



جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون عام معمق

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

الرقابة الإدارية لقواعد التعمير

تحت إشراف:

الدكتور: مراد ميهوبي

إعداد الطالبتين:

➤ سمية قبايلي

➤ فوزية شكيرو

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د. سهيلة بوخميس	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر -أ-	رئيسا
02	د.مراد ميهوبي	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر -أ-	مشرفاً
03	د. أحمد فنيديس	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر -أ-	عضوا مناقشاً

السنة الجامعية: 2020-2021

الشكر والعرفان

الشكر والثناء لله عز وجل أولاً على نعمة الصبر القدرة على إنجاز العمل

فإن الله الحمد على هذه النعم

نتقدم بالشكر والتقدير إلى أستاذي الفاضل "مراد ميمويي"

الذي تفضل بإشرافه على هذا البحث ولكل ما قدمه لنا من دعم وتوجيه وإرشاد

لإتمام هذا العمل على ما هو عليه فله أسامي عبارات الثناء والتقدير

كما نتقدم بالشكر إلى جميع الأساتذة الذين كان لهم الفضل في تكويننا في مجال

التعليم العالي و البحث العلمي و لم يبخلوا علينا بأي معلومة لنصل إلى هذه المرحلة

فجزاهم الله كل خير .

الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد

الحمد لله الذي وفقنا لتتميم هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية

بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح، بفضلته تعالى مهداه إلى الوالدين الكريمين

حفظهما الله وأدامهما نورا لدربي

لكل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال من إخوة وأخوات إلى ريفياتي المشوار

اللاتي قاسمنني لحظاته رحامه الله ووفقهم.

إلى قسم الحقوق وجميع دفعة 2021

08 ماي 1945، قالمة

وإلى كل من ساعدني في إتمام هذا البحث وشجعني وأعطاني دفعة

نحو الأمام

سهيبة

الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد

إلى أعمى ما أملك وما لدي في الوجود وأقرب الناس

إلى قلبي أطال الله في عمرهما والداي الكريمين حفظهما الله وأدامهما نورا لدربي

إلى من أنارو دربي وشاركوني بسمعة الحياة وعزاء المشوار أخواتي وأخي

إلى رفقاء المشوار الأتي قاسموني لحظاته

رعاهم الله ووفقهم

إلى كل من ساندني من قريب أو من بعيد للإنجاز هذه

المدكرة

فوزية

مقدمة



مقدمة:

تعتبر الرقابة الإدارية من بين الوظائف الإدارية الرئيسية التي تقع في نهاية مراحل النشاط الإداري، وتنطوي على قياس نتائج أعمال المرؤوسين لمعرفة أماكن الانحرافات وتصحيحها بعد التقويم، من خلال التأكد من الخطط المرسومة قد نفذت، وأن الأهداف المرجوة قد تحققت على أكمل وجه.

إن للرقابة علاقة وطيدة مع كافة الوظائف الإدارية الأخرى، فهي تخدم كافة العلوم و المعارف المتوفرة في سبيل تحقيق الأهداف وتخدم كافة الأعمال العامة والخاصة على السواء وذلك من خلال تطبيق المفاهيم والأسس المعرفية في الممارسات العملية.

حيث أن الإدارة العامة تمارس رقابتها في عدة مجالات من بينها قطاع التعمير الذي يعتبر من المواضيع الهامة، وحماية للمصلحة العامة العمرانية تتجلى رقابة الهيئات الإدارية في احترام قواعد العمران وعملها في تنظيم عملية البناء والتجمعات السكنية من خلال وسائل السلطة العامة المادية والقانونية.

مرت الجزائر في موضوع التهيئة والتعمير بعدة مراحل حاولت من خلال الحكومات المتعاقبة، التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني ورغم أنها عملت على التغيير في بعض من مظاهر العمران، إلا أن هذه القواعد بقيت تنقصها الفاعلية والمواكبة مقارنة لما وصلت إليها الحضارات في العالم، نتيجة للتخلف الاقتصادي وعدم فاعلية القوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال وكذا المستوى الثقافي السائد آنذاك، مما يرتب مباني ومنشآت تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية.

