

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قُلِ اعْمَلُوا أَنْتُمْ عِلْمَ اللَّهِ عَمَّا كُنْتُمْ تُرْسِلُونَ

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمِ



الإهداء

نهدي هذا العمل

إلى :

...الوالدين الكريمين حفظهما الله ،

... اخوتي واخواتي ،

... الأهل والأحباب والأصدقاء ،

...كل من عمل على إحقاق الحق وتحقيق العدالة وإزهاق الباطل،

كل أسرة الحقوق في جامعة قالمة

شكر وعرهان :

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على النبي المصطفى

،أما بعد:

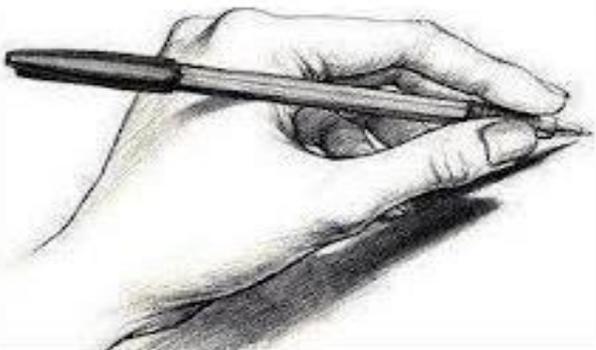
نتوجه بجزيل الشكر إلى الأستاذة الفاضلة "بوخميس سهيلة"

لقبولها الإشراف على هذا العمل المتواضع ،وعلى نصائحها

القيمة التي لم تبخلها علينا ،فجزاها الله خير جزاء .

كمالا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى أعضاء اللجنة الموقرة

لقبولهم مناقشة هذه المذكرة .



الفصل الأول

آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

لتنفيذ السياسة العامة للدولة الرامية إلى تحقيق مبدأ سيادة القانون، والسهر على احترامه من قبل الجمهور وتطبيقا لذلك، تقوم الإدارة بأعمال مادية، وهي مجرد وقائع تصدر عنها إرادتها في إحداث اثر قانوني معين وأعمال قانونية لإحداث أثار قانونية تبدو من ناحية في صورة عقود إدارية ومن ناحية أخرى في صورة قرارات إدارية¹ تنظيمية تتجسد في المخططات العمرانية {المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وقرارات فردية تتمثل في الشهادات والرخص الإدارية .

وتطبق الإدارة العامة العمرانية هذه الآليات لبسط رقابتها القبلية على الملكية العقارية الخاصة، وحمايتها من التعدي عليها، من خلال احترام القواعد الموضوعية التي تتعلق بالأراضي القابلة للتعمير ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء².

¹ احمد فنيديس، محاضرات مادة الصفقات العمومية، أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر، منازعات إدارية سنة 2017/2018، ص1.

² بوخميس سهيلة، محاضرات مادة العمران، أقيمت على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص منازعات إدارية، سنة 2016/2017، ص 10 .

المبحث الأول

المخططات العمرانية

تعتبر المخططات العمرانية من الوسائل القانونية التي تلجا إليها الإدارة العامة العمرانية لتحديد وتنظيم عملية شغل الأراضي¹ داخل الدولة وبالنظر إلى طبيعتها نجدها ذات طبيعة تنظيمية بالدرجة الأولى لأنها لا تخاطب حالة بذاتها، أو شخصا بذاته بل تنظيم عام² يشمل كافة الأراضي التي تدخل في المجال الإقليمي للبلدية³ أو الولاية⁴ وتهدف بالأساس إلى :

➤ تحقيق مبدأ التوازن في توزيع السكان في الأقاليم.

➤ الاستغلال العقلاني للموارد المتاحة في الإقليم.

➤ لامركزية نظام الإدارة بإشراك السكان في عملية التنمية الإقليمية.

➤ الحد من الفوارق الإقليمية بتجسيد مبدأ تكافؤ الفرص.

➤ تحسين مستوى معيشة السكان في الأقاليم⁵

المادة 10 من القانون 29/90 ، السابق الذكر.¹

² رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية، مدينة الحروش نموذجا، مذكرة ماجستير،

كلية العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2005/2006 ، ص 61 .

³ قانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، يتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية عدد 37 مؤرخة في 3

يوليو 2011.

⁴ قانون 07/12 مؤرخ في 21 فبراير 2012 ، يتعلق بالولاية ، الجريدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في 29

فبراير 2012.

⁵ سهيلة بوخميس، المرجع السابق ، ص 6 .

المطلب الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

اعتمد المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كبديل للمخطط العمراني الموجه الذي اعتمده في المرحلة من 1962 إلى 1978¹.

ويجد المخطط التوجيهي أساسه القانوني في القانون 29/90 الصادر في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 الصادر في 14/08/2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير. وكذا المراسيم التنظيمية المتمثلة في:

✓ المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10/09/2005².

✓ المرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28/03/2012 الذي يحدد إجراءات وإعداد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³.

وفيما يلي سيتم تناول تعريفه {الفرع الأول}، وأهدافه {الفرع الثاني}، ومحتواه {الفرع الثالث}.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي.

¹ ادرك المشرع أن المخطط العمراني آلية فعالة لبيسط رقابة الإدارة فأعطي للبلدية صلاحية إعداد المخطط الرئيسي لمزيد من التفصيل انظر المادة 156 من الامر 24/67 المؤرخ في 18 يناير 1967، يتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في جويلية 1967.

المرسوم التنفيذي 177/91، السابق الذكر².

الجريدة الرسمية عدد 19 المؤرخة في 01 افريل 2012.³

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

لم يتم التطرق إلى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا على مستوى الفقه ولا على مستوى القضاء لكن بالرجوع إلى القانون 29/90 نجد أن المخطط التوجيهي عبارة عن "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹".

لذت فهو عبارة عن قرار إداري تنظيمي يعد من قبل السلطات الإدارية المختصة لتنظيم عملية شغل الأراضي على مستوى الفضاء المخصص له²، ووفق إجراءات قانونية محددة في القانون.

ويجسد المخطط التوجيهات الأساسية للتهيئة³ العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، فهو بمثابة الآلية الفعالة التي تترجم غاية المشرع في التكفل ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية⁴، فنطاق تطبيق المخطط التوجيهي هي البلدية⁵.

وباستقراء المادة 18 من القانون 29/90 يتضح أن دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة عامة يتمثل في:

المادة 16 من القانون 29/90 السابق الذكر.¹

² سهيلة بوخميس ، المرجع السابق، ص 15.

³ التهيئة هي كل عملية انجاز /أو تهيئة شبكات للتهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية ، انظر المادة 03 من القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 2011/03/06 .

المادة 13 من القانون 29/90 ، السابق الذكر.⁴

المادة 24 من القانون 29/90 ، السابق الذكر.⁵

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

✓ تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو عدة بلديات حسب القطاع¹.

✓ توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

✓ تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها².

ليأتي المشرع التعميري بعد ذلك في المادة 19 من القانون 29/90 ويقسم المنطقة التي يتعلق بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى قطاعات محددة كالاتي:

أولا: القطاعات المعمرة

ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير.

ثالثا: قطاعات التعمير المستقبلية³.

رابعا: القطاعات الغير قابلة للتعمير.

¹ القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص اراضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة التعمير بالنسبة لقطاعات التعمير.

² المادة 18 من القانون 29/90، السابق الذكر.

³ المادة 19 من القانون 29/90، السابق الذكر.

أولاً: القطاعات المعمرة:

هي أجزاء مبنية تضم كثافة سكانية معينة، وأجزاء غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات والغابات الحضرية، والأراضي القابلة للبناء والإصلاح الواجبة الحماية¹.

ثانياً: القطاعات المبرمجة للتعمير:

وهي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدن المتوسط والقصير²، وتعتبر أراضي احتياطية مخصصة لكثافة تعمرية معينة على مدى 10 سنوات³.

ثالثاً: قطاعات التعمير المستقبلية:

ويمكن تعريفها بأنها الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد⁴.

وهي تلك الأراضي المخصصة لكثافة تعمرية في آفاق 20 سنة، وتعتبر هذه الأراضي غير قابلة للبناء مؤقتاً إذا ما كانت تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي، ففي حالة غياب هذا الأخير تمنع الاستثمارات وكذا التعديلات للبنىات المعنية بالهدم.

غير أن المشرع كاستثناء يمكنه منح رخصة البناء بغية¹:

¹ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012/2011 ص 28.

المادة 21 من القانون 29/90، السابق الذكر².

³ محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، دون ذكر السنة، ص 28.

المادة 22 من القانون 29/90، السابق الذكر⁴.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

- ✓ القيام بإصلاحات على المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- ✓ البناءات اللازمة للتجهيزات الجماعية وانجاز العمليات الوطنية.
- ✓ البناءات التي ترخص قانونا من قبل الوالي والتي تبرر من قبل المصلحة البلدية².

رابعا: القطاعات الغير قابلة للتعمير:

وتتمثل هذه الأراضي في:"القطاعات التي يكون حق البناء فيها يتناسب مع الاقتصاد العام لهذه القطاعات"³، والتي لا يمكن أن تكون محل للبناء لاعتبارات معينة⁴.

ويسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تنظيم الإنتاج السكني لتقادي البناء الفوضوي واللاعقلاني من خلال تحديد القطع الأرضية القابلة للبناء والتي يجب أن :

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.

- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية.

- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية،

- تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية،

¹ كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1، ص 69.

المادة 22 من القانون 29/90، السابق الذكر.

المادة 23 من القانون 90 /، 29 السابق الذكر.

⁴ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014/2015، ص 84.

- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية¹

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كقاعدة أولى للمحافظة على مبدأ المشروعية² وعدم مخالفة قوانين العمران أي عدم مخالفة القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمراسيم التنظيمية له. فهو يجسد إرادة الدولة على الواقع .

كما يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تقسيم الأراضي إلى أراضي معمرة، قابلة للتعمير، أراضي محمية، كما يهدف هذا التقسيم لحماية قطاعات التعمير من التعدي عليها بواسطة البناء الشرعي³ .

ويهدف أيضا إلى الحفاظ على الجانب الجمالي من خلال تنظيم عملية شغل الأراضي فهو يسعى للوصول لبناء منظم ضمن استراتيجية محكمة، وخاصة بالقضاء على البنايات الفوضوية والأحياء القصديرية، وإعطاء المدينة الشكل الحضري الملائم، فنجد في هذا الصدد القانون 06/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن قانون توجيه المدينة والذي يعرف سياسة المدينة⁴.

بالإضافة إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية والحفاظ عليها من:

¹ المادة 2 من القانون 05/04 ، السابق الذكر.

² محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، طبعة 2005، ص 5 .

محمد جبيري ، المرجع السابق، ص 34. ³

⁴ الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 12 سبتمبر 2006 ،

❖ كل أشكال التلوث ونجد في هذا السياق المرسوم التنفيذي 05 / 315 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المحدد لكيفيات التصريح بالنفايات الخاصة الخطيرة، فقد حددت المادة الثانية والمادة الثالثة منه على ضرورة التصريح بالنفايات في الاستمارة الملحقة بهذا المرسوم وإرساله للإدارة المكلفة بالبيئة¹.

❖ من الأخطار الكبرى كالألزال والفيضانات باعتبارهما يشكلان خطورة كبيرة على العمران² وفي نفس النسق نجد القانون 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالحماية من المخاطر الكبرى وكذا تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة³.

❖ إبراز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل لمعادلة التوازنات البيولوجية⁴.

وفي هذا الصدد القانون 02/02 الصادر في 05/02/2002 المتعلق بحماية وإعطاء الاعتبار للساحل⁵.

¹ الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 11/09/2005 .

² كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 26 .

الجريدة الرسمية عدد 84 مؤرخة في 29/12/2004 .³

المادة 45 من القانون 29/90 ، السابق الذكر.⁴

الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 12/02/2002 .⁵

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد الأماكن التي يجب حمايتها :

كالأراضي الفلاحية من خلال الاهتمام بالزراعة لتحقيق امن غذائي متكامل¹،

لان الجزائر تعد من الدول التي تمتلك اكبر قيمة في العقارات الفلاحية الخصبة والخصبة جدا²، ولذلك فهي جديرة بالحماية. وتعد الأراضي الغابية كذلك من قبيل الأماكن التي يجب حمايتها، فهي تعتبر وحدة حياتية متكاملة ذات توازن طبيعي³.

كما يجدر الإشارة أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لم يغفل حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي لإبراز معالم الدولة التاريخية، وتوجهاتها الثقافية⁴.

فقد نظمه بموجب المرسوم التنفيذي 323/03 المؤرخ في 2003/10/05 المحدد لكيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واصطلاحها⁵.

الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

¹ منصور مجاجي: "أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث والدراسات العلمية عدد 1 نوفمبر، معهد العلوم القانونية والإدارية، يحي فارس، المدية، الجزائر، سنة 2007، ص 10.

² فيصل الوافي، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، سنة 2016/2015، ص 13.

³ وليد ثابتي، الحماية القانونية للملكية الغابية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، سنة 2017/2016، ص 50.

⁴ زهرة ابرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2011/2010، ص 16.

⁵ الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 08 أكتوبر 2003.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

وفقا للمادة 17 من الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي 177/91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والسابق الذكر¹ وتحديدا في المادة الثالثة منه،

فان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحتوي على:

أولا: **تقرير توجيهي**: تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية وآفاق التنمية العمرانية²، وتعد هذه المرحلة التمهيديّة لإعداد هذا المخطط .

ثانيا: تنظيم يحدد القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب القطاعات المقسمة:

1. قطاعات معمورة.

2. قطاعات قابلة للتعمير {المدى المتوسط والقريب}.

3. قطاعات مبرمجة للتعمير في المستقبل {المدى البعيد}.

4. قطاعات غير قابلة للتعمير.

ثالثا: تنظيم يحدد القواعد المطبقة على كل منطقة مشغولة في القطاعات أعلاه، يحدد جهة التخصيص العالية للأراضي و الكثافة العامة الناتجة عن مخطط شغل الأراضي، وأيضا:

✚ الارتفاقات.

✚ المساحات التي تدخل فيها المخططات.

الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 يوليو 1991 .¹

² عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2013/2014، ص 9.

✚ مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية.

✚ شروط البناء الخاص داخل بعض أجزاء التراب الوطني.

رابعا: وثائق بيانية:

تشمل على مخططات :

✓ مخطط الإطار المشيد حاليا.

✓ القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير، والقابلة للتعمير مستقبلا، والمحمية.

✓ مخطط الارتقاات.

✓ مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وسبل إيصال مياه الشرب، منشآت المنطقة العامة.

✓ مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.

ومن خلال المادة 17 المذكورة أعلاه، يتضح انه عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب القيام بدراسة معمقة ودقيقة، واحترام مجموعة من القوانين بغية الحفاظ على سلامة المواطنين¹، و يذكر منها:

عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 92.¹

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

- ✓ القانون 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالحماية من المخاطر الكبرى، وكذا تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة¹،
- ✓ القانون 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم².
- ✓ المرسوم 323/03 المؤرخ في 05/10/2003 يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها³،
- ✓ القانون 03/01 المؤرخ في 17/02/2006 المتعلق بالتنمية المستدامة في مجال السياحة⁴،
- ✓ القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن قانون توجيه المدينة⁵،
- ✓ القانون 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁶.

القانون 20/04 ، السابق الذكر.¹

² الجريدة الرسمية عدد 77 المؤرخة في 15 ديسمبر 2001 .

³ المرسوم التنفيذي 323/03 ، السابق الذكر

⁴ الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003 .

⁵ القانون 06/06 ، السابق الذكر .

⁶ الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 20 جويلية 2003 .

فكل هذه القوانين والتنظيمات يجب على البلدية ان تراعيها عند سعيها لوضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

المطلب الثاني

مخطط شغل الأراضي pos:

ضمانا لتنفيذ السياسة العمرانية ، وتكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، تم وضع مخطط شغل الأراضي باعتباره الأسلوب الناجح لتسيير وتنظيم عملية البناء في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، وأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في المخططات العمرانية والمنصوص عليها بموجب المادة 2 من القانون 29/90².

وبمقتضى المادة 10 من قانون 29/90 المتضمنة أدوات التهيئة والتعمير في الفصل الأول " تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها قبل الغير³.

ولتحقيق التوازن العمراني من خلال هذه المخططات ، تم دراسة مخطط شغل الأراضي باعتباره الأكثر دقة وتوضيحا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

لذلك وجب التطرق إلى هذا المخطط pos من خلال:

¹ العربي الزين: "تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها"، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد6 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، دون ذكر السنة، ص207 .

² المادة 2 من القانون 29/90 ، السابق الذكر .

³ المادة 10 من القانون 29/90 ، السابق الذكر .

الفرع الأول : تعريف بمخطط شغل الأراضي

الفرع الثاني :اهداف مخطط شغل الأراضي

الفرع الثالث : مضمون مخطط شغل الأراضي .

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي pos :

نظم المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي pos بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 والنصوص التنظيمية، لا سيما المرسوم التنفيذي 178/91 المتضمن كيفية إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه المعدل والمتمم، والسابق الذكر¹.

وبالرجوع إلى المادة 31 من القانون 29/90 والتي نصت على : " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء"².

ومن خلال نص هذه المادة يتضح أن مخطط شغل الأراضي وسيلة من وسائل التعمير، باعتباره يندرج ضمن مخططات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القسم الثالث من القانون 29/90 المذكور أعلاه، وكونه يضبط عملية تنظيم وتسيير البناء على الأراضي، وكل ما يتعلق بالشكل الهندسي للبنىات وفق التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير، وحقوق الاستعمال الأنسب للأراضي، المهياة لعملية البناء طبقا للمخطط العمرانية المدروسة .

وعلى اعتبار أن مخطط شغل الأراضي قرارا إداريا تنظيميا، يتضمن قواعد عامة ومجردة، والمتمم للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حيث يتم من خلال مخطط pos منح رخص

¹ المرسوم التنفيذي 178/91 ، السابق الذكر .

المادة 31 من القانون 29/90 ، السابق الذكر.²

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

وشهادات التعمير، باعتبارها قرارات فردية تختلف من حيث قواعدها عن القرارات التنظيمية والمتمثلة في أدوات التهيئة والتعمير¹.

كما اعتبر مخطط شغل الأراضي أنه المخطط المحدد لكيفيات استخدام الأراضي، وطرق استكمال البناء عليها، في إطار التوجيهات والقواعد المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتي تسعى لتنميته وتطويره مختلف الأقاليم والوحدات في المجال العمراني².

و تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات، والمحافظة على النشاطات الفلاحية، وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناطق. ومن جهة أخرى تعين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية، وذات المنفعة العامة، والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن. وتحدد أيضا، شروط التهيئة والبناء، للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

وتعين طبيعة الأراضي المعرضة لأخطار الظواهر الطبيعية، مثل الزلازل والفيضانات والمحددة حسب طبيعة الخطر المتوقع، ووفقا للإجراءات القابلة للبناء أو الغير قابلة للبناء³.

ومن هذا المنطلق يتبين أن مخطط شغل الأراضي يسمح باستعمال وحماية الأراضي التي تخصص لممارسة مختلف الأنشطة التي تخدم وتحقق المنفعة العامة، وطبعاً مع مراعاة واحترام

1. كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 76.

2. زهرة أبرياش، المرجع السابق، ص 27.

3. المادة 04 من القانون 05/04، السابق الذكر.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

قواعد التعمير، حيث تحدد طبيعة مخطط شغل الأراضي والأقاليم والقطاعات المتعلقة بالشكل الحضري¹.

إن اعتماد مخطط شغل الأراضي على الخطط العمرانية المضبوطة بصيغة تفصيلية، سيساهم إلى حد كبير في تفادي الأخطاء التي تحدثها الكوارث الطبيعية والتي رسم تخطيطاتها المخطط POS، المنصوص عليها في القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة².

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي POS:

يهدف مخطط شغل الأراضي إلى:

- ❖ تحديد للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية، الشكل الحضري بصفة مفصلة، وتنظيم حقوق البناء واستعمال الأراضي .
- ❖ تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، والمعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.
- ❖ ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
- ❖ تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور
- ❖ تحديد الارتفاقات .

1. كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 82 .

2 القانون 20/04 ، السابق الذكر .

❖ تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها .

❖ تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها¹.

إن العمل على تكامل مختلف هذه الأهداف يساهم في تحديد بدقة حقوق استخدامات الأراضي المنظمة للبنىات، ويؤدي إلى القضاء على الفوضى التي تعرفها معظم البنىات، واستقرار قطاع التعمير من حيث البناء المنظم .

كما تساهم هذه الأهداف على احترام حجم وكمية البناء المحددة بالمتر المربع، أو المتري المكعب ، وضبط الوجوه الخارجية²، مما يضيف على الواجهة الشكل الجمالي للبنىات، مع تحديد مساحات مختلف الأراضي، ومختلف الأنشطة وكذا الارتفاقات.

فالتطور الحاصل في حجم الزيادة السكانية وازدهار العمران وتضاعفه وتراكمه، اوجب على المخطط إلى تحقيق وبلوغ الأهداف المنوطة به، والقائمة أساسا على عملية البناء والحقوق الواجب احترامها في مجال استخدام الأراضي، باعتباره يتم على مستوى المصالح المحلية³.

الفرع الثالث : مضمون مخطط شغل الاراضي pos :

حسب نص المادة 32 من القانون 29/90 "يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية"⁴، ومن خلال تحليل نص هذه المادة وبالاعتماد على المادة 18 من

المادة 31 فقرة 02 من القانون 29/90 ، السابق الذكر¹.

كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص82 .²

عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص108، 109 .³

المادة 32من القانون 29/90 ، السابق الذكر .⁴

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

المرسوم التنفيذي 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، فان مخطط شغل الأراضي يتكون من لائحة تنظيم ، ومستندات بيانية مرجعية¹.

أولاً: لائحة تنظيم :

تحتوي لائحة التنظيم على مذكرة تقديم، حيث تبين مدى تطابق قواعد مخطط شغل الأراضي مع قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكيفية تطبيق الخطط المتبعة على المستوى المحلي ، كما تبين مذكرة تقديم التكامل بين مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتبارهما يخضعان لنفس السلطات المختصة .

إضافة إلى الأحكام المحددة لحقوق استعمال الأراضي المعنية بالبيانات الغير المختصة أو المرخصة، كما يحدد مخطط شغل الأراضي الضوابط التي يجب أن تحترم في البناء

كالتجهيزات المخصصة للبناء، وموضع البنايات ومساحاتها والمنافذ والطرق والتأكد من إيصال مختلف الشبكات في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

كما يتضمن نوع الأراضي التي تكون عرضة لمختلف الظواهر الطبيعية طبقاً للدراسات التكنولوجية².

مع الأخذ بعين الاعتبار أحكام المادة 44 من القانون 29/90 السابق الذكر، والتي تضمنت الحفاظ على الساحل والجبال و السهول الساحلية وكامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل شريطة الحفاظ على المساحة المحددة بموجب القانون³.

