصة بناء".

وأن البلدية لم تأخذ أي قرار في المدة المحددة لها قانوناً.. فقدم تظلماً أمام الدائرة والولاية وبعد سكوت الإدارة الذي يعتبر قراراً ضمنياً بالرفض سلك المعني بالطريق القضائي.

وبعد فحص الملف ودراسة الوقائع انتهى مجلس الدولة إلى مايلي:

¹ - محاضرات أحمد فنيديس، خصوصية المنازعة الإدارية، طلبة السنة أولى ماستير، تخصص منازعات إدارية، جامعة 08 ماي 45، قالمة، 2013_2014.

² - تنص المادة 830 قانون إجراءات مدنية وإدارية: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية، مصدرة القرار...".

حيث أن طلب المستأنف المتعلق بتسليمه لرخصة البناء متوفر على جل النصوص القانونية مما يتعين إذن التصريح بأن له أحقية تسلم رخصة البناء من البلدية¹.

وفي هذه الحالة يستفيد المتظلم من أجل شهرين لتقديم طعنه القضائي الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل شهرين لسكوت الإدارة.

إلا أنه في حالة رد الإدارة خلال الأجل الممنوح لها يبدأ سريان أجل الشهرين من تاريخ تبليغ الرفض².

● شرط ميعاد الطعن القضائي

وعليه ففي هذه الحالة ترفع الدعوى أمام مجلس الدولة أو أمام المحاكم الإدارية خلال الأربعة أشهر التابعة لتبليغ القرار المطعون فيه أو نشره، ويتعلق الأمر بدعوى الإلغاء، وينقطع سريان هذا الميعاد بالتظلم إلى الهيئة الإدارية التي أصدرت القرار³.

ب_ الشروط الموضوعية

متى توافرت الشروط السالف ذكرها، فإن القاضي الإداري يقبل الطعن الموجه ضد القرار الإداري من الناحية الشكلية⁴، لينتقل بعد ذلك للبحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية، على أن أوجه الإلغاء هي ذات العيوب التي تصيب القرار الإداري بصفة عامة والمتمثلة في ما يلي :

● عيب عدم الاختصاص

عيب الاختصاص هو عدم الأهلية الشرعية لسلطة إدارية لاتخاذ قرار أو إبرام عقد لا يدخل ضمن صلاحياتها، وهو يعني قدرة الموظف قانونا على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته⁵، وبالتالي يكون القرار الإداري معيب من حيث الاختصاص نتيجة عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما⁶،

1 - القرار رقم 009808 بتاريخ 22_07_2003، الصادر عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة، غير منشور.

2 - محاضرات الأستاذ فنيديس أحمد، المرجع نفسه.

3 - محاضرات الأستاذ فنيديس، المرجع السابق.

4 - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعة الإدارية، الطبعة الخامسة، دار العلوم لنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص16.

5 - وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 07/01/2003 الذي فحواه أن الطاعن إستأنف قرار قضى بإبطال رخصة بناء صادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري لعدم الاختصاص، وقد صادق مجلس الدولة عن ذلك تأسيسا على أن الديوان غير مختص بمنح وإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء، نقلا عن عزري الزين: "دور القاضي الإداري في منازعات ترخيص البناء والهدم"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، 2008، ص28.

6 - المرجع أعلاه، ص29.

وهذا العيب أقدم سبب من أسباب الإلغاء الذي يصيب القرارات الإدارية¹.

ولأن المشرع هو الذي يحدد قواعد الاختصاص، أي يحدد السلطات المختصة بإصدار قرار معين، بحيث متى تمت مخالفة تلك الأحكام نكون أمام عيب عدم الاختصاص إلا أنه في مجال العمران وبالضبط في مجال تراخيص البناء، فإن هذا العيب هو نادر الوقوع لأن المشرع الجزائري قد حصر الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة²، وحدد اختصاص كل جهة غير أن الذي يثار هو احتمال وقوع التداخل وتجاوز الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، ذلك أنه بالرجوع إلى المادة 65 فقرة 3 والمادة 66 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادتين 41،42 من المرسوم التنفيذي 91_176 الذي يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، نجد أن التداخل يقع خاصة عندما يتعلق الأمر بإنجاز بعض الإنشاءات ذات المنفعة الجهوية والوطنية، على مستوى البلدية وذلك أنهما يشتركان في صفة تمثيل الدولة ويتصرفان باسمهما في العديد من الحالات³.

ومن التطبيقات القضائية في هذا المجال، القضية المتعلقة برخصة البناء والتي تدور وقائعها في أن شركة الإنتاج والاستثمار تحصلت على جميع الرخص الإدارية والتقنية لإنجاز مشروع بناء على قطعة أرض بالأبيار وتحصلت على رخصة بناء من بلدية الأبيار، إلا أن مديرية التهيئة العمرانية لولاية الجزائر قامت بإلغاء رخصة بناء، وقد جاء في قرار المجلس ما يلي: "حيث أن القرار رقم 1052، المتضمن إلغاء رخصة البناء المسلمة للمستأنف عليها ليس من صلاحيات هذه المديرية، التي ارتكبت بالتالي تجاوزا في ممارسة للسلطة، وأنه على صواب قام قضاة الدرجة الأولى بإلغائه"⁴.

• عيب الشكل والإجراءات

لا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها الفردية المتعلقة بالعمران في حدود اختصاصها بل أوجب القانون أيضا أن تصدر في شكل معين وإجراءات محددة وعادة ما يجمع الفقه بين الشكل والإجراءات في القرار الإداري وهو يعرف بأنه عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة

¹ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومه، الجزائر، 2005، ص192.

² - عبد الرحمن عزراوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007، ص637.

³ - إلهام، قارة تركي المرجع السابق، ص84.

⁴ - القرار الصادر عن مجلس الدولة في 11/02/2002 نقلا لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثالث، دار هومه للطباعة والنشر، الجزائر، 2007، ص205.

لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو المخالفين جزئياً¹، إن هذا الأمر يحقق ضمانات للأفراد ضد احتمالات تعسف الإدارة².

ولقواعد الشكل والإجراءات في تراخيص البناء والهدم أهمية كبيرة لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها، من مخاطر تمس بصفة مباشرة الممتلكات ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية و البيئية للعمران .

• عيب مخالفة الشكل

الأصل أن القرار الإداري لا يخضع في إصداره إلى شكليات معينة ما لم يستلزم القانون اتباع شكل محدد، وفي مجال العمران نجد أن المشرع ألزم الجهة المختصة، بإصدار جميع قراراتها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل على أن تكون معللة قانوناً، وذلك طبقاً للمادة 62 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأهم ما جاء فيها لا يمكن رفض طلب رخصة البناء و التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً³.

كما أكدت المادة 4/44 من المرسوم 176/91 على ذلك والذي جاء فيها: "عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات يجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة معللاً".

فعلى أساس ذلك في حالة رفض رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم دون تعليل ذلك أو في حالة التحفظ دون تسببيه، فإن القرار الصادر يكون مشوباً بعيب شكلي يمنح المعني بالأمر الحق في أن يطعن فيه قضائياً⁴.

كما قد تخالف الإدارة إجراءات التحقيق، ومثال ذلك "مخالفة إجراءات التحقيق من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالسياحة بالنسبة للبناء في المناطق السياحية ومناطق التوسيع السياحي وهنا يكون القرار معيباً بعيب شكلي"⁵.

¹ - الزين عزري ، دور القاضي الإداري في منازعات ترخيص البناء والهدم مرجع سابق،ص30.
² - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسر لنشر والتوزيع ، الجزائر 2009 ، ص185 .
³ - عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات ترخيص البناء والهدم ، المرجع السابق ،ص31 .
⁴ - إلهام قارة تركي ، المرجع السابق، ص86.
⁵ - القانون رقم 03_03 المؤرخ في 17_01_2003 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية ، جريدة رسمية عدد 11 ، الصادرة بتاريخ 19 جانفي 2003 .

• عيب مخالفة الإجراءات

قد تكون الاستشارة اختيارية وقد تكون إلزامية في حالة وجود نص قانوني يلزم الإدارة بأن تلجأ إلى الاستشارة قبل اتخاذ القرار¹، ومن تطبيقات ذلك في مجال العمران ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91_176 السالف الذكر وذلك على النحو التالي :

تنص المادة 39 من المرسوم 91_176 السالف الذكر على ما يلي: "تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير رخصة البناء، لكي تفصل باسم السلطة المختصة، الاتفاقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنفيذية الجاري العمل بها، لدى الشخصيات العمومية أو المصالح عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع".

إن الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء التي تتم استشارتها ولم تصدر رداً في أجل شهر، ابتداءً من تاريخ استلام الرأي تعد كأنها أصدرت رأياً بالموافقة .

- كما تنص المادة 41 من المرسوم 91/176 ، على ما يلي "عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة في أجل ثمانية أيام لتاريخ إيداع الملف"².

وبناء على ذلك يعد الرأي السابق على اتخاذ قرار منح رخصة البناء إجراء شكلياً جوهرياً مطابقاً، إذ أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باتخاذها، لأن صحة ومشروعية القرار الذي سيصدره يتوقف على طلبه، وكذا الأخذ به ولو صدر القرار بالمنح أو الرفض دون أن تتخذ الإدارة المختصة هذا الإجراء بعين الاعتبار، يكون القرار معيباً بعبء الشكل والإجراءات وبذلك يكون محلاً للطعن بالإلغاء³.

¹ - قرار مجلس الدولة المؤرخ في 16/07/2001 الذي اعتبر رأي الإدارة مؤسساً قانوناً حيث جاء فيه مايلي: "حيث أن القرار محل الاستئناف قد ذكر بأنه لا يظهر من رخصة البناء أنه قد تم إتخاذ رأي الهيئات الإستشارية، المنصوص عليها في المادة 31 من القانون 91_176، حيث أنه وبالفعل وخلافاً لما إدعاه المستأنف فإن رأي المصالح المختصة واجب لطلب رأي رخصة بناء وخاصة فيما يخص البنائيات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري، حيث أنه وبما أن المصالح المختصة أثبتت أن العقد المطعون فيه قد تم تسليمه خلافاً لقواعد التهيئة والتعمير، فإن قاضي الإستئناف قد نطق بإبطاله عن صواب نقلاً عن: ردوم صورية: "دور رقابة القضي الإداري في منازعات التعمير والبناء"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، 2013، جامعة الحاج لخضر بسكرة، ص 397 .

² - عبد الرحمن عزراوي، المرجع السابق، ص 640 .

³ - عمار بوضياف، القرار الإداري (دراسة تشريعية، فقهية وقضائية)، جسر لنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة نشر، ص 185 .

• عيب مخالفة القانون

يصيب هذا العيب محل القرار الإداري¹، لأنه حتى يكون المحل صحيحا لا بد من يكون ممكنا ومشروعا، غير مخالف للنظام القانوني السائد في الدولة السائد في الدولة وذلك ضمانا لمبدأ المشروعية².
ففي حالة الخطأ في تفسير القانون أو تأويله فإننا نكون أمام العيب المخالف لمبدأ المشروعية³، الذي يؤدي إلى إلغاء القرار الصادر ويتحقق هذا العيب كذلك في مجال العمران، عندما تتجاهل الإدارة قاعدة قانونية ومثال ذلك : كأن ترفض الإدارة منح رخصة البناء لمستأجر العقار ، حيث أن المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر منحت للمستأجر الصفة لطلب رخصة البناء شريطة أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المأجورة والرفض يكون على أساس أنه لم يقدم عقد ملكية .
ومثاله كذلك الحالة التي ترفض فيها الإدارة منح الرخصة بحجة أن تصاميم البناء لم يتم التأشير عليها من قبل مهندس معماري، معتمد بالرغم من أن مشروع البناء متواجد في إقليم البلديات المصنفة، لذلك تنصب رقابة القاضي الإداري على بحث مدى احترام الإدارة لأحكام قانون العمران، وإلى ذلك أشارت المادة 2/10 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون ".
وكذلك نكون أمام عيب مخالفة القانون في الحالة التي تخطأ فيها الإدارة في تطبيق القانون⁴ .

• عيب انعدام السبب

السبب هو انعدام الحالة أو الواقعة المادية أو القانونية في إصدار قرار معين⁵، ومن الأمثلة على ذلك في مجال العمران، أن ترفض الإدارة منح رخصة البناء أو الهدم على أساس أن مشروع البناء أو الهدم

1 - سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري (دراسة مقارنة)، الكتاب الثالث، دار الفكر العربي، 1989، ص 151 .
2 - عمار بوضياف، القرار الإداري (دراسة تشريعية، فقهية وقضائية)، المرجع السابق، ص 153-154 .
3 - لقد صدر مجلس الدولة قرار في هذا الصدد والمستنبت من هذا القرار مايلي: "حيث أنه بموجب مذكرة مودعة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة في 2001/07/09، طعن بالاستئناف السيد (ق، ع) ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء سطيف في 23/04/2001 والذي قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس الدعوى الرامية إلى إلزام بلدية عين أرناث بأن تسلم له رخصة بناء ... وقد قدم دفوعا منها: حول دفع المستأنف عليه بأن الملف ناقص ، فإنه قدم بتاريخ 2000/03/27 ملفا لطالب رخصة البناء وأن المستأنف عليه سلم له وصل إيداع ممضي ، وفي حالة نقصان هذا الملف كان على المستأنف عليه ألا يقبل إيداعه، فالإدارة باستعمال إجراءات في غير موضعها ولغير الهدف المحدد لها تكون قد أساءت إستعمال الإجراءات ومن ثم تجاوزت السلطة ، وقد يتبادر في ذهن أن اساءة الإجراءات تنتمي إلى المشروعية الخارجية لاتصالها بالإجراءات الواجب إتباعها ولكن الأمر في الحقيقة على خلاف ذلك لأن البحث لا يبدو في صحة الإجراءات من عدمه ، وإنما يتعلق بعدم تناسب الإجراءات مع الغاية التي تريدها الإدارة. نقلا عن: عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات ترخيص البناء والهدم- مرجع سابق، ص 33-34 .

4 - ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2007-2008 ، ص 144 .

5 - ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص 187

يقع في أماكن محمية ذات طابع تاريخي أو أثري، إلا أنه يثبت بعد ذلك عدم وجود هذه الحالة القانونية التي نصت عليها المادة 69 من القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

• الانحراف في السلطة

يتحقق هذا العيب في حالة ما استهدفت الإدارة هدف يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت الإدارة القرار، أي الغاية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها¹، ومن أمثلة ذلك في مجال العمران رفض الإدارة منح رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم ، على أساس أن تلك البنائيات من شأنها المساس بالسلامة والأمن العمومي²، إلى أن الغرض الحقيقي هو شخصي ، ومثالها رفض رئيس البلدية الترخيص كون صاحب الطلب مثلاً لم يقم بالدعاية الانتخابية المساندة له ، وساند في ذلك جهات أخرى .

2- حالات الإلغاء

إن وسائل التنظيم في مجال التهيئة والتعمير من رخص وشهادات، لا تتخذ دائماً مسارها القانوني دون إشكاليات أو تبعات قانونية سلبية، فهناك احتمال أن يكون موقف السلطة الإدارية المختصة بدراسة الطلب و إصداره، بالرفض أو التأجيل ، أو السكوت بدلاً من الموافقة وذلك على الشكل التالي:

أ- حالة رفض منح الرخصة أو الشهادة

من الثابت قانوناً أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم الرخصة أو الشهادة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمراسيم التنفيذية المطبقة له ، فمتى كان الطلب مستوفياً لشروط القانونية، فإنه يتعين على الجهة الإدارية المختصة إصدار قرارها بالموافقة على منح الرخصة أو الشهادة أما في حالة الرفض فقد ألزم المشرع الإدارة تسبب القرار تسبباً قانونياً وأن يبلغ للمعني³.

ومثاله بالنسبة لرخصة البناء أن يكون محل مشروع البناء غير مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليها⁴، إلا أن الإدارة رفضت منح الرخصة على أساس أن ذلك المشروع مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فعلى أساس ذلك يعتبر قرار الرفض غير مشروع،

1 - حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، دار الفكر الجامعي، الطبعة الثانية، دون مكان نشر، 2003، ص 83 .

2 - المادة 36 من المرسوم 91_176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك .

3 - الزين عزري: "الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 2، جوان 2002، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 33 .

4 - المادة 41 من المرسوم 91_176 .

وبالتالي يكون محلاً للطعن بالإلغاء وكمثال عن ذلك رفض منح رخصة التجزئة في غير الحالات المتعلقة بالمنع القانوني .

ومثال ذلك أيضاً أن ترفض الإدارة المختصة منح شهادة المطابقة مستندة في ذلك على أسباب أخرى ، وليس على أساس أن عمليات البناء التي تمت غير مطابقة لأحكام رخصة البناء وكذا أحكام قانون البناء .

ب- حالة تأجيل البت

إذا أصدرت الإدارة المختصة قراراً يقضي بتأجيل البت في طلب رخصة البناء دون أن تعلل ذلك، وأن يكون التعليل غير قانوني مستندة على أسباب أخرى تقضي بأنه يتم تأجيل البت لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية،¹ فإن القرار يكون هنا مشروع قابلاً للطعن فيه بالإلغاء . وتأكيداً لذلك صدر قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 62040 بتاريخ 10 فيفري 1990 ، وقد جاء المبدأ المستنبط من هذا القرار والتمثل في ما يلي : " من المقرر قانوناً أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ ، يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الإدارة لم تتخذ موقفاً فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية، ومتى كان كذلك استوجب إبطال القرار الإداري الضمني"² .

على أن نفس الأمر ينطبق على رخصة التجزئة، وبذلك يكون القرار في هذه الحالة غير مشروع وبالتالي محلاً للإلغاء .

ج- حالة سكوت الإدارة بعد فوات الأجل

في حالة سكوت السلطة المختصة بعد فوات آجال الرد المطلوبة، للمعني بالأمر الخيار في أن يتقدم بطعن سلمي ، أو أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة .

وتأكيداً لذلك صدور قرار عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى رقم 73532 بتاريخ 08_01_1983 ويعالج القرار صمت السلطات البلدية بالتسليم خلال المواعيد القانونية .

¹ - الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص 35 .

² - قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، رقم 66240 ، بتاريخ 10_02_1990 ، مجلة قضائية لوزارة العدل، عدد3، الجزائر، 1990، ص121 .

والمستنبط من هذا القرار ما يلي :

متى كان من المقرر قانونا أن المجالس القضائية تختص بالفصل ابتدائيا بقرار قابل للاستئناف أمام المجلس الأعلى ، في جميع القضايا التي تكون إحدى البلديات طرفا فيها ومن المقرر كذلك ان سكوت التي تستلزم به السلطات البلدية اتجاه تسليم رخصة البناء، يعد قرارا ضمنيا بالقبول وأن الخاصية الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة ، ومن ثم فإن القضاء إذا ما خالف هذه التطبيقات يعد خطأ في تطبيق القانون .¹

رابعا - سلطات القاضي الإداري للفصل في الدعوى

بعد التأكد من توفر الشروط الشكلية لصحة الدعوى يتصدى القاضي الإداري للموضوع من خلال النظر في مدى مشروعية القرار الإداري محل الطعن وبالذات للدفع الذي اشار إليه المدعي لتأسيس دعواه والمرتبطة بعدم صحة وشرعية إحدى أركان القرار الإداري، مثلما تم توضيحه في أوجه الطعن الموضوعية.²

إن نتائج فحص المشروعية يحدد مصير القرار والدعوى برمتها، فإذا تبينت عدم مشروعيته أبطل القاضي مفعوله، لهذا سميت بدعوى الإلغاء مع كل ما يتضمنه ذلك من آثار، أما إذا ثبت مشروعيته فإنه يرفض دعوى المدعي لعدم التأسيس.³

لقد تقلصت صلاحيات القاضي الإداري بموجب القانون 90_29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04_05 المتعلق بالتهيئة والتعمير لأن المادة 76 مكرر 4 أعطت للإدارة حق الهدم في حالة البناء بدون رخصة دون الجوء للقضاء ، حتى إن رفعت دعوى قضائية من قبل المخالف فإنها لا توقف قرار الهدم الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ولهذا لم يعد للقاضي الإداري بخصوص قرارات الهدم إلا النظر في التعويض إذا بدا له لاحقا عدم مشروعية قرار الهدم .

حاول المشرع تفادي الثغرات التي تضمنها القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية من تدخل القضاء .

بالإضافة إلى المتابعة الجزائية في حالة مخالفة قواعد البناء فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة وتحرير المحاضر من طرف الأعوان المؤهلين وكذا توقيع

¹ - قرار الغرفة الإدارية، المجلس الأعلى، رقم 73532 الصادر بتاريخ 8_1_1983، المجلة القضائية، وزارة العدل ، الجزائر ، عدد4، 1989، ص206 .

² - عبد الكريم بودريوه ، المرجع السابق، ص55 .

³ - محمد جبيري، المرجع السابق، ص 56 .

الغرامات المالية على المخالفين و إلزامهم بتوقيف الأشغال أو القيام بمطابقتها أو هدمها وهذا أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها .

في حالة استمرار المخالف في الأشغال بعد إنذاره بوقف الأشغال من قبل شرطة التعمير فإن المادة 53 من المرسوم التشريعي 94_07 أجازت للإدارة حق الهدم وعلى نفقت المخالف ودون الجوء إلى قرار من العدالة .

إن الاشكال المطروح عمليا هو أن الإدارة لاتحترم هذه الإجراءات ولاتقوم حتى بتثبيت محاضر المخالفات وتلجأ مباشرة إلى الهدم وحجز جميع الآلات والموجودات على الأرض المعينة، المر الذي يجعل قراراتها مشوبة بعيب تجاوز السلطة وكذا ترتيب مسؤوليتها و إذا تم الطعن فيها جاز للقاضي الإداري إلغاؤها وتوقيف تنفيذها، وإذا جاز نفذ الهدم تلقائيا من قبل الإدارة فإنها تلتزم بالتعويض لأنها خرقت قاعدة جوهرية ، أمره من النظام العام .

الفرع الثاني : النتائج المترتبة على الحكم بالإلغاء

إن ثبوت عدم مشروعية القرار الإداري الصادر في مجال قانون التعمير محل الطعن القضائي، يؤدي إلى الحكم بإلغائه مع كل ما تتضمنه هذه الكلمة من آثار تتلخص في إبطال مفعول القرار الإداري من تاريخ صدوره من طرف الإدارة صاحبة أي الاختصاص وكأنه لم يصدر .

إلا أن المسألة من الناحية العملية تثير إشكالات عديدة تتمثل في إحجام الإدارة عن تنفيذ الحكم القضائي بإصدار قرار جديد بعد تصحيح وجه المشروع خاصة مع عدم إمكانية القاضي توجيه أوامر للإدارة¹ .

وتجدر الإشارة بهذا الصدد إلى حالة ما إذا ثبت للقاضي أن ملف طلب رخصة البناء مطابقا للتشريع المعمول به، فهل بإمكانه إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء .

وإذا كان بإمكان القاضي إلغاء القرار القاضي رفض منح رخصة البناء فهل بإمكانه إلزامها بإصدار قرار منح رخصة البناء .

في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم لا نجد ما يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة، كما لا يوجد نص يمنعها عن ذلك، غير أن مجلس الدولة الجزائري يقر بعدم جواز توجيه الأوامر للإدارة¹،

¹ - محمد جبيري، المرجع السابق، ص 57 .

لقد اختلف الفقه في الإجابة على هذه المسألة ، هناك من يرى بعدم توجيه أوامر للإدارة وهناك من يرى بجواز توجيه أوامر للإدارة .

أولاً- عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الجزائري

بتوجيه القاضي الأوامر للإدارة فإنه بذلك يحل محلها، وهذا يكون مخالفا لمبدأ الفصل بين السلطات وبالإضافة إلى ذلك لا يمكنه توجيه الأوامر للإدارة لأنه ليس له الآليات القانونية الكفيلة لجعل الإدارة تخضع للقرار الإداري ، المتضمن إلزامها منح الرخصة أو الشهادة وإنما له فقط إلغاء القرار الرافض ومع ذلك تجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد منح القاضي الإداري سلطة منح أوامر للإدارة في مجال تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الإدارية طبقا للمواد من 978 إلى 989 قانون إجراءات المدنية والإدارية .

أما المحكوم له فله إما التقدم بطلب جديد وفقا لإجراءات جديّة أو رفع دعوى القضاء الكامل للحصول على تعويض² .

أما بخصوص إلزام الإدارة بتسليم الرخصة أو الشهادة في حالة سكوت الإدارة، فقد اعتبرت الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران في قرارها الصادر بتاريخ 06_11_2004 ، أنه لا يمكن رفع دعوى لإلزام الإدارة لتسليم الرخصة أو الشهادة دون الطعن في القرار الإداري الرفض لمنحها، حيث جاء فيه : "حيث أن رئيس بلدية أرزيو وجه إلى المدعي قرارا مكتوبا فيه أن مقاطعة التعمير والبناء لدائرة أرزيو رفضت طلب الرخصة على أساس عدم وجود قرار التجزئة وأن الارض تعتبر مساحة خضراء ، وحيث أن ذلك يعتبر قرارا بالرفض وكان على المدعي أن يطعن فيه ، مما يجعل لدعواه سابقة لأوانها"³ .

¹ - وهذا ما قضي به مجلس الدولة في قرار رقم 069785 المؤرخ في 2012/04/26، الذي أيد قرار المستأنف لصالح الإدارة ، حيث جاء فيه مايلي: "حيث أنه ومن جهة أخرى فإن رفض البلدية منح رخصة البناء ليس تعسفا أو تجاوزا، وإنما بسبب مبرر قانوني وهو وجود نزاع قضائي على قطعة الأرض موضوع طلب رخصة البناء، ذلك أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة أو الشهادة ولا يجوز له إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانونا بإصدار أوامر للإدارة". نقلا عن صورية زردوم ، المرجع السابق، ص321 .

² - إلهام قارة تركي ، المرجع السابق، ص88 .

³ - القرار الصادر بتاريخ 06_11_2004 ، نقلا عن صورية زردوم ، المرجع السابق، ص322 .

ثانيا- جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري

إن الإدارة خصم في مواجهة الأفراد ومادامت ملزمة بتعليق قراراتها الصادرة بالرفض و التأجيل ، فإن ذلك سيخضع بالضرورة لرقابة القاضي الإداري تطبيقا لمبدأ المشروعية، وحماية حقوق الأفراد وحررياتهم الأساسية ، وهذه النتيجة التي يسعى قانون التهيئة والتعمير إلى تحقيقها ، وعليه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري مبدئيا .

إلا أنه بالنسبة لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء فقد جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة كما يلي: " حيث أن المستأنف عليها أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لمعسكر من أجل إصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة البناء لتهيئة محل ممارسة نشاط صيدلية ، حيث أن دعوى المستأنف عليها الأصلية بتسليم رخصة بناء تدرج ضمن قضاء كامل، حيث أن القاضي الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لايمكنه تقدير الوقائع مادام القرار بالتجميد لم يكن محل طعن بالإبطال .

ولم يطعن في قانونيته أمام القاضي الإداري .. أنه يتعين رفض دعوى المستأنف كونها سابقة لأوانها" ¹ .

فبمفهوم المخالفة فإنه يمكن إلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء بمناسبة الطعن في قرار الرفض .

وما تجدر الإشارة إليه، أنه إذا كان هناك غياب نص قانوني يسمح أو يمنح للقاضي الإداري الجزائري بتوجيه أوامر للإدارة، فإن المشرع الفرنسي عكس ذلك فقد منح للقاضي الإداري هذه الصلاحية صراحة في سنة 1955 فمتى تبين للقاضي الإداري، وفي جميع الحالات أن الملف المقدم مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير وقوانينه، ولا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه الرخصة أو الشهادة للقاضي أن وكيف الرفض ويعتبره تعد، لأن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية التي لا يمكن أن تقبل التعويض، ويلزم الإدارة بتسليمه تلك الرخصة أو الشهادة . ²

بعد التعرض إلى دعوى الإلغاء في مجال التهيئة والتعمير ، فإنه سيتم التعرض إلى دعوى المسؤولية في المطلب الثاني .

¹ - القرار رقم 007736 الصادر بتاريخ 2003/03/11 ، مجلة مجلس الدولة، العدد 03 ، 2003، ص148.

² _ كاهنة مزوزي ، المرجع السابق، ص 83 .

المطلب الثانيدعوى المسؤولية في مجال التعمير

إن دعوى التعويض أو المسؤولية الإدارية من أهم دعاوى القضاء الكامل، والتي يكون فيها القاضي الإداري متمتعاً بسلطات كبيرة والغرض من هذه الدعوى هو المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة على أعمال الإدارة المادية أو القانونية.¹

وطبقاً لنص المادة 801² من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الاختصاص في دعاوى التعويض يعود إلى المحاكم الإدارية .

والإدارة العامة في مجال العمران، تكون كذلك مسؤولة عما يحدثه من أضرار للأفراد من جراء تدخلها لحماية المصلحة العامة العمرانية مهما كان أساس مسؤوليتها ، وطبقاً للمبدأ القائم على أن لا مسؤولية دون ضرر فإن المسؤولية لا تقوم إلا بتوافر الضرر الذي لا تعويض بدونه .

الفرع الأول : الأفعال المسببة للمسؤولية

حتى تقبل دعوى المسؤولية ولكي يتمكن القاضي الإداري من الحكم بقيام المسؤولية الإدارية لا بد من توافر مجموعة من الشروط، وهي وجود قرار سابق وأن ترفع الدعوى من المضرور في الأجل المحددة.³

وأصل أن مسؤولية الإدارة قائمة على أساس الخطأ ، لأنه لا يمكن إجبار الإدارة على التعويض إلا بناء على خطيئتها ، إلا أنه أحياناً تكون المسؤولية بدون خطأ ، إما لكون الضرر صادراً عن فعل الإدارة بالرغم من كونها لم ترتكب الخطأ ، أو لكون نشاط الإدارة ذو مخاطر خصوصية⁴ .

أولاً : المسؤولية على أساس الخطأ

تعد المسؤولية على أساس الخطأ الأكثر شيوعاً في مجال دعاوى المسؤولية، وعن مدى مسؤولية الإدارة وإلزامها بالتعويض عن تبعات الأضرار المترتبة عن قراراتها المتعلقة بتراخيص البناء، فعلى خلاف الاتجاه الذي يؤسس تلك المسؤولية على أساس المخاطر في مجال المسؤولية في القانون الإداري

¹ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص57 .

² - تنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على : "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل دعاوى القضاء الكامل ...".

³ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص205 .

⁴ - لحسن بن الشيخ آث ملوياً، دروس في المسؤولية الإدارية، الكتاب الأول ، المسؤولية على أساس الخطأ، دار الخلدونية، ط1، 2007، ص21 .

كقاعدة فإن كل من القضائين المصري والفرنسي، قد أقامها على أساس الخطأ فيما يتعلق بتراخيص البناء¹ ومن تلك الحالات :

1- صدور قرارات بالبناء غير مشروعة لمخالفتها قواعد التنظيم العمراني والبناء

تعتبر القرارات غير المشروعة أخطاء مرفقية تؤسس عليها المسؤولية الإدارية، ومن أمثلة ذلك عدم المشروعية لعيب الشكل والإجراءات والاختصاص إلا أنه ليست كل هذه الأخطاء موجبة التعويض، لأن على القاضي الإداري أن يفحص المحتوى التنظيم العمراني المطبق في هذه الحالة .

2- رفض إصدار قرارات البناء دون مبرر قانوني

يقصد بهذه الحالة عدم تعليل قرار الرفض فإذا تقدم المالك بطلب رخصة البناء ورفضت الإدارة رفضاً غير مشروع منحه هذه الرخصة، فله أن يذهب إلى القضاء الإداري لإلغاء قرار الرفض، فحكم له بذلك إلا أن استعماله لحقه في البناء والهدم والتجزئة أو غيره من الحقوق الممارسة على الملكية ، يكلفه ثمناً باهظاً عن ذلك الذي سيكلفه في حالة ما قبلت الإدارة تقديمه الرخصة أو الشهادة في الأول. فله أن يرفع دعوى تعويض على أساس ارتفاع التكاليف².

3- التأخر في إصدار قرارات البناء غير المبررة أو تجاوز الحد الزمني المعقول

وذلك بأن تجاوز الإدارة المبلغة بإصدار القرارات المتضمنة رخصة البناء أو الشهادات وفق الآجال المحددة قانوناً لذلك . ومثال على ذلك القرار رقم 68240 صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 1990/07/28 والذي جاء فيه عدم مراعاة الإدارة المعنية المدة القانونية في تسليم رخصة البناء . والمستنبط من هذا القرار في مايلي :

من المقرر قانوناً أن دراسة الملف كامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداءً من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور وتعطي هذه الإدارة لصاحب الطلب وصلاً بذلك وتمنح رخصة البناء ، أو ترفض صراحة خلال المهلة القانونية المحددة أعلاه، ومن ثم فإن رسالة الوالي

¹ - عبد الرحمن عزراوي، المرجع السابق، ص 648 .

² - الزين عزري ، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص84 .

المتضمنة الرضا لأسباب غير ثابتة يعد مضي الفترة المحددة قانونا ويعد تجاوزا لسلطة ومتى كان كذلك إستوجب إبطال مقرر الرضا.¹

4- السحب غير المشروع للرخصة أو الشهادة

وتأكيدا لذلك صدر القرار رقم 29432 عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ 27_11_1982²

والمستنبط منه مايلي:

من المقرر قانونا وعلى ماجرى به القضاء الثابت استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ للحقوق .

ومن ثم فإن القرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد إدعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قرارا مشوبا بتجاوز السلطة .

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة البناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتب حقوقا للمستفيد من دون أن يكون مشوبا بأي مخالفة ، فإن الطاعن على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة .

5- إصدار قرار غير مشروع برفق أعمال البناء والهدم على الرغم من وجود رخصة بناء.³

ومن التطبيقات القضائية لهذه الحالة ما صدر عن مجلس الدولة في القرار التالي :

من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لهل بذلك .. أن الحائط تم بناءه بطريقة فوضوية ، رغم ان المستأنف استظهر برخصة البناء محضر إثبات حالة، على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه الإدارة .

¹ - قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، رقم 29432 الصادر بتاريخ 27_11_1982 ، المجلة القضائية ، وزارة العدل ، العدد 1 ، سنة 1990 ،ص188 .

² - القرار رقم 29432 الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ 27_11_1982، المجلة القضائية، العدد1،1990،ص188 .

³ - الزين عزري ، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص85 .

وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف¹.

أما عن شروط التحقيق أو الإعفاء من المسؤولية في مجال البناء والتعمير، فهي نفسها تلك المأخوذة من القانون العام في المسؤولية الإدارية وهي :

أ_ تصرف الضحية ، قد يكون الضحية هو المتسبب بالضرر الذي لحق به وفي هذه الحالة لا يستحق التعويض إلا إذا كان الضرر كله ناتج عن خطئه .

ب_ فعل الغير، إذا كان الخطأ يرجع إلى شخص ثالث أجنبي عن الضحية والإدارة، فمسؤولية الإدارة تختفي تماما، إلا أنه يستثنى من هذه الحالة إذا كان الخطأ شخيصيا للموظف وذلك في حالة ارتكابه الخطأ أثناء أداء مهامه بوسائل المرفق .

ج_ القوة القاهرة، حيث تعتبر سببا من أسباب إعفاء الإدارة من المسؤولية وحتى تكون القوة القاهرة كذلك لا بد من توافر مجموعة من الشروط وهي:

_ عدم إمكانية التنبؤ بالقوة القاهرة

_ عدم إمكانية مقاومة القوة القاهرة ظاهرة

إن هذه الشروط تخضع لسلطة التقديرية للقاضي الإداري فهو الذي يقدر بدقة مدى توافرها².

ثانيا : المسؤولية دون خطأ

تقوم المسؤولية الإدارية حتى في غياب الخطأ، إذ هي مسؤولية قائمة بقوة القانون بسبب الضرر الحاصل، فالضحية معفى من إثبات الخطأ، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المسؤولية من النظام العام، إذ بإمكان الضحية التمسك بها في أي مرحلة كانت عليها الإجراءات، وللقاضي أن يفصل من تلقاء نفسه بموجب هذه المسؤولية³.