كما أن المشرع الجزائري وفي إطار ضبط عملية البناء والحد من ظاهرة البناء الغير قانوني، جعل من الرخص والشهادات العمرانية أكثر الوسائل الإدارية فاعلية في رقابة النشاط العمراني والتحكم فيه، ومن ثمة ممارسة الرقابة الإدارية على عمليات البناء، ومنع الوقوع في المحذور ومخالفة النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمران.

أهمية الموضوع:

موضوع دراستنا كباقي المواضيع القانونية له أهمية كبيرة سواء من حيث الجانب العلمي أو العملي:

الأهمية العلمية:

يحظى موضوع الرقابة الإدارية لقواعد التعميم بأهمية بالغة تتمثل في:

- حماية المواطن من تعسف الإدارة أثناء تعاملها بالرخص العمرانية وشهادات التعميم وذلك لضمان حقوقهم.

- الحد من المخالفات العمرانية التي باتت تفسد المظهر الجمالي للدولة، وهو ما نلاحظه في بعض ولايات الوطن لانتشار البناء الفوضوي.

- تعتبر البطاقة الوطنية أداة من الأدوات التي استحدثها المشرع الجزائري لمراقبة قرارات التعمير و الجزاءات المتعلقة بها.

الأهمية العملية:

حيث تستوحى الأهمية العملية من خلال الموضوع في حد ذاته، وذلك بتوضيح الثراء للنصوص التشريعية الخاصة بهذا الموضوع والوقوف على دور الإدارة في هذا المجال.

أسباب اختيار الموضوع:

يتسم موضوع الدراسة بالنوعية والخصوصية، بالإضافة إلى كونه أحد أهم المجالات الدقيقة التي يعنى بها القانون الإداري، لأن أحكام التعمير تتكيف مع فكرة المصلحة العامة، وعليه فإن الدافع لاختيارنا هذا الموضوع يرجع إلى جملة من الأسباب بعضها ذاتي والآخر موضوعي أهمها يتمثل في ما يلي:

الأسباب ذاتية:

- الرغبة في البحث في قواعد التعمير هي رغبة شخصية، نظرا لما آلت إليه المدن الجزائرية من تشييد بنايات غير قانونية، ولا تتوفر على معايير عمرانية.
- رغبتنا في الخوض في موضوع التعمير والذي يعتبر من المجالات المتطورة دائما رغم قدم الموضوع.

الأسباب موضوعية:

- حيث تتعلق بأهمية موضوع آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ومدى تأثيره على السياسة الوطنية للتعمير.
- قلة الدراسات المتعلقة بالموضوع والبحث في الدراسات القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومحاولة إثرائها من خلال تقديم إضافات جديدة من شأنها الإلمام بما وقفت عليه الدراسات في هذا الموضوع.

أهداف الدراسة:

- تهدف هذه الدراسة إلى بلوغ مجموعة من الأهداف المتمثلة في مايلي:
- تحديد الآليات والأدوات المخولة للإدارة في مجال التهيئة والتعمير وتبيان الإجراءات المتبعة في تنظيمها وكذا دورها في التحكم في النشاط العمراني.
- تحديد الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة الميدانية في مجال التهيئة والتعمير ومحاولة تشخيص الواقع الرقابي لها ومدى فاعليته في هذا الميدان للحد من ظاهرة التعمير الفوضوي والغير قانوني.

الدراسات السابقة:

- وفي هذا الإطار عثرنا على مجموعة من الدراسات السابقة أفادتنا في هذه الدراسة أهمها:
- بالة عبد العالي، الآليات القانونية لتسوية وضعية البنايات الغير القانونية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، تخصص قانون إداري كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2017-2018، وسلط الضوء في موضوع بحثه على المخالفات العمرانية

والعقوبات المقررة لها وكذلك ممارسة حق الطعون ضد قرارات لجنة الدائرة ، و توصل من خلال ذلك أن المشرع الجزائري ميز بين أساليب تنظيم و ضبط عملية البناء و بين آليات تسوية وضعية البناءات الغير قانونية.

- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير قانون عام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2012-2013 وتناولت هذه المذكرة رقابة الإدارة والقضاء في مجال التهيئة والتعمير، وتوصلت إلى أنه تتمتع الإدارة بالرقابة القبلية والبعدية على العمليات المتعلقة بالتهيئة والتعمير .

- قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2014-2015 كما تناولت هذه المذكرة الأجهزة المكلفة بالرقابة والمخالفات المتعلقة بأشكال التعمير، و توصلت الى أن المخططات سواء في مرحلة إعدادها أو تنفيذها قد تكون نتيجة التسرع في الدراسة الميدانية التقنية أو نتيجة اصطدامه بمفارقات في الواقع .

صعوبات الدراسة:

لقد واجهتنا الكثير من الصعوبات والعوائق أثناء إنجاز بحثنا وتمثلت أساسا في ضيق الوقت لإنجاز هذا البحث وصعوبة الحصول على المادة العلمية بسبب انتشار الجائحة العالمية (كوفيد-19) والتي تهدد العالم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة وعلى إثرها اتخذت الجزائر مجموعة من الاحتياطات الأمنية شملت توقيف الإنجاز وإجراءات الولوج إلى مكاتب الجامعات واقتناء المراجع منها، مما صعب علينا العمل.

بإضافة إلى صعوبة الحصول على الوثائق الإدارية من طرف الهيئات الإدارية المختصة وذلك بتحجج أغلب الموظفين بالسر المهني.

الإشكالية:

وانطلاقا من الأطروحات المقدمة تتضح معالم الإشكالية وتبرز جوانبها التي ارتأينا إلى بلورتها في التساؤل الآتي:

ما مدى فعالية الآليات الرقابية الإدارية لقواعد التعمير للتصدي للبناء الفوضوي؟

وتتدرج تحت الإشكالية العامة مجموعة من الإشكاليات الثانوية منها:

- فيما تتمثل الرقابة الإدارية على أعمال البناء وفق قانون التهيئة والتعمير؟

- وما هي الضمانات والآليات القانونية التي تقرها الرقابة الإدارية على أعمال البناء وفق قانون التهيئة والتعمير؟

المنهج المتبع:

وانطلاقا مما سبق اعتمدنا في هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي، فالمنهج الوصفي يظهر من خلال الآليات القانونية والإدارية الممنوحة للإدارة من رخص وشهادات عمرانية وكذا أدوات التهيئة والتعمير.

أما المنهج التحليلي فيبرز من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير في الجزائر والتي سنعتمد عليها في هذه الدراسة.

تقسيم الموضوع:

للإجابة على الإشكالية أعلاه تم تقسيم الخطة إلى فصلين :

الفصل الأول: آليات الرقابة الإدارية القبلية لقواعد التعمير.

المبحث الأول: الرقابة الإدارية عن طريق مخططات التهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق الوسائل القانونية.

الفصل الثاني: آليات الرقابة الإدارية البعدية لقواعد التعمير.

المبحث الأول: مجال الرقابة الإدارية البعدية لقواعد التعمير.

المبحث الثاني: الجزاء المترتب عن مخالفة قواعد التعمير وطرق الطعن فيها.



الفصل الأول

آليات الرقابة الإدارية القبليّة
لقواعد التعمير

الفصل الأول: آليات الرقابة الإدارية القبلية لقواعد التعمير

إن القيام بأي نشاط عمراني، سواء كان من قبل شخص طبيعي أو معنوي، وسواء كان هذا النشاط يستهدف تحقيق منفعة خاصة أو عامة فإنه لا بد عن إخضاع للإطار قانوني من قبل الجهات الإدارية تضع حدود التصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير.

وقد منح المشرع للإدارة آليات قانونية قبلية في هذا المجال، والمتمثلة في إعداد مخططات التهيئة والتعمير، وهناك نوعين من هذه المخططات، تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، إضافة إلى منح الرخص العمرانية، من رخصة البناء ورخصة الهدم، ورخصة التجزئة، وكذلك منح مختلف الشهادات في مجال التعمير، وتتمثل في شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة.

وعليه سنتناول هذه الرقابة القبلية من طرف الإدارة من خلال المبحثين التاليين:

- المبحث الأول: الرقابة الإدارية عن طريق مخططات التهيئة والتعمير.
- المبحث الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق الوسائل القانونية.