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 ، السابق الذكر .

² لعويجي عبد الله ، المرجع السابق، ص 37.

³ المادة 44 من القانون 29/90 ، السابق الذكر .

ثانيا : مستندات بيانية مرجعية :

لم يكتفي مخطط شغل الأراضي في مضمونه بالنص على لائحة التنظيم وإنما احتوى على:

- ملف يشمل المستندات البيانية¹.

- خارطة (بمقياس $1/500^\circ$ أو $1/1000^\circ$) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية، وتحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية، والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي، ومساحات الحماية أو الارتفاعات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية، تطبيقا لإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

- مخطط يبين موضع البيانات ومخطط طبوغرافي يحدد شكل الأرض والتضاريس وفق مقاييس وارتفاعات محددة².

- مخططات تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية وفقا لما ورد في الدراسات الجيولوجية مع تحديد وسائل الحماية للوقاية من هذه الأخطار مع الحفاظ على مقياس مخطط شغل الأراضي والمحددة $1/500^\circ$ أو $1/1000^\circ$ والمتعلق بالشكل الحضري.

المادة 32 من القانون 29/90، السابق الذكر¹.

المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91، السابق ذكر².

كما أضافت المادة 18 مكرر من المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به¹، على مراعاة الإجراءات المقررة في القانون 02/02 المؤرخ في 5 فبراير 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه²، حيث يوضح أهمية الساحل بالنسبة للمخطط³.

و تضمنت كذلك البيانات، مخططات تثبيت وضعية الأماكن المراد البناء عليها، ومخططات تظهر البرامج المهيأة لعملية التعمير، كالمرافق العمومية التي تحقق المنفعة العامة، إضافة إلى مخططات المرور، ومظاهر الحفاظ على المساحات كما هو مبين وممثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

و كذا من خلال الاعتماد على القانون المحدد لكيفية الوقاية من الأخطار المهددة للبنىات والسكنات وطرق مواجهتها وحمايتها⁴.

المبحث الثاني

عصرنة الإدارة العمرانية

تعتبر ظاهرة البناء غير المشروع من المشاكل الخطيرة التي لطالما عانت منها الدولة، ورغم المساعي المبذولة لإيجاد حل لهذه المسألة، فإن هذه الظاهرة ما تزال مستمرة وقد بلغت في الوقت الراهن حدود جد خطيرة.

1. الجريدة الرسمية عدد 62 مؤرخة في 11/09/2005.

2. القانون 02/02، السابق الذكر.

3. عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 112.

4. كاهنة مزوزي، المرجع السابق، ص 47.

ومهما يكن، فإن عواقب هذه الوضعية لا يمكن أن تستمر دون أن تلحق بالغ الضرر بالتنمية الشاملة في البلاد، ولذلك بات من اللازم البحث عن السبل والوسائل الملائمة وتطبيقها قصد معالجة هذه المشكلة المتمثلة في البناء غير المشروع والقضاء عليها نهائيا وشاملا¹.

ومن هذا المنطلق اوجد المشرع الجزائري آليات للمراقبة القبلية في مجال العمران والمتمثلة في البطاقة الوطنية كآلية معلوماتية [المطلب الأول] وقرارات التعمير كوثائق ومستندات إدارية² [المطلب الثاني].

المطلب الأول

نظام البطاقة الوطنية

تعتبر البطاقة الوطنية أداة معلوماتية تمكن الدولة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية المسبقة وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية الإدارية للعقارات المعنية كما أنها تساعدها في كشف المخالفات في مجال العمران .

وللتوضيح أكثر سيتم التطرق إلى البطاقة الوطنية للسكن [الفرع الأول]، والبطاقة الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها [الفرع الثاني].

الفرع الأول: البطاقة الوطنية للسكن

إن تزايد الطلبات على السكن أدى إلى وقوع الدولة في عجز، وهو الأمر الذي دفعها إلى

¹ تعليمية وزارية مشتركة مؤرخة في 13 غشت سنة 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 14 غشت 1985 .

سهيلة بوخميس، المرجع السابق، ص 21 .²

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

البحث عن حل فعال، للتمكن من تجاوز هذه المشكلة، فكان لابد من العمل على تصفية الصيغ¹ لمنع المستفيدين من السكنات من الاستفادة مرة أخرى.

ومن هذا المنطلق تم استحداث البطاقية الوطنية للسكن لمراقبة وضعية السكنات المنجزة في إطار القانون 29/90 والمتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر، والسكنات المنجزة في إطار القانون 15/08² المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها³.

اوجد المشرع الجزائري البطاقية الوطنية للسكن بموجب نص المادة 59 من المرسوم 142/08 والتي تنص على: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن بطاقية وطنية للسكن تدون فيها كل قرارات منح السكنات العمومية الايجارية والسكنات الاجتماعية التساهمية والسكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع بالإيجار والأراضي ذات الطابع الاجتماعي وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن. تزود البطاقية الوطنية من بطاقية الولاية المنصوص عليها أدناه والهيئات المؤهلة قانونا بموجب نصوصها وكذلك الهيئات التابعة للدولة أو الجماعات المحلية"⁴.

وتنص المادة 60 من نفس المرسوم على: "تنشأ على مستوى كل ولاية بطاقية معلوماتية، تدون فيها جميع قرارات منح السكنات المذكورة في المادة 59 اعلاه"⁵.

¹ يقصد بالصيغ: صيغة السكن الفردي، صيغة السكن الاجتماعي، صيغة السكن الريفي، ... وهكذا.

² مقابلة مع السيدة سهام كبير، رئيس مكتب التعمير ببلدية البساس، يوم 2018/03/08 من الساعة 10 إلى 10:30 .

الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008.³

⁴ المادة 59 من المرسوم 142/08 المؤرخ في 11 مايو 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية عدد 24 المؤرخة في 11 مايو 2008 .

المادة 60 من المرسوم 142/08، السابق الذكر.⁵

يتبين من خلال نص المادتين أن المشرع لم يعرف البطاقة الوطنية للسكن واكتفى بالنص عليها وتحديد موضوعها والذي ينصب على قرارات منح السكنات العمومية الايجارية، والسكنات الاجتماعية التساهمية، والسكنات التي تم اقتناؤها في إطار البيع والإيجار، والأراضي ذات الطابع الاجتماعي، وإعانات الدولة الممنوحة لشراء أو بناء سكن.

كما بين الجهات المعنية بمسكها على المستوى المركزي والمتمثلة في الوزير المكلف بالسكن، وعلى المستوى المحلي تتولاها الولايات.

وعلاوة على ذلك، أكد على ضرورة تزويد الجماعات المحلية ببطاقة معلوماتية تدون فيها كل القرارات المتعلقة بمنح السكنات، ولضمان صيرورة عملية منح السكن العمومي الايجاري يجب تزويد وزير السكن ووزير الجماعات المحلية بالمعلومات المرتبطة بكيفيات وشروط منح السكن¹.

الفرع الثاني: البطاقة الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها

تطبيقا لنص المادة 93 من القانون 15/08² والسابق الذكر والتي نصت في صلب المادة على إنشاء البطاقة الوطنية لتسجيل عقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها و المحددة في المرسوم التنفيذي 19/15³ والمسلمة حسب أحكام القانون 29/90 السابق الذكر، وأحكام القانون 15/08 المذكور أعلاه .

المادة 62 من المرسوم 142/08، السابق الذكر.¹

المادة 93 من القانون 15/08، السابق الذكر.²

³ المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015 .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

جاء المرسوم التنفيذي 276/09 المتعلق بالبطاقيّة الوطنية وعرفها في المادة الثانية منه كما يلي: "تعتبر البطاقيّة الوطنيّة آليّة لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة والقرارات الإداريّة والقضائيّة المتعلّقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول في مجال التعمير. وتشكل أداة الدولة المفضّلة في مجال متابعة العقود والقرارات المذكورة أعلاه¹".

يستشف من خلال نص المادة أنّ البطاقيّة الوطنيّة هي تطبيقية معلوماتية ابتدعت لتوثيق عقود التعمير، والقرارات الإداريّة، والقضائيّة المتعلّقة بالعقوبات في مجال التعمير.

ومن هذا التعريف يمكن استخلاص خصائص البطاقيّة الوطنيّة، والتي تميزها عما يشابهها من البطاقيات الأخرى كالبطاقيّة الوطنيّة لمرتكبي أعمال الغش ومرتكبي المخالفات الخطيرة للتشريعات والتنظيمات الجبائيّة والتجاريّة والجمركيّة والبنكيّة والماليّة وكذا عدم القيام بالإيداع القانوني لحسابات الشركة²:

- تعدّ آليّة من آليات الرقابة القبلية في مجال العمران.

- المعلومات التي تحتويها سرية³.

- توثق عقود التعمير المدرجة ضمن المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 276/09 المؤرخ في 10 غشت 2009، يتعلّق بالبطاقيّة الوطنيّة لعقود التعمير والمخالفات المتعلّقة بها وكذا كميّات مسكها، الجريدة الرسميّة عدد 50 مؤرخة في 02 سبتمبر 2009.

² المرسوم التنفيذي 84/13 المؤرخ في 06 فبراير 2013 يحدّد البطاقيّة الوطنيّة لمرتكبي أعمال الغش ومرتكبي المخالفات الخطيرة للتشريعات والتنظيمات الجبائيّة والتجاريّة والجمركيّة والبنكيّة والماليّة وكذا عدم القيام بالإيداع القانوني لحسابات الشركات، الجريدة الرسميّة عدد 09، مؤرخة في 10 فبراير 2013.

المادة 14 من المرسوم التنفيذي 276/09، السابق الذكر³.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

-توضع لدى الوزير المكلف بالتعمير¹، أما على المستوى المحلي تكلف بمسكها المفتشيات الجهوية للتعمير والبناء وتحت مسؤولية المفتشية العامة للتعمير والبناء المتعلقة بالإقليم الخاضع لاختصاصها² وفي حدود الصلاحيات المحددة لها ضمن المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 والذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها³.

ويتمثل دور المفتشية الجهوية في استلام الملفات والمعلومات الموجودة في شبكة الحالة المدنية على مستوى البلدية وإدراج البطايق في الشبكة العنكبوتية⁴ بعد مالاها بالمعلومات التالية :
تحتوي البطايق الوطنية على قرارات التعمير والمتمثلة في شهادة التعمير، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، رخصة البناء ورخصة البناء على سبيل التسوية في حال سلم العقد على شكل حصص، رخصة الإتمام على سبيل التسوية، شهادة المطابقة إذا كان العقد سلم على شكل حصص. تاريخ التسليم والسلطة التي قامت بتسليمه، هوية المستفيد وعنوانه، مدة صلاحية العقد، وعقد التعديل عند الاقتضاء والأجل الخاص به⁵.

ويسجل فيها أيضا القرارات الصادرة عن المحاكم المختصة المتعلقة بالمخالفات في ميدان التعمير كقرار الهدم الكلي أو الجزئي⁶.

المادة 3 من المرسوم التنفيذي 276/09 ، السابق الذكر.¹

المادة 4 من المرسوم التنفيذي 276/09، السابق الذكر.²

الجريدة الرسمية عدد 69 مؤرخة في 7 ديسمبر 2008.³

⁴ مقابلة مع السيد الطاهر مبروك ، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء والهندسة المعمارية بمفتشية التعمير ببلدية البسباس، ولاية الطارف، يوم 7 مارس 2018 من الساعة 11:00 الى الساعة 11:15.

المادة 5 من المرسوم التنفيذي 276/09 ، السابق الذكر.⁵

المادة 6 من المرسوم التنفيذي 276/09 ، السابق الذكر.⁶

وتلك المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 4 والمتمثلة في قرار هدم البناء الصادر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الصادر عن الوالي في حالة تم البناء دون رخصة¹.

ويتولى مسك البطاقة الوطنية العون المؤهل قانونا، فيقوم كمرحلة أولى بتحصيل المعلومات من مختلف المصادر، سواء محلية المصدر وذلك لان عقود التعمير يتم إصدارها على مستوى البلدية. او تلك التي تأتي من الجهات القضائية المختصة وهي الأحكام الصادرة عن القضاء العادي والإداري².

ثم يقوم بتجميع المعطيات المتحصل عليها ضمن القاعدة البيانية في الشبكة العنكبوتية، بعد ذلك تأتي مرحلة تسجيل المعطيات العمرانية في قاعدة البيانات وفقا لمعايير محددة ومصنفة تحدها الجهات المسؤولة عن مسكها، فيقوم بوضع قرارات العمران في جهة، والجزاءات العمرانية في جهة أخرى، وأخيرا تصفية الأشخاص المقصيين الذين لا يحق لهم الاستفادة من قرارات التعمير³.

المطلب الثاني

المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04، السابق الذكر¹.

² بالنسبة لأحكام القضاء العادي حددت طبيعتها المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المعدل والمتمم في حالة عدم التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة من قبل العون المؤهل قانونا والذي يقوم بتحرير محضر يرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في 72 ساعة وعند التأكد من ارتكاب مخالفة عدم المطابقة البسيطة يصدر حكم بمطابقة البناء وفي حالة عدم المطابقة الجسيمة لجزء من البناء يصدر حكم الهدم الجزئي أما في حالة عدم المطابقة لكل البناء يصدر حكم بالهدم الكلي. أما بالنسبة لأحكام القضاء الإداري فتتمثل في قرارات توقيف الأشغال، أو إلغاء أو وقف تنفيذ قرارات العمران الصادرة عن الجهات.

³ سهيلة بوخميس: "عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر البطاقة الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجا"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، عدد 7، جامعة قلمة، الجزائر، جانفي 2018 ص 319، 321، 322.

قرارات التعمير

تجسيدا لقانون التهيئة والتعمير 29/90، والذي تطرق بموجبه المشرع الجزائري لمختلف الشهادات والرخص الإدارية في مجال العمران، والمنظمة في الفصل الخامس من القانون 29/90 باعتبارهم قرارات فردية، حيث لا يسمح بمنح عقود التعمير والمتمثلة في الرخص والشهادات إلا بموجب القرارات التنظيمية والمتمثلة في أدوات التهيئة والتعمير، ووفق توجيهات المخططات العمرانية.²

وانطلاقا من رخص التعمير الذي نظمها المشرع في الفصل الخامس والمتمثلة في رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم .

وما توضحه المادة 50 من القانون 29/90 أن البناء حق معترف به دستوريا وحتى يحترم هذا الحق وقواعد التعمير لا بد من خضوعه للرخص الإدارية، وفق إجراءات وقواعد التهيئة والتعمير باعتبار البناء مرتبط بملكية الأرض.³

ولإضفاء الرقابة فان القرارات الفردية لا بد من إصدارها وتسليمها من طرف السلطات المختصة التي تعمل بدورها على فرض رقابتها حفاظا على المصلحة العامة، وذلك من خلال تنظيم منح القرارات الفردية، وكيفية الحصول عليها وفقا لنظام عمراي منتظم، وفي إطار ما يسمح به القانون لأن مخالفة ذلك يترتب عنه مخالفة قواعد التهيئة والتعمير التي نص المشرع الجزائري على احترامه¹.

² عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص 77 .

³ المادة 50 من القانون 29/90 ، السابق الذكر .

¹ حفيظة بن صافية و حكيمة امعاش، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012 ، ص 5 .

الفرع الأول: الشهادات الإدارية

أولاً: شهادة التعمير

تطرق المشرع الجزائري الى شهادة التعمير باعتبارها قرارا فرديا من خلال :

1_ تعريف شهادة التعمير :

عرفتها المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية².

لم يكتفي المشرع بالتطرق لشهادة التعمير بالنص عليها في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، وإنما حدد مضمونها بدقة من خلال المادة 51 من القانون 29/90 "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معين قبل الشروع في الدراسات ،ان يطلب شهادة التعمير تعيين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"¹.

وما يفهم من نص المادة 51 من القانون 29/90 أن شهادة التعمير يتم طلبها من الشخص المعني بذاته سواء كان شخص طبيعي أو معنوي ،ويتقرر بمقتضاه منح هذه الشهادة من الجهة المختصة ، حيث تبين حقوق المعني في البناء على قطعة الأرض مع إظهار كل المعلومات الخاضعة لها القطعة الأرضية²، والمذكورة في المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 "يعد طلب

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر .

¹ المادة 51 من القانون 29/90 ، السابق الذكر .

² عادل عميرة، المرجع السابق، ص26.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني ،ويجب أن تتضمن البيانات الآتية :

- ✓ طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- ✓ اسم مالك الأرض .
- ✓ تصميميا حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية .
- ✓ تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.³

2- محتوى شهادة التعمير :

كرست المادة 4 من المرسوم التنفيذي 176/91 واحتوت على أهم العناصر المكونة لإتمام عملية البناء ونذكر منها :

- قواعد التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، جراء التغيرات التي تطرأ على عملية البناء والواردة في نصوص خاصة.
- حدوث الكوارث الطبيعية الغير المتوقعة مثل الزلازل والفيضانات والمتلفة للأرض القائم عليها البناء.¹

³ المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

¹ المادة 4 من المرسوم التنفيذي 176/91، المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 يوليو 1991.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

لذلك فمن الضروري احترام قواعد وصلاحيات مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي حفاظا على القطعة الأرضية المهيأة للبناء عليها.²

3- المنازعة المتعلقة بشهادة التعمير :

كما ورد سابقا أن شهادة التعمير عبارة عن وثيقة تسلم بطلب من المعني ،وهي ليست إجبارية ،كما تتميز بإعلام الشخص المعني بالطلب ،حيث تختص بطبيعة الأرض القائم على أساسها البناء ، كما أن لها ارتباط وثيق برخصة البناء، بما للبناء من صلة للأرض.³

وعليه وطبقا لما ورد في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 19/15 "يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة ،يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابلا وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية ،على اساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد

² اميمة بومحذاف ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لعربي التبسي، تبسة ، 2016/2015 ، ص36.

³ حفيظة بن صافية ، حكيمة إمعاش ، المرجع السابق، ص 31 .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ، إبتداء من تاريخ إيداع الطعن يمكن رفع الدعوى لدى الجهة القضائية المختصة".¹

بالتفصيل المبين في المادة6 من المرسوم التنفيذي 19/15 والذي يحدد من خلاله الإجراءات المتبعة من طرف السلطات المختصة والخاصة بطالب شهادة التعمير في حالة رفض منحه هذه الشهادة لعدم مطابقتها للمخططات العمرانية.²

إضافة الى الطعن المقدم لدى السلطات المختصة، والذي بإمكان الشخص المعني طلب رفعه، منح المشرع طالب هذه الشهادة رفع دعواه أمام القضاء للفصل في موضوع النزاع محل الطعن، وفي هذه الحالة للشخص المعني اختاران: إما أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرارات الإدارة بالرفض ويؤول الاختصاص للقضاء الإداري وذلك لقبول الطلب ومباشرة الإجراءات، أو يرفع دعوى تعويض، و التي تعتبر إحدى صور القضاء الكامل والتي تتحمل بمقتضاها السلطة المختصة مسؤوليتها جراء الأخطاء المرتكبة والصادرة منها، وعلى هذا الأساس يحق لرافع الدعوى، أو الشخص المعني بطلب الشهادة، أن يطالب هذه السلطة بتعويضه كمتضرر من أعمالها وتكون المسؤولية على أساس الخطأ، إذا كان العمل غير مشروع أو عدم توافقه مع المدة المحددة، أو كون هذه الشهادة منحت متأخرا.¹

ثانيا : شهادة التقسيم: إن شهادة التقسيم لا تقل أهمية عن باقي الشهادات الأخرى لذا وجب دراستها من خلال التطرق الى تعريفها ، محتواها ، المنازعة المتعلقة بها .

¹ المادة6 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر .

² اميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص36 .

¹ سعاد مقلبد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة2013/2014، ص67 وما بعدها .

1- تعريف شهادة التقسيم :

بموجب المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 تطرق المشرع الجزائري إلى أحكام شهادة التقسيم ،حيث اعتبرها "وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".²

وفي إطار أحكام المادة 59 من القانون 29/90 " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام".³

كما تناول المرسوم التنفيذي 176/91 شهادة التقسيم في المادة 26 بنفس الكيفية المنصوص عليها في المادة 59 من القانون 29/90 .

وما يميز شهادة التقسيم طبقا لهذا التعريف أنها تقتصر على العقارات والأماكن المبنية فقط دون سواها لتتولى تقسيمها، ولا تعين الحقوق الواردة على البناء كما هو مذكور في شهادة التعمير أو تختص بالقطع الأرضية كما في رخصة التجزئة، وبذلك تختص بنوع العقار المبني.¹

كما حددت المادة 34 من المرسوم 19/15 الأشخاص المعنيين بطلب هذه الشهادة قصد تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر.

2- محتوى شهادة التقسيم :

² المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر .

³ المادة 59 من القانون 29/90 ، السابق الذكر .

¹ أميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص37.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

بالرجوع إلى المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15، ومن خلال الأشخاص المعنيين بطلب هذه الشهادة المذكورة في المادة 34 من نفس المرسوم، يتضح أن:

يرفق طلب الشهادة التقسيم بملف تعدده مكتب الدراسات الهندسة المعمارية أوفي التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها ، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي واللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية:

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

2- التصاميم الترشيدية المحددة على سلم 200/1 أو 500/1 والتي تشتمل على البيانات الآتية :

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها.²

وما يظهر من خلال المادة المذكورة أعلاه أن الملف المتضمن طلب شهادة التقسيم والمحدد بدقة للوثائق المذكورة في المادة 35، يكون مؤشرا من طرف مهندس معماري وفقا للمرسوم التشريعي 107/94¹، ويكون مؤشرا من طرف مهندس مسح الأراضي طبقا للأمر 74/75.²

المنازعة المتعلقة بشهادة التقسيم :

² المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 ،السابق الذكر .

¹ المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة في 25 مايو 1994 .

² الأمر 74/75 المؤرخي في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العامة و تأسيس السجل

التجاري ، الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

تمر المنازعة المتعلقة بشهادة التقسيم بنفس المراحل المذكورة في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمتعلقة بشهادة التعمير¹ ، وبالاتماد على المادة 40 من نفس المرسوم التنفيذي والمتعلقة بشهادة التقسيم²، تصدر السلطة المختصة قرار منح شهادة التقسيم باعتبارها صاحبة الاختصاص ،كما يمكن لهذه السلطة المختصة أن ترفض منح هذه الشهادة .

كما توضح المادة 40 من نفس المرسوم، كيفية إيداع الطعن وفق الآجال القانونية، وفي الأخير يكال هذا القرار بالقبول، ويتم منح الشهادة لطالبا إذا كلال بالرفض على اعتبار سكوت الإدارة رفضا، على انه يحدد بالتفصيل أسباب رفض الطعن الإداري المودع.⁵

فخضوع شهادة التقسيم للطعن أمام الإدارات وهو ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، كما أكدت نفس المادة بخضوعها إلى الطعن أمام القضاء ،فرفض الإدارة واستغلالها لسلطتها بما لها من امتيازات السلطة العامة ،يفسخ المجال للطعن أمام القضاء¹، والذي يفصل بدوره إما بدعوى الإلغاء ويتم رفعها ضد قرارات الإدارة بالرفض ، ويكون رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة .

وحسبما تم توضيحه سابقا أنه يمكن رفع دعوى التعويض على أساس الخطأ الصادر عن الإدارة في مجال العمران ،والتي تتحمل من خلاله الإدارة مسؤوليتها سواء تعلق الأمر بتأجيل منح شهادة التقسيم ، ونتيجة الأعمال الغير المشروعة مع ضرورة وقوع ضرر مادي ومحقق

المادة 06 من المرسوم التنفيذي 19/15 .¹

المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 .²

⁵ Patrick Gérard ,« pratique du droit de l'urbanisme », urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel, 4^e édition, paris,2000/2003,page 5 .

¹ كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان، 2016/2015 ، ص105.

ومؤكد، والذي أُلزمه المشرع بالتعويض في هذه الحالة، ووفقا لما ورد في نص المادة 124 من القانون المدني الذي يسمح للمتضرر بالحصول على التعويض المطالب به بسبب الضرر الذي أصابه "كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".²

ثالثا : شهادة المطابقة

باعتبارها الشهادة التي تسلم بعد الانتهاء من الأعمال، لذلك يتم التعرف عليها من خلال:

1/ تعريف شهادة المطابقة : بمقتضى المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15، والمادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن أقتضى الأمر ،استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".¹

بالاعتماد على نص المادة المذكورة أعلاه يتضح مدى تطابق رخصة البناء مع هذا الإنجاز ووفق المخططات العمرانية التي يبادر بطلبها الشخص المستفيد من رخصة البناء.

كما أظهر القانون 29/90 كيفية مطالبتها، وذلك بعد إتمام البناء، حيث يتقدم الشخص المعني بطلب شهادة المطابقة بعدما يتأكد من إتمام عملية البناء من خلال رخصة البناء المتحصل عليها، والتي يختص بتسليمها الجهات المختصة بتسليم شهادة المطابقة، حسب ما وضعه المرسوم التنفيذي 19/15، من خلال هذا التعريف الوارد في المادتين المذكورتين سابقا أن شهادة المطابقة تقتصر على القواعد المبنية في رخصة البناء ومدى الالتزام بهذه

² المادة 124 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر.

¹ المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15، والمادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91، السابق ذكرهما.

الرخصة كونها الرخصة التي تعد نقطة انطلاق عملية البناء وبذلك يتم تسليم شهادة المطابقة، ومخالفة ذلك رفض هذه الشهادات وفتح باب المنازعة أمام الطرفين.² كما نصت المادة 56 من القانون 29/90 "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشرع المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".³

أجازت المادة المذكورة أعلاه المستفيد أو الشخص المعني بطلب هذه الشهادة بإخطار الجهة المختصة عند إتمام أعمال البناء وذلك للحصول على شهادة المطابقة.⁴

وفي إطار القضاء على البناء العشوائي والمبنية بطريقة مخالفة للقانون ودون رقابة، حيث اتخذ المشرع الجزائري آلية رقابة تفرض رقابتها البعدية والتمثلة في شهادة المطابقة.¹

2- محتوى شهادة المطابقة :

لقد منح المشرع الجزائري من خلال المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15 لشهادة المطابقة بأن تحل محل رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين في حالة البناء المخصص للوظائف الاجتماعية، والتربوية أو الصناعة أو التجارة.²

² أميمة بومحذاف، المرجع السابق الذكر، ص 41.

³ المادة 56 من القانون 29/90، السابق الذكر.

⁴ الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012/2011، ص 148 وما بعدها.

¹ شهرزاد سي مرابط: "شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 15/08 من شهادة لإستغلال المبنى إلى شهادة التسوية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سنة 2017، ص 196 وما بعدها.

² المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

كما تبين المادة 61 من القانون 15/08 "يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية".³

فالمشرع بموجب أحكام المادتين المذكورين سابقا اعتبرها شهادة المطابقة بمثابة رخصة للسكن أو غير ذلك تخصص لوظائف معينة ،حيث يترتب بشأنها حقوق وهي تلك المنصوص عليها في المادة 61 من القانون 15/08 ،باعتبارها تلك الأعمال التي تم إنجازها مطابقة مع رخصة البناء ،وفي إطار ذلك تمنح له هذه الشهادة ويتم الحصول بموجبها على هذه الحقوق طبقا لم ورد في رخصة البناء ،وأدوات التهيئة و التعمير .⁴

كما تضمنت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 في فقرتها الأخيرة انه بعد الانتهاء من الأعمال يتم التأكد من مدى مطابقة هذه الأخيرة مع رخصة البناء ، والتي تتضمن إقامة البناية ،وكل مستلزمات هذه البناية بما في ذلك مقاس وواجهة البناية ،" تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء ،إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجباتها".¹

3- المنازعة المتعلقة بشهادة المطابقة :

بعد تكملة الإجراءات القانونية من خلال منح أو رخص تسليم شهادة المطابقة ،والتي يقوم بها الجهة المختصة،والتأكد من مدى مطابقتها ،وتكافؤها مع القرارات التنظيمية المنظمة لرخصة البناء .

فالإشكال هنا لا يقع عند ما تسلّم هذه الشهادة ، وإنما يقع عندما ترفض هذه الجهة تسليمها، لذلك يتم التحقيق في مدى مطابقة النباتات والمنصوص عليها في المادة 14 من القانون

³ المادة 61 من القانون 15/08 ، السابق الذكر .

⁴ عادل عميرة ، المرجع السابق، ص29.

¹ المادة 3/66 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر .

15/08 السالف الذكر "يمكن تحقيق مطابقة البناء التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام"² والتي يعنى بها الشخص المستفيد من رخصة البناء، كما ذكر نفس القانون البناء التي تكون محل تحقيق المطابقة، والتي لا تكون فيها محل تحقيق المطابقة. وعملا بنص المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي تم عرضها بنفس الكيفية المنصوص عليها في المواد 6 و40 من نفس المرسوم التنفيذي المتعلقة بمنازعة شهادة التعمير، وشهادة التقسيم³.

فالشخص المعني بطلب شهادة المطابقة والذي يعد من المستفيدين من رخصة البناء، جعل له المشرع إمكانية الطعن، إذا لم يقتنع برد الجهة المختصة بتسليم هذه الشهادة، أو في حالة سكوت هذه الجهة عن الرد، والمعبر عنه بالرفض وفق المهلة القانونية، أو في حالة الرفض الصريح، على أن يكون مسببا، وبإمكان الشخص المعني بطلب هذه الشهادة اللجوء إلى الجهات القضائية والطعن أمام القضاء¹.

ولكن بالرجوع إلى نص المادة المذكورة سابقا والمتعلقة بشهادة المطابقة، نجد أن المشرع في ميدان العمران نص على اختصاص القاضي الجزائري والمنصوص عليه في الفصل السابع المعنون تحت إطار العقوبات من القانون 29/90، حيث تنص المادة 77 "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل

² المادة 14 من القانون 15/08 ، السابق الذكر.

³ المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر.

¹ عادل عميرة، المرجع السابق ، ص30.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المنفذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها".²

وتكون المدة التي اعتبرها المشرع جنحة بالحبس شهرا أو 6 أشهر والمنصوص عليها في نفس المادة.

كما نصت المادة 78 من نفس القانون "تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و77 أعلاه بمطابقة المواقع أو المنشأة مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشأة أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل".³

وعليه تصدر الجهة القضائية المختصة حكما، وتأمّر بمطابقة هذه البناءات والأعمال مع رخصة البناء، أو هدمها، أو إعادة الحال إلى ما كانت عليه من قبل. وبموجب أحكام قانون العمران، وتنظيم التهيئة العمرانية، وقمع الجريمة، ألغى المشرع الجزائري العقوبة الجزائية ليستبدلها بالعقوبة الإدارية والتي تفرضها السلطة الإدارية المصدرة القرار دون الحاجة إلى اللجوء للقضاء خاصة في مجال البناءات المرخصة والغير المرخصة.¹

كما يمكن رفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض والمتعلق برفض تسليم شهادة المطابقة والتي يرفع على أساسها المتضرر من قرار الرفض دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة، حيث يطلب من خلالها إلغاء قرار الرفض الصادر ضده، كما تستعمل الجهة المختصة بتسليم هذه الشهادة المسؤولية، لأن قرار الرفض الصادر من جهتها يجب أن يكون مسببا، وفي حالة

² المادة 77 من القانون 29/90، السابق الذكر.

³ المادة 78 من القانون 29/90، السابق الذكر.

¹ بومدين كتون، العقوبة الإدارية وضمانات مشروعيتها، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2010/2011، ص10 وما بعدها.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

مخالفته يترتب عليها المسؤولية على أساس الخطأ الذي ارتكبه من خلال منع هذا المستفيد من التصرف أو الاستعمال أو ممارسة مختلف الأنشطة .

كما ألزم المشرع بتبرير قرار الرفض في مثل هذه القرارات والتي يستند عليها القاضي في بناء حجته القانونية ، لذلك وجب على الجهة المختصة في جعل قرار الرفض مبررا، بما له من أهمية أثناء رقابة القضاء عليه تكريسا للصالح العام وخدمة للنفع العام.²

رابعا : شهادة قابلية الاستغلال .

وكغيرها من قرارات التعمير التي نص عليها المشرع الجزائري ولمعرفة مراحلها أكثر وجب التطرق إلى تعريفها،محتواها،المنازعة المتعلقة بها.

تعريف شهادة قابلية الاستغلال :

أشار المشرع الجزائري إلى شهادة قابلية الاستغلال من خلال نص المادة23 من المرسوم التنفيذي 19/15" بطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة ، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة ،تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها".¹

وعليه وتطبيقا لنص المادة المذكورة سابقا ،والتي لم يبين من خلالها المشرع تعريف هذه الشهادة وإنما أشار وبين من الشخص المعني بطلبها ،لذلك وطبقا للمعايير القانونية ، والتي

² أشرف عبد الفتاح أبو المجد محمد، موقف قاضي الإلغاء من سلطة الإدارة في تسبيب القرارات الإدارية "دراسة مقارنة"، القاهرة ، 2005 ، ص330.

¹ المادة23 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكر .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

تبين أن هذه الشهادة من القرارات الفردية التي تمنحها السلطات بناء على طلبها، كما أنها مستند إداري باعتبار الإدارة من تمنحها .

وبالرجوع إلى نص المادة 23 التي تظهر استعادة الشخص المعني من رخصة التجزئة والتي تخص الأرض المجزأة وتقسيمها ، وتأكده من أن أعمال قابلية الاستغلال والتهيئة قد انتهت ، وذلك لإمكانية التصرف فيها من خلال بيعها أو كرائها ، ومدى مطابقة هذه الأعمال مع رخصة التجزئة المتعلقة بالأرض المجزئة².

❖ محتوى شهادة القابلية للاستغلال :

حددت المادة 24 من المرسوم التنفيذي 19/15 محتوى الوثائق التي تتضمنها شهادة قابلية الاستغلال وفق المقاييس المحددة قانونا وطبقا لتصاميم الأعمال المنجزة مع إجراء التعديلات اللازمة مع احتوائه على محضر يبين فيه استلام الأعمال وانتهائها، حيث احتوت على العناصر المكونة من :

❖ تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد

، عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.

❖ محضر استلام الأشغال.¹

المنازعة المتعلقة بشهادة قابلية الاستغلال :

² كمال تكواشت: "رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار"، دون ذكر اسم المجلة، العدد 6 ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، جوان 2016 ، ص163 .

¹ المادة 24 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

تبين المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 المراحل المذكورة سابقا والمبنية لكيفية الطعن للشخص الذي لم يفتتخ أو يعترض بالرد المبلغ به من طرف الجهة المختصة بتسليم شهادة قابلية الاستغلال أو رفضها ،على أن يكون هذا الرفض مبررا ووفق المدة المحددة قانونا².

كما تبين المادة إمكانية رفع دعوى أمام القضاء ضد قرار الرفض والذي يقبل بدوره الطعن بدعوى الإلغاء أو التعويض،حيث ترفع دعوى الإلغاء من طرف الشخص المستفيد من رخصة التجزئة ويطلب من خلالها إلغاء قرار الرفض .

أما دعوى التعويض والتي تتحمل بمقتضاها الجهة المختصة المسؤولية عن الأخطاء الذي تعرض لها المتضرر بسبب رفضها تسليم هذه الشهادة مع تبرير قرار الرفض¹.

الفرع الثاني :الرخص الإدارية

أولا : رخصة البناء :

تعتبر رخصة البناء من أهم عقود التعمير التي نظمها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير 29/90 ،لارتباطها بالبناء وما يترتب من حقوق لطالبيه . و لمعرفة هذه الرخصة وأهم مراحلها وجب التطرق إلى:

1-تعريف رخصة البناء :

لم يعطي القانون 29/90 ،وكذا المراسيم التنفيذية التي تم ذكرها سابقا تعريفا واضحا لرخصة البناء ،إنما اكتفى بالنص على أحكامها والإجراءات المتعلقة بها وكذا منازعاتها، لذا وبالرجوع إلى الفقه يمكن إعطاء بعض التعريفات الواردة بشأن هذه الرخصة .

² المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر.

¹ اميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 47 وما بعدها .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

حيث تعرف على أنها الرخصة الصادرة من الجهة المختصة بتسليمها، باعتبارها لا تسلم هذه الرخصة إلا بموجب قرار. كما أنها ضرورية لأعمال البناء قصد القيام بالإنجازات والتصاميم المنصوص عليها في قواعد العمران²، لذلك تقوم هذه الجهة بإصدار رخصة البناء، قصد ممارسة رقابتها قبل منحها هذه الرخصة، وتقاديا للمخالفات العمرانية بعد الانتهاء من الأعمال.³

وعرفت بأنها ذلك القرار الصادر بإرادة منفردة من الجهة مصدرة القرار قصد ممارسة حقوق البناء في إطار أحكام التهيئة والتعمير.¹ فرخصة البناء عبارة عن فعل قانوني، حيث يمكن للشخص المعني بطالب هذه الرخصة من المباشرة في أعمال البناء طبقا لما جاء في بنودها.² ولارتباط مصطلح البناء بالرخصة كونها تتم بترخيص من الجهة التي أصدرتها ويشير مصطلح البناء طبقا لما ورد في القانون 15/08، حيث ذكر هذا المصطلح بموجب المادة 2 منه :

"أن البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات".³

فالبناء بمفهوم المادة 2 المذكورة أعلاه، مهما كان نوعه، يكون موجه لعمل معين.

وبالرجوع إلى نص المادة 52 من القانون 29/90 " يشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس

² زهرة أبرياش، المرجع السابق، ص70.

³ الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص70 وما بعدها .

¹ محمد الصغير بعلي: "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الأول، جامعة العربي التبسي، تبسة، سنة 2007، ص 17 وما بعدها.

² نبيلة خشاب، الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير "رخصة البناء كنموذج"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2016/2017، ص 60 .

³ المادة 2 من القانون 15/08، السابق الذكر.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".⁴

فرخصة البناء بمنظور هذه المادة لا تخرج عن نطاق الشروط المذكورة والمحددة وفق المادة 52 حيث تمنح من أجل إنجاز البنايات الجديدة، وتمديداتها ولتغيير البناء من خلال ضبط الواجهات على الساحة العمومية، والقيام بعملية التسييج لتفادي الإختلالات التي تمس البناء وتؤدي إلى هدمه.¹ كما أستثنى المشرع الجزائري في المادة 53 " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء".²

فالاستثناء الوارد في عدم الحصول على رخصة البناء والمتعلقة بأمن الدولة وذلك لحساسية وسرية الدفاع الوطني .

كما ذكر تعريف آخر على أنه ذلك المستند الرسمي الذي يرتب التزامات على الأشخاص سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين ، وذلك لإنشاء بنايات جديدة مهما كان دورها أو من أجل تمديد مساحات هذه البنايات القائمة.³

وطبقا للمادة 42 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي حددت الأشخاص المعنيين بطلب رخصة البناء والموضحة في هذه المادة "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه

⁴ المادة 52 من القانون 29/90 ، السابق الذكر .

¹ أميمة بومحذاف ، المرجع السابق ، ص5 وما بعدها .

² المادة 53 من القانون 29/90 ، السابق الذكر .

³ **DROUBENKO BERNAD**, "droit de l'urbanisme », les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement, le contrôle le financement, le contentieux, 9^e édition, paris 2014/2015, p 68 et suivant .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء.⁴ مع إمكانية طلب رخصة البناء من طرف الحائز الحامل لسند حيازي، بمجرد حصوله على شهادة الحيازة وفقا لقانون التوجيه العقاري 25/90.⁵

❖ مضمون رخصة البناء :

تضمنت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91، على الوثائق التي احتواها الطلب المقدم للحصول على رخصة البناء والتي قد ترتب آثار في حالة خرق قواعد التنظيم المعمول به.

فالقيام بكل أشغال البناء من تمديد أو تغيير البنايات بتطلب معلومات محددة في الطلب والمتمثلة حسب المرسوم المذكور سابقا في :

❖ تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

❖ مخطط كتلة البنايات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على حدود القطعة الأرضية ومساحتها ، نوع طوابق البنايات وارتفاعها ، ارتفاع البنايات الموجودة والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية .

❖ تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب ، وصرف المياه القذرة .

❖ مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة.

⁴ المادة 01/42 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر .

⁵ القانون 25/90 ، السابق الذكر .

- ❖ مذكرة ترفق بالرسوم البيانية وتتضمن طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة ونوع المواد السائلة والصلبة والغازية ، وكمياتها المضرة بالصحة العمومية.
 - ❖ قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصففة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
 - ❖ دراسة مدى التأثير المنصوص عليها في أحكام المرسوم 78/90 المؤرخ في 27 فبراير 1990 والمذكور أعلاه وذلك بالنسبة للمشاريع الملحقة.¹
- فقد أشار المشرع الجزائري إلى خضوع هذه المعلومات لتأشيرة المهندس المعماري، واعتبرها جائزة في حالة وجود هذه المباني في إقليم بلديات محددة والمذكورة بموجب المرسوم التنفيذي 176/91.
- وما يلاحظ أن رخصة البناء بالاعتماد على الوثائق المبينة في المادة السابقة والتي جاءت مطولة ، مما يصعب المهمة على طالبها وبغرض القضاء على السكنات العشوائية، من خلال الطرق الإيجابية المعتمدة من طرف الدولة ، والمتضمنة سند الملكية ، مخطط الكتلة ومخطط كل طابق الواجهات، إضافة إلى السندات الوصفية للأشغال، دراسة التأثير عند الاقتضاء.
- وقد جاءت في مجملها لتسهيل طلب الحصول على رخصة البناء، وقدرة كل شخص بطلب هذه الرخصة من تقديم الوثائق².

المنازعات المتعلقة برخصة البناء :

¹ المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91، السابق الذكر .

² موفق براهمي، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2017/2016، ص 207 وما بعدها.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

بخضوع رخصة البناء لمطابقة أدوات التهيئة والتهيئة المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 وذلك بمنح الرخصة أو رفضها لمخالفة هذه الأدوات أو التأخير في منحها³ وبالاتماد على المادة 62 من القانون 29/90"لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون".¹

فيتبين من خلال ذلك أن رخصة البناء لا يمكن أن تسلم إلا وفقا للأسباب المستتبطة من أحكام هذا القانون². وبالرجوع إلى المادة المذكورة أعلاه في فقرتها الثانية والموضحة أنه في حالة رفض الجهة المختصة والمصدرة لقرار الرفض أن يتم تبليغ المعني مع إجبار الجهة المختصة بتسبيب قرار الرفض وهو ما أثبتته المادة 63 من نفس القانون" يمكن طالب رخصة البناء غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا، أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة المختصة أو رفضها له".³

كما أجازت هذه المادة للشخص المعني أن يقدم احتجاجا على قرار الرفض، الذي يعتبر طعنا إداريا وفي المدة المحددة قانونا، مع إمكانية رفع دعوى أمام القضاء المختص، وذلك في حالة سكوت هذه الجهة والذي يعد رفضا ضمنيا.⁴

³ عائشة طيب: "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، العدد السابع، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلدة 02، الجزائر، دون ذكر السنة، ص 224 وما بعدها.

¹ المادة 62 من القانون 29/90، السابق الذكر.

² **Alexandra Francois-cuxac**, guide de l' aménagement urbain, l' aménagement au service de la construction ,paris,parution.janvier2017 ,p 44 .

³ المادة 63 من القانون 29/90، السابق الذكر.

⁴ عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 635 وما بعدها.

كما أن سكوت الجهة المختصة حتى بعد انقضاء المدة القانونية، يعد القرار رفضاً إلا أنه وردت استثناءات على الموافقة بمنح رخصة البناء، مما يسمح لهذه الجهة بدراسة ملفات رخص البناء ومباشرتها للرد على الأشخاص المعنيين بطلبها وفق الآجال المحددة قانونياً.¹

ومع تحديد احتجاجات الأشخاص المعنيين بطلب رخصة البناء بموجب القرار الوزاري المشترك في المادة 2" يجب إيداع الطعن في طلب مكتوب من طرف ملتصق الطعن مقابل وصل استلام...".² سمح المشرع الجزائري لطالب رخصة البناء بأن يرفع دعواه أمام الهيئات القضائية، مراعيًا في ذلك الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وما نصت عليه المادة 13 منه.³

لذلك فقد حدد القانون الحالات التي يجوز لصاحبها أن يرفع دعوى الإلغاء وذلك إذا رفضت الإدارة منح رخصة البناء، أو عدم مطابقة الأعمال للمخططات العمرانية أو إذا قامت بإصدار قرار بالموافقة ثم تراجع عن قرار الموافقة أو باللجوء إلى قرار وقف تنفيذ الأعمال دون سبب.⁴

¹ الزين عزري: "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، دون ذكر السنة، ص 21.

² المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 جويلية 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 27 سبتمبر 2015 .

³ المادة 13 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون إجراءات مدنية وإدارية .

⁴ نبيلة خشاب، المرجع السابق، ص 86 .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

كما يلجأ صاحب المصلحة إلى رفع دعوى الإلغاء، وذلك لإلغاء القرار المعيب الصادر من الجهة المختصة، الذي يتأكد القاضي بدوره حول مدى مشروعية هذا القرار للقيام بإلغائه، ويكون الطعن فيه مؤسسا على أحد الأوجه والعيوب المرتبطة بهذا القرار، وتكون المحكمة الإدارية المختصة صاحبة الاختصاص في هذا المجال، إذا تم قرار تسليم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الولاية والمتمثلة في طرفها الوالي، ويكون مجلس الدولة صاحب الاختصاص إذا صدر من الوزير المختص طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبإمكان صاحب المصلحة أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري الإستعجالي إذا تم البناء بدون رخصة، وهنا يأمر قاضي الإستعجالي وقف تنفيذ القرار وذلك لمخالفته قواعد القانون المنصوص عليها .