على أن هذه المسؤولية قد تؤسس إما على أساس المخاطر أو على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الاعباء العامة ، وذلك على الشكل التالي :

¹ - القرار رقم 167252 المؤرخ في 20_04_1998، المنشور بالمجلة القضائية، عدد1، سنة 1998 .

² - François charles bernnard,op.cit,p117-118 .

³ - لحسن بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، المرجع السابق،ص5.

1- المسؤولية على أساس المخاطر

المسؤولية على أساس المخاطر هي أساس المسؤولية بدون خطأ لدرجة تعتبر أحيانا كأنها مختلطة معها، وفي هذه المسؤولية يكون الضرر نتيجة لتحقيق مخاطر، والتي ارتأى فيها القاضي الإداري أو المشرع أو لعدة أسباب مختلفة أنه من العدل والإنصاف أن ينتج عن وجود خطر في حدوث ضرر إنشاء نظام المسؤولية بدون خطأ¹.

ومن صور هذه المسؤولية، نجد المسؤولية بفعل الأشغال العمومية، بحيث تعتبر المنازعات الناشئة عنها الميدان الأول الممنوح للمحاكم الإدارية نظرا لكثرتها، كونها تؤدي إلى أضرار بالأموال والأشخاص، ويمكن أن تنتج لهذه الأضرار إما عند تنفيذ هذه الأشغال، أو بعد إنشاء البنايات العمومية، فلصعوبة إثبات الخطأ هنا تطبيق القضاة نظرية المخاطر².

فقد ينتج عن الأشغال العامة التي تقوم بها الدولة، كالجسور والممرات السريعة، مضايقات للجوار، أي الأماكن المجاورة لهذه الأشغال، وحتى يكون هناك تعويض لأصحاب هذه المساكن، يجب توفر شرطين :

- يجب أن تتجاوز هذه المضايقات الحالة الطبيعية أي غير العادية

- أن تؤثر هذه المضايقات على عدد محدود من الناس أي أضرار خاصة³.

2- الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة

إن المساواة أمام الأعباء العامة هو مبدأ من المبادئ العامة للقانون الإداري ، يطبقه القضاء الإداري ولو في غياب النص ، ودور هذا المبدأ مهم كونه يعترف بالمسؤولية بدون خطأ للأشخاص العامة عندما تتحمل هذه الأخيرة أعضاء الجماعة تكاليف خصوصية، فلتحقيق تلك المساواة يتم دفع تعويض لتلك الجماعة .

ومن تطبيقات هذه الحالة المسؤولية عن فعل القرارات الإدارية والتي أسسها مجلس الدولة الفرنسي، على أن الأمر يتعلق هنا بالقرارات المشروعة أصلا أو بسبب انقضاء ميعاد رفع دعوى تجاوز السلطة ضدها، لأنه لا يمكن إقامة هذه المسؤولية على أساس الخطأ مدام أن قرارات الإدارة مشروعة⁴.

¹ - لحسن بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، المرجع السابق،ص7 .

² - المرجع أعلاه،ص8 .

³ - François charles Bernard,op.cit,p122.123 .

⁴ - لحسن بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية ،المرجع السابق،ص9.

أما بالنسبة لشروط الضرر الناتج عن الإخلال بذلك المبدأ فإنها تتمثل في أن يكون الضرر غير عادي وأن يكون خاصاً¹.

الفرع الثاني : الضرر الواجب التعويض

أولاً : تعريف الضرر

إن الضرر في صورته العامة هو اعتداء على حق شخصي أو مالي، أو الحرمان من هذا الحق أو هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه. وعلى هذا الأساس إذا ارتكبت الإدارة خطأ في حق أحد الأفراد سواء الخطأ في عمل مادي أو قرار إداري غير مشروع فإن الخطأ وحده لا يكفي لكي يفتح الحق في التعويض، بل يجب أيضاً أن يصيب هذا الخطأ صاحب هذا الشأن بضرر أو أضرار محددة².

ثانياً: شروطه

إن الضرر الواجب للمسؤولية في مجال العمران، لابد أن يتوافر فيه مجموعة من الشروط هي :

1- أن يكون الضرر حقيقياً

ويكون الضرر حقيقياً إذا أثبت الضحية حقيقة الضرر، إلا أنه لا يمكن إعطاء تعريف إيجابي لضرر الحقيقي وهذا ما جعل القضاء الفرنسي يلجأ إلى التحديد السلبي، وذلك بإيراد بعض الامثلة التي تنعدم فيها صفة الضرر الحقيقي وهي كالاتي :

أ- المساواة العادية للحياة العمرانية

لا تشكل المساوى التي تنتج عن السير العادي للحياة العمرانية أضرار حقيقية وذلك راجع الحياة الاجتماعية المعاصرة التي تفرض تحمل العديد من المضايقات والمساوى دون المطالبة بتعويض عن هذه الاضرار التي قد تلحقه من جراء الأعمال التنظيمية للبلديات، في إطار تدخلها لضبط السوق العقارية، فهنا صورة الضرر الحقيقي منعدمة وبالتالي مسؤولية الإدارة غير قائمة لا على أساس الخطأ ولا بدون خطأ³.

¹ - François charles Bernard,op.cit,p173

² - الزين عزري ، الضرر القابل للتعويض في مجال مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق،ص84 .

³ - المرجع اعلاه، ص85 .

ب- إلغاء قرار رفض غير شرعي وعدم المشروعية لعيب الشكل والاختصاص

بالنسبة لإلغاء قرار غير شرعي للرخصة فإن القضاء الفرنسي يقرر مبالغ صغيرة للتعويض .

أما عن حالة عدم المشروعية لعيب الشكل او الاختصاص فإنها ليس كلها موجبة التعويض .

فالقاضي الإداري يتدخل من أجل فحص التنظيم المعمول به في هذا المجال، لأن الضرر الناتج عن رفض الترخيص لا يعتبر شرطا كافيا للتعويض لأنه ليس ضررا حقيقيا، أما في القضاء الجزائري فإنه لا توجد أحكام تقرر هذا الشرط للضرر.¹

2- أن يكون الضرر قابلا للتقييم بالنقود

حتى يتم التعويض نقديا لا بد من أن يكون الضرر قابل للتقييم بالنقود، وذلك بأن يأخذ الضرر شكلين:

أ- الضرر المادي

ويتعلق بالذمة المالية المنقولة أو العقارية، أو الاعتداء المادي على شخص ما

ب- الضرر المعنوي

وقد يكون جمالي أو ألم نفسي أو المساس بالشرف.²

إلا أنه في مجال العمران، فإن أنواع الضرر الأكثر تعويضا هي الأضرار المادية، والتي يمكن أن تتعلق بانخفاض القيمة المالية التجارية أو ارتفاع تكاليف الاقتراض، أو التشييد، أو نقص الإطالة والتهوية والإضاءة الطبيعية، بسبب بناء غير قانوني أو تكاليف اكتساب الملكية العقارية أو أتعاب المهندس أو غيرها .

أما الأضرار المعنوية التي تثار عادة من طرف الجمعيات، فيمكن أن تكون محل تعويض.³

3- أن يكون الضرر ثابتا ومباشرا

بالإضافة إلى الشرطين السابقين، يجب أن يتوافر في الضرر الثبوت وأن يكون مباشرا، وذلك على

الشكل التالي :

¹ - الزين عزري ، الضرر القابل للتعويض في مجال مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق،ص86 .

² - أحمد محيو ، المنازعات الإدارية، ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992،ص243 .

³ - Henri Jaquot et François Priet, op.cit, p747 .

أ- الضرر الثابت

ويقصد بذلك أن يكون الضرر مؤكداً وأكيدا، فوجود الضرر هو الذي يبرر الحق في التعويض، غير أن خاصية التأكيد لا تعني أن يكون الضرر حالياً بالضرورة لأن الضرر المستقبلي قابل للتعويض إذا كان محقق الوقوع.¹

أما في مجال المنازعة العمرانية، فبالنسبة لمنح رخصة البناء لم يكن معوضاً بالنظر لوقائع القضية، خسارة المؤجرين، أو المساعدات التي كان يمكن الحصول عليها إذا شملت الرخصة بصفة مشروعة، فكان الموضوع يدور حول الأضرار التجارية الناتجة عن تفويت الأرباح المتوقعة من بيع أو تشغيل المباني التي يتم وقف الأشغال فيها بصفة غير مشروعة ففي البداية كان القاضي يعتبر أنه ضرراً مباشراً ليس له طابع احتمالي وليس محلاً للتعويض.

لكن الاجتهاد القضائي تغير لاحقاً حيث أصبح يقبل التعويض عن الحرمان من الأرباح المتوقعة من العملية العقارية، مع التحقق بحالة أن المشروع الذي عرقله هو قرار الإدارة، فإنه يكون منطقياً وعلى الصعيد القانوني أن يحقق ربها وذلك بالنظر لوضعية سوق العقار.²

ب- الضرر المباشر

يكون الضرر مباشراً إذا كان نشاط الإدارة هو السبب المباشر فيه، أي أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو نشاط الإدارة، والسبب المباشر هو السبب المنتج والمألوف الذي يحدث الضرر في العادة، أما السبب العارض غير المألوف الذي يحدث عرضاً في تسلسل غير مرتب الأحداث فلا يكفي لتقدير المسؤولية.³

ومن أمثلة ذلك القرار الذي صدر عن الغرفة الإدارية الذي نشر بالمجلة القضائية سنة 1966. فالشركة المدعية تطلب التعويض عن الضرر بسبب أشغال البناء التي تم القيام بها لمدة طويلة بشكل غير مألوف، والتي تترتب عنها انخفاض في إيجارات المساكن والاستحالة الدخول إلى مركب الشركة، حيث أجابت الغرفة الإدارية بخصوص الحالة الأولى بأنه من غير الثابت أن الضرر الثابت يمكن نسبته إلى الأشغال محل النزاع، لأنه آنذاك حصل انخفاض عام في جميع الإنجازات، ومن الصعب إثبات علاقة مباشرة بين الأشغال والضرر.

¹ - أحمد محيو، المرجع السابق، ص 240.

² - Henri Jaquot et François Priet, op.cit, p744.

³ - الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مجال مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، المرجع السابق، ص 83.

أما الحالة الثانية فهناك بالفعل علاقة مباشرة مع الأشغال مما يترتب عنها الحق في التعويض.¹

4- أن يكون الضرر خاصا

تكمن الطبيعة الخاصة للضرر في خصوصية الضرر في إصابته لفرد واحد أو لعدد محدود من الأفراد ، فإذا كان للضرر مدى واسعاً، فإنه يشكل عبئاً عاماً يتحملة الجميع مانعاً بذلك الحق في التعويض.²

غير أن الواقع، هو أن شرط الضرر غير العادي والخاص نادراً ما يتحقق في مادة العمران وقرارات الرفض في هذا المجال هي الأكثر ، كما أن التعويض مرفوض ، فعندما يعرض الضحية نفسه لخطر، لا يمكن تجاهله لأن الضرر ناتج عن فعل الضحية، وليس عن فعل الإدارة.³

الفرع الثالث : إصلاح الضرر

إذا تقررت مسؤولية شخص ما اتجاه شخص آخر، فيتوجب إصلاح الضرر الذي أصاب المضرور أو الضحية، على أن نظام إصلاح الضرر يختلف من حيث الشكل، فقد يكون إما إصلاحاً عينياً ، أي بإعادة الشيء إلا ما كان عليه سابقاً ، وهذا يتعلق بالأضرار المادية القابلة للإصلاح وقد يكون الإصلاح بمقابل ، أي التعويض الذي يتمثل في حصول المضرور على مبلغ من المال يتناسب مع الضرر الذي تعرض له، كما ، كما أن التعويض يمكن أن يكون كلياً أو جزئياً، كما قد يكون التعويض إما على شكل رأس مال يدفع للمضرور مرة واحدة كاملاً، أو على شكل عائد دوري .

هذا وتجدر الإشارة إلى أن إصلاح الضرر يثير في هذا المجال مشكل تحديد تاريخ تقييم الضرر، والمبدأ أن القاضي يقيم الضرر ابتداءً من يوم حصوله وليس من يوم النطق بالحكم، هذا بالنسبة للأضرار التي تصيب الأشخاص، فيتم تعويض الضرر من يوم النطق بالحكم.⁴

وعند تحديد القاضي للقيمة النهائية للتعويضات يجب عليه أن يأخذ بعين الاعتبار التعويضات التي يمكن أن يمنحها المؤمن للضحية، وللمؤمن أن يحل قانوناً محل الضحية في حقوقها.⁵

¹ أحمد محيو، المرجع السابق، 241.

² - المرجع أعلاه، ص 244 .

³ - Henri jaquot et françois priet,op.cit, P746 .

⁴ - إلهام قارة تركي ، المرجع السابق، ص 106 .

⁵ - Henri jaquot et françois priet,op.cit , p747.

وبالإضافة إلى ذلك فإنه هناك حالة أخرى للحلول ، إلا أنها تكون لمصلحة الإدارة وذلك في حالة تسليم شهادة مطابقة البناء بفعل خاطئ، فتحل السلطة العامة هنا محل المشتري للمطالبة بالتعويضات التي منحتها للمشتري .

على أن القاضي يقوم بخصم الأرباح التي جناها الباني من عدم المشروعية التي منحت بها الرخصة من مبلغ التعويض .¹

والتساؤل الذي يثار هنا هو عما إذا كان طالب الرخصة على علم بأنها غير مشروعة فهل ذلك يجعله جزء من المسؤولية والتعويضات؟ فالواقع أنه إذا كان إلغاء رخصة البناء ممنوعة، فإن ذلك بالضرورة يرتب مسؤولية الإدارة ، فإذا علم طالب رخصة البناء بأنها غير مشروعة، فلا يعفي أو ينقص من مسؤولية الإدارة طالما أن الأشغال التي قام بها طالب الرخصة مطابقة للرخصة ، وبالتالي فطالب الرخصة لم يرتكب أي خطأ أو إهمال يجعله يتحمل جزء من المسؤولية .

المبحث الثاني

سلطات القاضي العادي في مجال التهيئة و التعمير

يختص القضاء العادي بالمنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص، دون أن يتجاوز ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة، و هذه المنازعات منها ما يختص بها القاضي المدني و هذا ما سنتطرق إليه ضمن المطلب الأول و منها ما يختص بها القاضي الجزائي وهذا ما سنتناوله ضمن المطلب الثاني.²

المطلب الأول

الدعوى المدنية

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني، هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص- أثناء تنفيذ الرخصة- حول مدى احترام أحكام و بنود رخصة البناء عند الإنجاز، كالتعدي على أملاك الدولة أو البناء بدون رخصة أصلا، بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا و مباشر للغير طبقا لقواعد القانون المدني.³

¹ - Henri jaquot et françois priet,op.cit,p748 .

² - عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص 55.

³ محمد عميروش ، المنازعات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة 08 ماي 45، قالمة، 2013-2014، ص 67-68.

ما دام البناء على ملك الغير يمس بحق الجار كالمطل، فإن هذا يعتبر تعدي على الحيابة من جهة، و مساس بحق الملكية من جهة أخرى، و يمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار سواء دعوى منع التعرض، أو دعوى إسترداد الحيابة، أو دعوى الملكية¹.

نشير إلى أن دعاوى الغير لإصلاح الضرر اللاحق بهم جراء مخالفات قواعد العمران كان مرفوضا، لإعتبار أن التشريع المتعلق بالبناء و التعمير يعد من التشريعات التي تستهدف حماية المصالح العامة و ليس المصالح الخاصة.

إلا أن القضاء الفرنسي قد تخلى عن هذا الموقف في قراره الشهير "socité terrasse Royal" المؤرخ في 09-06-1959 و أصبحت الدعاوى المرفوعة من طرف الغير المتضرر ممكنة على أساس مخالفة قواعد العمران².

وقد إستند القضاء الفرنسي على المادة 1382 من القانون المدني، كأساس قانوني للدعوى المدنية للمطالبة بإصلاح الضرر الذي لحق المتضرر جراء مخالفة قواعد العمران، حيث جاء في نص هذه المادة أنه: " أي فعل يرتكبه المرء و يسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

ويلاحظ أن المادة لم تلزم القاضي بنوع من التعويض سواء كان تعويضا عينيا(كالهدم أو المطابقة) أو تعويضا نقديا .

ومن ثم يجوز للقاضي أن يأمر بالهدم أو إجراء مطابقة أو غلق المنافذ أو ما شابه ذلك، إذا ما طالب به المدعي، كما يمكن للقاضي أن يحكم بالتعويض إذا كان هذا كافيا و عليه فإن للقاضي سلطة تقديرية

أما بخصوص القضاء الجزائري فقد سار على نهج المشرع الفرنسي في هذا الميدان، و ما على المدعي إلا التأسيس على المادة 124 من القانون المدني³.

لهذا سوف نتطرق إلى إختصاص قاضي الموضوع ضمن الفرع الأول و إختصاص قاضي الإستعجال ضمن الفرع الثاني

¹ عادل عميرة، المرجع السابق، ص 57.

² محمد جبيري، المرجع السابق، ص 147.

³ المرجع أعلاه، ص 148.

الفرع الأول : إختصاص قاضي الموضوع

طبقا للمادة 124 من القانون المدني والمتعلق بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن تعويض الأضرار التي تلحق الغير بسبب الفعل الضار الصادر عن المتسبب فيه، فإن اي ضرر يلحق بالأشخاص المجاورين للمشروع ناتجا عن منح الرخصة أو الشهادة والتي تمت مخالفتها، يجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر بشرط أن لاينازع في صحة منح الرخصة أو الشهادة بإعتبار ذلك يدخل ضمن إختصاصات القاضي الإداري¹.

أولا: شروط تأسيس الدعوى المدنية

إن شروط الدعوى المدنية في مادة التهيئة والتعمير هي نفس الشروط العامة الواجب توافرها في أي دعوى مدنية أخرى ولكن مع بعض الخصوصيات التي تميزها كالدعوى المتعلقة بالرخص والشهادات.