المبحث الأول: الرقابة الإدارية عن طريق مخططات التهيئة والتعمير

تحدد أدوات التهيئة والتعمير قوائم الأراضي العمرانية العامة والقابلة للتعمير، عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة، حيث سنتناول في هذا المبحث مطلبين حيث جاء في المطلب الأول المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير، وقد أقر المشرع الجزائري على كل من تلك المخططين السلفي الذكر بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المشرع الجزائري قد نظم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة لهذا المخطط، حيث تطرقنا في هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، حيث جاء في الفرع الأول تعريف المخطط التوجيهي أما الفرع الثاني موضوعه ومشمولاته، والفرع الثالث مضمون المخطط التوجيهي.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي في نص المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حيث نصت المادة على: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"⁽¹⁾.

نستخلص من محتوى المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار عدة بلديات في نسيج

(1) - المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، جريدة رسمية، عدد 52، الصادرة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 2 ديسمبر 1990.

عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية.

كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية⁽¹⁾.

وبالتالي فهذا التعريف يعد ترجمة لرغبة المشرع في تنظيم ورقابة المجال العمراني، ذلك أن المشرع عادة لا يخوض في التعريفات القانونية، تاركا ذلك للفقهاء والقضاء.

ومنه يعد المخطط التوجيهي أهم أداة تملكها الدولة ما دام أنه هو الذي يحدد التوجيهات الكبرى للسياسة العمرانية وباعتبار أدوات التهيئة والتعمير تلعب دورا رقابيا هاما على عمليات البناء قبل انجازها⁽²⁾.

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي وتشكيلته

في هذا الفرع تطرقنا إلى أولا موضوع المخطط التوجيهي وثانيا تشكيلته المخطط التوجيهي.

أولا: موضوع المخطط التوجيهي

لقد حدد نص المادة 18 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، موضوع المخطط التوجيهي، حيث نصت على: "يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

- يحدد توسيع المباني السكنية، وتتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها"⁽³⁾.

(1) - إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 61.

(2) - بن صالحية صابر، أدوات التهيئة العمرانية -آلية الرقابة على عمليات البناء-، مجلة العلوم الانسانية، عدد 45، قسنطينة الجزائر، 2016، ص 254.

(3) - المادة 18 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

إن المشرع الجزائري جاء بالمواضيع المذكورة أعلاه والتي تشمل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم، والذي تطرق لكل موضوع بالتفصيل حسب الوثيقة التي يرد فيها⁽¹⁾.

ثانيا: تشكيلة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 من:

أ/ التقرير التوجيهي: يقدم فيه عرض على:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي، والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية.
- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية⁽²⁾.

ب/ لائحة التنظيم:

تحدد اللائحة القواعد المطبقة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المنصوص عليها في المادة 19 وما يليها من القانون رقم 90-29 والمشملة على:

1/ جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

2/ الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

3/ الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انشائها.

(1) - اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري -دراسة وصفية وتحليلية-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 174.

(2) - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 جريدة رسمية، العدد 62، الصادرة بتاريخ 01-06-2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28-03-2012 جريدة رسمية، العدد 19، بتاريخ 11-04-2012.

4/ تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال وطبيعتها.

ج/ الوثائق والمستندات البيانية: وتشتمل على:

1/ مخطط الواقع القائم، يتم ابراز فيه الإطار المشيد حالياً وكذا أهم الطرق والشبكات المختلفة.

2/ مخطط تهيئة يبين فيه حدود:

- حدود القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير قابلة للتعمير؛
- بعض أجزاء الأرض؛
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذاً له؛
- مخطط إرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو انشاؤها⁽¹⁾.

الفرع الثالث: اجراءات اعداد المخطط التوجيهي

سنتناول في هذا الفرع، إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أولاً المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ثانياً مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أولاً: إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط واحدة أو عدة بلديات⁽²⁾.

ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-177 حسب المادة الثانية منه أن تبين هذه المداولة عموماً ما يلي:

(1) - اسماعيل شامة، المرجع السابق، ص 174-175.

(2) - إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 71.

- التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية وكيفية تنميتها؛

كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتعمير⁽¹⁾

وبعد صدور المداولة، يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليميا، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

كما يتم توقيع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين، ويتكفل رئيس المجلس البلدي بتنفيذها وإعلانها بقرار صدرها، إلا أنه إذا كانت هذه المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من الوالي المختص إقليميا، أما إذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات بلديتين أو أكثر تنتمي إلى ولايات مختلفة، فصدور قرار هذه المداولة يكون متى اختصص الوزير المكلف بالتعمير⁽²⁾.

ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 على ما يلي: "يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي، عملا بالمادة 27 من القانون رقم 90-29.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجامعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير"⁽³⁾.

ومنه نستخلص من نص هذه المادة أنه لا يمكن مراجعة أو تغيير المخطط التوجيهي، وإلا بقرار من الوصايات التي صادقت عليه وبحجج قوية ومقننة.

(1) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع السابق.

(2) - افلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 72.

(3) - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

ثالثاً: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتم وفقاً لما قرره القانون رقم 90-29 السابق الذكر ولأسباب التالية:

- أن تكون القطاعات المختلفة للتعمير في طريق الاشباع.
- تطور الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط مما يجعل مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعينة لها، وتتم المراجعة وفقاً لأحكام المنصوص عليها في تحضير المخطط التوجيهي والمصادقة عليه⁽¹⁾.

حيث نصت المادة 18 على مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون رقم 90-29 المؤرخ سنة 1990 المذكور أعلاه، ويخضعان للأشكال نفسها المنصوص عليها في هذا المرسوم"⁽²⁾.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يرسم التوجيهات الأساسية العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية فإن مخطط شغل الأراضي باعتباره أداة من أدوات التعمير يحدد حقوق البناء واستعمال الأراضي بصفة مفصلة وفقاً لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يعتبر من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليه المشرع من أجل التخطيط لتوجيهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبالتالي ونظراً لما له من أهمية فيجب دراسته من عدة جوانب من حيث التعريف و المحتوى و المضمون.

(1) - بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسلية، 2016-2017، ص 12.

(2) - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع السابق.

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي كما عرفته المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هو: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء" (1).

فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والاجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2).

ويحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، المعبر عنها بالمتر المربع من الأراضي المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد الارتفاقات، ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها وتحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية (3).

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي وأهدافه

تناولنا في هذا الفرع عنصرين الأول بعنوان محتوى مخطط شغل الأراضي والثاني بعنوان أهداف مخطط شغل الأراضي.

أولاً: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصاحبه مستندات نظامية مرجعية وهي كالتالي:

1- **لائحة التنظيم:** وتشمل لائحة التنظيم على الخصوص على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة تقديم ما يلي:

(1) - المادة 31 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(2) - التجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 69.

(3) - اقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 81.

أ/ مذكرة تقديم: يثبت فيها ثلاثم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفق تنميتها

ب/ القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب مثلا: نوع المباني المرخص بها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يأخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

ج/ تبين لائحة التنظيم إضافة إلى ذلك نوع المنشآت و التجهيزات العمومية، ومواقعها ويحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال انجازها. (1)

2- الوثائق والمستندات البيانية: تتمثل في المخططات البيانية المرفقية وهي كالتالي:

أ/ مخطط بيان الموقع: (plant situation) يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته سواء منطقة عمرانية أو طبيعية ويكون بمقياس 1/200 و 1/5000 .

ب/ مخطط بوغرافي: (plan topograhique) مقياس 1/2000 أو 1/5000 .

ج/ خريطة بمقياس 1/500: تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

د/ مخطط تهيئة عامة: يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 المناطق القانونية المتجانسة موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة، المساحات الواجب احترامها لخصوصيتها، وكذا خطر مرور الطرق والشبكات المختلفة.

(1) - مهود عميروش، دور أدوات التهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر في

القانون العام، تخصص الإدارة المالية العامة، القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أكلي محند الحاج، البويرة، 2016 ص 22.

هـ/ مخطط التركيب العمراني: بعد بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم وبيان الأشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع. (1)

ثانياً: أهداف المخطط التوجيهي

- يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية وهذه الأهداف نصت عليها المادة 31 من القانون رقم 90-29 والتي تتمثل فيما يلي:
- 1- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها؛
 - 2- يعني الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع (م²) من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر مكعب (م³) من الأحجام وتحديد أنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها؛
 - 3- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبناءات؛
 - 4- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور؛
 - 5- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها و تحديدها وترميمها وإصلاحها إلى جانب ضبط طرق المرور وتوزيع الطرقات بمختلف أنواعها ومواصفاتها؛
 - 6- تحديد شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب، والغاز الطبيعي أو الصرف الصحي وأماكن التخلص من النفايات.... الخ؛
 - 7- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها؛

(1) - مزهود عميروش، المرجع السابق، ص 23.