وللتعويض عن الأضرار التي ينتج عنها مسؤولية الجهة المختصة، وذلك بجبر الأضرار وتعويض المتضرر عن ما لحقه من ضرر ويكون سببها إما رفض تسليم الرخصة أو التأخير في تسليم هذه الرخصة¹ والضرر لوقوعه وجب ان يؤسس على أساس المسؤولية خاصة في مجال قواعد التهيئة العمرانية، والتي في حالة مخالفتها يحق التعويض وتعد الأضرار المادية الأكثر تطبيقا خاصة بالنسبة للقرارات الفردية، ويكون التعويض أمام القضاء الكامل بسبب تصرفات هذه الجهة، وعلى المتضرر اثباته.²

¹ نور الهدى الذيب، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014/2015، ص 46 وما بعدها .

² عبد الحكيم قواوة، رخصة البناء و منازعاتها، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2015، ص 58 وما بعدها .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

أخضع المشرع طبقا للقانون 29/90 العقوبات المتعلقة برخصة البناء بنفس العقوبات التي تمر بها الشهادات الإدارية، والمتمثلة في هدم البناء المخالف للمخططات العمرانية من قبل الجهات المختصة.

إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في القانون أعلاه، والتي يختص بها القضاء الجزائري والتي تكون بسبب البناء بدون رخصة، أو حالة عدم احترام المدة المحددة في رخصة البناء، وهكذا يخضع البناء في حالة عدم تطبيق إجراءاته والمتجسدة أحكامه في رخصة البناء إلى عقوبات ردية تصل حتى إلى الحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود .

وتبقى رخصة البناء كإجراء رقابي قبل أي تصرف قانوني¹.

ثانيا : رخصة التجزئة .

لمعرفة القوانين والمراسيم المنظمة لرخصة التجزئة وجب التطرق الى تعريف هذه الرخصة، ومحتواها، والمنازعة المتعلقة بها .

1- تعريف رخصة التجزئة :

اعتمد المشرع الجزائري بالنص على أحكامها وفق المادة 57 من القانون 29/90 المنظم في القسم الثالث " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات

¹ سفيان بوط: " تجريم أعمال البناء بدون رخصة ودوره في الرقابة على البناء والتعمير"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد الحادي عشر، جامعة البليدة 2 ، الجزائر، دون ذكر السنة ، ص 88.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".²

حسب مفهوم المادة المذكورة أعلاه والتي تبين اختلاف التجزئة عن عملية التقسيم من خلال تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع متعلقة بالأرض المشيدة عليها البناية.

وتلعب رخصة التجزئة دورا هاما في المجال البيئي، من خلال الاهتمام بالإنجازات التي تبني على هذه الأرض المجزأة وما تسببه من مخاطر تؤثر على المحيط هذا ما تناوله المرسوم التنفيذي 19/15، لذلك تم وضع عدة وسائل تتخذها الجهات المختصة من خلال معاينة هذه البنايات المشيدة.¹

وباستقراء المادة 2 من القانون 15/08، نجد أنها حددت مصطلح التجزئة والذي يعني القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير، حيث يتضح أن التجزئة وفق هذا المعنى لا تقتصر على الملكية العقارية، وإنما يتعلق أيضا بالبيع أو الكراء أي الإيجار بعد تقسيمها إلى جزئين، أو عدة أجزاء شرط أن تخصص لعملية البناء، والصحيح في الأمر أن رخصة التجزئة تمنح لعقار غير مبني، في حين تختص شهادة التقسيم بالعقار المبني.²

² المادة 57 من القانون 29/90، السابق الذكر.

¹ خالد عنقر: "رخصة التجزئة للحد من التلوث البيئي بالإشعاع غير المؤين"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سنة 2017، ص 91 وما بعدها.

² علي زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لعربي التبسي، تبسة، 2016/2015، ص 6 وما بعدها.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

فإذا تعلق الأمر، وكان الغرض من تقسيم العقار المملوك وتجزئته إلى قطعتين، فالأمر يتعلق بشهادة التقسيم، أما إذا تم تجزئة العقار إلى أكثر من قطعتين، فالأمر يتعلق برخصة التجزئة حيث يتم الوصول إلى هذا الاختلاف طبقاً للأمرين المذكورين سابقاً.³

والتعريف المعمول به أن رخصة التجزئة هي تلك الملف الإداري والواجب لكل عملية التجزئة مهما كان محلها، وإقامة البناء من خلال تجزئة القطع طبقاً لإحكام المرسوم التنفيذي 19/15 وما يترتب من آثار قانونيو ومادية.⁴

وقد عينت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19/15 الأشخاص المعنيين بطلب رخصة التجزئة " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجاً بهذا المرسوم ويوقع عليه".¹

2- محتوى رخصة التجزئة :

بغرض إتمام ما جاء في المرسوم التنفيذي 19/15 والمتضمن بالتفصيل لأهم الوثائق المشتملة على طلب رخصة التجزئة.

حيث أثبتت المادة 19 من نفس المرسوم مضمون هذه الرخصة " تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من حيث إحداث ما يلي:

³ سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة مقارنة، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص 221 .

⁴ كمال تكواشت ، المرجع السابق، ص 186 .

¹ المادة 8 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر.

❖ شبكات الخدمة وتوزيع الأراضي المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة والطاقة والهاتف.

❖ مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.²

مع خضوع محتوى الوثائق التي تضمنت طلب رخصة التجزئة لتأشيرة المهندسين المعماري، ومسح الأراضي السابق ذكرهما طبقاً لأحكام القانون كما يخضع لتأشيرة موجهة للشخص المعني بالطلب وذلك على دفتر الشروط.³

المنازعة المتعلقة برخصة التجزئة :

استناداً للمواد المذكورة سابقاً والمتعلقة برخصة البناء، فإن رخصة التجزئة بموجب المواد 62،63،64 تخضع لنفس الأحكام .

وبالاعتماد على المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 الموضحة لكيفية اللجوء إلى الطعن الإداري ، والذي يخص طالب الرخصة في حالة عدم اقتناعه بالرد المبلغ به، أو الرفض على أن يكون الرفض مسبباً وفي المدة المحددة قانونياً، مما يفتح المجال للجوء إلى القضاء الذي يفصل في الموضوع بدوره.¹

² المادة 19 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر .

³ علي زرقين ، المرجع السابق ، ص 29 .

¹ المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

وتكون حالة رفض الجهة المختصة لتسليم الرخصة المتعلقة بالأرض المجزأة إذا كانت غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير²، كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون 29/90.³

وفي هذا الإطار يترتب مسؤولية الجهة المختصة في التعويض على الأضرار، ويكون السبب إما رفض تسليم الرخصة، أو التأخير في تسليمها، وذلك في حالة غياب المخططات العمرانية، وكذلك رفض منحها للحفاظ على النظام العام .

ويكون محل دعوى إلغاء، وذلك بإلغاء قرار الرفض التي تكون من صلاحية قاضي الإلغاء⁴ بعد التأكد من مشروعية القرار الذي يكون على أساس دعوى الإلغاء ،

كما يتحرى القاضي وجود أركان القرار الإداري ليتحقق من مشروعيته¹.

ولا يكون ذلك إلا بإجراء دعوى الإلغاء التي ترفع إلى الجهات القضائية الإدارية، وهدفها إلغاء القرار الإداري المخالف لقواعد القانون. وبهذا تكون المحكمة الإدارية هي صاحبة الاختصاص في الدعوى التي ترفع بشأنها.²

² أميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 25 .

³ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر .

⁴ **Jacqueline morand- deviller**, « droit de l'urbanisme », Estem édition, paris, 1996 p 212 et suivre.

1 علي زرقين، المرجع السابق، ص 51 .

² سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مصر، 1957، ص 493 .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

ويختص القاضي الجزائري بالنظر في الدعاوى المرفوعة إليه، والتي يكون سببها القيام بعملية التجزئة بدون رخصة، أو عدم مطابقة التجزئة لرخصة التجزئة، حيث يترتب بشأن هذه الجرائم عقوبات ردية وصارمة³ والمنصوص عليها بموجب المادة 77 من القانون 15/08 " يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى مليون دينار (1000.000دج)، أو بإحدى العقوبتين كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية، إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة، أو لم يتم بها الاستلام المؤقت للأشغال الانتفاع، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وتضاعف الغرامة".⁴

ثالثاً: رخصة الهدم

بناءً لما تقدم وكقرار فردي، حيث تناول المشرع الجزائري رخصة الهدم وقام بدراستها من عدة جوانب، لذا سيتم تناولها من خلال تعريفها، محتواها، والتطرق إلى المنازعة المتعلقة بها .

1- تعريف رخصة الهدم :

تعد رخصة الهدم حسب المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 " لا يمكن القيام بأية عملية هدم، جزئية أو كلية لبنائية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم".¹

³ بزغيش بويكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حاج مولود معمر، تيزي وزو، 2017، ص173.

⁴ المادة 77 من القانون 15/08، السابق الذكر .

¹ المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

وبالتالي فرخصة الهدم تسهل لطالبيها القيام بعملية الهدم للبناء المراد هدمها بشرط أن تخضع هذه البناءة بأحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.²

كما تطرق القانون 29/90 لنفس أحكام المرسوم المتعلق برخصة الهدم وذلك في القسم الرابع منه، وللوصول إلى تعريف هذه الرخصة الصادرة من السلطة المانحة لهذه الرخصة، حيث تسمح للشخص المعني بطلبها من القيام بعملية الهدم سواء تعلق الأمر بهدم كل البناءة أو هدم جزء من هذه البناءة .

وبالرجوع إلى أحكام المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 نجده حدد الأماكن التي تجرى فيها عملية الهدم "كالأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية، أو الطبيعية".

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع خص عملية الهدم في أماكن محددة، رغم أنه من المفروض أن يقوم الأشخاص بهدم بناياتهم كيفما شاءوا، إضافة إلى ذلك نجده ركز على البنائات الآلية للهدم باعتبارها سندا لبنايات مجاورة، وهي كذلك أوجب بشأنها طلب رخصة الهدم للقيام بهدمها.¹

كما أورد نفس المرسوم الأشخاص المعنيين بطلب هذه الرخصة، والمتمثلة في المالك بموجب عقد الملكية، أو الحائز بموجب شهادة الحيازة، أو الهيئة العمومية المخصصة، فالهدم والمرتبط بالبناء وبعده عن الأرض المتصلة به، باعتباره يشمل على الهدم الكلي الذي يمس كل البناء،

² القانون 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بالتراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 17 جوان 1998.

¹ الزين عزري، المرجع السابق، ص22 وما بعدها .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

أما الهدم الجزئي فيمس جزء من البناء دون هدمه كلياً بما في ذلك العقارات المبنية والغير مبنية.²

محتوى رخصة الهدم :

بما أن قرار رخصة الهدم يتضمن هدم كل أو جزء من البناية المجهزة لعملية الهدم .
لا يتضمن القرار الصادر لهذه الرخصة ،الهدم الكلي وإنما يشمل أيضا الهدم الجزئي وهو الهدف الذي تسعى لأجله السلطات المانحة لهذه الرخصة وطالبا³،وهو ما صرحت به المادة 72 فقرة 2 من المرسوم 19/15 من خلال :

- ❖ تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع .
 - ❖ مخطط الكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الأيلة للهدم .
 - ❖ تقرير على القيام بعملية الهدم .
 - ❖ مخطط مراحل الهدم وأجالها ،ومخطط على 100/1 للبناية .
 - ❖ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹
- مع تأشيرته من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي .

المنازعة المتعلقة برخصة الهدم :

² عبد الله لعويجي: " النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 19/15"، مجلة الباحث في الدراسات الأكاديمية العدد التاسع، جامعة باتنة1، الجزائر، سنة 2016، ص 377.

³ الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 116 .

¹ المادة 2/72 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

حددت المادة 63 من القانون 29/90 السالفة الذكر، والتي بموجب رخص البناء أو التجزئة يمكن الطعن أمام الجهات المختصة بمنح رخصة الهدم، وتقديم التظلم الإداري في حالة عدم اقتناع صاحب الرخصة بهذا الرفض، مع إلزام هذه الجهة بتبرير الرخص وفي الأجل المحددة قانونيا، مع تبليغ الشخص المعني بهذا القرار.

يتضح من المادة 72 من المرسوم التنفيذي 176/91 "يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بعريضة لدى المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء أجل التحضير، وإذا لم يبلغ أي رد بعد انقضاء 30 يوما الموالية لتقديم العريضة فيمكنه ان يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".²

فقرار الرفض الصادر من الجهة المختصة باعتبار هذه الرخصة الأداة الوحيدة للبناء الأيلة للهدم والتي تكون محل السقوط مما يستوجب تسليم هذه الرخصة .

كما أن المشرع لم يفصح عن طلب التأجيل المتعلق بهذه الرخصة، في حين أبدى ذلك في كل من رخصة البناء، والتجزئة وفق المادة 64 المذكورة سابقا .

في حين يتم اللجوء إلى القضاء وإمكانية الطعن ضد التعسف في إصدار قرار الهدم ورفع دعوى إستعجالية لوقف تنفيذها³، وتكون محل دعوى إلغاء إذا كانت مؤسسة على أوجه الإلغاء ويقرر قاضي الإلغاء بدوره بإلغاء قرار الرفض، مع إمكانية رفض دعوى الإلغاء في حالة تسليم رخصة الهدم للغير المتضرر¹، مع تعويض المتضرر من قرارات الهدم التي تسببها الجهة مصدرة القرار لعدم مشروعيتها من خلال رفع دعوى تعويض أمام المحكمة الإدارية، كما عليها

² المادة 72 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، السابق الذكر.

³ عزري الزين، المرجع السابق، ص 26.

¹ راضية بودية: " رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد

العاشر، جامعة البليدة 2 ، الجزائر ، دون ذكر السنة، ص 123 .

الفصل الأول: آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

أن تكون طرفا محايدا عند قيامها بإجراءات الهدم، من خلال سلطتها التي تمكنها من هذا الإجراء.²

تثبت الجرائم الواقعة على رخصة الهدم عندما تقام الأعمال بدون رخصة، أو عند مباشرة عملية الهدم الكلي أو الجزئي قبل الإنجاز دون رخصة الهدم، وبنفس الاحكام المنصوص عليها في القانون 29/90 السالف الذكر، وتخضع رخصة الهدم لنفس العقوبات المقررة للجرائم المحدثة لرخص البناء والتجزئة لأنها نفس الجرائم.

وما يميز رخصة الهدم أنها تمكن صاحبها أو طالبها من استغلال البناية أو المنشأة محل الإنجاز وفق قواعد مسيرة وفي إطار المعاينة للجهات المختصة.³

² الزين عزري: " دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سنة 2009، ص 37.

³ بوبكر بزغيش، المرجع السابق، ص 188 وما بعدها.

الفصل الثاني

الرقابة البعدية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

استطاعت أغلب التشريعات بما في ذلك الجزائر الاهتمام بمجال السكن والعمران من خلال العمل على تطوير المناهج العمرانية المتمثلة في المخططات المتبعة ، والرخص والشهادات المسلمة من طرف المصالح المختصة ، وذلك قبل البدء في الأشغال .

ولإضفاء عامل الرقابة البعدية التي تباشر المصالح المختصة أثناء وبعد إنجاز الأعمال انطلاقا من الدورات الميدانية التي تشرف على سيرها جهات مهمتها الرقابة¹ وفق ما تقتضيه سلطاتها التي خولها لها القانون من أجل احترام قواعد العمران والتصدي لكل المخالفات الغير المطابقة لرخصة البناء وفرض العقوبات على مرتكبيها ، وذلك بالاعتماد على القانون 29/90 حيث منحها صلاحيات كسلطة ضبط الاداري التي تمارس تنفيذ قراراتها دون الحاجة إلى الجهاز القضائي.²

واستنادا للمادة 73 من القانون 29/90 "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة و طلب إبداعهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء ".³

كما حدد المرسوم التنفيذي 55/06 شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين ،وكيفية إجراء المراقبة في ميدان التهيئة والتعمير .¹

¹ حفيضة بن صافية ، حكيمة امعاش، المرجع السابق ، ص36.

² حاج خليفة ، المرجع السابق ، ص 68.

³ المادة 73 من القانون 29/90 السابق الذكر.

المبحث الأول

المخالفات العمرانية

تقاديا للبناء العشوائي الذي يشوه المحيط البيئي، وفي ظل العصرية التي تشهدها مختلف المصالح الإدارية، وتضافر جهود الدولة من أجل النهوض برقي عقاري مزدهر ومنظم، هدفها في ذلك توحيد النمط العمراني وتحقيق المنفعة العامة التي تسعى لتحقيقها المجتمعات المعاصرة، وفي إطار مكافحة الجرائم وضبط المخالفات العمرانية الواقعة على العقارات والأراضي، والتي تكون سبب مخالفة إحدى الرخص أو عدم مطابقة البناء للتصاميم والإنجازات المعمول بها، وفي غياب قوانين تحكمه كونه يفتقر إلى التوجيهات العمرانية المحددة لها.² وقد حدد المرسوم التشريعي 07/94 المخالفات ونوعها، والجهات المختصة بتوقيع هذه المخالفات كونها المخولة قانونا لممارسة ذلك الحق.³ كما بنيت المادة 62 من القانون 15/08 "يؤهل الأعوان للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون".⁴ من هذه القاعدة سيتم التطرق إلى مفهوم المخالفات العمرانية في إطارها القانوني كمطلب أول، ثم الجراءات العمرانية المترتبة على كل مخالفة كمطلب ثاني.

¹ المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06 مؤرخة في 5 فيراير 2006 .

² عيسى بن حمادة، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2009، ص 69.

³ الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة في 25 ماي 1994 .

⁴ المادة 62 من القانون 15/08، السابق الذكر.

المطلب الأول

مفهوم المخالفات العمرانية

وضع المشرع الجزائري المخالفات العمرانية في شقها القانوني طبقا للقوانين والمراسيم المنظمة له فكل مخالفة حددتها عقوبة خاصة ، فقد أخضع المخالفة لضوابط تتعين طبقا لنوعيتها ، ولتحديد مفهوم المخالفات العمرانية وجب التطرق إلى تعريفها كفرع أول وأنواع هذه المخالفات كفرع ثاني.

الفرع الأول

تعريف المخالفات العمرانية

حسب المفهوم الواسع تعرف المخالفة العمرانية وفق ما تعرف الجرائم عموما وذلك لأنها في نهاية الأمر عبارة عن جريمة، و هي كل عمل غير مشروع يقع على الإنسان في نفسه أو ماله أو عرضه أو على المجتمع ومؤسساته ونظمه السياسية والاقتصادية ، وقد يقع أيضا على الحيوان"¹ كما عرفها بعض الشراح "بأنها الواقعة التي ترتكب إضرارا بمصلحة حماها المشرع في قانون العقوبات ، ورتب عليها أثرا جنائيا مماثلا في العقوبة"²، وعند البعض الآخر تعني كل فعل غير مشروع يقرر له المشرع جزاء جنائيا بالنظر لما يشكله هذا الفعل من مساس بمصلحة قانونية محمية يصيبها بضرر أو يعرضها لخطر³. وعلى ضوء هذين

¹ أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام، الطبعة الثانية 2012-2013، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر، ص 29.

² عبد القادر عدو، مبادئ قانون العقوبات الجزائري ، القسم العام ، نظرية الجريمة -نظرية الجزاء الجنائي ، الطبعة الثانية 2013 ، دار هومة، الجزائر ، ص26 .

³ أمين مصطفى محمد، قانون العقوبات، القسم العام نظرية الجريمة، الطبعة الأولى 2010 ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ،لبنان، ص 105.

التعريفين يمكن تعريف المخالفة العمرانية على أنها: " كل سلوك يرتب قانون العمران على ارتكابه عقوبة أو تدبيراً أمنياً"¹.

أما حسب المفهوم الضيق للمخالفة العمرانية فهي تلك الجريمة التي تقع من كل شخص خالف القوانين والتنظيمات التي تمس العمران وكذا كل قرار إداري صادر من سلطات الضبط الإداري العمراني المختصة ويقابلها جزاء.

وبالرجوع إلى نص المادة 459 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم نجد أنها تنص: "يعاقب بغرامة من 3.000 إلى 6.000 دج ويجوز أن يعاقب أيضا بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر ، كل من خالف المراسيم أو القرارات المتخذة قانونا من طرف السلطة الإدارية إذا لم تكن الجرائم الواردة بها معاقبا عليها بنصوص خاصة"² حيث نلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع تصدى لكل المخالفات التي يرتكبها كل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي التي تنصب على عدم امتثاله لقوانين العمران و التنظيمات المتعلقة بها.

أما بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة و التعمير³ المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004⁴ وكذا القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ،السابق الذكر⁵، يتضح أنه لم يتطرق إلى تحديد مفهوم المخالفة العمرانية، فقط حدد بعض الأصناف منها بالنظر للإطار القانوني الذي يميز المخالفات العمرانية ، كونها تتعلق بالمناطق الحضرية في حالة

¹ عبد القادر عدو ، المرجع السابق، ص26.

² القانون رقم 23/06 ، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 ، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 84 المؤرخة في 24 ديسمبر 2006.

³ القانون 29/90 ،السابق الذكر .

⁴ القانون 05/04 ،السابق الذكر .

⁵ جريدة رسمية رقم 44، المؤرخة في 3 أوت 2008.

عدم مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير ، وذلك لعدم منح رخصة البناء ، ووقوعه دون رخصة ، كما تقع المخالفات حتى عندما تمنح رخصة البناء ، ما يجعلها في حالة مخالفتها عرضة لمختلف الظواهر التي تؤثر بشكل سلبي على المحيط العمراني.¹

ورغبة في معالجة وضعية البنايات اللاشريعة الذي عمل القانون 15/08 على تسويتها بهدف القضاء على المخالفات التي ترتكب شأنها من خلال تعيين الأعوان المؤهلين المذكورين في المرسوم التنفيذي 55/06 الذي حددهم بالتفصيل ، وذلك لمواجهة مختلف المخالفات الواقعة.²

الفرع الثاني

أنواع المخالفات العمرانية

يعد القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير³ حجر الزاوية للمخالفات العمرانية ، ذلك لأنه يهدف إلى تنفيذ الإستراتيجية الوطنية للتهيئة والتعمير ، من خلال تحديد أصناف المخالفات العمرانية (أولا) ، غير أنه هناك أصناف أخرى حددها المشرع الجزائري بموجب نصوص خاصة (ثانيا).

أولا: المخالفات العمرانية حسب قانون التهيئة والتعمير : ويذكر منها :

¹ مراد بلكعبيات ، يوبا قيشو : " الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر " ،مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثاني ،جامعة ابن خلدون ،تيارت، الجزائر ،سنة 2017،ص 47.

² حياة عمروش ، رزيقة عماروش ، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء ، مذكرة ماستر ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميره، بجاية ، سنة 2012/2013 ،ص 83 وما بعدها.