1- مخالفة قواعد العمران

من بين أهم قواعد العمران وجوب الحصول على ترخيص بالبناء من أجل التحقق من مطابقة مشروع البناء مع هذه القواعد التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة، ذلك أن رخصة البناء تمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها، فإذا ثبت أن هناك تعدي على هذه الحقوق الخاصة، يمكن إصلاح الضرر الناتج عنه أمام القاضي المدني، ويمكن أن تأخذ قواعد العمران المؤسسة للدعوى المدنية عدة صور منها:

أ- مخالفة المرخص له لبنود الرخصة

إن إقامة البناء على خلاف مقتضيات رخصة البناء، قد يسبب أضرارا للغير، الأمر الذي يرتب عليه قيام المسؤولية المدنية للمرخص له إتجاه هذا الغير، كعدم مراعاة هذا الأخير للإرتفاع المقرر في الرخصة أو فتحة مطل غير قانوني على ملكية الغير².

¹ - العربي رباح أمين، المرجع السابق، ص 39.

² - إيمان شخاب، المرجع السابق، ص 109.

ب- مخالفة أحكام الرخصة لقواعد التهيئة والتعمير

في حالة ما إذا كانت أعمال البناء مصدر الضرر مطابقة لأحكام رخصة البناء، وكانت الرخصة مخالفة للقانون يثور التساؤل فيما إذا كان من الممكن للذي قام بتلك الأشغال بإصلاح الضرر أمام القاضي المدني على هذا الأساس؟

بالرجوع إلى قانون العمران الفرنسي - نجد أن المادة 13- 480 L منه تقرر أنه لا يمكن الحكم ضد صاحب بناية تمت وفقا لرخصة البناء إلا إذا تم إلغاء هذه الرخصة مسبقا على مستوى القضاء الإداري .

ومن ثمة فإن المشرع الفرنسي يحمل الغير أعباء دعوتين إذ يقع عليها واجب إلغاء الرخصة أمام القضاء الإداري ، وعلى ضوء ذلك يلجأ إلى القضاء المدني ليطلب إصلاح الضرر الناتج عن البناية المنجزة وفقا للرخصة الملغاة ، ذلك أنه لا يمكن اللجوء مباشرة إلى القضاء المدني كونه غير مؤهل لإلغائها ، مما يستدعي الأمر التصريح بعدم الإختصاص النوعي¹ .

2- الضرر

إن المخالفات الصادرة عن الرخص والشهادات لاتكفي وحدها لتأسيس الدعوى المدنية ، بل يجب إثبات أن هذه المخالفة قد نتج عنها ضرر للمدعي إذ ليست كل مخالفة للرخصة تؤدي بالضرورة إلى نشوء أضرار للغير، كحالة البناء دون رخصة .

ولهذا حتى يشكل البناء أساسا للدعوى المدنية، يجب أن يكون الضرر المترتب عن هذه البناية ضررا شخويا ، وحتى يكون الضرر الناتج عن البناية المشتكي منها شخويا ، يجب ان لا يكون الضرر بشكل عام يمس كل الناس بل يجب أن يكون ضرر خاص يمس أحد أو بعض الاشخاص فقط ويجعلهم في موضع مختلف عن بقية الاشخاص الآخرين² .

وعلى هذا الأساس يجب التمييز بين الأشخاص الذين تصيبهم مجرد حساسية أو الاشمزاز من البناية المشوهة للعمران، أو الاشخاص الذين يصيبهم ضرر فعلي منها تحجب عنهم ضوء الشمس ، والاستفادة من دفئها او تمس بحرمة وسلامة وأمن منزلهم أو حق من حقوقهم المعترف بها في القانون المدني مثل حق الممر ، حق المطل و حق المسيل ... الخ فهذه الأوضاع المختلفة تجعل منهم متضررين شخويا من البناية .

¹ - ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص 123-124 .

² - سناء صنديد، المرجع السابق، ص 89 .

3- العلاقة السببية

لا يكفي تأسيس الدعوى المدنية على إثبات وجود مخالفة الرخصة وعلى وجود ضرر مس المدعي أو المدعين شخصيا ، بل يجب إثبات بالإضافة إلى ذلك أن هناك علاقة مباشرة تربط بين الفعل المولد لضرر الذي هو بناية ، والضرر الذي يعاني منه شخصيا المدعي أو المدعين ، وذلك كما في حالة الضرر المتمثل في الحرمان من ضوء الشمس والتهوية اللازمين للحياة العادية بسكن عائلي والذي نصب فيه إضافة طابق من الطوابق غير المسموح بها في رخصة البناء للسكن المجاور مما يؤثر ذلك سلبا على صحة ورفاهية هذا مستعملي هذا السكن .

ثانيا: نتائج الدعوى المدنية

بعد التأكد من وجود وصحة جملة من المعطيات المتمثلة في الفعل المولد لضرر والمضروور والعلاقة السببية، وكذلك أن ترفع الدعوى في الآجال القانونية و الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08_09 ، يحكم القاضي المدني إما بتصحيح عيني وذلك في حالة إرفاق الدعوى المدنية بملف يتضمن عقد الملكية وقرار رخصة البناء وشهادة المطابقة الخاصة بالبنائة النظامية للمدعي ، أو بحكم التعويض النقدي وذلك في حالة عدم إرفاق الدعوى المدنية مايثبت بأن بناية المدعي (المتضرر) هي بناية نظامية .

إن التصحيح بالتعويض النقدي يعد كإستثناء على التصحيح العيني، يهدف القاضي المدني من وراء حكمه إلى الوصول إلى نقطة التوازن والتي يتم من خلالها رفع الضرر من المشتكي مع المحافظة على إستقرار الوضعيات القانونية وعدم هزها وزعزعتها بالكيفية التي قد تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام¹.

1- النطق بالتصحيح العيني

وذلك بإجراء هدم أو مطابقة أو إعادة الأماكن إلى حالتها الأولى، على إعتبار أن الفعل المولد للخطأ يعني اعتداء على حق عيني ، حيث أن القضاء المدني ليس قضاء عقابيا ، إذ يتم الجوء إليه بهدف تصحيح وضع خاطئ ، وليس معاقبة المخالف التي تبقى مهمة القضاء الجزائي².

والاساس القانوني الذي يستند إليه القاضي المدني في النطق بالإجراءات المصححة هو نص المادة 173 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على مايلي:

¹ - كمال تكواشت ، المرجع السابق، ص162 .

² - Henri jaquot,op.cit,p113 .

إذا إلتزم المدين بالإمتناع عن عمل و أدخل بهذا الإلتزام جاز للدائن أن يطلب إزالة ما وقع مخالفا بالإلتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين .

فالقاضي المدني يطبق احكام المادة السابقة الذكر فيما يخص المخالفات السابقة، ذلك في حالة طلب المدعي في الدعوى المدنية بالهدم أو المطابقة لرفع الضرر الناجم عن البناية ، فإن القاضي المدني ملزم قانونيا .

فالسطة التقديرية للقاضي هي سلطة إختيارية بين إجراءات التنفيذ العيني ، فيستطيع مثلا الإخلال بالمادة 173 المذكورة اعلاه، أن يحكم بإجراء الهدم إذا كان في المطابقة إجراء كافي لرفع الضرر¹.

2- النطق بالتعويض النقدي

إن الأساس التي يستند إليه القاضي المدني في النطق بالتعويض النقدي هو نص المادة 124 من القانون المدني والتي تنص على مايلي " كل عمل اي كان يرتكبه المرئ ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض "

الفرع الثاني : إختصاص قاضي الإستعجال

يختص القضاء المستعجل إذا توافر الإستعجال و أصل الحق، فإذا تخلف أحدهما وجب القضاء بعدم الإختصاص .

وإنه يمكن رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أما قاضي الإستعجال في إنتظار الفصل في الموضوع، لكن بشرط أن لا يتعلق النزاع برخصة البناء و إلا أصبح القاضي العادي غير مختص ووجب طرح النزاع على القاضي الإداري الذي وحده له الحق في النظر في مدى شرعية رخصة البناء، و إذا طرح النزاع بهذا الشكل على القاضي العادي سواء في الموضوع أو في الإستعجال وجب عليه التصريح بعدم الإختصاص.

ويمكن رفع دعوى من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء أو رخصة هدم لطلب وفق الاشغال أمام قاضي الإستعجال إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الإستعجالي، وهذا بتوافر عناصر الإستعجال، وهي الخطر المحدق والضرورة الملحة والأمور التي لا تتحمل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنها من أضرار بإجراء وقتي لايمس بأصل الحق.

¹ - إيمان شخاب، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012-2013، ص110 .

وفي حالة البناء بدون رخصة أصلا، فإنه لا يشترط رفع الدعوى في الموضوع، بل إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري، و هو أمر كاف للأمر بوقف الأشغال طبقا لإجتهد المحكمة العليا التي قررت على أنه: " إن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل، إذا توافرت عناصر الإستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال".¹

بالرجوع إلى المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، فإننا نجدها قد ألغت صراحة المادتين 76 و 87 من قانون التهيئة و التعمير رقم 29-90 و لقد أعطت المادة 53 من المرسوم التشريعي أعلاه صلاحية للبلدية على أن تقوم بهذه الأشغال المرتبطة بأمر توقيف الأشغال الصادر عن الأعوان المختصين دون اللجوء إلى إصدار قرار بالهدم من القضاء بشرط معاينة الأعوان المؤهلين للمخالفة بواسطة محضر، و صدور أمر بتوقيف الأشغال و مواصلة صاحب المشروع رغم ذلك لأشغال البناء.²

وما تجدر الإشارة إليه، هو أنه يخرج من هذا الموضوع هدم البناء الذي يقع بإرادة المالك ليتفادى خطر انهياره، أو ليقوم بتشديد بناء آخر، أو سبب ما آخر، وهذا ما تشير إليه المادة 140 من القانون المدني .

المطلب الثاني

الدعوى الجزائية

إن رفع دعوى جزائية في ميدان التعمير يعتبر من الآليات الضامنة لاحترام قواعد التعمير وعدم مخالفتها، وبذلك ضمان حماية المصلحة العامة بشكل عام على مستوى التخطيط العمراني و الجمالي، والبيئي،³ و عند انتهاك قواعد التهيئة و التعمير في مجال البناء يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص و هذا لاعتبارها قواعد قانونية من النظام العام و جوهرية مقترنة بجزاء و لا يجوز الاتفاق على مخالفتها وذلك لأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية و إجتماعية و إقتصادية و ثقافية تعلق على المصالح الفردية.

وفي مجال البناء والتعمير قام المشرع الجزائري سواء في قانون العقوبات أو في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، بوضع قواعد ردعية لكل من يخالف هذه القواعد .

¹ قرار رقم 115- 984 مؤرخ في 09-11-1994، نشرة القضاة، عدد 51، ص 75.
² لحسن بن الشيخ اث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، المرجع السابق، ص 278.
³ محمد جبيري، المرجع السابق، ص 148.

وعليه فإن القاضي الجزائي يلعب دورا مهما و حاسما في مهمة الردع و قمع جرائم رخصة البناء وهذا من أجل إحترام أكبر القواعد التهيئية و التعمير.

وعليه فإنه يثور التساؤل حول جرائم البناء و التعمير و الطبيعة القانونية لجرائم البناء و التعمير والمسؤولين عنها و كذا المتابعات الجزائية أمام جهات القضاء الجزائي.

الفرع الأول : جرائم البناء و التعمير

سيتم التطرق هنا إلى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات (أولا)، ثم إلى الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير (ثانيا).

أولا : الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

من المعلوم أن قانون العقوبات يقسم الجرائم إلى جنایات، جنح، ومخالفات، فالبنسبة للجرائم التي تتعلق بالبناء و التعمير، فقد وضعها في باب المخالفات، بحيث بإستقراء المواد المتعلقة بذلك نجد نوعين من الجرائم: الأولى منصوص عليها في المادة 441 مكرر فقرة 05، و الثانية في المادة 462 فقرة 03 من قانون العقوبات.¹

1- إصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات

طبقا لما تم التعرض له سابقا، رأينا بأن القيام بأعمال البناء يتطلب تراخيص مسبقة من الإدارة، وذلك حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهامها المتمثلة في الرقابة الإدارية لفرض احترام الإجراءات الوقائية من الحوادث التي قد تصاحب أحد العمليات المتعلقة إما بإقامة البناء، أو إصلاحه، أو هدمه.

وفي هذا الشأن قام المشرع الجزائري بتجريم و معاقبة كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون أن يتخذ في ذلك الاحتياطات الضرورية، وذلك بغرامة من 100 إلى 1000 دج، كما أجاز أن تكون العقوبة هي الحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر.²

¹ - إلهام قارة تركي، المرجع السابق، ص 116.

² - المادة 411 مكرر فقرة 05 من قانون العقوبات 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المعدل للأمر 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966 ج ر 84.

2- رفض أو عدم إطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر

إذا كان المشرع في التقنين المدني قد منح لمن هو مهدد بضرر عن تهدم محتمل للبناء بموجب دعوى وقائية، أن يطلب من المالك إصلاح البناء الايل للسقوط، فإنه في قانون العقوبات منح للسلطة الإدارية الحق في أن توجه للمعني بالأمر إنذارا بإصلاح أو هدم المباني الايلة للسقوط، فمتى رفض المعني بالأمر ذلك، أو أهمل إطاعة ذلك الإنذار، فإن ذلك يشكل جريمة يعاقب عليها طبقا للمادة 462 من قانون العقوبات بغرامة من 30 إلى 100 دج، كما يجوز أن يعاقبه بالحبس لمدة 3 أيام على الأكثر.¹

ثانيا: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير

بالرجوع إلى القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير في شقها المتعلق بالمسؤولية الجنائية، نجد أن هذه الجرائم تقسم إلى جنح ومخالفات، وهذا ما سيتم التعرض له تبعا.

1- الجنح المتعلقة بجرائم البناء

سيتم التعرض هنا إلى كل من القانون المتعلق بالترقية العقارية، و كذلك قانون التهيئة العمرانية.

أ- الجنح الواردة في القانون المتعلق بالترقية العقارية

بموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، قام المشرع بتعداد الجرائم التي تتعلق بالترقية العقارية، إلا أنه تم إلغاء ذلك التعداد بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03،² حيث أحالت المادة 31 منه إلى تطبيق قانون العقوبات، أي الجريمتين التي سبق الإشارة إليهما عند الحديث عن الجرائم الواردة في قانون العقوبات، مادام أن القانون رقم 93-03 لم يحدد نوع المخالفات المعاقب عليها .

ب- الجنح الواردة في قانون التهيئة و التعمير

قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 94-07،³ كانت المادة 76 من القانون رقم 90-29 تنص على نوعين من المخالفات هما البناء بدون رخصة، وإنجاز بناء غير مطابق للرخصة، إلا أنه تم إلغاء المادة 76 بموجب المادة 54 من المرسوم التشريعي السالف ذكره .

¹ - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 117.

² - القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، ج ر 14.

³ - المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 15 أوت 2004، ج ر 51.

وبذلك أصبح القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ينص على جريمة واحدة و الواردة في المادة 77 منه وهي: " جريمة تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض بتجاهل الإلتزامات التي يرفضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها".

لذلك يجب على من يستعمل أرضا للبناء، و يقوم بتنفيذ أشغال، أن يعلم بالإلتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق، ويجب أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها. فكل من تجاهل القانون أو الرخصة يعاقب عليها بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج، كما أنه في حالة العود إلى المخالفة، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر، و ذلك بحكم سواء ضد مستعملي الاراضي، أو المستفيدين من الأشغال، أو المهندسين المعماريين، أو المقاولين، أو الأشخاص الاخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال السالف ذكرها، طبقا للفقرتين 2 و 3 من المادة 77، و مع ذلك تجدر الإشارة إلى أنه تم تعديل و تتميم القانون رقم 90-29 مرة اخرى بالقانون رقم 04-05 الذي أعاد مرة اخرى المادة 1.76¹

2- المخالفات المتعلقة بجرائم البناء

سيتم التعرض هنا إلى كل من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المعدل، وكذلك إلى القانون رقم 08-15 من حيث المخالفات الواردة في كل واحد منها.²

أ- المخالفات الواردة في المرسوم التريعي رقم 94-07

قبل تعديل المرسوم التشريعي رقم 94-07، نصت المادة 50 منه على ثلاثة مجموعات من المخالفات .

_ جريمة تشييد بناية بدون رخصة

تتمثل جريمة البناء دون ترخيص في قيام الشخص بالبناء دون الحصول على الترخيص المطلوب، ففي حالة عدم امتثال المعني بالأمر بالإلتزام المفروض عليه قبل تشييد البناية³، وهو المتمثل في الحصول على رخصة البناء، فإنه تتم معاقبته وفقا للحالات التالية :

¹ - إلهام قارة تركي ، المرجع السابق، ص 118.

² - المرجع أعلاه، ص 120.

³ - الشريف عبد الحليم ، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص ، الطبعة الثانية دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994، ص29 .

- 1- حالة تشييد بناية بدون رخصة على أرض تابعة لأملاك عمومية وطنية، فالعقوبة هي 2000 دج.
- 2- حالة تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير، فالعقوبة هي 1500 دج.
- 3- حالة تشييد بناية على أرض خاصة، العقوبة هي 1000 دج.

جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء

تختلف الغرامة هنا حسب الحالة التي بلغها التجاوز، فإذا كان تجاوز المعامل يقل عن نسبة 10% فإن الغرامة هي 400 دج، أما إذا كان تجاوز المعامل يفوق نسبة 10% فإن الغرامة تحدد ب 900 دج. غير أنه في حالة عدم احترام الإرتفاع المرخص به، فإن الغرامة تكون 900 دج عن كل مستوى، أو 300 دج عن كل متر يضاف انطلاقاً من الحد المرخص به. أما إذا تم الإستيلاء على ملك الغير، فمقدار الغرامة هي 800 دج، و في حالة ما إذا تم إنجاز منفذ، فقيمة الغرامة هي 700 دج، و تدفع غرامة 500 دج في حالة تعديل الواجهة.

عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار

يتعلق الامر هنا ب:

*** عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء**

إن الهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر عن الشروع في عمليات البناء، و ضمان قيام المقاول و المهندس بالتنفيذ طبقاً لما هو موجود في الرسومات و المواصفات. و هو إجراء يزرع الطمأنينة لدي أصحاب الشأن، و يسمح للهيئات الإدارية المختصة بالمراقبة¹، ففي حالة عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء، فإنه يتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة المقدرة ب 200 دج .