8- كما تحدد المناطق العمرانية (المناطق السكنية، مناطق الخدمات والتجارة و مناطق الصناعة ، التخزين والمناطق الطبيعية والغابات ، والمساحات الخضراء و الأراضي الفلاحية والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه).⁽¹⁾

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات والتي سوف نقسمها إلى مراحل حددها المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم فهو يسعى إلى حماية الأراضي والتنظيم الحسن والعقلاني للعقار وفي نفس الوقت تسهيل مهمة الرقابة على السلطات المتخصصة وعليه سننظر أولاً إلى دراسة المخطط ثم المصادقة عليه وبعدها مراجعته وتعديله.

أولاً: إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إقرار وإعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية، نظراً لأن المجالس الشعبية البلدية هي القريبة من المواطنين وعلى دراية بما تحتاجه البلدية وهي المسؤولة عن الرقابة لذلك فهي تشرف على أعداده وأثناء المداولة يجب التطرق إلى أهم نقطتين وهما:

- التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط.

(1) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26 الصادرة في الأول جوان 1991 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، جريدة رسمية عدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005.

وهذا يدل على أن إعداد المخطط يكون عن طريق تعميق التشاور والتحاور بين الإدارة والمواطنين وإشراك المجتمع المدني في وضع القرار وهذا ما يبعث الثقة بين الموطن وإدارته المحلية يتم تبادل الآراء والمشاركة في حل المشاكل بطريقة جماعية في إطار التحاور و المشاورة في معالجة القضايا المحلية، وتبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو مجالس الشعبية البلدية المعنية⁽¹⁾ وقد تضمنت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم أنه إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل بلديتين أو عدة بلديات تستند مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية بالاشتراك مع البلديات و نص المادة 5 من المرسوم المذكور أعلاه كالتالي "إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 09 و 10 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية"²

يصدر رئيس البلدية قرار يتضمن قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط ويكون رئيس البلدية ملزم باستشارة الهيئات و الإدارات التالية³:

1- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية: التعمير، الفلاحة، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة ...

(1) - قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق ، قانون إداري،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2014-2015 ص 35.

² المادة رقم 5 ، المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

³ عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، قانون إداري،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص15

2- الهيئات والمصالح العمومية على مستوى المحلي: توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه.¹

ينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية يبلغ إلى المؤسسات والإدارات و الجمعيات والمصالح التابعة للدولة ولهم مدة شهر لإبداء رأيهم وفي حالة عدم إبداء رأيهم يبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة ونمهل لهم 60 يوما لإبداء رأيها أو ملاحظتها وفي حالة سكوتها وعد الرد فذلك يعود قبول ضمني لها.²

ثانيا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي إلى الوالي المختص إقليميا، ويكون مرفقا بمحضر الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق والمستندات والوثائق البيانية والمرجعية ليبيدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من استلام الملف. وفي حالة انقضاء المهلة ولم يبدي الوالي رأيه فإنه يعتبر قبولا ضمنا للمخطط.³

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أخذ رأي الوالي باعتباره أداة لا مركزية في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178. المحدد لإجراءات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به وبعدها يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية، يوضح تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي إن لم يكن هناك أي اعتراض فإن مخطط شغل الأراضي يثبت بصفة فعلية وقانونية ويصبح نافذا.⁴

¹ المادة رقم 08، مرسوم التنفيذي رقم 91-178، مرجع سابق.

² مادة 09 من مرسوم التنفيذي رقم 05-318، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ مادة 15 مرسوم تنفيذي 91-178، مرجع سابق.

⁴ دون اسم الكاتب، تنظيم عمليات البناء، أطلع عليه 04 سبتمبر على الساعة 23.56 cte.univ-setif2.dz

ثالثاً: مراجعة وتعديل مخطط شغل الأراضي

إذا أصبحت توجيهات مخطط شغل الأراضي لا تستجيب لمتطلبات المنطقة التي يعطيها، أمكن مراجعته حيث تتم بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه ولا يمكن إجراء هذه المراجعة إذا توفرت الشروط التالية:¹

- إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البيانات المتوقعة في التقدير الأولي.