³ قانون رقم 29/90 ، السابق الذكر.

- المخالفات المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالرجوع إلى الناحية العملية فإننا نلاحظ عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموع البنائيات الفوضوية والتي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام هذا المخطط، ومن أبرز المخالفات المرتكبة، تغيير موقع المشروع والإخلال بالارتفاقات¹. فالإخلال بالموقع يعد مساس بالتوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية التي تدخل ضمن اختصاص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

- المخالفات المتعلقة بمخطط شغل أراضي: وتختلف صور مخالفة أحكام مخطط شغل الأراضي فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني وأخرى تتم على مستوى الإطار المبني. لتأخذ الأولى صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية وصورة الاستيلاء على المساحات الحرة والربط السيئ لشبكات التهيئة³. وتأخذ الثانية صورة تشويه بعض البنائيات خاصة منها العمارات، وكذلك الاستيلاء على الأسطح، مما يؤدي إلى تشويه المنظر الجمالي للمدن.

- المخالفات المتعلقة بقرارات التعمير بالنسبة للمخالفات المتعلقة بتشييد بناية دون رخصة بناء المرتكبة لدينا:

✚ تشيد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك العمومية الوطنية.
✚ او تشيد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير.

1 المادة 16 من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

2 المادة 11 من القانون رقم 29-90، السابق الذكر.

3 مثل شبكات (الغاز، الكهرباء، ماء الشرب، قنوات الصرف الصحي، الهاتف، الانترنت)، التابعة للمصالح

التقنية لإدارة البلدية والتي وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة انظر أيضا:

المادة 683 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر.

✚ أو تشيد بناية دون رخصة بناء على أرض خاصة.

كما اتخذ القانون 29/90 نصيبه في مجال المخالفات المرتكبة من خلال :

✚ تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون

والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها .

✚ مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو

المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة .

✚ مطابقة المواقع أو المنشأة مع رخصة البناء ، وأما هدم المنشأة أو إعادة تخصيص

الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل .¹

وبالنسبة للمخالفة المتعلقة بتشيد بناية غير مطابقة لتصاميم رخصة البناء ، حيث يتم منح

رخصة البناء مع خرق قواعد هذه الرخصة وعدم مطابقتها لها ومن بين هذه المخالفات ما

نص عليه المرسوم التشريعي 07/94 في المادة المذكورة سابقا.²

❖ تجاوز معامل شغل الأرضية تقل عن نسبة 10% أو يفوق نسبة 10%

❖ تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها يقل عن نسبة 10% أو يفوق

نسبة 10%

❖ عدم احترام الارتفاع المرخص به ، أو الإستلاء على ملكية الغير .

❖ كذلك تعديل الواجهة وإنجاز المنفذ.

أما المخالفات التي ذكرها القانون 29/90 كل على حدى تتمثل في :

❖ الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات

البيانية التي سمحت الحصول على رخصة البناء .

❖ التأكد من مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة .

¹ القانون 29/90 ، السابق الذكر .

² حياة عمروش ، رزيقة عمروش ، المرجع السابق ، ص 27 وما بعدها .

❖ عدم امتثال المخالفات لأحكام العدالة والآجال المحددة ، بتنفيذ الأشغال على نفقة المخالف.

وعلى أثر ذلك ، وبالإعتماد على القوانين والمراسيم المنظمة للمخالفات العمرانية، والتي تتخذ بشأنها ضوابط وجب احترامها تطبيقا للقواعد العمرانية التي تفرضها السلطات المختصة في هذا المجال ، خاصة فيما يتعلق بالرخص العمرانية التي يمكن تسليمها أو رفضها نظرا لوقوع كوارث طبيعية ومهددة لهذا البناء ، مع اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية المحيط البيئي وفقا لأحكام القانون المتعلق بها.¹

وهناك أيضا الهدم بدون رخصة حيث يعد إخلالا إذا تمت مخالفة أحكام نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بقرارات التعمير التي تنص (تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 29/90، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية ، المطبقة عليها أو عندما تكون البنائة الآيلة للهدم سندا لبنائيات مجاورة.²)

وبالإضافة إلى المخالفات أعلاه المتعلقة بقرارات التعمير نجد أيضا بعض المخالفات التي تستشف من محاضر المعاينة الخاصة بالأعوان المؤهلين بمعاينتها نذكر منها:

✓ عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار من خلال عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع الرخصة مسلمة³، و عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال، حيث نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15، على أنه "لا يمكن

¹ عيسى بن حماده ،المرجع السابق،ص70 وما بعدها.

² انظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

³ المادة 60 والمادة 84، من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة"¹.

✓ تجاهل التزامات تتعلق برخصة التجزئة وشهادة التقسيم والتسييج كتقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة التجزئة، حيث يعد تجاهل هذا الالتزام مخالفة طبقا لنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير² وكذا نص المادة 74 من القانون 15/08³.

✓ تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة ويشترط لقيام هذه المخالفة وجود رخصة التجزئة وصحتها⁴.

✓ تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة التقسيم هو مخالفة طبقا لأحكام المادة 59 والمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، ويدرج في مفهوم تقسيم الملكية العقارية بدون الشهادة، مباشرة أشغال التهيئة بعد انقضاء 3 سنوات من تاريخ استلام الشهادة⁵.

✓ عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم وهي مخالفة حسب نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير السالف الذكر للالتزامات التي جاء بها⁶.

✓ مخالفة عدم خضوع إقامة الأسيجة في المناطق الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية¹، لرخصة أشغال يسلمها رئيس المجلس

المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.¹

² القانون 29/90، السابق الذكر.

³ المادة 74 من القانون 15/08، السابق الذكر.

⁴ المادة 77، من القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

⁵ المادة 39، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

⁶ القانون رقم 29/90، السابق الذكر.

الشعبي البلدي²، أو صادرة عن السلطة المؤهلة قانونا طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها³.

✓ عدم اقامة حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا بين المساحات ومكان الأشغال، في حالة انجاز أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية⁴.

ثانيا: المخالفات العمرانية بموجب نصوص خاصة ونذكر منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

✓ مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية، و تلك التجاوزات المخالفة للالتزامات الواردة في أحكام القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه والسابق الذكر⁵، والقانون رقم 01/99⁶ المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة والقانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁷، مثل ما جاء في نص المادة 30 من القانون رقم 02/02 السالف الذكر التي تنص: "... تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات و المساحات المهيأة للترفيه في هذه المناطق المهدة." وأيضا المخالفات المرتكبة والمنصوص عليها في أحكام القانون

1 المادة 46 من القانون 29/90، السابق الذكر.

2 المادة 70 من القانون 29/90، السابق الذكر.

3 المادة 71 من القانون 29/90، السابق الذكر.

4 المادة 72 من القانون 29/90، السابق الذكر.

5 القانون 02/02، السابق الذكر.

6 القانون 01/99، المؤرخ في 6 يناير سنة 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية رقم

02، المؤرخة في 10 يناير سنة 1999.

7 القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة

الرسمية رقم 11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003 .

المتعلق بالفندقة هي "مخالفة عدم التصديق على مشاريع المؤسسات الفندقية"¹. إضافة إلى نص المادة 46 من القانون 01/99 المتعلق بالفندقة، فإن المشرع أضاف عنصرا آخر من المخالفات بموجب القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وهو وقوع أشغال التغيير أو التوسع أو الهدم لمؤسسة فندقية داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية دون أخذ الرأي المسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة.

✓ مخالفة أشغال التهيئة بمناطق التوسع ومواقع سياحية مخالفة لمخطط التهيئة السياحية وللقانون رقم 03/03 حيث تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية مخالفة لمخطط التهيئة السياحية وللقواعد المنصوص عليها في هذا القانون². وكذا تنفيذ أشغال تهيئة بمناطق التوسع والمواقع السياحية خلافا لأحكام القانون 03/03. مثل عدم المطابقة مع وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة ورفض تزويد الأعوان المؤهلين³ لمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون بالمعلومات بما فيها مخالفات التعمير⁴.

✓ مخالفة حظر البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير بموجب القانون 20/04⁵ في إطار الوقاية من الأخطار الكبرى في مجال التهيئة والتعمير، مثل وقوع أعمال البناء في منطقة حددها المخطط العام للوقاية من الخطر الكبير. أو إعادة بناء هدم كلياً أو جزئياً بسبب زلزال أو خطر جيولوجي حيث نص المشرع الجزائري على أنه "لا يجوز القيام بإعادة البناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية

¹ المادة 46، من القانون رقم 01/99، السابق الذكر.

² المادة 06، من القانون رقم 03/03، السابق الذكر.

³ " وهم الضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي السياحة ومفتشي التعمير ومفتشي البيئة"

⁴ المادة 33، من القانون رقم 03/03، السابق الذكر.

⁵ القانون 20/04، السابق الذكر.

تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي و/ أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها¹.

المطلب الثاني

معاينة المخالفات العمرانية

لقد سخر المشرع العمراني الوسائل البشرية اللازمة لمعاينة المخالفات العمرانية ومعاينة مرتكبيها²، بموجب الجهات المحلية والجمعيات ووفقاً للشكل التنظيمي المحدد بالمراسيم التنفيذية المؤرخة في 30 يناير 2006 تحت رقم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة المعدل بالمرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009³، والمرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها.

ويليه المرسوم التنفيذي المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 تحت رقم 389/08، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها المتمم بالمرسوم رقم 284/10 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010⁴.

وفي هذا المطلب سيتم التطرق إلى الجهات المسؤولة عن معاينة المخالفات العمرانية {الفرع الأول}، وإجراءات المعاينة {الفرع الثاني}.

¹ المادة 23 من القانون رقم 20/04، السابق الذكر.

² مراد بلكعبيبات و يوبا قيشو، المرجع السابق، ص 51.

³ الجريدة الرسمية عدد 06 مؤرخة في 05 فبراير 2006.

⁴ الجريدة الرسمية عدد 69 مؤرخة في 07 ديسمبر 2008.

الفرع الأول

الجهات المسؤولة عن المخالفات العمرانية

لقد اشترط القانون على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون قانونا زيارة كل البناءات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء، والاطلاع عليها في أي وقت¹.

ومن هنا يلاحظ أن الأشخاص المخولين للبحث عن المخالفات تتمثل في :

1الجهات المحلية {الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي} والجمعيات .

2الأعوان المؤهلون قانونا، المفتشية العامة للتعمير، المفتشية الجهوية للعمارة.

أولا: الجهات المحلية والجمعيات:

يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أي وقت زيارة البناءات الجاري تشييدها وإجراء المعاينات التي يرونها ضرورية وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء²،

كما يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية وتنوي العمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطلب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات في مجال التعمير³.

المادة 06 من القانون 05/04، السابق الذكر¹.

المادة 73 من القانون 29/90، السابق الذكر².

المادة 74 من القانون 29/90، السابق الذكر³.

ثانيا: الأعراف المؤهلون قانونا والمفتشية العامة للتعمير، والمفتشية الجهوية لل عمران.

1/ الأعراف المؤهلون قانونا:

يؤهل للبحث عن المخالفات في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعراف الشرطة القضائية :

1-مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14 يوليو 1991.

2-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن وال عمران ، ويعينون من بين :

-رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين {في الهندسة المدنية}.

-المهندسين المعماريين والمهندسين {في الهندسة المدنية}ذوي الخبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .

-المهندسين التطبيقيين {في البناء}ذوي الخبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

-التقنيين الساميين {في البناء}ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

3-الأعراف الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ، يعينون من بين :

-رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين {في الهندسة المدنية}.

-المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين {في الهندسة المدنية}الرئيسيين .

الفصل الثاني: الرقابة البعدية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

-المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير¹.

ب -المفتشية العامة للتعمير:

تم استحداث المفتشية العامة للسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، ولتتولى المهام التالية :

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها .

-القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض .

-اقتراح إجراء قانونيا كان أو ماديا من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.

-القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني،

-القيام في مجال العمران والبناء والإطار المبني بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة،

-تسيير على المستوى المركزي، البطاقيّة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والمنشأة بمقتضى التنظيم المعمول به ونشر محتواها سنويا للجمهور² .

المادة 2 من المرسوم التنفيذي 55/06، السابق الذكر. ¹

المادة 3 من المرسوم التنفيذي 388/08، السابق الذكر. ²

ج -المفتشية الجهوية للعمران:

أنشأت المفتشية الجهوية للعمران بموجب المرسوم التنفيذي 389/08 والمتمم بالمرسوم التنفيذي 284/10 السابق الذكر، كمصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني، وهي جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني¹ وتكلف في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني . وتتولى كذلك المهام التالية :

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء .

- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها ،

- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء .

- تقوم بتصوير وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية .

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء والإطار المبني .

-تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها،

المادة 01 من المرسوم التنفيذي 389/08 ،السابق الذكر .¹

الفصل الثاني: الرقابة البعدية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها ،
- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين المجال التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني،
- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة أخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل ،
- تطور الإعلام وتقوم بتحسيس المتعاملين و المهنيين في مجال نشاطها¹.

المادة 02 من المرسوم 389/08 ،السابق الذكر. ¹

الفرع الثاني

إجراءات المعاينة

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا بزيارة الورشات والمنشات الأساسية والبنائات الجاري انجازها وكذلك الفحص والمراقبة¹ التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها لمعرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما².

ويتعين على هذه الجهات عند اضطلاعهم بمهمة المراقبة أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة :

-التصريح بفتح الورشة .

-رخصة البناء .

-رخصة الهدم عند الاقتضاء³ .

¹ يقصد بالمراقبة التحقق من الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.

المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06، السابق الذكر .²

المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55/06، السابق الذكر .³

ويمكن أن تكون مهمة المراقبة نهارا وليلا وأثناء الراحة وأيام العطل أو بشكل فجائي¹.

وحسب جدول زمني للزيارة يعده كل من :

1-رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية .

ويجب أن تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى مدير التعمير والبناء والى الوالي المختص إقليميا .

2-مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير ،وتبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوالي والى الوزير المكلف بالتعمير .

ويحوز مفتشو التعمير وموظفو إدارة التعمير وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير المؤهلون للبحث عن مخالفات القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أثناء قيامهم بمهمتهم بتكليف مهني،يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بالمراقبة² ،كما يمكن للأعوان المؤهلين بتسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها³.

انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55/06،السابق الذكر .¹

انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 55/06،السابق الذكر .²

انظر المادة12 من المرسوم التنفيذي 55/06 ، السابق الذكر .³

الفرع الثالث

محاضر المعاينة

يتم معاينة المخالفات في مجال التهيئة والتعمير بموجب محاضر، في إطار الرقابة الإدارية وذلك من خلال المعاينات الميدانية من طرف كل من البلدية ومديرية التهيئة والتعمير وشرطة العمران أثناء وبعد الانتهاء من أشغال البناء أو تهيئة العقار¹.

وتحرر هذه المحاضر² على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض³.

ويعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في اجل لا يتعدى 72⁴ ساعة، ويعد كذلك محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في اجل لا يتعدى 72 ساعة.

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 104.

تمثل محاضر قواعد التهيئة والتعمير فيما يلي: ².

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

- محضر مطابقة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/06، السابق الذكر. ³

المادة 17 من المرسوم التنفيذي 55/06، السابق الذكر. ⁴

وترسل نسخة منه في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي المختصين إقليميا¹.

المبحث الثاني

الجزاءات العمرانية

استطاع المشرع الجزائري من خلال القوانين الرדعية الموجهة ضد مرتكبي المخالفات وبمساعدة الأعوان المذكورين في المرسوم التنفيذي 55/06 ، سواء كان البناء غير مطابق لتصاميم رخصة البناء أو البناء بدون رخصة المبينة في المرسوم التشريعي 07/94 السابق أن يخضعه لجزاءات صارمة ،وبذلك يكون كل شخص مخالف مسؤول جزائيا لمخالفة لبنود أحكام الرخص العمرانية والتي تختص بإجراءاتها الجهات المختصة²، كما يخضع إلى الرقابة الجزائرية استنادا إلى المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90" في هذه الحالة ،ومراعاة للمتابعات الجزائرية ..."³.

وبهدف قمع الجرائم ،وتنشيط المجال العمراني بالقضاء على المخالفات الواقعة على البنايات والمخالفة لقواعد التهيئة والتعمير ، عمد القانون 29/90 ،وكذا المراسيم التابعة له بالإقرار مع قانون العقوبات الجزائري الذي وضع لكل مخالفة مرتبكة على نوع معين من المخالفات المذكورة جزاء يترتب على ذلك ، حيث تختلف أنواع هذه الجزاءات من جزاءات مالية ، وغير مالية حسب القوانين والمراسيم المنظمة لها، ونتيجة لذلك تم ضبط العديد من المخالفات ، وتسلط العقوبات عليها .كما يبين لما لقاضي الإجراءات الجزائرية من دور في تطبيق العقوبات الناتجة عن ذلك.

المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 ،السابق الذكر.¹

² حاج خليفة ، المرجع السابق،ص74 وما بعدها.

³ المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 ،السابق الذكر.

المطلب الأول

مفهوم الجزاءات العمرانية

من المعلوم أن الجزاء اختلقت مفاهيمه ،والمعنى القانوني للجزاءات يعبر عن عقوبة أو جريمة مرتكبة ضد خارق القانون أو مخالفه خاصة في مجال العمران ، ولإضفاء السكينة وخدمة للمصالح العام، تسعى المصالح المختصة والمسؤولين عن قطاع التعمير إلى توقيع مثل هذه الجزاءات بالاعتماد على ضوابط تحترم فيها قواعد التهيئة العمرانية .كما حددت العقوبات الناتجة عن كل مخالفة وما ترتبه من جزاءات ، كما أنها تكون مشددة في حالة العود لهذه المخالفة ،ولعل خير دليل على ذلك المادة 77 من 29/90 التي حددت الأحكام المناسبة لكل مخالفة ،ويعتبر الهدم كإجراء ردي يقوم به الجهات المختصة دون الحاجة إلى قرارات القضاء، وتتخذ هذه الجهة كأخر مرحلة لإجبار الشخص الذي لم ينفذ أوامر القضاء.¹

¹ فاطمة عمر اوي ،المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء : مالك البناء،المهندس المعماري(المصمم،المشرف على التنفيذ) والمقاول،مذكرة ماجستير ،معهد الحقوق ابن عكنون ،الجزائر،2000/2001،ص165 وما بعدها .

الفرع الأول

الأساس القانوني والتشريعي للجزاءات العمرانية

ويقصد به أيضا شرعية الجزاء العمراني حيث ينصب على الجزاءات العمرانية، إذ نصت عليها قوانين العمران المختلفة كعقوبة الغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، لا تكون إلا عند ارتكاب مخالفة عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء، وهذه العقوبة تكون بمقتضى نص وارد في القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وذلك طبقا للمادة 78 منه. كذلك توقيع الجزاء العمراني لا يكون إلا بموجب قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي على غرار قرار هدم البناء¹، أو بموجب صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة على غرار قرار مطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً².

ومن هذا المنطلق يتبين أن المشرع الجزائري اعتمد في تنظيمه لقواعد العمران، وتوجيهات المخططات العمرانية والتي استنبطها بدوره من عدة قوانين وفي مقدمتها القانون 29/90 باعتباره المنشئ لقواعد التهيئة والتعمير، والمعمول به حالياً، والذي حدد في فصله السابع هذه العقوبات بنوع من التفصيل، وأشار إلى ذلك أيضا في القانونين 15/08 و 05/04 المذكورين سابقا .

¹ المادة 76/مكرر 4 من القانون رقم 05/04، السابق الذكر.

² المادة 76/مكرر 5 من القانون رقم 05/04، السابق الذكر.

كما اخضع المشرع الجزائري الجزاءات الناتجة عن المخالفات العمرانية إلى مختلف المراسيم المنظمة له، كالمرسوم التشريعي 07/94، والمؤسس وفق المادة 50 منه، لذلك تم تكييف هذه الجزاءات طبقاً للقوانين و التشريعات المنظمة لها¹.

الفرع الثاني

تعريف الجزاءات العمرانية

يعد الجزاء الجنائي ذلك الأثر الذي يترتب قانوناً على سلوك يعتبر جريمة في قانون العقوبات، فالقاعدة الجنائية تتضمن عنصرين وهما التكليف والجزاء، فأما التكليف فهو الخطاب الموجه إلى كافة الناس ويأمرهم بضرورة الابتعاد عن العمل الإجرامي، أما الجزاء فيتمثل في إنزال العقاب بكل من يتجرأ على مخالفة تلك الأوامر².

فبالنسبة للعقاب هناك تعريفات عديدة وضعها فقهاء القانون الجنائي للعقوبة ليس بوسعنا تفصيلها أو ذكرها كلها ولكن ننتقي منها قدر المستطاع.

حيث حددها البعض بالمفهوم التقليدي بأنها إجراء يستهدف إنزال آلام بالفرد من قبل السلطة بمناسبة ارتكابه جريمة³.

وبمعنى آخر العقوبة هي جزاء يقرره المشرع ويوقعه القاضي على من تثبت مسؤوليته في ارتكاب جريمة وتتمثل في إيلاء الجاني بالإنقاص من حقوقه الشخصية وأهمها الحق في الحياة والحق في الجريمة¹.

¹ عيسى بن حمادة، المرجع السابق، ص 70.

² عبد الرحمان خلفي، القانون الجنائي العام (دراسة مقارنة)، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2016، ص 28.

³ مبروك مقدم، العقوبة موقوفة التنفيذ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 12.

وهناك جانب من الفقه عرف العقوبة بأنها الجزاء الذي يقرره القانون لمصلحة المجتمع، على كل من ارتكب فعلا أو امتناعا عن فعل يعتبره القانون جريمة، وتتمثل العقوبة في الألم الذي يتحمله من يثبت ارتكابه جريمة، بهدف تقويمه ومنع غيره من الإقتداء به يعني إصلاح مرتكب الجريمة ومنع غيره من محاكاته.

وبالرجوع إلى الجزاءات العمرانية يتبين أنها لا تختلف كثيرا عن الجزاء الجنائي، سواء من حيث مفهومها أو من حيث أهدافها.

فالجزاء ذو الطابع الإداري الذي يتمتع به كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والممثل في السلطة القانونية لإصدار الأمر بالهدم وتنفيذه، كما أن للوزير المكلف بالتعمير سلطة قيد إرتكاب الجريمة في البطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها²، فيصبح الجاني معروفا لدى الإدارة.

وهذه السلطات المخولة للإدارة لم يجعلها المشرع جوازية وإنما ألزمها بممارستها وذلك بإتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك، مما يؤكد غايتها الردعية ضمانا لفعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية في مجال العمران³، والمشرع العمراني الجزائري أعطى الصلاحية الكاملة للبلدية والولاية في هدم البناءات التي تشيد دون رخصة وعدم سلوك الطريق القضائي للقيام بذلك⁴.