¹ - إيمان شخاب ، المرجع السابق، ص97 .

* عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال

ففي هذه الحالة تحدد الغرامة كذلك ب 200 دج.

إلا أنه وبموجب التعديل الذي طرأ على هذا المرسوم التشريعي بالقانون رقم 04-06، فإنه تم إلغاء المادة 50 التي تضمنت هذه العقوبات.

ب- المخالفات الواردة في القانون رقم 15-08

أما بخصوص التطور الذي واكب النسيج العمراني و دور المشرع البارز في ردع هذه المخالفات التي أدت إلى عرقلة سير قواعد التهيئة و التعمير، فقد كيف و حدد كل مخالفة متعلقة بحالة أو عدة حالات و خاصة المنصوص عليها في القانون 15-08 و بالمقابل قرر لها عقوبة و على هذا الأساس و من الأسهل تناول هذه الجرائم و العقوبات المقررة في الجدول التالي:

العقوبة	المخالفة	السند القانوني
الحبس من 06 أشهر إلى سنتين و غرامة من 100 ألف دج إلى مليون دج و في حالة العود تضاعف العقوبة.	إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخص تجزئة.	74
غرامة من 100 ألف دينار إلى مليون دينار جزائري و في حالة العود تضاعف العقوبة.	كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل صاحبها على رخصة التجزئة.	75
تطبق العقوبات المنصوص عليها في	المقاول الذي أنجز الأشغال و	76

<p>المادتين 74 و 75.</p>	<p>المهندس المعماري و المهندس المدني و الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.</p>	
<p>الحبس من 06 أشهر إلى سنة و بغرامة من 100 ألف دينار إلى مليون دينار أو بإحدى العقوبتين، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة إلى 05 سنوات و تضاعف الغرامة.</p>	<p>كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.</p>	<p>77</p>
<p>غرامة من 50 ألف دينار إلى 100 ألف دينار.</p>	<p>كل من لا ينجز البنائية في الأجل المحدد في رخصة البناء.</p>	<p>78</p>
<p>غرامة من 50 ألف دينار إلى 100 ألف دينار و في حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة من 06 أشهر إلى سنة و</p>	<p>كل من يشيد أو يحاول تشييد بنائية دون رخصة بناء.</p>	<p>79</p>

تضاعف الغرامة.		
غرامة من 20 ألف دينار إلى 50 ألف دينار جزائري.	المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة الانجاز.	80
غرامة خمسة آلاف دينار إلى عشرين ألف دينار.	كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد.	81
غرامة من 20 ألف دينار إلى 50 ألف دينار يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً. في حالة عدم الامتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة 06 أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة المالية.	كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة المطابقة.	82
غرامة من 100 ألف دينار إلى 300 دينار و في حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية و تقع المصاريف	كل من لا يصرح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم القانون 08-15.	83

على عائق المخالف.		
يعاقب وفقا لقانون العقوبات.	من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.	84
غرامة من 50 ألف دينار إلى 100 ألف دينار و في حالة العود تضاعف الغرامة. ¹	كل من يستأنف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها	85

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لجرائم البناء و التعمير

ينظر إلى الطبيعة القانونية لجرائم المباني من خلال وجهات مختلفة، و هي جسامتها النسبية، وركنها الشرعي، وكذلك ركنيها المادي والمعنوي، وكذلك الحق المعتدي عليه في هذه الجرائم.

أولا : جرائم المباني بالنسبة لجسامتها النسبية

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها النسبية إلى جنایات وجنح ومخالفات، على أن ضابط التفرقة بينها هي العقوبة الاصلية المقررة لكل واحد منها، بحيث إذا كان العقاب المقرر في الجريمة هو الإعدام أو السجن المؤبد أو السجن المؤقت لمدة تتراوح بين 05 سنوات و 20 سنة، فإن هذه الجريمة هي جنایة. أما إذا كانت العقوبة هي الحبس لمدة تتجاوز شهرين إلى 05 سنوات التي مقدارها 20 دج فإن الجريمة هي جنحة، أما إذا كانت العقوبة المقررة هي الحبس من يوم واحد على الأقل إلى شهرين على الأكثر أو الغرامة من 2000 إلى 20000 دج فإن الجريمة هي المخالفة.²

وبتطبيق ذلك على الجرائم الواقعة في مجال البناء والتعمير، نجد أن المشرع الجزائري قد أخذ بالجنح والمخالفات، إذ أنه في قانون العقوبات أخذ بالمخالفات، أما القوانين الخاصة للتهيئة والتعمير فقد قسم جرائم البناء و التعمير إلى مخالفات وجنح.

¹ - المواد من 74 إلى 85 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و انجازها.
² - المادتين 05 و 27 من القانون رقم 06-23 المتضمن قانون العقوبات.

ثانيا: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها الشرعي

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها الشرعي إلى الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات، و الجرائم المنصوص عليها في التشريعات الجنائية الخاصة، إذ ان النصوص المقررة للجرائم والعقوبات منها ما تم نص عليها في التشريعات الخاصة التي تنظم موضوع متخصص التي تمليه الحاجة المتجددة للمجتمع .

فعلى أساس ذلك، فإن الركن الشرعي لجرائم البناء و التعمير نجده في قانون العقوبات، و كذلك القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير.¹

ثالثا : طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المادي

الركن المادي للجريمة هو الفعل أو الإمتناع الذي يعاقب عليه القانون. و تقسم الجرائم بالنظر إلى ركنها المادي إلى جرائم إيجابية وجرائم سلبية، بحيث إذا كان نشاط الجاني يتكون من فعل إيجابي المتمثل في القيام بعمل ينهى عليه القانون، فالجريمة تكون إيجابية.

أما إذا كان نشاط الجاني يتمثل في الإمتناع عن القيام بعمل ينهى عليه القانون، فالجريمة تكون سلبية.

فبتطبيق ذلك على جرائم المباني، فإن هذه الاخيرة هي من الجرائم الإيجابية، ذلك لأن نشاط الجاني يتكون من الفعل الإيجابي، والمتمثل في قيامه بعمل إيجابي ينهى عليه القانون وهو القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التجزئة... دون أن يحصل على رخصة أو شهادة.

رابعا: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المعنوي

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى ركنها المعنوي إلى جرائم عمدية و جرائم غير عمدية، إذ أن القصد الجنائي هو عنصر التمييز بينهما.

فالجرائم العمدية هي التي يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائي، بخلاف الجريمة الغير العمدية. وبتطبيق ذلك على جرائم المباني ، فإن هذه الأخيرة جرائم عمدية، لأن نشاط الجاني فيها يتمثل في إنشاء المبنى، أو التوسع، أو التعلية، أو التعديل، أو الهدم، أو التجزئة... قبل حصوله على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة.¹

¹ - إلهام قارة تركي ، المرجع السابق، ص 123.

خامسا : طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى الحق المعتدى عليه

جرائم المباني هي من الجرائم المضرة بالصحة العامة، لأن نشاط الجاني فيها مخالف للقواعد المرسومة في قوانين العمران، مما يهدد صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية، وبالتالي التأثير على جمال المدينة ورونقها.²

سادسا: المسؤولين جزائيا عن المخالفات

يثور التساؤل حول المسؤول جزائيا عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها. فهل هو مالك الأرض الذي له رخصة البناء أو المطابقة أم المهندس المعماري الذي يجب أن توضع أو تؤشر مشاريع البناء أو تصاميمها من قبله أو مقاول البناء الذي يعهد إليه عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبق للقانون المدني؟

المبدأ هو أن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض_صاحب المشروع_ أو من في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري.³

وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض و أما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بدور مادي في عمل البناء والتشييد في إطار عقد معين إلا أنه و مع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير تنص على أنه :

" ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال."

أيضا بالرجوع إلى المادة 76 من القانون 08-15 السالف الذكر فقد أقرت مسؤولية المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس الطبوغرافي أو كل صاحب الدراسة أعطى أوامر تسببت في مخالفة.

وهكذا فإن المشرع قد وسع في دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم دون الربط بين ملكية الأرض و المسؤولية الجزائية.⁴

1 - إلهام قارة تركي، المرجع نفسه، ص 124 .

2 - المرجع أعلاه، ص 125.

3 - نوال ريمة بن نجاعي: " المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، دون سنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 411.

4 - محمد عميروش، المرجع السابق، ص 76.

يضاف إلى ذلك فإن كلا من المقاول و المهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي و يعاونه على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكام قانون التعمير، وبدونهما قد لا يمكن للمعني القيام بها وهذا لكونهما شركاء طبقا لنص المادة 41 من قانون العقوبات الذي ينص على ما يلي :

"يعتبر فاعلا كل من ساهم مساهمة مباشرة في تنفيذ الجريمة أو حرض على ارتكاب الفعل بالهبة أو الوعد أو تهديد أو إساءة استعمال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس الإجرامي".

وقد أغفل القانون 90-29 و المراسيم المطبق له و كذلك القانون 08-15 التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي خلافا لقوانين حماية البيئة.

تجدر الملاحظة إلى أنه و بعد تعديل قانون العقوبات بموجب الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 2009 وفي إطار الجرائم المرتبطة برخصة البناء، فإنه يمكن متابعة الموظف العام جزائيا في حالة إمتناعه شخصيا و بصفة عمدية عن تنفيذ الحكم القضائي الذي يقضي بتسليم رخصة البناء للمكوم لهم وهذا بموجب نص المادة 136 من قانون العقوبات.¹

الفرع الثالث : المتابعة القضائية

يتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخصة البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها طبقا للمادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية إما من طرف النيابة العامة أو الإدعاء المدني.

أولا : تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة

تعتبر النيابة العامة أهم مصدر في تحريك الدعوى العمومية من الناحية العلمية.

وفيما يخص جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أو حتى عدم الحصول على هذه الأخيرة، فتحرك الدعوى بمجرد علم النيابة العامة، والذي يتم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بإفادته ملف يتضمن محضر معاينة مخالفة البناء بدون رخصة من قبل الموظف المحلف بالإضافة إلى الأوامر المتعلقة بوقف الأشغال والهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و غيرها من الوثائق التي تؤكد تورط المخالف في التعدي على أحكام وقواعد التهيئة و التعمير.²

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

² - إيمان شخاب ، مرجع سابق، ص 115.

كما يتم إعلام النيابة العامة بالنسبة لجرائم البناء، المخالف للرخصة بإفادتها بنسخة من المحضر المتعلق بإثبات المخالفة ميدانيا والمحضر من قبل الموظف المؤهل والمكلف قانونا طبقا لنص المادة 13 من القانون 05-04 المؤرخ في 14-08-2004 الذي يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.¹

ونجد أن القانون الفرنسي يلزم الإدارة عند معابقتها لمخالفة ما، أن ترسل نسخة من المحضر إلى النيابة العامة، في حين نجد أن المشرع الجزائري لم يأخذ نفس المنحى الذي سار عليه المشرع الفرنسي، كما أن نماذج المحاضر لا تنص على إرسالها إلى النيابة العامة هذا الأمر الذي كان معمول به بمقتضى أمر 67-75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة والأرض لأجل البناء، هذا وقد يطرح أمام القاضي الجزائري تقدير مشروعية رخصة البناء مثلا، كأن يتمسك المتهم في حالة بناء بدون ترخيص بعدم مشروعية القرار الإداري الصادر برفض منح رخصة البناء أو في حالة اتهامه بعدم القيام بالأعمال التي فرضتها الإدارة مثل عدم الامتثال للأمر بتوقيف الأشغال.²

هذا ما عهدته القضاء الفرنسي إلى القاضي الجزائري بمنحه سلطة تقديرية لمدى مشروعية هذا القرار، إذا ما نص القانون على عقوبة جزائية كجزاء لمخالفة ذلك القرار الإداري.³

ثانيا : تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر

في هذا المقام نجد أن الاجتهاد القضائي في فرنسا رفض تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر أمام القاضي الجزائري إذا صدر هذا الإدعاء من طرف أحد الجيران المخالف هذا بسبب أن التشريع المتعلق بالبناء والتعمير يعد من التشريعات التي تستهدف المصالح العامة و ليست الخاصة، وعليه فإن الضرر المباشر الناتج عن هذه الجرائم لا يكون إلا للمصلحة العامة.

هذا الموقف من القضاء الفرنسي كان محل نقد شديد على أساس أن كل النصوص الجزائية تهدف إلى حماية المصالح العامة، ومن ثم فإن القضاء الفرنسي قد غير وعدل عن موقفه بموجب قرار محكمة النقض الفرنسية في قرار " Henneton " المؤرخ في 17 جانفي 1984 ونتج عن ذلك قبول التأسيس مدنيا أمام قاضي التحقيق إذا ما تعلق الأمر بجريمة البناء بدون رخصة.

¹ - كمال تواكشت ، المرجع السابق، ص 161.

² - سناء صنديد ،تسوية وضعية البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012 ، ص 21 .

³ - محمد جبيري ، المرجع السابق، ص 149.

هذا ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد إعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري بالنسبة للجمعيات فقط، وذلك استنادا إلى المادة 74 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على ما يلي :

" يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط إن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات في أحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير".

هذا ونعتقد أن تعميم هذه الخطوة على الأطراف الأخرى لا يشكل أي خطر او عرقلة في الإجراءات و إنما فيه مصلحة للجميع سواء مأطرين في تنظيم معين أو الخارجين عن أي تأطير مهما كان نوعه،

وعلى هذا فإن الإجراءات الجزائية في مجال الجرائم المتعلقة في البناء والتعمير لا تتمتع باختلافات جوهرية عن القواعد العامة للإجراءات الجزائية المتبعة في غيرها من الجرائم باستثناء ما ذكرناه فيما يخص صفة الضبطية القضائية العاممين في ميدان التعمير والبناء.¹

كان من المنتظر من القضاء في حالة قصر النصوص القانونية ، المبادرة والإجتهاد ومحاولة القيام بدوره الطبيعي في التنسيق بين مختلف النصوص من اجل الوصول إلى حلول لبعض المشاكل ولكن القضاء لم يكن صارما في اتخاذ إجتهاد قضائي موحد بخصوص العديد من المسائل التي لها ارتباط بالبناء والتعمير .

أما بخصوص دوره الرقابي فقد تقلص في النصوص الجديدة ليفسح المجال للإدارة للقيام بذلك وبالتالي الزيادة من سلطات السلطة التنفيذية على حساب السلطة القضائية .

¹ - محمد جبيري ، المرجع السابق، ص 150.

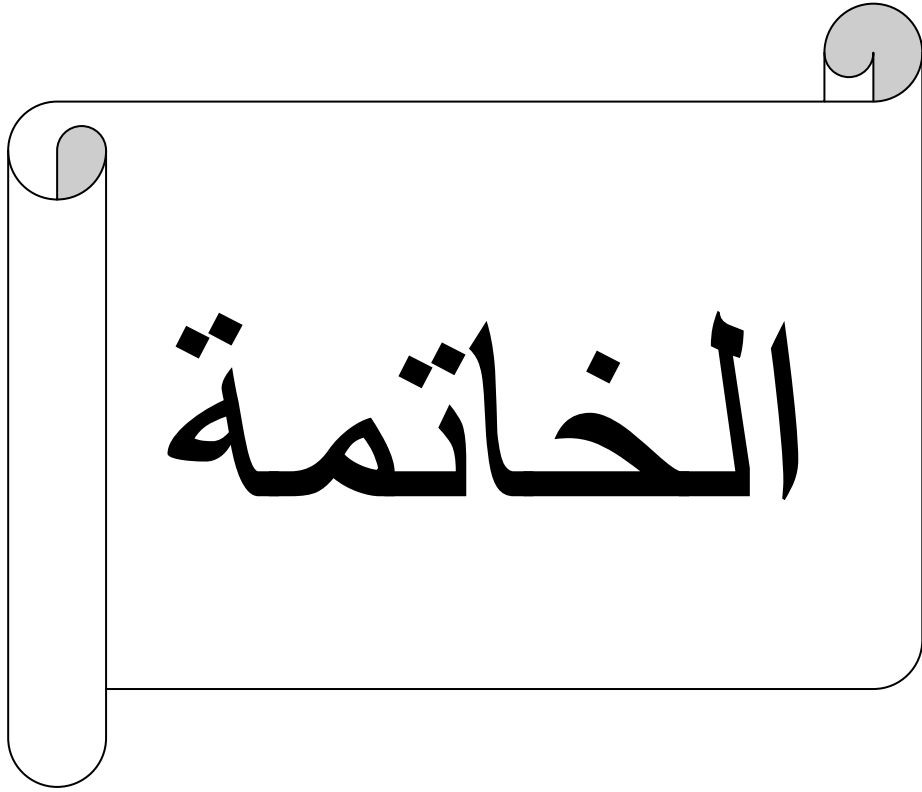
خلاصة الفصل

في ختام الفصل الثاني نستنتج أن للقاضي دور رقابي يقوم به من خلال مراقبة أعمال الإدارة التي قد تتعسف أحيانا في منح الرخص و الشهادات الضرورية و هذه الأخيرة يختص بها كأصل عام القاضي الإداري كونها تنصب على قرارات إدارية و بالتالي فهو مختص بالنظر في مدى مشروعيتها أو النظر في مدى إخلال الإدارة بالتزاماتها الأمر الذي يرتب مسؤوليتها.

فرقابة القضاء على أعمال الإدارة لن تتعدى حدود رقابة أعمالها من حيث مدى إلتزامها بالقانون دون تدخل في صلاحيتها أو إصدار قرارات بدلها و إنما إلتزامها بما ألزمها القانون.

أما الرقابة التي يمارسها القاضي العادي، و التي تتمثل في النزاعات التي تكون بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص فتكون حول عدم إلتزام قانون التعمير أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا، ويمكن أيضا في كل الحالات رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الإستعجال في إنتظار الفصل في الموضوع.