- إذا كان الإطار الموجود في حالة خراب أو في حالة قدم تدعو إلى تجديده.

- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

- إذا طلبت المراجعة بعد مرور خمس سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأراضي، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي ساري المفعول.

- إذا استدعت ذلك حاجة انشاء مشروع بمصلحة وطنية مصادق على المراجعات المخطط الساري المفعول في الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي أما بالنسبة لتعديل مخطط شغل الأراضي تنص المادة 33 من قانون رقم 90-29 على:

" لا يمكن أن تخضع القواعد والاتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطاع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة.²

¹ هوارى سعاد، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية وتطبيقات الميدانية حالة، دقسي عبد السلام، سركينة وتافرن، مدينة قسنطينة، بحث مقدم لنيا شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، فرع التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015، ص23.

² خشاب نبيلة، الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير " رخصة البناء كنموذج"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر، السعيدة، 2016-2017، ص30

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق الوسائل القانونية

تعمل الدولة على تنظيم المجال العمران عن طريق عدة آليات أهمها قرارات التعمير، وقد اصدر المشرع عدة قوانين في هذا الشأن أهمها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وأخرها المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفيات تحضر عقود التعمير وتسليمها، الذي جاء بأحكام جديدة فيما يتعلق بإصدار قرارات رخص وشهادات التعمير والغي العمل بأحكام المرسوم التنفيذي 91-176

يمكن تقسيم قرارات التعمير حسب ما جاء في القانون 90-29 المتعلق بالتعمير ن والمرسوم التنفيذي 15-19 إلى رخص التعمير المطلب الأول، وشهادات التعمير المطلب الثاني:

المطلب الأول: اعتماد الرخص في مجال التعمير

إن قرارات التعمير تمكن الأفراد من ممارسة النشاط العمراني في ظل احترام النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير، ومنه سنتناول في هذا المطلب ثلاثة فروع، فقد جاء في الفرع الأول رخصة البناء، أما الفرع الثاني رخصة التجزئة، أخيرا الفرع الثالث رخصة الهدم.

الفرع الأول: رخصة البناء

سنتطرق في هذا الفرع إلى أولا مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها ، وثانيا إلى إجراءات منح رخصة البناء

أولا: مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها: وهو ما نفضله في ما يلي:

1- مفهوم رخصة البناء: وردة عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، متماثلة تعريفها بأنه:

" الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"⁽¹⁾.

ومن هذا التعريف يتضح أن عناصر رخصة البناء هي:

- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة.

- أن يكون قرار قبليا.

- إن رخصة البناء، حيث الأصل، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذا كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته⁽²⁾

2- مجال تطبيق رخصة البناء:

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء في النطاق الموضوعي و النطاق الشخصي.

أ- النطاق الموضوعي:

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي: "تشتت رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البنايات التي تمس الحيطان الضخمة منها أو الواجهات المغطية على المساحات العمومية، ولإنجاز جدار

(1) - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها" دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة"، الطبعة الأولى دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2005، ص 11.

(2) -لعزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد الثالث، فيفري، 2008، ص 12.

صلب لتدعيم أو التسييج تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط التي يحددها التنظيم⁽¹⁾

من خلال قراءة المادة 52 أعلاه يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد حدد الأعمال التي تستلزم الحصول على رخصة البناء، وهذا قبل الشروع فيه وهي كالتالي:

- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.
- كل تمديد لبنايات موجودة.
- كل تغيير يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية.
- كل انجاز لجدار صلب لقصد التدعيم أو التسييج⁽²⁾

ب- النطاق الشخصي:

نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير على "حق البناء مرتبط بملكية الأرض وتمارس مع احترام الصارم لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وتخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"⁽³⁾.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة أبناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك التي جاء فيها: "ينبغي أن تتقدم بطلب رخصة البناء أو التوقيع أو المصلحة المخصصة لها قطعة ارض أو البناية، يجب أن يقدم صاحب الطلب دعم طلبه الوثائق التالية:

(1) - انظر المادة 52 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(2) - بوعقال فيصل، منازل رخصة البناء، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013، ص 32.