لأجل ذلك يمكن القول ان الجزاءات العمرانية هي تلك التدابير والعقوبات التي تفرضها الدولة والجهات المختصة على المالك أو غيره، لعدم المطابقة مع رخص التعمير الممنوحة

¹ فتوح عبد الله الشاذلي، علي عبد القادر القهوجي، شرح قانون العقوبات، القسم العام، النظرية العامة للجريمة، المسؤولية والجزاء الجنائي، دار الهدى للمطبوعات، مصر، 1997، ص 215، 216، 217.

² المرسوم التنفيذي رقم 276/09، السابق الذكر.

³ ياسمين قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة (بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 177، 178.

⁴ المادة 76 / مكرر 4 من القانون رقم 05/04، السابق الذكر.

من طرف هذه الجهات، كما تطبق عقوبات ردية ضد مخالفتي قواعد العمران والتي تختلف حسب العقوبة المطبقة من جزاءات مالية والمتمثلة في الغرامات المالية المفروضة عليهم أو بإتباع إجراء الهدم في حالة المخالفة.¹

الفرع الثالث

خصائص الجزاءات العمرانية

تتسم الجزاءات العمرانية بالعديد من السيمات التي تارة تقربها من العقوبات الجنائية وتارة أخرى تميزها عنها فمن حيث الشكل نجدها تقترب كثيرا من منها ، لكنها من حيث الموضوع تختلف عنها كونها تمس بالمجال والنسيج العمراني، ونذكر من بين هذه الخصائص:

- عمومية العقوبة العمرانية لتشمل كل من توفرت فيه شروط القاعدة القانونية واكتملت فيه أركان ارتكاب المخالفة العمرانية وهذه الخاصة تنطبق على جميع القواعد القانونية العامة والمجردة ، وفي مجال العمران لدينا على سبيل المثال نص المادة 75 من القانون رقم 15/08 التي تفرض غرامة مالية على كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

- الإيلاء في العقوبة العمرانية كالإلزام الإدارة صاحب البناء بهدم البناء دون رخصة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه، فهذا الإلزام يجسد خاصية الإيلاء حيث أن هذا الجزاء يفرض جبرا وإكراها على مرتكب هذه المخالفة، والإكراه يشعر حتما المخالف بالألم. كذلك عقوبة الحبس فهي تنقص من حق المخالف في الحرية، وكذا عقوبة الغرامة فهي تنقص من حقه في ملكية المال.

- شخصية الجزاءات العمرانية مثل حالة القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهييار أو هدمها¹، وكذا حالة الخطر الوشيك الحدوث،

¹ مراد بلكعبيات، يوبا قيشو، المرجع السابق، ص48.

حيث أنه في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية الإجراءات المتعلقة بذلك تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة، ولا يعفى صاحب الملكية المعني من تنفيذ الأشغال إلا عندما يتنازل عن المبنى الآيل للسقوط. وهو كذلك ما تضمنته المواد 87، 88، 89 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المذكور سابقاً².

- قضائية العقوبة العمرانية فالسلطة القضائية هي وحدها التي تختص بتوقيع العقوبات الجنائية، وهكذا فحتى مع إقرار المتهم بالجريمة فلا تملك الجهات القضائية أن توقع عليه العقوبة المقررة للجريمة في القانون، بل لا بد من رفع دعوى جنائية أمام القضاء، كي يصدر حكماً بالعقوبة المقررة، مع تحديدها نوعاً ومقداراً³. وبمعنى آخر النطق بالعقوبة يجب أن يعهد به إلى السلطة القضائية، فهي صاحبة الاختصاص في توقيع العقوبات الجنائية، لأن مبدأ قضائية العقوبة تنمى لشرعيتها، لكن هذا لا يعني عدم إمكانية إصدار سلطات الضبط الإداري العمراني جزاءات إدارية عمرانية تماماً كالعقوبات.

المطلب الثاني

أنواع الجزاءات العمرانية

¹ المادة 77، 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176، السابق الذكر.

المواد 87، 89، 88 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.²

³ مبروك مقدم، العقوبة موقوفة التنفيذ، المرجع السابق، ص 14.

العقوبة عموماً هي الجزاء الذي يترتب عليه للمشروع للمساس بأحد حقوق الشخص المنحرف، كجزاء له على ارتكاب السلوك المجرم، ولهذا فإنها ارتبطت بالحق المراد المساس به، فمنها تلك التي تمس الإنسان في حياته وسلامة جسده، ومنها ما يمس بحق الإنسان في الحرية، ومنها ما يمس باعتباره، ومنها ما يمس بذمته المالية، ومن هنا جاء تنوع العقوبة بحسب الحق المقصود المساس به¹

وقد قسم الفقه العقوبة إلى أقسام عدة على حسب الأساس الذي يتخذ معياراً لهذا التقسيم، فالعقوبة تتخذ أساساً لتقسيم الجرائم من حيث جسامتها، ومن جهة أخرى تنقسم إلى عقوبة أصلية وعقوبة إضافية أو تبعية، وتنقسم كذلك على أساس المحل الذي ترد عليه أو الأذى الذي تسببه مباشرة².

تفرض المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات عقوبات عمرانية وذلك لعدم التماسي مع الرخص المنصوص عليها في قانون رخص البناء بحيث تفرض على المرتكبين إجراءات أمنية تتجسد في غرامات مالية أو هدم البناء المرتكب للمخالفات³.

الفرع الأول

¹ لخميسي عثمانية، السياسة العقابية في الجزائر على ضوء المواثيق الدولية لحقوق الإنسان، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 85.

² نظام توفيق المجالي، شرح قانون العقوبات، القسم العام، دراسة تحليلية في النظرية العامة للجريمة والمسؤولية الجزائية، الطبعة الأولى، الأردن، 2009، ص 420، 421.

³ الموقع الرسمي لمندونة العمران في الجزائر، اطلع عليه يوم 2017/12/01 على الساعة 17:00 .

• <http://digjurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post.html>.

الجزاء الإدارية

توقع الإدارة العامة العمرانية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي جزاءات إدارية بموجب السلطة التي تملكها، فبترتب على المخالفة حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو هدمه¹ بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وعند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر الوالي قرار الهدم في اجل لا يتعدى 30 يوما .

ويتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي وتكون التكاليف على عاتق المخالف ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية² .

إضافة إلى عقوبات مالية جاءت بها 50 المادة من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وهي كما يلي :

1- تشييد بناية دون رخصة بناء .

- تشييد بناية دون رخصة بناء على ارض تابعة للأملك العمومية الوطنية {2.000دج} .

- تشييد بناية دون رخصة بناء على ارض تابعة للأملك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير : ألف وخمسمائة دينار {1.500دج}.

- تشييد بناية دون رخصة بناء على ارض خاصة : ألف دينار {1.000دج}.

المادة 76 مكرر من القانون 05/04، السابق الذكر.¹

³ المادة 76 مكرر 4 من القانون 06/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام

المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 مايو 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 51 مؤرخة في 15 غشت 2004 .

2- تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء :

-تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة المقررة :أربعمائة دينار {400دج}.

-تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق نسبة المقررة :تسعمائة دينار{900}

-تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق نسبة المقررة :تسعمائة دينار .

-تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها يقل عن نسبة 10 المقررة :أربعمائة دينار جزائري {400دج}.

-تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها يفوق نسبة المقررة :تسعمائة دينار{900دج}.

-عدم احترام الارتفاع المرخص به :تسعمائة دينار {900دج} عن كل مستوى أو ثلاثمائة دينار {300دج} عن كل متر يضاف انطلاقا من الحد المرخص به .

-الاستيلاء على ملكية الغير :ثمانمائة دينار{800دج}.

-تعديل الواجهة :خمسمائة دينار{500دج}.

-انجاز منفذ :سبعمائة دينار{700دج}.

3-عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار :

-عدم وضع اللافتة المبنية لمراجع رخصة البناء :مائتا دينار{200دج}.

-عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال :مائتا دينار{200دج}.

الفصل الثاني: الرقابة البعدية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

يجب على المخالف أن يدفع مبلغ الغرامة للخبينة الولائية في اجل يوم ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر على النحو المنصوص عليه في المادة وإلا تم الشروع في المتابعات القضائية ضد الشخص الذي حرر المحضر ضده¹.

¹حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 459 وما بعدها .

الفرع الثاني

الجزاءات القضائية .

في حالة انجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ،يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القضاء الاستعجالي¹.

ويمكن أن تكون الجزاءات مالية تتمثل في :

غرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال ارض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه .

كما يمكن أن تكون جزاءات غير مالية تصل حتى إلى الحكم بعقوبة الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة².

كما نصت المادة 77 من ذات القانون السابق الذكر في فقرتها الثانية على إمكانية الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة التي تم ذكرها في فقرتها الأولى . والعودة إلى أي مخالفة من مخالفات العمران، المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أو النصوص المطبقة له، تعني ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي عن جريمة سابقة خلال مدة (05) خمس سنوات، والقاضي له السلطة التقديرية في تطبيق العقوبة³.

المادة 76 من القانون 29/90، السابق الذكر. ¹

المادة 77 من القانون 29/90، السابق الذكر. ²

³ المادة 54 مكرر من الأمر رقم 156/66 المتضمن قانون العقوبات الجزائري المعدل والمتمم، السابق الذكر.

في حين أشارت المادة 77 السابقة الذكر قد شددت من إجراءات العقاب على مخالفات التهيئة والتعمير لكن بصفة جوازية وذلك بالجمع بين الغرامة من (3000 دج إلى 300.000 دج) والحبس من شهر إلى ستة أشهر إذا توافرت ظروف ذاتية تتصل بصفة شخصية بالفاعلين وهم : مستعملي الأراضي، المستفيدون من الأشغال، المهندسين المعماريين، المقاولين، المسؤولون عن تنفيذ الأشغال، حيث نصت المادة 77 في فقرتها الأخيرة على " ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة ."

وهناك أيضا عقوبة مطابقة البناء أو القيام بهدمه كلياً أو جزئياً بموجب نص المادتين 76 مكرر 3، و76 مكرر 5 فالأولى نصت على أنه(يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه)، وكلمة المخالفة حسب الحالة المقصود بها مخالفتي البناء دون رخصة، وعدم مطابقة البناء لرخصة البناء، أما الثانية نصت على أنه (في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمةفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً جزئياً أولاً في أجل تحدده . الملاحظ من هاتين المادتين أن عقوبة مطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً تطبق على مخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، ومنه فإن القاضي يلجأ للخبرة حيث، يطلب من الخبير تحديد الأشغال التي يقوم بها المخالف لمطابقة البناء المنجز بهذه التصاميم، أو تحديد ما يستلزم الهدم .

كما أنه في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائياً، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقته¹، إضافة إلى ذلك فإن سلوك المخالف للطريق القضائي، وذلك بمعارضة قرار الهدم

¹ المادة 76 مكرر 5 /الفقرة الأخيرة من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، السابق الذكر، ص51 .

المتخذ من قبل السلطة البلدية، أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية¹.

وهناك جزاءات نكرها القانون 15/08 :

ذكر القانون 15/08 السابق الذكر، العديد من الجزاءات، وهي تختلف من مخالفة إلى أخرى على النحو التالي:

- كل من ينشأ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة: يعاقب بالحبس من ستة "6" أشهر إلى "2" سنتين وبغرامة من مائة ألف دينار "100.000 دج" إلى مليون دينار "1.000.000 دج" وفي حالة العود تضاعف العقوبة².

- كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة: يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار "100.000 دج" إلى مليون دينار "1.000.000 دج" وفي حالة العود تضاعف الغرامة³، وتطبق نفس العقوبات المذكورة أعلاه على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة⁴.

- كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة السكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع: يعاقب بالحبس من "6" أشهر إلى "1" سنة وبغرامة من مائة ألف دينار إلى مليون دينار أو

¹ المادة 76 مكرر 3/ الفقرة الأخيرة من القانون رقم 29/90 ، السابق الذكر ، ص 51 .

² المادة 74 من القانون 15/08 ، السابق الذكر .

³ المادة 75 من القانون 15/08 ، السابق الذكر .

⁴ المادة 76 من القانون 15/08 ، السابق الذكر .

بإحدى العقوبتين، وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة "1" إلى خمس "5" سنوات، وتضاعف الغرامة¹.

- كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء: يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار "50.000 دج" إلى مائة ألف دينار "100.000 دج"، وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة "6" أشهر إلى سنة "1"، وتضاعف العقوبة².

- المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار "20.000 دج" إلى خمسين ألف دينار "50.000 دج"³.

- كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد: يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار "5.000 دج" إلى عشرين ألف دينار "20.000 دج"⁴.

- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة: يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار إلى خمسين ألف دينار "50.000 دج"، كما يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا، وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة "6" أشهر إلى اثني عشر "12" شهرا، وتضاعف الغرامة⁵.

المادة 77 من القانون 15/08، السابق الذكر¹.

المادة 79 من القانون 15/08، السابق الذكر².

المادة 80 من القانون 15/08، السابق الذكر³.

المادة 81 من القانون 15/08، السابق الذكر⁴.

المادة 82 من القانون 15/08، السابق الذكر⁵.

- كل من لا يصرح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة :يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار "100.000دج" إلى ثلاثمائة ألف دينار "300.000دج"، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف¹.

- كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال :يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات².

- كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها :يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار "50.000دج" إلى مائة ألف دينار "100.000دج" وفي حالة العود تضاعف الغرامة³.

- كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون :يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار "5.000دج" إلى عشرين ألف دينار "20.000دج"، وفي حالة العود تضاعف الغرامة⁴.

- كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد :يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار "50.000دج" إلى مائة ألف دينار "100.000دج"⁵.

- كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنائية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق ،على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة :يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار "50.000دج" مائة ألف دينار "100.000دج" وتطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز

المادة 83 من القانون 15/08 ،السابق الذكر .¹

المادة 84 من القانون 15/08 ،السابق الذكر .²

المادة 85 من القانون 15/08 ،السابق الذكر .³

المادة 86 من القانون 15/08 ،السابق الذكر .⁴

المادة 87 من القانون 15/08 ،السابق الذكر .⁵

أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك، وفي حالة العود تضاعف الغرامة، كما يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.¹

- كل من يقوم بفتح ورشة إتمام لانجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز: يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار "5.000دج" إلى عشرة آلاف دينار "10.000دج"، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.²

- كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز: يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار "10.000دج" إلى ثلاثين ألف دينار "30.000دج".³

- كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي: يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار "5.000دج" إلى عشرين ألف دينار "20.000دج"، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.⁴

- كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون: يعاقب من عشرة آلاف دينار "10.000دج" إلى خمسين ألف دينار "50.000دج"، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.⁵

المادة 88 من القانون 15/08، السابق الذكر.

المادة 89 من القانون 15/08، السابق الذكر.

المادة 90 من القانون 15/08، السابق الذكر.

المادة 91 من القانون 15/08، السابق الذكر.

المادة 92 من القانون 15/08، السابق الذكر.

المطلب الثالث

تنفيذ الجزاءات العمرانية

من أجل متابعة تنفيذ الجزاءات العمرانية، سخر المشرع الجزائري وسائل قانونية كفيلة تختلف باختلاف الجهة المنفذة للجزاء العمراني.

فهناك وسائل تنفيذ إدارية [أولا] وهي الوسائل التي تتولى تنفيذ الجزاءات الصادرة عن الجهات الإدارية المختصة، وهناك وسائل تنفيذ تصدر عن الجهات القضائية المختصة، وتسمى بوسائل التنفيذ القضائية [ثانيا].

الفرع الأول: أجهزة التنفيذ الإدارية

تضطلع سلطات الضبط الإداري العمراني بمهمة ضبط النظام العام العمراني، وتساعدنا في ذلك أجهزة مختلفة تتمثل في:

الأجهزة المادية، الأجهزة البشرية، والأجهزة القانونية، توضح كما يلي :

أولا: الأجهزة المادية :

ويقصد بالأجهزة المادية تلك الإمكانيات المادية المتمثلة في العتاد والآلات، كالرافعات والشاحنات، والموضوعة تحت تصرف الجهات الإدارية العمرانية، بغية القيام بأشغال الهدم سواء كان كلي أو جزئي¹. وفي المجال العمراني، أشار المشرع، في القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 في المادة 76 مكرر 4 إلى أن أعوان البلدية تستعمل وسائلها لتنفيذ أشغال الهدم، وفي حالة عدم توفرها تنفذ الأشغال عن طريق الوسائل المسخرة لدى الوالي².

ثانيا: الموارد البشرية :

¹ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 383 .

المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04، السابق الذكر².

وتتمثل هذه الموارد في السلطات العامة مركزية كانت أم محلية، الأعوان والهيئات، القوة العامة كرجال الدرك والشرطة القضائية، وشرطة العمران، التي تنشط في قطاع التعمير¹، والشرطة البلدية التي جاءت حسب مفهوم المادة 93 من قانون البلدية والتي نصت على ما يلي: "يعتمد رئيس المجلس الشعبي البلدي، قصد ممارسة صلاحياته في مجال الشرطة الإدارية، على سلك الشرطة البلدية التي يحدد قانونها الأساسي عن طريق التنظيم. يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي، عند الاقتضاء، تسخير قوات الشرطة أو الدرك الوطني المختصة إقليميا حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم"². وأضافت المادة 116 من قانون الولاية على تسخير القوة العامة الموضوعة تحت تصرف الوالي ونصت على: "يمكن الوالي، عندما تقتضي الظروف الاستثنائية ذلك، أن يطلب تدخل قوات الشرطة والدرك الوطني المتواجدة على إقليم الولاية ن عن طريق التسخير، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"³.

ثالثا: التصرفات القانونية:

وهي مختلف التصرفات الإدارية التنظيمية التي تقوم بها الجهات الإدارية كنشر مخطط شغل الأراضي للجمهور بقرار صادر عن رئيس البلدية يبين فيه (تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها، قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف)⁴. وينشر القرار الذي يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة الاستقصاء

¹ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري (التنظيم الإداري / النشاط الإداري)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 278، 279.

² المادة 93 من القانون 10/11 المتضمن قانون البلدية، السابق الذكر.

³ المادة 116 من القانون 07/12 المتضمن قانون البلدية، السابق الذكر.

⁴ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، السابق الذكر.

العمومي، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليمياً¹ و من التصرفات القانونية هناك أيضا القرارات الإدارية الفردية ، وهي تلك القرارات التي تصدر على كل من رئيس البلدية الوالي ، وقد تكون في شكل أوامر، كما في حالة الخطر الوشيك الحدوث، الذي يستشير بشأنه رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية، أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية، إذا لاحظ تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي الإجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن لا سيما قصد إخلاء المبنى وفي حالة الخطر الوشيك يأمر رئيس البلدية بقرار منع إقامة المبنى². وكذا توقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية، أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول وذلك إما بطلب من رئيس البلدية أو بأمر من الوالي³، كما يمكن أن تكون هذه القرارات في شكل حظر: كما جاء في مفهوم المادة 12 من المرسوم التنفيذي 175/91 "يحظر توقف المركبات لإنزال الركاب والبضائع، خدمة للبنىات والتجزئات والمجموعات السكنية، على حافة الطرق ذات حركة مرور كثيفة ولا تزود البنائيات إلا بواسطة طرق ثانوية لها أدنى حد من الاتصال مع الطرق ذات حركة المرور الكثيفة، ولا يمكن أن تقل المسافة بين وصلين عن خمسمائة متر"⁴. وقد تكون هذه القرارات في شكل منع مثل لا يجوز إقامة أية بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق، بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصنيف

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177، السابق الذكر .

² المادة 77/فقرة 2، 3، 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 ، السابق الذكر .

³ المادة 73/فقرة 1 من القانون رقم 08/15، السابق الذكر .

⁴ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 175، المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة

والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 يوليو 1991 .

مصادق عليه ما عدا إذا كان الأمر يعني تجزئة مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها¹.

و كما قد تكون هذه القرارات في شكل ترخيص أو إذن المسبق مثل الرخص والشهادات الإدارية المتمثلة في {البناء ، التجزئة ، الهدم ، التقسيم ، المطابقة ، التعمير ،} والتي وردت في قوانين العمران {القانون 29/90 والمراسيم التنظيمية كالمرسوم 175/91 ، والمرسوم 176/91 ، والمرسوم 15/19 ،} فالقيام مثلا بتشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ، فانه يشترط الحصول على رخصة البناء² ، كما يمنع القيام بتشييد أي بناية ، مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء³. ويتم تسليم هذه الرخصة، حسب الحالة، في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴ أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران⁵.

و تأخذ هذه القرارات أيضا شكل التنفيذ الجبري: فالأعوان المؤهلين قانونا، لمعاينة نشاطات التهيئة والتعمير ، والكشف عن مخالفاتها، بإمكانهم الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم⁶.

وبالنظر إلى أن المخالفات العمرانية وتنفيذ الجزاءات المقررة لها، تنفذ أيضا بواسطة الشرطة البلدية ، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي بما له من صلاحيات خولت له بموجب

المادة 11 من المرسوم التنفيذي 175/91 ، السابق الذكر .¹

المادة 52 من القانون 29/90 ، السابق الذكر .²

المادة 6 من القانون 15/08 ، السابق الذكر .³

المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر .⁴

المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر .⁵

المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 05/04 ، السابق الذكر .⁶

المادة 93 من قانون البلدية السابقة الذكر، فيإمكانه تسخير القوة العامة الواقعة في اختصاصه الإقليمي.

وأخيرا هناك شكل الإخطار المسبق و الذي يعتبر كذلك من القرارات التعمير ، فيتجسد في إيداع التصريح بمطابقة البناء الذي يخص بناية غير متممة، حيث يجب هنا إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال، من أجل تحقيق المطابقة حسب النموذج المقرر قانونا¹. ومخالفة ذلك أقر لها المشرع عقوبة الغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج)، مع إمكانية الأمر بهدم البناية وتحميل المخالف المصاريف في حالة عدم امتثاله²، وأكدت المادة 24 من القانون 15/08 ، على خضوع البناءات المذكورة في المواد (19و20و21و22) من القانون ذاته لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا³.

الفرع الثاني: أجهزة التنفيذ القضائية

أعطى المشرع الجزائري للسلطات القضائية المختصة،والممثلة في القاضي الإداري {باعتبار أن الاختصاص يؤول إليه} سلطات لإجبار الإدارة وإخضاعها لتطبيق القانون، وتنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الصادرة ضدها.

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم،السابق الذكر،يتضح أن للقاضي الإداري سلطة توجيه الأوامر {أولا}،والحكم بغرامة تهديدية {ثانيا}.

أولا:توجيه أوامر للإدارة :

بناءا على طلب المعني،يمكن للقاضي الإداري توجيه أمر إلى شخص معنوي عام ،أو خاص يتولى إدارة مرفق عام،في حال ارتأى أن الحكم الصادر عنه يستلزم صدور قرار من هاته الأشخاص لتنفيذه.