أما إختصاص القاضي الجزائي في مخالفات عقود التعمير واسع جدا ، و ذلك من أجل ضمان إلتزام أكبر لقواعد التعمير



من خلال ما تم عرضه في هذه الدراسة، يتبين لنا أن المشرع نظم عملية التعمير من خلال استحداث نوعين من الرقابة، رقابة إدارية ورقابة قضائية ، وذلك وفقا للنصوص القانونية المتتالية، والمتمثلة في القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 وأخيرا القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ومختلف النصوص التطبيقية له، هذا كله يوحى بالملاحقة الدائمة والمستمرة التي يقوم بها المشرع الجزائري لهذا الموضوع من أجل التحكم فيه أكثر وضبطه .

إلا أنه بالرغم من أن القوانين و التنظيمات الصادرة في هذا المجال والتي وضعت اليات و ميكانيزمات للرقابة القبلية و البعدية من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني و لفرض إحترام أدوات التهيئة و التعمير و كذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية النظام العام العمراني، إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد من حيث التطبيق.

فالجهاز الإداري التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين و التنظيمات أحيانا ما تتسبب في عدم تطبيقها بحذافيرها كونها لا تتوافر على الوسائل المادية و التقنية التي تمكننا من الإضطلاع بهذه المهام الرقابية بالسرعة المطلوبة .

كما أن الجهات القضائية قد يحدث لها أن لاتحسم النزاعات بالسرعة المطلوبة وهذا راجع لإجراءات التقاضي الطويلة ، وتقاسم عدة جهات قضائية للإختصاص في هذا المجال .

وتفودنا هذه الدراسة إلى نتائج قانونية أهمها:

1- لم يفصل المشرع بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في تنفيذ القرار القاضي بالمطابقة أو الهدم عند عدم امتثال المخالف للحكم الصادر بعد معاينة الأشغال غيرالمطابقة لأحكام رخصة البناء .

2- لم يشر المشرع لإمكانية الطعن في قرار رفض منح شهادة التقسيم ، كما لم ينص على إرفاق طلب شهادة التعمير بسند مثبت لصفة طالبها .

3- أنّ الكثير من الصلاحيات الممنوحة لرئيس البلدية في مجال حماية النظام العام العمراني تبقى غير مفعلة مبدئيا ،بسبب انعدام الجانب الردي في حالة تقاعس رئيس البلدية عن أداء مهامه بسبب المحاباة وتغليب المصلحة الذاتية ، مما نتج عن ذلك انتشار مذهب للبناءات الفوضوية.

4- تم اعتماد تشريعات ظرفية كرد فعل على وضعيات استثنائية خلقتها ظروف طارئة دون دراسة عقلانية قائمة على اعتبارات موضوعية ، مما نتج عنه منح الاختصاص في المحافظة عن النظام العام

العمراني لجهات غير مختصة ، كمنح مصالح البلدية سلطة هدم بنايات تمت دون رخصة دون الجوء للقضاء.

5- ضعف التكوين لدى الأشخاص المكلفين بالرقابة على المستوى المحلي من جهة ، وتغليب الجانب الشكلي على معظم الإجراءات الرقابية التي يتخذونها .

وعلى ضوء ماتم ذكره نقدم التوصيات التالية:

1- ضرورة الفصل بين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في تنفيذ القرار القاضي بالمطابقة أو الهدم .

2- ضرورة النص على ارفاق طلب شهادة التعمير بسند يثبت صفة طالبها والنص صراحة بحق طالب شهادة التقسيم في الطعن في قرار الرفض أو سكوت الجهة المختصة.

3- ضرورة إدخال نص عقابي في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتم و ذلك في حالة تقاعس رئيس البلدية عن إصدار قرار الهدم بالنسبة للبنائيات غير المرخص بها و يكون بالصيغة التالية : " يعاقب رئيس البلدية في حالة عدم إصداره لقرار الهدم خلال الآجال و بالكيفيات المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 4 من هذا القانون بغرامة مالية يتراوح ما بين 50.000 دج إلى 500.000 دج " .

4- على المشرع الجزائري أن يمنح للفرد في حالة قيامه بأشغال البناء دون رخصة ، الحق في تقديم أوجه دفاعه ، و عدم الجوء إلى الهدم مباشرة .

5- التزام القاضي الإداري بتطبيق القانون و منح سلطة توجيه أوامر للإدارة في مجال التهيئة و التعمير لكونه يمثل الجهة الوحيدة التي يستند بها المواطن.

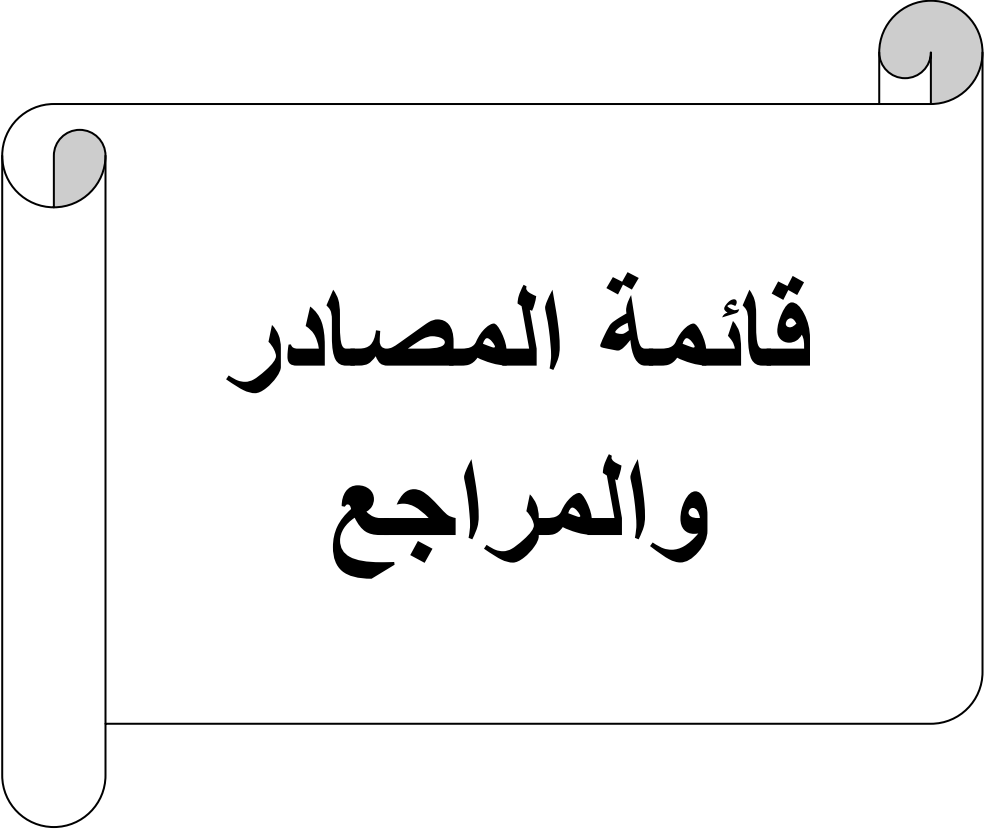
5- ينبغي على المشرع الجزائري أن يبسط إجراءات الرقابة، و ذلك بتجميعها في إطار تشريعي واضح و عدم جعلها متفرقة و مبعثرة بين عدة نصوص ، الأمر الذي سيمكن حتما من التحكم فيها.

6- من الضروري تبسيط و تيسير إجراءات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات ، وتقليص الآجال المتعلقة بمواعيد تسليم هذه الاخيرة، و هذا لما له من أهمية في حث الافراد على الحصول عليها، مما يقلل من المخالفات.

7- من الضروري تدريس قانون التهيئة و التعمير في التكوين القاعدي للقضاة، ذلك أن هذا الأخير يثير منازعات معقدة يصعب في الكثير من الأحيان إستيعابها لذا يجب على القاضي أن يكون مطلع و لو بجزء من المفاهيم حتى لا يفوض جميع إختصاصاته للخبير.

8- يجب القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع ، ذلك أن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام قواعد البناء والتخطيط العمراني

و في الأخير نأمل أن يكون هذا البحث قد أحاط بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع، ووصل إلى درجة من الموضوع و أن يكون فاتحا لجهود تبذل في هذا المجال الذي يتميز بقدر كبير من الأهمية.



**قائمة المصادر
والمراجع**

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: المراجع باللغة العربية

أ- النصوص القانونية

I _ الأوامر

- 1- الأمر رقم 66_156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06_23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، جريدة رسمية عدد 84، لسنة 2006 .
- 2- الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 20 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05_10 المؤرخ في يونيو 2005، جريدة رسمية عدد 44 ، لسنة 2005 .

II _ القوانين

- 1- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06-02-1982 يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء جريدة رسمية عدد 06، المؤرخة في 09 فيفري 1982 .
- 2- القانون رقم 83_03 المؤرخ في 09 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة ، جريدة رسمية عدد 06، المؤرخة في 8 فبراير 1983 .
- 3- القانون رقم 85_01 المؤرخ في 10 أوت 1985 المحدد انتقائيا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، جريدة رسمية عدد 34 المؤرخة في 14 أوت 1985 .
- 4- القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية، الملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري، ج ر 14.
- 5- القانون رقم 90_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 9 ، لسنة 1990 .
- 6- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 52 لسنة 1990 .
- 7- القانون رقم 01_20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة ، جريدة رسمية عدد 77 ، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001 .
- 8- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-01-2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، جريدة رسمية رقم 11، الصادرة في 19 جانفي 2003 .
- 9- القانون 03_10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43 ، 20 يوليو 2003 .
- 10- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 يعدل و يتم القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية عدد 51 ، لسنة 2004 .
- 11- القانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15 ، لسنة 2007 .
- 12- القانون رقم 07_06 المؤرخ في 07 أكتوبر 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وتنميتها، جريدة رسمية عدد 64 ، لسنة 2007 .
- 13- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية ، جريدة رسمية عدد 27، لسنة 2008 .

14- القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات
إتمام انجازها ، جريدة رسمية رقم 44 لسنة 2008 .

15- القانون رقم 11_10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية ، جريدة رسمية عدد 37،
لسنة 2011 .

16- القانون رقم 12_07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتضمن قانون الولاية، جريدة رسمية عدد 12،
لسنة 2012 .

III_ المراسيم

1- المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28 مايو 1991 المتضمن القواعد العامة للتهيئة و
التعمير و البناء . الجريدة الرسمية عدد 26 ، لسنة 1991 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير
و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك،جريدة
رسمية عدد26،لسنة 1991 .

3-المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، ج ر العدد 26،لسنة 1991

4- المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات
شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها . الجريدة الرسمية عدد 26،لسنة 1991.

5- المرسوم التنفيذي 91_225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال
المنتمين على الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل و المتمم

6- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة
مهنة المهندس المعماري، المعدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 15 أوت 2004، ج ر . 51

7- المرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم
91-177 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 62، لسنة 2005.

8- المرسوم التنفيذي 05_318 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 ،يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم
المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل
الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية عدد 62، لسنة 2005 .

9- المرسوم التنفيذي رقم 06-03 مؤرخ في 7 يناير سنة 2006 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-
176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و
شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك – ج ر العدد 1 /2006

10- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير سنة 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث من مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ج ر العدد 06 لسنة 2006 .

11- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات ، جريدة رسمية رقم 27، لسنة 2009 .

12- المرسوم التنفيذي 09_241 المؤرخ في 22_09_2009 المعدل للمرسوم التنفيذي 91_225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين على الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، جريدة رسمية عدد 43 ، لسنة 2009 .

13- المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الذي يعدل المرسوم 91_176 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتقديم ذلك، جريدة رسمية عدد 55، لسنة 2009 .

14- المرسوم التنفيذي 15_19 المؤرخ في 15 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07 ، 12 فبراير 2015 .

IV_ التعليم

التعليمية الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 التي أكدت على حماية الأراضي الفلاحية.

ب: المؤلفات

1- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعة الإدارية، الطبعة الخامسة، دار العلوم لنشر والتوزيع ، الجزائر، 2005 .

2- لحسن بن الشيخ آث ملويا ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثالث، دار هومة ، الجزائر، 2007 .

3- لحسن بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية (المسؤولية دون خطأ) الطبعة الأولى، دار الخلدونية لنشر والتوزيع، الجزائر، 2007 .

4- عمار بوضياف ،دروس في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984.

5- عمار بوضياف، القرار الإداري (دراسة تشريعية فقهية وقضائية) جسور لنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة نشر .

6- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جسور لنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.

7- عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، مصر، دون سنة نشر.

- 8- الشريف حامد، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، الطبعة الثانية، دار الفكر الجامعي، دون مكان نشر، 2003.
- 9- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 10- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 12- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 13- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعة الإدارية، نظرية الاختصاص الجزء 03، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 14- الشريف عبد الحليم، المنشآت العملية في جريمة البناء دون ترخيص، الطبع الثانية، دار المطبوعات الجامعية، مصر 1994.
- 15- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر لنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 16- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 17- سليمان محمد الطماوي، مبادئ القانون الإداري، دراسة مقارنة، الكتاب الثالث، دار الفكر العربي، مصر، 1989.
- 18- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 19- أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، مصر 2002.
- 20- نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010

ج: رسائل ومذكرات

- 1- عبد الرحمن عزراوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007-2008.
- 2- رابح أمين العربي، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2005-2006.
- 3- طارق موالكية، منازعات التهيئة و التعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، جامعة الجزائر، 2008-2009.

- 4- زهرة أبرياش ، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010-2011 .
- 5- عيسى بن حمادة ، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة والتعمير، جامعة منتوري قسنطينة، 2009 .
- 6- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012 .
- 7- كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009 .
- 8- محمد جبيري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة زمالية، جامعة الجزائر، دون سنة نشر .
- 9- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال البناء و التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008 .
- 10- فاطمة عمراوي ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء(مالك البناء المهندس المعماري المصمم المشرف على التنفيذ والمقاول)، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، جامعة الجزائر، 2001-2002 .
- 11- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012 .
- 12-إلهام قارة تركي ، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، جامعة أوبوكر بلقايد تلمسان، 2012-2013 .
- 13- منصور محاجي ، النظام القانوني لترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق جامعة البليدة ، 2001-2002 .
- 14- كاهنة مزوزي،مدى فاعلية قانون العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012 .
- 15- إيمان شخاب ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012-2013 .
- 16- سناء صنديد، تسوية وضعية البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012 .
- 17- عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014 .

18- محمد عميروش، المنازعات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة 08 ماي 45، قالمة، 2013-2014.

ج: المقالات و المداخلات

I - المقالات

- 1- نوال ريمة بن نجاعي: " المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القاضي الجزائري (مخالفات التعمير)"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، دون سنة، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- 2- عبد الكريم بودريوة: " دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا لإعتبرات البيئة"، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد 01، جوان 2013، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم.
- 3- صورية زردوم: " دور رقابة القاضي الإداري في منازعات التعمير و البناء"، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، 2013، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
- 4- السهلي زهدوري: "الرخص كنظام لحماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة"، العدد 01 ، جوان 2013، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم .
- 5- سناء شيخ: "أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 01 ، جوان 2013، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم.
- 6- الزين عزري: " الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 02، جوان 2002، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- 7- الزين عزري: " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري" ، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جوان 2005 ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر .
- 8- الزين عزري: " دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم"، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص 2008، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- 9- عبد الله لعويجي: " دور الجماعات المحلية في منح الرخص و الشهادات العمرانية"، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد 01، جوان 2013، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم.
- 10- منصور محاجي: " أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة لتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، العدد 01 ، 2007 ، معهد العلوم القانونية و الإدارية، الجزائر .

II محاضرات

_ أحمد فنيدس، خصوصية المنازعة الإدارية، طلبة السنة اولى ماستير، تخصص منازعات إدارية، جامعة 08 ماي 45، قالمة، 2013_2014 .

د: القرارات

- 1-قرار رقم 73532، الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى، بتاريخ 08-01-1983، المجلة القضائية لوزارة العدل، العدد. 1989، 04
- 2- قرار رقم 29432، الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى، بتاريخ 27-11-1982، المجلة القضائية لوزارة العدل، العدد 01، 1990.
- 3-قرار رقم 66240، الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، بتاريخ 10-02-1990، المجلة القضائية لوزارة العدل، العدد 03، 1990.
- 4-قرار رقم 16725، بتاريخ 20-04-1998، المجلة القضائية، العدد 01، 1998.
- 6- قرار رقم 169545 بتاريخ 17_06_2000 صادر عن مجلس الدولة ، الغرفة الثالثة، غير منشور.
- 7- قرار رقم 179545، بتاريخ 17_06_2000 ، صادر عن مجلس الدولة، غير منشور .
- 8- قرار رقم 007736، بتاريخ 11-03-2003، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، 2003.

القواميس:

لسان العرب: تأليف ابن منظور موضوع الكتاب اللغة و معاجمها، طبعة دار المعرف

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

Les ouvrages

- 1- François **Charles Bernands**, Pratique des contentieux de l'urbanisme, procédures administratives et judiciaires, 2^{em} édition , le moniteur, Paris , 2001
- 2- Adja **Djilali** et Bernard **Dorbenco**, droit de l'urbanisme, édition berit, Alger, 2007.
- 3- Patrick **Gerard**, Pratique de droit d'Urbanisme, 5^{em} édition, eyrolles, 2007 .
- 4- Henri **Jaquot** et François **priet**, Droit de l'urbanisme, 3^{em} édition, dalloz delta, 1998 .
- 5- Louis **Jacqui Gion**, Le droit d'urbanisme, 6^{eme} édition, eurottes, édition, paris, 1978.