¹ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09، السابق الذكر.

² المادة 83 من القانون 15/08، السابق الذكر .

³ المادة 24 من القانون 15/08، السابق الذكر.

أما في حال ارتأى أن تنفيذ حكمه يستلزم من هذه الأشخاص الاعتبارية القيام بتحقيق جديد، فإنه يوجه لها أمرا بالقيام بالتحقيق وإصدار قرار جديد .

ولقد جاء القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية بموجب المواد 279، 278¹، بوسيلة جديدة توضع تحت تصرف القاضي الإداري لإجبار الإدارة على التنفيذ، وهي الأمر باتخاذ تدابير تنفيذية، وفي حال تطلب تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية إلزام إحدى الأشخاص الاعتبارية، أو الهيئات التي يؤول اختصاص الفصل في نزاعها للقضاء الإداري اتخاذ تدابير تنفيذية معينة فان الجهات القضائية تأمر بذلك، بعد الطلب الذي يقدمه طالب التنفيذ، سواء في نفس الحكم أو في حكم لاحق².

وهناك حالتين للأمر بالتدابير التنفيذية وهما:

• **الحالة الأولى :**

يأمر القاضي الإداري في الحكم القضائي نفسه الذي يفصل في النزاع الأصلي بالتدابير التنفيذية، فإذا قدم طالب التنفيذ طلب بالحكم على الإدارة اما بالامتناع عن عمل ، أو القيام بعمل، فإنه يرفق هذا الطلب بطلب آخر، يتمثل بالحكم بالتدابير التنفيذية. فان السلطات القضائية الإدارية عند تقديرها لهذا الطلب تأمر بهذه التدابير إذا رأت أنها ضرورية ،³.

• **الحالة الثانية :**

يأمر القاضي الإداري المختص في الحكم الموالي للحكم الفاصل في النزاع الأصلي بالتدابير التنفيذية ، حيث يحق لمن صدر الحكم في صالحه، في القضية السابقة أن يرفع دعوى جديدة يطلب فيها الحكم بالتدابير التنفيذية، وهذا في حال فصلت السلطات القضائية

¹ المواد 978، 979 من القانون رقم 09/08 ، السابق الذكر.

² نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 176.

³ لحسين بن شيخ آث ملويا، قانون الإجراءات الإدارية، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 640، 641.

الإدارية في النزاع السابق، وهنا تأمر هذه السلطات الإدارية بإصدار قرار جديد و تمنح لها أجل معين مع إدراج غرامة تهديدية عن كل يوم تأخير عند الضرورة¹.

ثانيا : الغرامة التهديدية :

تتمثل الغرامة التهديدية في مبلغ مالي تدفعه الإدارة عن كل يوم تأخير كجزاء عن عدم التنفيذ ، ويستند القاضي الى القانون في تقديره لهذه الغرامة².
وتعتبر الغرامة وسيلة ضغط تمارس على الإدارة لدفعها مبلغ من المال عن كل فترة زمنية معينة ،الى أن يتحقق أثر الحكم في الواقع.
وقد ينجر على عدم دفع هذه الغرامة زيادة كبيرة في المبالغ المالية مما يؤدي بالقاضي الى تصفيته³.

¹ لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 641 ، 642 .

² حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 333 .

³ عبد الوهاب كسال، سلطة القاضي الإداري في توجيه الأوامر للإدارة، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة 1، سنة 2015/2014، ص 162 .



جامعة 08 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق و العلوم السياسية



تخصص قانون عام (منازعات ادارية)

قسم العلوم القانونية و الإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

الرقابة الإدارية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

تحت إشراف:

إعداد الطلبة:

الدكتورة : بوخميس سهيلة

1/ جلولي أسماء.

2/ ونسة عواطف.

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	بوخميس سهيلة	جامعة 08 ماي 1945	أستاذ محاضر أ	مشرفا
2	شوايدية منية	جامعة 08 ماي 1945	أستاذ محاضر أ	رئيسا
3	عيساوي نبيلة	جامعة 08 ماي 1945	أستاذ محاضر ب	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2018/2017

خاتمة :

من خلال هذه الدراسة تمت معالجة الإشكالية المتمثلة في طبيعة الآليات القانونية الإدارية التي وضعها المشرع لسلطات الضبط الإداري العمراني للحفاظ على النسيج العمراني وحول مدى كفايتها ، فقد قام المشرع الجزائري بإصلاحات في مجال السكن والتعمير وعمل على تطوير قطاع العمران من خلال القضاء على البناء العشوائية السائدة من خلال تظافر جهود الدولة للنهوض بالقطاع العقاري وازدهاره، في إطار التطلعات الجديدة التي تم تجسيدها في القانون 29/90 .

فقد تدخل المشرع العمراني و فرض رقابة قبلية على أعمال البناء العشوائي للخروج من حالة الفوضى التي تعيشها معظم المدن الجزائرية خاصة في الآونة الأخيرة.

حيث تمارس الإدارة العامة العمرانية رقابتها في ظل سياسة محكمة، ووفق الأحكام المنتهجة، من خلال آليات الرقابة الإدارية قبلية التي تمارسها قبل الشروع في عملية البناء . وتتمثل هذه الآليات في قرارات التعمير المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 03/06، والمخططات العمرانية المحددة للتوجيهات الأساسية للأراضي المعمرة و كيفية شغلها، المنصوص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، وذلك حفاظا على ملكية الأشخاص من الأخطار البيئية المحيطة بهم، والمشوهة للشكل الجمالي للبنىات.

كما خول لها المشرع كذلك القيام برقابة بعدية بعد الإنتهاء من عملية البناء ، عن طريق الأعوان المؤهلون قانونا المذكورون في المرسوم التنفيذي 55/06 للقيام بمعاينة المخالفات العمرانية ،وتحرير المحاضر وإرسالها إلى الجهات المختصة لتوقيع الجزاءات المقررة على مرتكبي هذه المخالفات .

ومع الرؤيا التطلعية التي انتهجتها الدولة باستحداثها لنظام البطاقية الوطنية كأداة معلوماتية حديثة ومسهلة، إذ تمارس رقابتها المسبقة قبل أي تصرف و ذلك بهدف الوقاية من ظاهرة البناء الغير القانوني، ومعرفة وضعية العقارات الذي يجرى البناء عليها دون رخصة، و القيام بتوثيق عقود التعمير، كذلك القيام بالكشف عن المخالفات قبل وقوعها، غرضها في ذلك حماية الملكية العقارية الخاصة .

وما يلاحظ أن المشرع العمراني بتبنيه للرقابة الحديثة و تخليه عن الرقابة التقليدية، التي لم تحل بدورها المشاكل العالقة، بالرغم من وجود النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية الدالة على ذلك، أي وجود ترسانة قانونية واسعة، والتي تخدم كل مصلحة مختصة إلا أن الدولة لم تخرج من حالة الفوضى لإنعدام الرقابة الفعلية، وعدم تجسيدها على أرض الواقع، و يظهر ذلك من خلال ضعف الجزاءات وغياب الردع، فالإدارة العمرانية، بما تملكه من أجهزة تعجز عن تطبيق قوانين العمران وذلك بسبب انتشار مثل هذه البناءات العشوائية دون إجراءات متابعة أو ترخيص مسبق لسهولة بناءها و عدم تكلفتها، هذا من جهة، ومن جهة أخرى قلة الكفاءة و الخبرة التي تميز الاعوان المؤهلين عند أداء مهامهم.

ومراعاة للمصالح العام، وحتى تأخذ هذه النتائج أبعادها، تمكن المشرع الجزائري نوعا ما بفضل ما ورد في النصوص القانونية للتهيئة و التعمير، من وضع الضوابط القانونية لتسيير عملية البناء بشكل منتظم، ما دفعه لوضع الحلول المناسبة والتي ساهمت إلى حد ما في حل المشاكل الواردة في هذا المجال، من خلال تطبيق الآليات الرقابية بنوعها، كذلك البطاقية الوطنية التي فرضت حلولها وأثرت على محور الرقابة الإدارية، ولكن تبقى هذه الحلول غير كافية وتحتاج الدولة إلى البحث عن آليات جديدة لسيرورة العملية الرقابية بشكل أحسن.

وعلى ضوء النتائج المتوصل إليها، يمكن إدراج جملة من التوصيات:

- إن انتشار ظاهرة البناءات الفوضوية راجع خاصة الى جهل المواطنين بقوانين العمران ،لذا وجب العمل على نشر ثقافة التمدن بين المواطنين .
- ضبط القوانين العمرانية و إدراجها في تقنين واحد .
- التوسيع من صلاحيات القضاء الإداري من خلال رفع الغرامات المالية المقررة ، وتشديد العقوبات السالبة للحرية على مرتكبي المخالفات العمرانية .
- تكوين إطارات متخصصة وذات كفاءة وخبرة عالية للتمكن من قيامهم بالمهام على أكمل وجه .
- محاولة البحث و خلق آليات اخرى كفيلة للتمكن من القضاء على مشكلة البناءات اللاشعرية .

فهرس المحتويات

الصفحة	العناوين
	اهداء
	شكر و عرفان
01	مقدمة
05	الفصل الأول : آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر
06	المبحث الأول : المخططات العمرانية
07	المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
07	الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
12	الفرع الثاني : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
14	الفرع الثالث : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
18	المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي
19	الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي
21	الفرع الثاني أهداف مخطط شغل الأراضي
22	الفرع الثالث مضمون مخطط شغل الأراضي
25	المبحث الثاني :عصرنة الإدارة العمرانية
26	المطلب الأول :نظام البطاقية الوطنية
26	الفرع الأول: البطاقية الوطنية للسكن
28	الفرع الثاني:البطاقية الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها
32	المطلب الثاني : قرارات التعمير
33	الفرع الأول : الشهادات الإدارية
33	أولا : شهادة التعمير
37	ثانيا : شهادة التقسيم
40	ثالثا: شهادة المطابقة
45	رابعا : شهادة قابلية الإستغلال

48	الفرع الثاني : الرخص الإدارية
48	أولا : رخصة البناء
56	ثانيا : رخصة التجزئة
60	ثالثا : رخصة الهدم
65	الفصل الثاني : الرقابة البعدية على ممارسة حق الملكية الخاصة في الجزائر
66	المبحث الأول : المخالفات العمرانية
67	المطلب الأول : مفهوم المخالفات العمرانية
67	الفرع الأول : تعريف المخالفات العمرانية
69	الفرع الثاني : أنواع المخالفات العمرانية
76	المطلب الثاني : معاينة المخالفات العمرانية
78	الفرع الأول: الجهات المسؤولة عن المعاينة
78	أولا :الجهات المحلية و الجمعيات
79	ثانيا : الأعوان المؤهلون
83	الفرع الثاني: اجراءات المعاينة
85	الفرع الثالث: محاضر المعاينة
86	المبحث الثاني : الجزاءات العمرانية
87	المطلب الأول: مفهوم الجزاءات العمرانية
88	الفرع الأول : الأساس القانوني والتشريعي للجزاءات العمرانية
89	الفرع الثاني : تعريف الجزاءات العمرانية
91	الفرع الثالث:خصائص الجزاءات العمرانية
93	المطلب الثاني: أنواع الجزاءات العمرانية
94	الفرع الأول الجزاءات الإدارية
97	الفرع الثاني:الجزاءات القضائية
103	المطلب الثالث : تنفيذ الجزاءات العمرانية
103	الفرع الأول : أجهزة التنفيذ الإدارية
107	الفرع الثاني: أجهزة التنفيذ القضائية

110	خاتمة
113	قائمة المصادر و المراجع
125	الملاحق

قائمة المصادر والمراجع :

أولا :المصادر :

- الأمر 24/67 المؤرخ في 18 يناير 1967 يتضمن قانون البلدية ،الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في جويلية 1967 .
- الأمر 58/75 المؤرخ في 25 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 ،الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 .
- الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري ،الجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975 .
- القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ،الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 .
- القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 ،الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 01 ديسمبر 1990 .
- القانون 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ،الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة 17 جوان 1998 .
- القانون 01/99 المؤرخ في 6 يناير 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، الجريدة الرسمية عدد 02 المؤرخة في 10 يناير 1999.
- القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بالتهيئة و التنمية المستدامة للإقليم ، الجريدة الرسمية عدد 77 المؤرخة في 15 ديسمبر 2001.
- القانون 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه ،الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 12 فيفري 2002 .
- القانون 01/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة في مجال السياحة ، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003 .

- القانون 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ،
الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003.
- القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ،
الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 20 جويلية 2003 .
- القانون 05/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 يعدل ويتم القانون 29/90 المؤرخ في 01
ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 فيفري
2004 .
- القانون 06/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي
07/94 المؤرخ في 18 مايو 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة
المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 غشت 2004 .
- القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالحماية من المخاطر الكبرى وكذا
تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84 المؤرخة في 29 ديسمبر
2004 .
- القانون 06/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن قانون توجيه المدينة، الجريدة الرسمية
عدد 15 المؤرخة في 12 مارس 2006 .
- القانون 23/06 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم ،
الجريدة الرسمية عدد 84 المؤرخة في 24 ديسمبر 2006 .
- القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة
الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008 .
- القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011 .
- القانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة
في 03 يوليو 2011 .
- القانون 07/12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة
في 29 فبراير 2012 .

ثانيا :المراسيم التنظيمية :

1المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 1 يوليو 1991 .
- المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كفايات التحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 1 يوليو 1991 .
- المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 و الذي يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 يونيو 1991 .
- المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 8 مايو 1991 المتضمن كيفية اعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 166/12 المؤرخ في 04 أفريل 2012 ، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 يونيو 1991.
- المرسوم التنفيذي 323/03 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 يتضمن كفايات اعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها ، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 08 أكتوبر 2003 .
- المرسوم التنفيذي 315/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المحدد لكفايات التصريح بالنفايات الخاصة الخطيرة ، الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 11 سبتمبر 2005 .
- المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية عدد 62 المؤرخة في 11 سبتمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 91/176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة

- و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 1 المؤرخة في 08 يناير 2006.
- المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة المعدل بالمرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 06 المؤرخة في 05 فبراير 2006.
 - المرسوم التنفيذي 142/08 المؤرخ في 11 مايو 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، الجريدة الرسمية عدد 24 المؤرخة في 11 مايو 2008 .
 - المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 و الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 07 ديسمبر 2008.
 - المرسوم التنفيذي 389/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يتضمن انشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامهم و عملها المتم بالمرسوم التنفيذي 284/10 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010 ، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 07 ديسمبر 2008.
 - المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009.
 - المرسوم التنفيذي 276/09 المؤرخ في 10 غشت 2009 يتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخلفات المتعلقة بها و كذا كفاءات مسكها ، الجريدة الرسمية عدد 50 المؤرخة في 02 سبتمبر 2009 .
 - المرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012 الذي يحدد اجراءات اعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 19 المؤرخة في 01 أبريل 2012 .
 - المرسوم التنفيذي 84/13 المؤرخ في 05 فبراير 2013 يحدد البطاقية الوطنية لمرتكبي اعمال الغش و مرتكبي المخالفات الخطيرة للتشريعات و التنظيمات الجبائية و التجارية و الجمركية والبنكية و المالية و كذا عدم القيام بلايداع القانوني لحسابات الشركات ، الجريدة الرسمية عدد 09 المؤرخة في 10 فبراير 2013.

- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015 .
- 2- المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري الجريدة الرسمية عدد 32 المؤرخة في 25 مايو 1994 .
- 3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 جويلية 2015 الذي يحدد كفايات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 27 سبتمبر 2015.
- 4- التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 غشت 1985 تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 13 غشت 1985 .

ثانيا : المراجع:

1- المؤلفات:

• باللغة العربية :

- أحسن بوصقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام ، الطبعة الثانية ، دارهومة للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2013/2012.
- أشرف عبد الفتاح أبو المجد محمد، موقف قاضي الإلغاء من سلطة الإدارة في تسبيب القرارات الإدارية "دراسة مقارنة" ، دون ذكر دار النشر ، القاهرة ، سنة 2005 .
- أمين مصطفى محمد ، قانون العقوبات ، القسم العام نظرية الجريمة ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، لبنان ، 2010.
- حسين فريجة ، شرح المنازعات الإدارية (دراسة تطبيقية)، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2011.
- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دارهومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، سنة 2003.
- حمدي باشا عمر ، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار ، دارهومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر سنة 2003.

- سليمان محمد الطماوي ، النظرية العامة للقرارات الإدارية ، "دراسة مقارنة" ، دار الفكر العربي ، مصر ، سنة 1957.
- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة مقارنة، دار هومة ،الجزائر، سنة 2002.
- عبد الرحمان خلفي ، القانون الجنائي العام(دراسة مقارنة) ،دار بلقيس للنشر ، الجزائر ، 2016.
- عبد القادر عدو ، مبادئ قانون العقوبات الجزائرية ، القسم العام، نظرية الجريمة، نظرية الجزاء الجنائي، الطبعة الثانية، دارهومة، الجزائر، 2013.
- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري ، الطبعة الثانية ، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
- فتوح عبد الله الشاذلي ، على عبد القادر القهوجي ، شرح قانون العقوبات، القسم العام، النظرية العامة الجارية ، المسؤولية و الجزاء الجنائي، دار الهدى للمطبوعات، مصر، 1997.
- لحسين بن شيخ آث ملويا ، قانون الإجراءات الإدارية ، الطبعة الأولى ، دارهومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012.
- لخميسي عثمانية، السياسة العقابية في الجزائر على ضوء المواثيق الدولية لحقوق الإنسان ، دارهومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2012.
- مبروك مقدم ،العقوبة موقوفة التنفيذ ،دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع ،الجزائر، 2007.
- محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري (التنظيم الإداري، النشاط الإداري) ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2004 .
- محمد الصغير بعلي ، القرارات و العقود الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع عنابة ، الجزائر ، سنة 2017.

• محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عناية ،
الجزائر طبعة 2005.

• نسيم يخلف ، الوافي في طرق التنفيذ ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ،
2014.

• نظام توفيق المجالي ، شرح قانون العقوبات ، القسم العام ، دراسة تحليلية في النظرية العامة
للجريمة و المسؤولية الجزائية ، الطبعة الأولى ، الأردن ، 2009.

• ياسمين قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا
ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016 .

• باللغة الفرنسية:

1-Alexandra francois cuxac , "guide de l'aménagements urbain " ,
l'aménagements au service de la construction , Paris parition , janvier
2017.

2-Bernard Drobenko, "droit de l'urbanisme,les conditions de
l'occupation du sol et de l'estace,l'aménagement " , " le contrôle , le
financement " le contentieux , 9^e édition, Paris ,2014/2015.

3-jacqueline Morand – deviller , "droit Paris ,1996.

4-patrick Gerard, "pratique du droit de l'urbanisme " urbanisme
reglementaire , individuel et opérationnel ,4^e édition, Paris,2000/2003.

2- الرسائل:

أ- أطروحات الدكتوراه:

• بوبكر بزغيش ، منازعات العمران ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة
مولود معمور ، تيزي وزو ، نوقشت بتاريخ: 2017/10/30 .

• عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ،
الجزائر ، سنة 2007.

- عبد الوهاب كسال ، سلطة القاضي الإداري في توجيه الأوامر للإدارة ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1 ، سنة 2015/2014 .
- عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، سنة 2015/2014.
- فيصل الوافي ، النظام القانوني للأراضي الفلاحية في ظل التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، سنة 2016/2015.
- كمال تكواشت ، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 ، سنة 2017/2016 .
- كمال محمد الأمين ، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016/2015.
- وليد ثابتي ، الحماية القانونية للملكية الغابية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1 ، سنة 2017/2016.

ب-مذكرات الماجستير :

- بومدين كتون ، العقوبة الإدارية و ضمانات مشروعيتها، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، سنة 2011/2010.
- عيسى بن حمادة ، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، سنة 2009.
- فاطمة عمراوي ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء : مالك البناء ، المهندس المعماري (المصمم،المشرف على التنفيذ) و المقاول ، مذكرة ماجستير ، معهد الحقوق ابن عكنون ، الجزائر ، سنة 2001/2000.

- عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، سنة 2012/2011.
 - محمد جبيري ، التاطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، دون ذكر السنة.
 - موفق براهيمي ، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان ، 2017/2016.
 - الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، سنة 2012/2011.
 - رياض تومي ، أدوات التهيئة و التعمير وإشكالية التنمية الحضرية ، مدينة الحروش نموذجا ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الإنسانية و العلوم الإجتماعية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، سنة 2006/2005.
 - زهرة أبرياش ، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، سنة 2011/2010.
 - كاهنة مزوزي ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، سنة 2012/2011.
- ج-مذكرات الماستر:**
- أميمة بومحذاف ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة ماستر كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، سنة 2016/2015.
 - حاج خليفة ، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر كلية الحقوق و العلوم الساسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سنة 2015/2014.
 - حفيدة بن صافية وحكيمة إمعاش ، آليات و قواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، سنة 2013/2012.

- حياة عمروش ورزيقة عماروش ، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2013/2012 .
- سعاد مقلید ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سنة 2014/2013.
- عادل عميرة ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، سنة 2014/2013.
- عبد الحكيم قواوة ، رخصة البناء و منازلها ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سنة 2015/2014.
- علي زرقين ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15 ، مذكرة ماستر كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، سنة 2016/2015.
- نبيلة خشاب ، الآليات الرقابية في مجال التهيئة و التعمير " رخصة البناء كنموذج" ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الدكتور مولاي الطاهر ، سعيدة ، سنة 2017/2016.
- نور الهدى الذيب ، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي ، سنة 2015/2014.

ثالثا : المقالات:

- العربي الزين : " تأثير اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها" ،مجلة الإجتهد القضائي، العدد 06 ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر ، دون ذكر السنة .
- الزين عزري : " إجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري " ، مجلة المفكر ، عدد 3 ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر ، دون ذكر السنة .
- الزين عزري : " دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير " ، مجلة الإجتهد القضائي ، العدد 07 ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، سنة 2009.
- خالد عنقر: "رخصة التجزئة للحد من التلوث البيئي بالإشعاع غير المؤين" ، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثاني ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، سنة 2017.