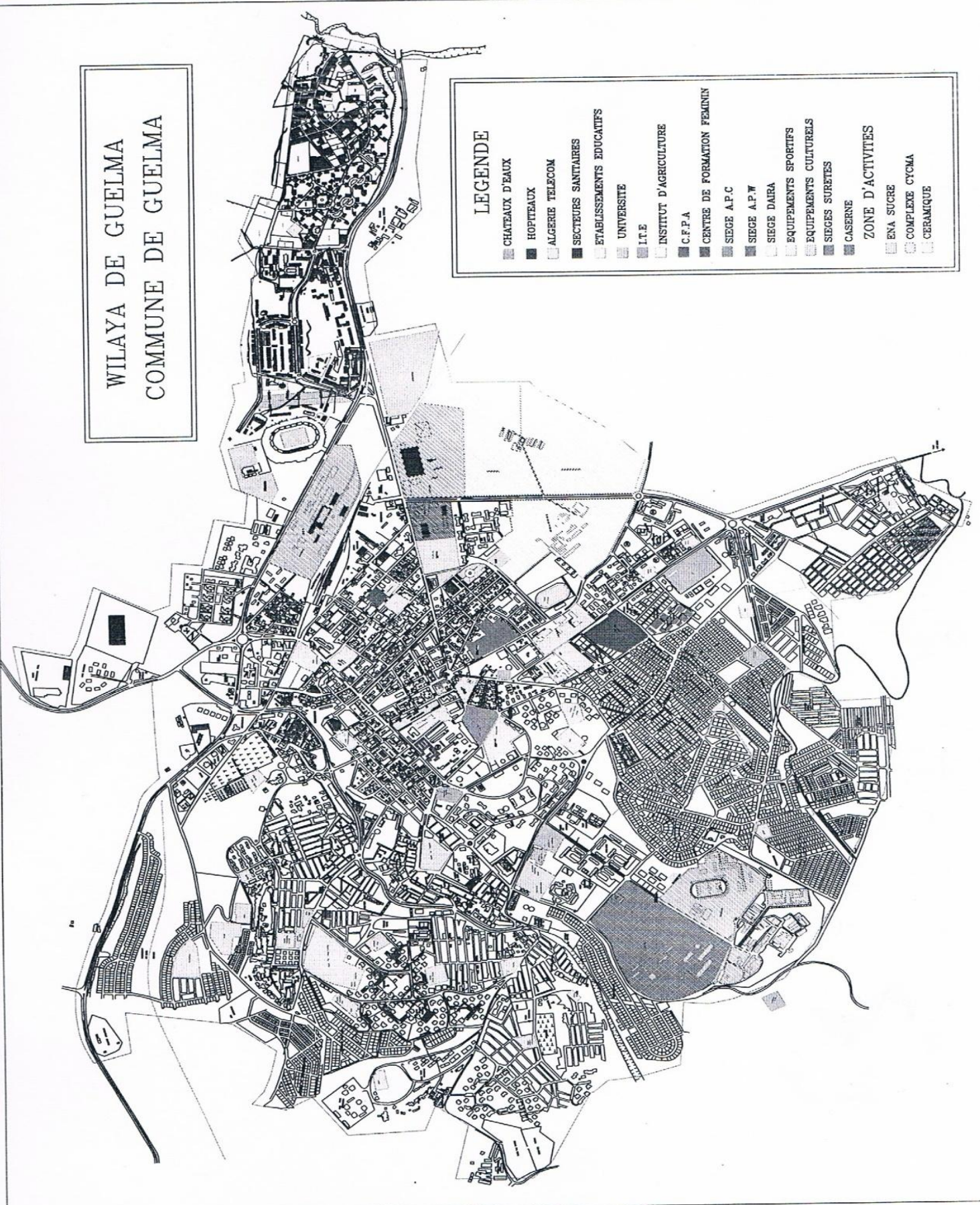


الملحق 1

WILAYA DE GUELMA
COMMUNE DE GUELMA

LEGENDE

- CHATEAUX D'EAUX
- HOPITEAUX
- ALGERIE TELECOM
- SECTEURS SANITAIRES
- ETABLISSEMENTS EDUCATIFS
- UNIVERSITE
- I.T.E
- INSTITUT D'AGRICULTURE
- C.F.P.A
- CENTRE DE FORMATION FEMMIN
- SIEGE A.P.C
- SIEGE A.P.W
- SIEGE DAIRA
- EQUIPEMENTS SPORTIFS
- EQUIPEMENTS CULTURELS
- SIEGES SURETES
- CASERNE
- ZONE D'ACTIVITES
- ENA SUCRE
- COMPLEXE CYCMA
- CERAMIQUE



وزارة السكن و العمران

ولاية : قالمة.....

مديرية التعمير و البناء

بلدية قالمة.....

محضر : رقم.... مؤرخ في 2008/09/08

محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم في ميدان التعمير

اشغال بدون رخصة هدم

سنة 2008... يوم 08. من شهر سبتمبر... على الساعة 10 و 30. ودقيقة نحن الاسم و اللقب و الصفة
مفتش التعمير العون المؤهل بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و
التعمير المعدل و المتمم , قد قمنا بمراقبة اشغال البناء و قد عاينا المخالفة المعرفة اسفله حسب المعلومات الخاصة
بها :

طبيعة الاشغال التي شرع فيها

هدم جدار للواجهة الأمامية لفتح باب

.....

الكائنة بـ : العنوان , الحي , المدينة

المخالف: الاسم : اللقب :

تاريخ و مكان الازدياد :

عنوان الإقامة : ..

تصريحات محتملة :

.....

.....

.....

امضاء صاحب الأشغال او ممثله

امضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

غائب

ترسل نسخة من هذا المحضر الى :

- الوالي

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

- مدير التعمير و البناء



ملاحظة : رفض الامضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية :قائمة.....

مديرية التعمير و البناء

بلدية :قائمة.....

محضر : رقم 09 المؤرخ في 2009/01/25

محضر معاينة مخالفة

الأحكام التشريعية و التنظيمية

في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة 2009 يوم 25 من شهر جانفي... على الساعة 09 و 45 دقيقة.....

نحن الاسم و اللقب و الصفة مفتش التعمير العون المؤهل بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم , قد قمنا بمراقبة اشغال البناء و قد عاينا المخالفة المعرفة اسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

إنطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء رقم 2008/221... المسلمة يوم 2008/03/31

..... من طرف بلدية قائمة.....

الكائنة بـ : العنوان , الحي , المدينة

المخالف: الاسم..... اللقب.....

تاريخ و مكان الازدياد

عنوان الإقامة :.....

.....

تصريحات محتملة :

.....

.....

.....أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة **قائمة**.....

امضاء صاحب الاشغال او ممثله

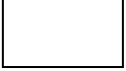
امضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر الى :

- الوالي

- رئيس المجلس الشعبي البلدي مدير التعمير و البناء

ملاحظة : رفض الامضاء



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن و العمران

ولاية : قالمة

مديرية التعمير و البناء

: بلدية قالمة.....

محضر : رقم 21 مؤرخ في 2009/04/28

محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم في ميدان التعمير

اشغال بدون رخصة بناء

سنة 2009..... يوم 28... من شهر افريل... على الساعة 10 و 35 دقيقة

نحن الاسم و اللقب و الصفة .وردة حامى مفتش التعمير العون المؤهل بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في اول ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم , قد قمنا بمراقبة اشغال البناء و قد عاينا المخالفة المعرفة اسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

.....

.....

الكائنة ب : العنوان , الحي , المدينة .

المخالف : الاسم..... .اللقب .

تاريخ و مكان الازدياد :

عنوان الاقامة

.....
تصريحات محتملة :
.....

..... /

امضاء صاحب الاشغال او ممثله

امضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

غائب

ترسل نسخة من هذا المحضر الى :

- الوالي

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

- مدير التعمير و البناء

ملاحظة : رفض الامضاء



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية :قائمة.....

مديرية التعمير و البناء

الفرع الاقليمي لدائرة قائمة

إلى السيد/

وكيل الجمهورية لدى محكمة قائمة

الموضوع : ف/ي تقرير

عملا بالمادة 13 من قانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم لقانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

و تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة ولا سيما المادة 19 منه .

يشرفني أن أرسل إليكم رفقة هذا التقرير محضر مخالفة لأشغال غير مطابقة لاحكام رخصة البناء التي قام بها السيدالتمثلة في :

هوية المخالف :

- الاسم :

-

- اللقب :

-

- اسم الاب :

-

- تاريخ و مكان الازدياد :

-

- عنوان البناية :

-

- عنوان الإقامة :

-



الملحق 2

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :**طلب رخصة البناء**

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان المشروع :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - طبيعة الطلب :
 - 10 - نوع المشروع :
 - 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
 - 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
 - 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
- حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

وصل إيداع الملف

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية قالمة

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

مصلحة التعمير

قرار رقم.....يتضمن الموافقة على منح رخصة البناء
لمشروع.....لفائدة.....الكائن ب.....

إن والي ولاية قالمة

- بمقتضى الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني،
- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل،
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل ،
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 في 14/08/2004 والمتعلق بالتهيئة و التعمير ،
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل،
- بمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي،
- بمقتضى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 و المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية ،
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية ،
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 30/09/2010 المتضمن تعيين السيد/ العربي مرزوق واليا لولاية قالمة،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و تسليم ذلك المعدل و المتمم،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23/07/1994 الذي يضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-265 المؤرخ في 06/09/1995 الذي يحدد صلاحيات وقواعد تنظيم وتسيير مصالح التقنين والشؤون العامة والإدارة المحلية وعملها،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13-2013 المؤرخ في 15/01/2013 المحدد للقواعد التنظيمية لسير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران،
- بناء على القرار الولائي رقم.....المؤرخ في و المتضمن تخصيص قطعة أرض تابعة للأماكن الخاصة للدولة بمساحة تقدر ب.....م²،
- بناء على المخططات المنجزة من طرف مكتب الدراسات بتاريخ
- بناء على طلب رخصة البناء رقم بتاريخ
- نظرا للرأي الإيجابي لمديرية الحماية المدنية الوارد إلى مصالحنا تحت رقم المؤرخ في
- نظرا للرأي الإيجابي لمديرية الموارد المائية الوارد إلى مصالحنا تحت رقم المؤرخ في
- نظرا للرأي الإيجابي لمديرية الطاقة و المناجم الوارد إلى مصالحنا تحت رقم المؤرخ في
- نظرا للرأي الإيجابي لمديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء تحت رقم المؤرخ في

- باقتراح من السيد مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء -
- يقرر -

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء لمشروع لفائدة
الكائن ب.....

المادة 02: على المستفيد من رخصة البناء أن يعلم مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بتاريخ فتح الورشة ، كما يضع خلال المدة الكاملة لعمل الورشة لافتة مرئية من الخارج ، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة و نوع البناء ، كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة ، و التاريخ المتوقع انتهاء الأشغال بها و كذا اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالإنجاز.

المادة 03: يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل قدره ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال تصريحاً يعد من نسختين ويشهد على الانتهاء من هذه الأشغال و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لبلدية مقابل وصل.

المادة 04: تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يكتمل البناء في أجل قدره (03 سنوات).

المادة 05: يكلف كل من السادة / الأمين العام للولاية، مديرة التنظيم والشؤون العامة، مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء، مدير الطاقة و المناجم ، مدير الحماية المدنية ، مدير الموارد المائية، رئيس دائرة، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

قائمة في.....

الوالي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي / لـ : / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)
السكن (ة) ب
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
الوالي /
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :**طلب رخصة التجزئة**

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 10 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم :
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ : / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
الساكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشبكات الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير.
وبمقتضى رأي الشبكات الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان
التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :
- 11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :
- 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

.....

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول
 على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة / الأتسة / السيد)
السكان(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى /
وبمقتضى
وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير .

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :
.....
.....
.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) ب.....
 بخصوص أشغال :.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم..... بتاريخ.....
 وبمقتضى محضر جرد رقم..... الذي تم إعداده بتاريخ.....
 بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء.....
 تحت رقم..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء :

.....

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :
 /1
 /2
 /3
 /4
 /5
 /6
 /7
 /8
 /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

.....

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة :

.....

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

.....

12 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها :

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة / الأتسة / السيد)
السكنة) بـ
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكان(ة) بـ
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ
وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف تحت رقم
بتاريخ

يقرر ما يأتي :

مادة وحيدة : تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها الآتية :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

بطاقة المعلومات

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكن(ة) بـ.....
 بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....
 و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
 معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
 الارتفاع الأقصى :
 المواصفات الأخرى :

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

لوحة الورشة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

الملف رقم

1 - رخصة مسلمة بتاريخ :

2 - مشروع إنجاز / هدم

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ

وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ

3 - صاحب المشروع :

4 - المشرف على الإنجاز :

5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :

6 - أجل الإنجاز :

7 - تاريخ فتح الورشة :

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية قالمة
مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء
مصلحة التعمير

قرار رقم...../2014 يتضمن الموافقة على منح شهادة
المطابقة في إطار التسوية بموجب القانون رقم 15/08 المؤرخ في
2008/07/20 لمشروع 198 سكن اجتماعي تساهمي لفائدة المؤسسة
~~الوطنية للترقية العقارية بولاية قالمة~~

إن والي ولاية قالمة

- بمقتضى القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم،
- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل،
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل،
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 و المتعلق بالتهيئة و التعمير،
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملك الوطنية المعدل،
- بمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي،
- بمقتضى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،
- بمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و تاريخ إنجازها،
- بمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية،
- بمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية،
- بمقتضى المرسوم رقم 87-91 المؤرخ في 21/04/1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية،
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 30 سبتمبر 2010 المتضمن تعيين السيد/ العربي مرزوق واليا لولاية قالمة،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 و المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22/09/2009،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94 - 215 المؤرخ في 23 جويلية 1994 المتضمن ضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95 - 265 المؤرخ في 06 سبتمبر 1995 الذي يحدد مصالح التقنيين والشؤون العامة والإدارة المحلية وقواعد تنظيمها و عملها،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفايات سيرهما،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط و كفايات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها،
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13-13 المؤرخ في 15/01/2013 الذي يحدد قواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران،
- بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 03/01/2012 التي تتعلق بتسليم عقود التعمير التجهيزات و السكنات المنجزة من طرف الإدارات و المؤسسات العمومية،
- بناء على المقررة رقم 23 المؤرخة في 07/01/2013 المتعلقة بإحداث اللجنة الولائية التقنية الخاصة بدراسة ملفات السكنات و التجهيزات العمومية،
- بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية التقنية الخاصة بدراسة ملفات السكنات و التجهيزات العمومية رقم 139 المؤرخ في 19/01/2014،

- بناءا على المقررة رقم المؤرخة في..... والمتضمنة الموافقة على منح شهادة المطابقة في إطار التسوية بموجب القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 لمشروع سكن اجتماعي تساهمي لفائدة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية الكائن بلدية قالمة،

- باقتراح من السيد / مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء-
- يقرر -

المادة الأولى: تمنح شهادة المطابقة في إطار التسوية بموجب القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 لمشروع 198 سكن اجتماعي تساهمي لفائدة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية الكائن بلدية قالمة.

المادة 02: لا يمكن استغلال المساكن حتى يتم الربط بكل الشبكات.

المادة 03: يكلف كل من السيد/ الأمين العام للولاية، و السادة/ مديرة التنظيم والشؤون العامة، مدير التعمير والهندسة المعمارية و البناء، مدير أملاك الدولة، مدير الأشغال العمومية، مديرة الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة و الصناعة التقليدية، مدير الثقافة، مدير مسح الأراضي، مدير المحافظة العقارية، رئيس دائرة قالمة، رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية قالمة كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في نشرة القرارات الإدارية للولاية.

قالمة في:.....

الوالي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: قالمة

الغرفة رقم: 01

إن المحكمة الادارية قالمة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في الثامن عشر من شهر جـوان سنة ألفين و ثلاثة عشر

رئيسا
مستشارا
مستشارا مقرا
محافظ الدولة
أمين الضبط

برئاسة السيد (ة): بوشامة رايح
بعضوية السيد (ة): مقدم عيسى
وبعضوية السيد (ة): العايب فريدة
وبمحضر السيد (ة): بوناب عبد الوهاب
وبمساعدة السيد (ة): مراح وهيبية

رقم القضية: 13/00096

رقم الفهرس: 13/00588

جلسة يوم: 13/06/18

المدعي:

شنش ابراهيم

المدعي عليه:

مديرية البناء والتعمير لولاية
سوق اهراس ممثلة في شخص
والي ولاية سوق اهراس
مقاولة تضامن الخالدية ممثلة
في شخص مسيرها مسلتي
ياسين

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 13/00096

بين:

1 (شنش ابراهيم
العنوان: ولاية سوق اهراس
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): بلهادي عبد الغاني
المدعي

من جهة

وبين

1 (مديرية البناء والتعمير لولاية سوق اهراس ممثلة في
شخص والي ولاية سوق اهراس
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): عقوني محمد العيد
المدعي عليه

2 (مقاولة تضامن الخالدية ممثلة في شخص مسيرها
مسلتي ياسين
المباشر للخصام بنفسه
المدعي عليه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بقالمة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2013/06/18

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) العايب فريدة المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) بوناب عبد الوهاب محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والأجرائات :

بموجب عريضة إفتتاحية للدعوى مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بقالمة بتاريخ 2013/02/04 و المسجلة تحت رقم 2013/96 ، أقام المدعي شنش إبراهيم المباشر للخصام بواسطة محاميه الأستاذ بلهادي عبد الغاني دعوى ضد المدعى عليها مديرية التعمير و البناء لولاية سوق أهلاص ممثلة في شخصها والي ولاية سوق أهراس و مقاوله تضامن الخالدية ممثلة في شخص مسيرها مسلتي ياسين .

وقد جاء في العريضة على أن المدعي مالك لقطعة أرضية تحت رقم 52 تبلغ مساحتها 700 متر مربع واقعة خلف المستشفى الجهوي سوق أهراس ، وقامت مديرية البناء و التعمير بأمر بالخدمة يتمثل في التهيئة الخارجية لحي دوجة ببلدية سوق أهراس حصة التهيئة الخارجية + التطهير و المقاوله التي إستفادت من هذا المشروع هي مقاوله الخالدية و قامت المقاوله بإقتلاع 32 عمود أشغال تمثلت في مد قنوات صرف المياه قلب الأتربة داخل أرض المدعي مما الحق ضررا كثيرا بالمدعي و شوهت المساحة و لم تعد صالحة للبناء و الإستعمال خاصة بعد مد قنوات صرف المياه قناة رئيسية و إقتلاع الأعمدة و القيام بإنجازات في القطعة و هذا التصرف يعتبر تعسفا و تعدي ، لذلك فإن المدعي يلتمس الحكم بإلزام المدعى عليهما بتعويضه بمبلغ قدره مليار و نصف سنتيم جبر الأضرار و إحتياطيا تعيين خبير للقيام بمعاينة ميزانية و استنتاج خبرة حاسمة في الموضوع .