- راضية بودية: " رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها" ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، عدد 10 ، جامعة البليدة 02 ، الجزائر ، دون ذكر السنة.
- سفيان بوط: " تجريم أعمال البناء بدون رخصة و دوره في الرقابة على البناء و التعمير " ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، العدد 11 ، جامعة البليدة 2 ، الجزائر ، دون ذكر السنة.
- سهيلة بوخميس: "عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر ، البطاقة الوطنية لقرارات التعمير و المخالفات المتعلقة بها نموذجا " ، مجلة الدراسات القانونية و السياسية ، عدد 7 ، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة ، الجزائر ، جانفي 2018.
- شهرزاد سي مرابط: "شهادة مطابقة البناء طبقا للقانون 15/08 من شهادة إستغلال المبنى الى شهادة التسوية" ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثاني ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، سنة 2017.
- عائشة طيب: " أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها" ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، العدد 7 ، جامعة البليدة 2 ، الجزائر ، دون ذكر السنة
- عبد الله لعويجي: " النظام القانوني رخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 " ، مجلة الباحث في الدراسات الأكاديمية ، العدد 09 ، جامعة باتنة 01 ، الجزائر ، جوان 2016.
- كمال تكواشت: "رخصة التجزئة من حيث المفهوم و الآثار "،دون ذكر المجلة ، عدد6 ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة،الجزائر، سنة 2016.
- محمد الصغير بعلي:"تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري" ، مجلة العلوم الإنسانية و الإجتماعية ، العدد الأول ، جامعة العربي التبسي ، تبسة ، الجزائر ، سنة 2007.
- مراد بلكعبيات و يوبا قيشو: "الإطار القانوني لمخالفات التهيئة و التعمير في الجزائر " ، مجلة تشريعات التعمير ، عدد 02 ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، جوان 2017.
- منصور مجاجي:"أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري"،مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، عدد 1 ، معهد العلوم القانونية و الإدارية يحي فارس ، المدينة ، الجزائر ، نوفمبر 2007.

رابعاً : المحاضرات:

- أحمد فنيديس ، محاضرات مادة الصفقات العمومية ، ألقىت على طلبة السنة الثانية ماستر تخصص منازعات إدارية ، سنة 2018/2017.
- سهيلة بوخميس ، محاضرات مادة العمران ، ألقىت على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص منازعات إدارية ، سنة 2017/2016.

خامساً : المقابلات:

- مقابلة مع السيد مبروك الطاهر ، رئيس القسم الفرعي للتعمير و البناء و الهندسة المعمارية بمفتشية التعمير ببلدية البسباس ولاية الطارف ، يوم 2018/03/07 ، من الساعة 11:00 الى 11:15.
- مقابلة مع السيدة كبير سهام ، رئيس مكتب التعمير ببلدية البسباس لولاية الطارف ، يوم 2018/03/08 ، من الساعة 10 الى الساعة 10:30.

سادساً : المواقع الإلكترونية :

- الموقع الرسمي لمدونة العمران في الجزائر ، اطلع عليه يوم 2017/12/01 على الساعة 17:00 .

• <http://digjurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post.html>.

إن الملكية العقارية الخاصة ليست فقط مجرد حق التمتع والتصرف في المال العقاري¹، بل هي أكثر بكثير من ذلك إذ تعتبر من الثروات والأشياء التي لها قيمة معنوية بالنسبة للمالك .

وإذا كان المبدأ العام أن لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته² إضافة لحق التصرف فيه حسبما يراه مناسباً كالتغيير في شكله أو في واجهته بما قد يؤدي بالمالك إلى التعسف في استعمال حقه فيحدث بذلك ضرراً بالغير، كما قد يحدث ضرر بالمحيط الخارجي ويشوه المظهر الخارجي للبناءات.

ونظراً لخطورة هذا الحق عمد المشرع الجزائري إلى تقييده عن طريق ما يسمى "بالرقابة الإدارية" وتعتبر عملية الرقابة الإدارية في مجال التعمير أحد أهم الأنشطة الإدارية التي تمارسها سلطات الضبط الإداري العمراني، لما لها من أهمية في مراقبة كيفية انجاز المباني والمنشآت حسب القواعد المحددة في قرارات التعمير، قبل عملية البناء للحفاظ على النسيج العمراني باعتباره نسيج مادي، والرقابة بعد عملية البناء التي يقوم بها أعوان مؤهلون والجهات القضائية المختصة ودورهم في التحري ورصد المخالفات العمرانية وتوقيع مختلف الجزاءات الإدارية والقضائية في حال وجود مخالفة .

لذا رسمت الدولة توجهات هذه العملية ضمن خطة محكمة وهادفة من خلال أدوات التهيئة والتعمير والتي تحدد القواعد العامة لتنظيم إنتاج الأراضي العامرة والقابلة للتعمير، وتنظيم قطاع البناء وحماية القطاعات الأخرى السياحية والأثرية والتاريخية . وتطبيقاً لسياسة الدولة الرامية لتحقيق الأهداف التنموية ، جاء المشرع بالقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير³ لتنظيم عملية شغل الأراضي المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004⁴ ، وكذا مجموعة من النصوص التنظيمية المطلقة له نذكر منها:

¹ المادة 27 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم

بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر الجريدة الرسمية عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995 .

² المادة 676 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالقانون

10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 26 جوان 2005 .

الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 01 ديسمبر 1990 .³

الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في 15 فيفري 2004 .⁴

➤ المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 2005/09/10¹.

➤ المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 01 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه المعدل بالمرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 المتمم بالمرسوم التنفيذي 166/12 المؤرخ في 2012/04/04².

➤ المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 المعدل والمتمم المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك³.

من أجل ذلك تطرح الإشكالية حول طبيعة الآليات القانونية الإدارية التي وضعها المشرع الجزائري لسلطات الضبط الإداري العمراني للحفاظ على النسيج العمراني وهل هي كافية أم تحتاج إلى آليات أخرى؟

وتحت هذه الإشكالية نقف أمام جملة من التساؤلات الفرعية :

✓ فيما تتمثل آليات الرقابة الإدارية؟

✓ ومن هي الجهات المختصة بالرقابة الإدارية؟

✓ وهل حققت الآليات الرقابية الأهداف المرجوة وفق قانون التعمير؟

إن الإجابة على الإشكالية أعلاه تتطلب بالضرورة اتباع المنهج التحليلي من خلال تحليل مجمل النصوص القانونية التي لها علاقة بالتهيئة والتعمير للوصول إلى النتائج المرجوة والصحيحة والخروج بتوصيات تساهم ولو بالقدر اليسير في تسليط الضوء على مواطن اللبس أو الفراغ إن وجد، حيث يتجلى من خلال تتبع حركة البناء قبل الشروع فيها عن طريق مراقبة مدى احترام قوانين العمران، وبعد إتمام

1. الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 يونيو 1991

2. الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 يونيو 1991

3. الجريدة الرسمية عدد 01 المؤرخة في 08 يناير 2006

البنية عن طريق رصد المخالفات العمرانية الواقعة من قبل سلطات الضبط الإداري العمراني وتوقيع الجزاءات المناسبة لها.

كما استعنا بالمنهج الوصفي لشرح وتوضيح بعض المفاهيم الأساسية وإزالة الغموض الذي اكتنفها، حسب ما تقتضيه منا طبيعة الدراسة، ويتجلى هذا المنهج خاصة من خلال تعريف المخططات العمرانية، وقرارات التعمير.

وتكمن الأهمية العلمية للموضوع من خلال :

- ❖ تسليط الضوء على أدوات التهيئة والتعمير باعتبارهم الوسيلة الأنجع لعملية التخطيط الحضري على المدى المتوسط والبعيد.
- ❖ معرفة الآليات القانونية في مجال التهيئة والتعمير.

أما الأهمية العملية للموضوع فتكمن من خلال تتبع حركة الإدارة العامة العمرانية لظاهرة البناء،

وكيفية قيامها بنشاطاتها التي تعد من صميم الأعمال الإدارية، والعمل على تكثيف الجهود وتضافرها للحد قدر المستطاع من البناءات الفوضوية.

ويعود سبب اختيارنا للموضوع إلى دوافع ذاتية تتعلق باختصاصنا في ميدان القانون الإداري، والمساهمة في إثراء المكتبة القانونية الإدارية ولو بجزء ضئيل، ووضع دراسة متخصصة في مجال العمران ليستفيد منها الطلبة .

ودوافع أخرى موضوعية يمكن إجمالها في النقاط التالية :

- ❖ الرغبة في كشف الستار عن الأسباب الحقيقية وراء البناء غير القانوني .
- ❖ محاولة الوقوف على أهم الحلول القانونية التي وضعتها الدولة في مجال التعمير للحد من ظاهرة البناء العشوائي .

ومن الدراسات السابقة نجد العديد من أطروحات الدكتوراه نذكر منها :

- أطروحة الدكتوراه للطالب "عربي باي يزيد" تحت عنوان "إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري" وقد تناول فيها التطور التاريخي لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر،

وقام بتحديد إستراتيجية البناء وفق عقود التعمير، وتسليط الضوء على الآليات القانونية في الجزائر .

• أطروحة الطالب " كمال تكواشت" بعنوان " التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم" وقد تناول فيها إستراتيجية التعمير بنوعها ،وهي التخطيط التعميري بناء على المخططات التي يقوم بها مكتب الدراسات، والنوع الثاني يتمثل في التدبير التعميري عن طريق الرقابة القبلية والبعديّة على عملية البناء .

ومن مذكرات الماجستير نذكر مذكرة الطالب عبد الله لعويجي بعنوان " قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري" حيث تناول فيها القرارات العمرانية الفردية والمتمثلة في الشهادات والرخص الإدارية والقرارات التنظيمية المتمثلة في المخططات التوجيهية.

وكل باحث واجهتنا صعوبات عدة ،منها كثرة النصوص القانونية وتشعبها وصعوبة فرزها وتفكيكها، عدم وجود دراسات متخصصة في مجال التعمير .

ومع ذلك حاولنا وضع الخطة التالية :

✓ الفصل الأول:آليات الرقابة القبلية على ممارسة حق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ،

وتطرقنا فيه إلى الرقابة التي تمارسها الدولة عن طريق المخططات العمرانية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وقرارات التعمير المتمثلة في الشهادات والرخص الإدارية قبل مباشرة عملية البناء .

✓ الفصل الثاني:الرقابة البعدية على ممارسة حق الملكية الخاصة في الجزائر ،

وفيه تطرقنا إلى الرقابة التي تضطلع بها الدولة بعد إتمام عملية البناء من خلال تعيينها للأعوان المؤهلون قانونا للبحث والتحري عن المخالفات العمرانية ،وتوقيع مختلف الجزاءات في حال ثبوت وجود مخالفة .

LOCALISATION01 (15/08)	
Source	duac Code wilaya : 36 125136
N° d'ordre(*)	91/2017
Daira(*)	Besbes
Commune(*)	El Tarf ZERIZER
Localisation(*)	ZERIZER CENTRE02 N-45 (Adresse complète du terrain)
Identification du projet	
Justificatifs de propriété(*)	RDC+2+LOCAL
Superficie du terrain(*)	307.89M ²
TYPE DE CONSTRUCTION(*)	Indiv
Usage(*)	Habitat+Commerce
IDENTIFICATION DU BENEFICIAIRE(*)	
Veillez choisir une personne	
Nom(*)	MEDAH
Prénom(*)	EL BEY
Type date(*)	Normal
Date de naissance(*)	27/12/1962
Lieu de naissance(*)	Wilaya EL TARF Daira Choisir une daira Commune:ZERIZER Choisir un commune ZERIZER
Adresse personnelle	ZERIZER CENTRE02 N-45
Prénom du père(*)	ABDALLAH
Nom de la mère(*)	BELKASMI
Prénom de la mère(*)	HIDI
Nom du conjoint	BRAKCHI
Prénom du conjoint	FATMA
Désignation de la société(*)	RDC+2+LOCAL

Les information suivantes sont à remplir selon le type d'acte.

VEUILLEZ SAISIR LES INFORMATIONS RELATIVE A L'ACTE D'URBANISME	
Programme(*)	Permis de construire

Dépot APC(*)	N° 91	Date 27/07/2017
Arrivé G.U(commune ou wilaya)	N° /	Date /
Avis	N°	Date
Nature de l'avis	favorable	favorable
Date de notification de l'avis GU		
Arrêté	N°	Date
Autorité de délivrance	Ministre	
Délai de validité		(Jours)
Acte de notification échéant (extention, renouvellement,...)	N°	Date
Situation définitive		
VEUILLEZ SAISIR LES INFORMATIONS RELATIVE A LA DECISION JUDICIAIRE		
Infraction	Loi 08-15	
Arrivée	N° /	Date 27/07/2017
Décision (*)	FAVORABLE	
VEUILLEZ SAISIR LES INFORMATIONS RELATIVE A LA DECISION ADMINISTRATVE		
Loi	Loi N°08-15	
Infraction	non conforme au PC	Date de constatation de l'infraction
Décision de P/APC";	Mise en conformité	Situation définitive
Date de dépôt déclaration	27/07/2016	Nature de l'acte
Avis de la commission daïra	27/07/2017	Avis de la commission wilaya
Décision définitive	OK	Autorité de délivrance
Date de délivrance	28/09/2017	Sanction
Situation définitive	Exécuté	

Ajouter

Tous les champs sont obligatoires.

LOCALISATION02 (15/08)	
Source	duac Code wilaya : 36 125136
N° d'ordre(*)	13/2016
Daira(*)	Besbes
Commune(*)	El Tarf ZERIZER
Localisation(*)	ZERIZER CENTRE02 N-19C (Adresse complète du terrain)
Identification du projet	
Justificatifs de propriété(*)	RDC+1+TERRASS E
Superficie du terrain(*)	370M ²
TYPE DE CONSTRUCTION(*)	Indiv
Usage(*)	Habitat
IDENTIFICATION DU BENEFICIAIRE(*)	
Veillez choisir une personne	
Nom(*)	AROSSI
Prénom(*)	HOUSSINE
Type date(*)	Normal
Date de naissance(*)	24/08/1954
Lieu de naissance(*)	Wilaya EL TARF Daira Choisir une daira Commune:ZERIZER Choisir un commune ZERIZER
Adresse personnelle	ZERIZER CENTRE02 N-19C
Prénom du père(*)	ABDE
Nom de la mère(*)	KHROUFE
Prénom de la mère(*)	ZAZIA
Nom du conjoint	FADDA
Prénom du conjoint	MASSOUDA

Désignation de la société(*)	RDC+1+TERRASSE
------------------------------	----------------

Les information suivantes sont à remplir selon le type d'acte.

VEUILLEZ SAISIR LES INFORMATIONS RELATIVE A L'ACTE D'URBANISME	
Programme(*)	Permis de construire
Dépot APC(*)	N° 13 Date 27/07/2017
Arrivé G.U(commune ou wilaya)	N° / Date /
Avis	N° Date
Nature de l'avis	favorable favorable
Date de notification de l'avis GU	
Arrêté	N° Date
Autorité de délivrance	Ministre
Délai de validité	(Jours)
Acte de notification échéant (extention, renouvelomment,...)	N° Date
Situation définitive	

VEUILLEZ SAISIR LES INFORMATIONS RELATIVE A LA DECISION JUDICIAIRE	
Infraction	Loi 08-15
Arrivée	N° / Date 28/02/2016
Décision (*)	FAVORABLE

VEUILLEZ SAISIR LES INFORMATIONS RELATIVE A LA DECISION ADMINISTRATVE			
Loi	Loi N°08-15		
Infraction	non conforme au PC	Date de constatation de l'infraction	
Décision de P/APC";	Mise en conformité	Situation définitive	Exécuté
Date de dépôt déclaration	28/02/2016	Nature de l'acte	Certificat de conformité
Avis de la commission daira	30/03/2017	Avis de la commission wilaya	/
Décision définitive	OK	Autorité de délivrance	P/APC
Date de délivrance	25/09/2017	Sanction	

Situation définitive	Exécuté
----------------------	---------

Ajouter

Tous les champs sont obligatoires.

LOCALISATION03 (15/08)	
Source	duac Code wilaya : 36 125136
N° d'ordre(*)	216/2015
Daira(*)	Besbes
Commune(*)	El Tarf ZERIZER
Localisation(*)	ZERIZER CENTRE N-10 (Adresse complète du terrain)
Identification du projet	
Justificatifs de propriété(*)	RDC+GARAGE
Superficie du terrain(*)	1400M ²
TYPE DE CONSTRUCTION(*)	Indiv
Usage(*)	Habitat
IDENTIFICATION DU BENEFICIAIRE(*)	
	Veillez choisir une personne
Nom(*)	HERITTIERS
Prénom(*)	BOUGOFFA ABDALLA
Type date(*)	Normal
Date de naissance(*)	21/07/1953
Lieu de naissance(*)	Wilaya EL TARF Daira Choisir une daira Commune:ZERIZER Choisir un commune ZERIZER
Adresse personnelle	ZERIZER CENTRE N-10
Prénom du père(*)	BELKASSEM

Nom de la mère(*)	NADJAJA
Prénom de la mère(*)	FATMA
Nom du conjoint	SABIHA
Prénom du conjoint	EL KALLEL
Désignation de la société(*)	RDC+GARAGA

Les information suivantes sont à remplir selon le type d'acte.

VEUILLEZ SAISIR LES INFORMATIONS RELATIVE A L'ACTE D'URBANISME			
Programme(*)	Permis de construire		
Dépôt APC(*)	N° 216	Date 29/12/2015	
Arrivé G.U(commune ou wilaya)	N° /	Date /	
Avis	N°	Date	
Nature de l'avis	favorable	favorable	
Date de notification de l'avis GU			
Arrêté	N°	Date	
Autorité de délivrance	Ministre		
Délai de validité		(Jours)	
Acte de notification échéant (extention, renouvelomment,...)	N°	Date	
Situation définitive			
VEUILLEZ SAISIR LES INFORMATIONS RELATIVE A LA DECISION JUDICIAIRE			
Infraction	Loi 08-15		
Arrivée	N° /	Date 29/12/2015	
Décision (*)	FAVORABLE		
VEUILLEZ SAISIR LES INFORMATIONS RELATIVE A LA DECISION ADMINISTRATVE			
Loi	Loi N°08-15		
Infraction	non conforme au PC	Date de constatation de l'infraction	
Décision de P/APC " ,	Mise en conformité	Situation définitive	Exécuté
Date de dépôt déclaration	29/12/2015	Nature de l'acte	Certificat de conformité

Avis de la commission daïra	<input type="text" value="29/06/2017"/>	Avis de la commission wilaya	<input type="text" value="/"/>
Décision définitive	<input type="text" value="OK"/>	Autorité de délivrance	<input type="text" value="P/APC"/>
Date de délivrance	<input type="text" value="28/09/2017"/>	Sanction	<input type="text"/>
Situation définitive	<input type="text" value="Exécuté"/>		

Ajouter

Tous les champs sont obligatoires.

المصدر : مفتشية التعمير لبلدية البساس ولاية الطارف.

MINISTRE DE L'AMRAN, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
D.U.A.C
Wilaya De El TAREF
Léon Des Aïtes Djahannam

REG	SOND	NO	COU	STATUT	REVUE 2013	PROJET NO	NO	PREVUE	DATE PRE DATE	LIEN	PRE	MISE	PRE	PRE	DISCIPLIN
C	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 02/2014 DU 14/07/2014		Lamari	Abdelhali	07/01/1994	N	Chiffa	Ahmed	Beght	Zaira	Achèvée non conforme au permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 04/2015 DU 08/04/2015		Dabbi	Mourad	24/01/1988	N	Boudjar	Amer	Bahouli	Zaira	Non achevée sans permis de construire
C	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 01/2014 DU 03/02/2014		Mechi	Sadi	21/12/1948	N	Chiffa	Mostafa	Hezam	Touss	Achèvée non conforme au permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 27/2012 DU 04/07/2012		Maz	Abdelmajid	03/02/1955	N	Mendes	Sadek	Zahri	Fama	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis de construire à titre de régularisation	N° 04/2013 DU 02/08/2013		Mari	Amer	30/04/1949	N	Mendes	Tahar	Bouliera	Messouda	Achèvée sans permis de construire
C	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 02/2014 DU 30/04/2014		H. Ghobassa	Houcine							Achèvée non conforme au permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 02/2014 DU 17/12/2014		Achache	Mouli	03/12/1946	N	Mendes	Mohamed	Azzerine	Messouda	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 02/2015 DU 27/05/2015		Smail	Mourad	27/07/1986	N	ASFOUR	Mahmoud	Messrite	Djennat	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis de construire à titre de régularisation	N° 02/2015 DU 02/06/2015		Lahfi	Tahar	08/01/1977	N	ASFOUR	Bahim	Boudib	Messouda	Achèvée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 02/2013 DU 08/05/2013		Ben Mait	Heidi	16/12/1946	N	Al-Terna	Lamari	Bougues	Khadidja	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 07/2017 DU 30/12/2014		Ben Issa	Mohamed Sadi	28/04/1945	N	Mendes	Rabah	Lahou	Mertem	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis de construire à titre de régularisation	N° 01/2015 DU 27/02/2015		Boumediene	Abdenneine	10/04/1949	N	Mendes	Mabrouk	Oudat	Hadda	Achèvée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis de construire à titre de régularisation	N° 04/2014 DU 02/02/2014		Boumediene	Bahim	24/02/1953	N	Mendes	Hocine	Solani	Yamina Zahra	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 05/2014 DU 08/08/2014		Boumediene	Mari	17/09/1957	N	Souf Aïtaz	Amar	Lamiezza	Rebali	Non achevée non conforme au permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 02/2015 DU 06/09/2015		Boumediene	Mohamed	14/09/1949	N	Guinea	Chaabane	Boumer	Khadra	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 02/2015 DU 09/04/2015		Djebbi	Sahla	17/05/1964	N	ASFOUR	Bandane	Yahid	Baba	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 01/2015 DU 05/04/2015		Hari	Mohamed	01/01/1983	P	El-Hajjar	Hezam	Mercrouji	Zehra	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 02/2015 DU 07/06/2015		Chergui	Mohamed	15/10/1958	N	ASFOUR	Saci	Mechi	Sahla	Achèvée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 02/2015 DU 07/07/2015		Boumediene	Mohamed	17/07/1993	N	ASFOUR	Tahar	Bahouli	Bachoula	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis de construire à titre de régularisation	N° 08/2015 DU 03/08/2015		Kerf	Amer	17/07/1993	N	Chiffa	Sadek	Rafiq	Houja	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis de construire à titre de régularisation	N° 01/2016 DU 07/02/2016		Smail	Ahmed	16/07/1980	N	ASFOUR	Bachir	Smail	Fama	Non achevée non conforme au permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 02/2016 DU 02/05/2016		H. Rahou	Mohamed							Non achevée non conforme au permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 04/2016 DU 14/09/2016		Boumediene	Ahmed	07/01/1955	N	Al-Terna	Cherif	Sahli	Sahla	Non achevée sans permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 05/2016 DU 28/06/2016		Gird	Lahjar	16/07/1955	N	Mendes	Sadi	Ahfi	Alcha	Non achevée sans permis de construire
X	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 16/2011 DU 14/12/2011		Smail	Abdelkhalid	20/06/1957	N	Mendes	Sadi	Ahfi	Djennat	Achèvée non conforme au permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 02/2016 DU 02/05/2016		Boumediene	Mourad	01/01/1950	P	Comaz	Mahmoud		Gueza	Non achevée non conforme au permis de construire
R	DUAC	35	ASFOUR	Permis d'achèvement à titre de régularisation	N° 06/2016 DU 29/12/2016		Hadi	Mohamed	27/03/1935	N	Ben Madi	Tahar	Bata essou	Hahla	Non achevée sans permis de construire

Version: Amis 16
01/01/2017 - 16:23:56

المصدر : مفتشية التعمير لبلدية البساس ولاية الطارف.