وقد جاء في جواب المدعى عليه والي ولاية سوق أهراس كتمثل لمدير التعمير و البناء بواسطة محاميه الأستاذ عقوني محمد العيد بموجب مذكرة جواب مؤرخة في 2013/03/03 يدفع من حيث الشكل بإنعدام الصفة و المصلحة في المدعي ، والمدعي يدعي و أن المقاوله قامت بنزع الأعمدة إلا أنه لم يقدم ما يثبت تواجدها أو رخصة بناء تسمح له بإنجاز هذه الأعمدة . و هذه الأعمدة وقت المعاينة و أخذ القياسات لإنجاز المشروع لم يكن لها أثر و كيف للمدعي أن يقدم طلب تعويض على شيء لا أساس له .

و هذا الحي فوضوي وقد برمجت له الدولة مشروع تهيئة بالملايين و ذلك لكثرة طلب المواطنين و حفاظا على صحتهم و برمجت مشروع لإنجاز قنوات صرف المياه ، لذلك فإن المدعى عليه يلتمس الحكم في الشكل برفض الدعوى و في الموضوع رفضها لعدم التأسيس . وقد أضاف المدعي مذكرة جوابية مؤرخة في 2013/04/04 يرد فيها بأن الدفع المشار مردود عليه طالما و أن المدعي حائز على عقد عرفي ثابت التاريخ وتم إيداع هذا العقد ليتم تسجيله لدى مصلحة الطابع و التسجيل ، فالصفة موجودة و قد تضرر كثيرا جراء هذا الإعتداء لذلك فهو يتمسك بسابق طلباته .

عند هذا الحد ، وبعد إكتفاء الأطراف من تبادل المذكرات تم إعداد تقرير مكتوب من طرف المستشارية المقررة ، تم إحالة الملف على السيد محافظ الدولة لتقديم طلباته و الذي التمس تطبيق القانون ، ثم حددت جلسة 2013/06/21 لتلاوة التقرير قصد تمكين الأطراف من تقديم ملاحظاتهم الشفوية و على إثر تمسك كل طرف بسابق طلباته وضعت القضية في المداولة ليصدر فيها الحكم الآتي بيانه .

** وعليه فإن المحكمة **

- بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
- بعد الإطلاع على مذكرات الأطراف و الوثائق المرفقة
- بعد الإطلاع على إلتماسات السيد محافظ الدولة
- بعد المداولة قانونا
- من حيث الشكل
- حيث أن المدعى عليه أثار دفعا شكليا مفاده إنعدام الصفة و المصلحة في المدعي .

- حيث أن المدعي شنش إبراهيم ، رافع بواسطة محاميه الأستاذ بلهادي عبد الغاني المدعى عليهما مديرية التعمير و البناء لولاية سوق أهراس ممثلة في شخص والي ولاية سوق أهراس و مقاوله تضامن الخالدية ممثلة في شخص مسيرها مسلتي ياسين ، ويلتمس الحكم بإلزام المدعى عليهما بتعويضه بمبلغ مليار و نصف سنتيم جبرا للأضرار و احتياطيا الحكم بتعيين خبير و إستنتاج خبرة حاسمة في الموضوع .
- حيث أن المدعى عليها مقاوله الخالدية ممثلة في شخص مسيرها مسلتي ياسين رغم صحة تكليفها بواسطة محضر قضائي، إلا أن الثابت أنها لم تستلم محضر التكليف ، وتم تكليفها بواسطة رسالة مضمنة الوصول مما يتعين جعل الحكم اتجاها غيايبا.
- حيث أن السيد محافظ الدولة التمس تطبيق القانون
- حيث أن المدعي في دعوى الحال يلتمس تمكينه من تعويض مقابل التعدي الذي قامت به المدعى عليها و الذي مس أرضه إلا أن المدعي لم يقدم للمحكمة أي دليل رسمي يجعل من صفته قائمة و ثابتة في دعوى الحال ، ذلك أن العقد العرفي المستدل به ، غير رسمي بعد بإعتباره لم يتم إشهاره ذلك أن الحقوق العقارية لا تكون لها حجة في مواجهة الغير إلا بعد إشهار العقود الخاصة بها و بالتالي فإن دعوى المدعي جاءت سابقة لأوانها يتعين رفضها لإنعدام الصفة في المدعي
- حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المدعي

**** هـذـه الأـسـباب ****

تقرر المحكمة الادارية علنيا ابتدائيا حضوريا للمدعى عليها مديرية البناء ممثلة بالوالي و غيايبا للمدعى عليها مقاوله تضامن الخالدية.

في الشكل: التصريح بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة و تحميل المدعي المصاريف القضائية. و إثباتا لذلك تم التوقيع على هذا القرار بمعرفة الرئيس و المستشار المقررة و أمين الضبط.

الرئيس(ة)

المستشار المقرر

أمين الضبط

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الادارية: قالمة

الغرفة رقم: 01

رقم القضية: 13/00074

رقم الفهرس: 13/00583

جلسة يوم: 13/06/18

إن المحكمة الادارية قالمة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في الثامن عشر من شهر جوان سنة ألفين و ثلاثة عشر

برئاسة السيد (ة): بوشامة رايح

بعضوية السيد (ة): مقدم عيسى

وبعضوية السيد (ة): العايب فريدة

وبمحضر السيد (ة): بوناب عبد الوهاب

وبمساعدة السيد (ة): مراح وهيبية

رئيسا
مستشارا مقرر
مستشارا
محافظ الدولة
أمين الضبط

المدعي:

الشركة الجزائرية لاشغال الطرق

- حمادي كرومة- سكيكدة- ممثلة

بمديرها العام

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 13/00074

بين:

1 (الشركة الجزائرية لاشغال الطرق - حمادي كرومة- المدعي

سكيكدة- ممثلة بمديرها العام

العنوان: حمادي كرومة- سكيكدة-

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): بن لعربي رايح

المدعي عليه:

مديرية البناء والتعمير لولاية

قالمة ممثلة في شخص والي

ولاية قالمة

من جهة

وبين

1 (مديرية البناء والتعمير لولاية قالمة ممثلة في شخص المدعي عليه

والي ولاية قالمة

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): قرفية عبد الوهاب

من جهة ثانية

إن المحكمة الادارية بقالمة

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2013/06/18

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 و المتعلق بالمحاكم الادارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 896 منه.

بعد الاستماع إلى السيد(ة) مقدم عيسى المقرر

في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) بوناب عبد الوهاب محافظ الدولة

والإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

وبعد مداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والاجراءات :

- بموجب عريضة إفتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بقالمة بتاريخ 2013/01/29 تحت رقم 2013/74 أقامت الشركة الجزائرية لأشغال الطرق بالشرق مباشرة للخصام بواسطة محاميها الاستاذ بن لعربي رابح أقامت دعوى ضد ولاية قالمة مباشرة للخصام بواسطة محاميها الاستاذ قرفية عبد الوهاب.
- وقد جاء في عريضة الدعوى ما يلي : أن المدعية بصفتها مؤسسة مختصة في اشغال الطرق قد تلقت طلبا من المدعى عليها وهو الطلب رقم 02 من اجل انجاز الخرسانة المزفتة على مستوى الطريق ببلدية بوعاتي محمود وبمجرد تلقيها طلب شرعت في الاشغال وبناء على ذلك حررت فاتورة بقيمة الاشغال وهي الفاتورة رقم 04/40 وقيمتها قدرت بمبلغ (1.977.659,60 دج) وارسلتها الى المدعى عليها قصد تخليصها والمدعى عليها لم تسدد قيمة الفاتورة رغم اقرارها ورغم تنفيذ الاشغال المطلوبة وقد بررت عدم الدفع بظروف مالية واضافت ان الدين المطلوب لم يدركه التقادم لذلك تطلب القضاء بالزام المدعى عليها دفع الدين المقدر بمبلغ (1.977.659,40 دج) والزامها بتعويض الضرر بمبلغ (500.000 دج) .
- اما المدعى عليها فقد أجابت في الشكل ذكرت انه لا تربطها علاقة تعاقدية مع المدعية وفي الموضوع رافعت بان المدعية لم توضح وقائع النزاع بما يكفي لمناقشته لذلك طلبت رفض الدعوى .
- وقد احيل الملف على محافظ الدولة الذي إلتمس تطبيق القانون والقضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس.

** وعليه فإن المحكمة **

- بعد الإطلاع على المواد 13.5.4.3.2.1 897.828.827.815.804.803.802.801.800.13.5.4.3.2.1 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والادارية .
- بعد الإطلاع على ملف الدعوى ومرفقاته منها وصل الطلب والفاتورة رقم 04 ومعاينة عدم تقدير محضر الاستلام .
- بعد الاطلاع على طلبات محافظ الدولة.
- بعد المداولة:
- في الشكل:
- حيث ان الدعوى مستوفية شروطها الشكلية لذلك فهي مقبولة.
- في الموضوع:
- حيث أن المدعية ترفع بانها قد تلقت سند الطلب رقم من المدعى عليها مفاده انجاز الخرسانة المزفتة على مستوى الطريق بوعاتي محمود وقد انجزت العمل المطلوب منها وحررت فاتورة رقم 04 بمبلغ 1.977.659,60 دج الذي يمثل قيمة الاشغال المنجزة غير ان المدعى عليها رفضت التسديد لذلك تطلب الزام المدعى عليها تسديد قيمة الاشغال مبلغ قدره 1.977.659,60 دج مع الزامها بتعويض الضرر بمبلغ 500.000 دج.
- وحيث ان المدعى عليها رافعت بان المدعية لم توضح وقائع النزاع بما يكفي لمناقشة الدين المطلوب ولم تبين الاشغال المزعومة لذلك تطلب رفض الدعوى.
- وحيث ان المحكمة بعد الاطلاع على ملف الدعوى ومرفقاته تبين ان المدعية تدعي انجاز اشغال لفائدة المدعى عليها غير انها لم تقدم ما يفيد انجاز هذه الاشغال فعلا وان وصل الطلب وحده لا يكفي لاثبات الدين ولان الدين يتعلق بالمال العام لذلك يتعين تقديم وثائق محاسبية تفيد اثبات الدين فعلا وعليه طلب المدعية على هذا النحو غير مؤسسويتعين رفض الدعوى.
- وحيث ان المصاريف القضائية يتقضى على عاتق المدعى.

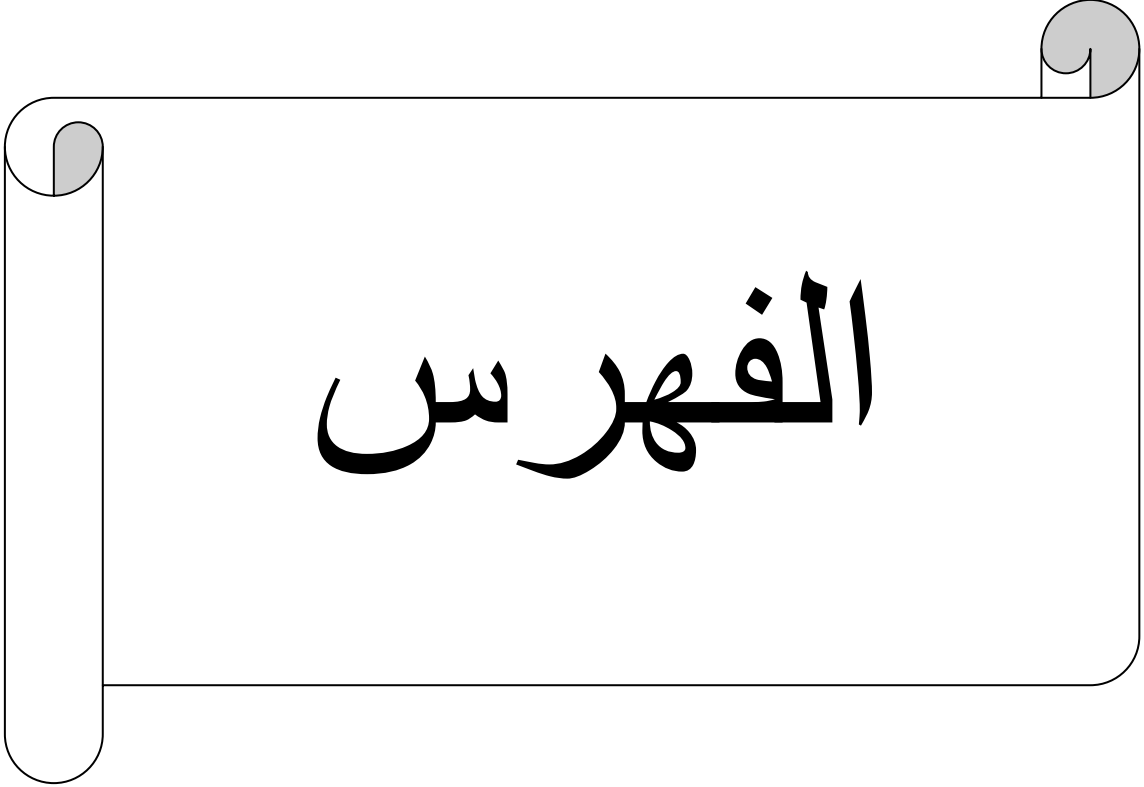
** هذه الأسباب **

تقرر المحكمة الإدارية علنيا إبتدائيا حضوريا.
في الشكل: قبول الدعوى
في الموضوع : القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس وتحميل المدعية المصاريف القضائية.
وإثباتا لذلك تم التوقيع على هذا الحكم بمعرفة الرئيس والمستشار المقرر وأمين الضبط.

الرئيس(ة)

المستشار المقرر

أمين الضبط



الفهرس

الصفحة	الفهرس
5-1	مقدمة
6	الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير
7	المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة و التعمير
7	المطلب الأول: الرقابة الإدارية باستعمال أدوات التهيئة و التعمير
7	الفرع الأول: الرقابة الإدارية عن طريق المخططات
7	أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
12	ثانيا: مخطط شغل الأراضي
15	الفرع الثاني: القواعد العامة للتهيئة و التعمير
16	أولا: تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير
16	ثانيا: محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير
19	المطلب الثاني: الرقابة الإدارية باستعمال وثائق التعمير
19	الفرع الأول: الرقابة عن طريق الرخص الإدارية
19	أولا: رخصة البناء
26	ثانيا: رخصة التجزئة
30	ثالثا: رخصة الهدم
33	الفرع الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات العمرانية
33	أولا: شهادة التعمير
36	ثانيا: شهادة التقسيم
37	ثالثا: شهادة المطابقة
39	رابعا: شهادة النفع و التهيئة
41	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة و التعمير
41	المطلب الأول: هيئات الرقابة الإدارية البعدية
42	الفرع الأول : الهياكل الإدارية للرقابة الإدارية البعدية
42	أولا: الإدارة المركزية
43	ثانيا: الإدارة اللامركزية
46	الفرع الثاني : الأعوان المؤهلين بالبحث عن المخالفات في مجال التعمير

46	أولاً: تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات
48	ثانياً: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير و البناء
53	المطلب الثاني:تسوية وضعية البناءات المخالفة لقانون التهيئة و التعمير
54	الفرع الأول : الإجراءات الأولية قبل البت في طلب التسوية
54	أولاً: مرحلة إعداد ملف التسوية
55	ثانياً: مرحلة تسليم ملف التعمير إلى مكتب التعمير
55	ثالثاً: مرحلة التحقيق في الملف
57	الفرع الثاني: البت في ملفات التسوية
57	أولاً: حالة الموافقة
59	ثانياً: حالة الموافقة بشروط
59	ثالثاً: حالة الرفض
60	الفرع الثالث: أنماط البناءات المصنفة للإزالة
60	أولاً: البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات
60	ثانياً: البناءات الموجودة بصفة اعتيادية بالمناطق المحمية
61	ثالثاً: البناءات الفوضوية المشيدة في أراضي فلاحية
61	رابعاً: البناءات الفوضوية المشيدة خرقة لقواعد الأمن
62	خامساً: البناءات الفوضوية التي تشوه المنظر العام للموقع بشكل خطر
62	الفرع الرابع: إجراءات إزالة البناءات
62	أولاً: تشكيل الملف
63	ثانياً: دراسة الملف
64	خلاصة الفصل
65	الفصل الثاني:الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير
66	المبحث الأول: سلطات القاضي الإداري في مجال التهيئة و التعمير
67	المطلب الأول: منازعات المشروعية في مجال التعمير
67	الفرع الأول : رفع دعوى الإلغاء
67	أولاً: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء في مجال منازعات
68	ثانياً: الأعمال القابلة للطعن بالإلغاء
69	ثالثاً: رفع دعوى الإلغاء

80	رابعاً: سلطات القاضي الإداري للفصل في الدعوى..
81	الفرع الثاني: النتائج المترتبة على الحكم بالإلغاء
82	أولاً: عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الجزائري
83	ثانياً: جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري الجزائري
84	المطلب الثاني: دعوى المسؤولية في مجال التعمير
84	الفرع الأول: الأفعال المسببة للمسؤولية
84	أولاً: المسؤولية على أساس الخطأ
87	ثانياً: المسؤولية دون الخطأ
89	الفرع الثاني: الضرر الواجب التعويض
89	أولاً: تعريف الضرر
89	ثانياً: شروطه
93	الفرع الثالث: إصلاح الضرر
93	المبحث الثاني: سلطات القاضي العادي في مجال التهيئة و التعمير
93	المطلب الأول: الدعوى المدنية
95	الفرع الأول : اختصاص قاضي الموضوع
95	أولاً: شروط تأسيس الدعوى
97	ثانياً: نتائج الدعوى المدنية
98	الفرع الثاني : اختصاص القاضي الإستعجالي
99	المطلب الثاني: الدعوى الجزائية
100	الفرع الأول : جرائم البناء و التعمير
100	أولاً: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات
101	ثانياً: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة و التعمير
107	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لجرائم البناء و التعمير
107	أولاً: جرائم المباني بالنسبة لجسامتها النسبية
108	ثانياً: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها الشرعي
108	ثالثاً: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المادي
108	رابعاً: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المعنوي
109	خامساً: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى الحق المعتدى عليه
109	سادساً: المسؤولين جزائياً عن المخالفات

110	الفرع الثالث: المتابعة القضائية
110	أولاً: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة
111	ثانياً: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر
113	خلاصة الفصل
117_115.	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
122-119	الفهرس