(3) - انظر المادة 50 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

- إما نسخة عن عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1940 والمذكور أعلاه.

- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور أعلاه.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء⁽¹⁾

يمكن القول أن المرسوم التنفيذي وسع من دائرة الأشخاص الذين لهم الحق في طلب الحصول على رخصة البناء وهم:

- الحائز

- الوكيل المستأجر

- الهيئة صاحبة التخصيص⁽²⁾

ثانيا: إجراءات منح رخصة البناء

إن إجراءات منح رخصة البناء تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة، وهو إجراء ضروري لمنح الرخصة بحيث يتعذر الحصول على رخصة دون تقديم الطلب، ثم فحص ودراسة هذا الطلب من طرف الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء⁽³⁾.

(1) - المادة 34 المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991.

(2) - بوعقال فيصل، المرجع السابق، ص 43.

(3) - حسيني عبد السلام، رخصة البناء وحماية البيئة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة 2012-2013، ص 23.

1- طلب الحصول على رخصة البناء:

للحصول على رخصة البناء ، فرض المشرع على صاحب المشروع تقديم طلب وأشار بصفة واضحة للشخص الذي يقوم بتقديم الطلب، وهذا معناه أن هذه الإمكانية غير متاحة لأي شخص، كما اشترط إرفاق طلب الرخصة بملف يتضمن وثائق محددة تعد وتؤشر لزوما من طرف مهندس معماري معتمد⁽¹⁾.

2- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

إن تحديد الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة البناء قد جاء تحديدها في المواد 65-66-67، من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة التعمير المعدل والمتمم ، وكذا المواد 40-41-42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم، كما لم يترك المشرع المدة اللازمة لإصدار رخصة البناء مفتوحة، دون تحديد بل قيد ذلك⁽²⁾.

أ- رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

تنص المادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ما يلي: "مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و 67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي في هذه الحالة الوالي بنسخة عن الرخصة.

(1) - حسيني عبد السلام ن المرجع السابق، ص 23.

(2) - المرجع نفسه، ص 30.

- ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي⁽¹⁾

تنص المادة 34 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك المعدل والمتمم، على ما يلي: " يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالي:

- أما توكيلا طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكورة أعلاه.

- نسخة عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية"⁽²⁾

إن للإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون⁽³⁾

ب- رخصة البناء من اختصاص الوالي:

لقد نصت المادة 66 من القانون رقم 29/99 الحالات التي يكون فيها الوالي مختصا بمنح رخصة البناء ن وذلك على النحو التالي:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل، وتوزيع، وتخزين الطاقة، والمواد الإستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، وكذا الأراضي الفلاحة ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

(1) انظر المادة 65 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(2) أنظر المادة 34 المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع السابق.

(3) حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاريين دار العلوم لنشر والتوزيع ن الجزائر، سنة 2000، ص 76.

على أن تحضير الطلب يكون وفقاً لنفس الإجراءات المتعلقة بإصدار رخصة البناء في الحالة التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة. (1)

ج- رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير:

يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصاً بإصدار رخصة البناء في الحالة التي يكون فيها مشاريع البناء ذات مصلحة وطنية أو جهوية، بعد اخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين، على أن تحضير الطلب يكون بنفس الإجراءات المتعلقة بإصدار رخصة البناء من الوالي، أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة التي يتصرف فيها كمثل للدولة، وفقاً للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 (2).

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء، ولذا وحد المشرع بين هاتين الرخصتين من حيث الإجراءات والكثير من الأحكام، ولهذا سنتناول في هذا الفرع أولاً، تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها وثانياً إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها

لقد نصت المادة 57 من قانون 90-29 على ما يلي: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها" (3).

(1) - قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العام، كلية

الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبو بكر بقايد، تلمسان، 2012-2013، ص 57.

(2) - المرجع نفسه، ص 57-58.

(3) - انظر المادة 57 من قانون 90-29، المرجع السابق.

وعرفت أيضا: " رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أو يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشيد بناية"⁽¹⁾.

نطاق تطبيقها: نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أن رخصة التجزئة وثيقة إدارية تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي بموجب قرار إداري، ترخص الإدارة بمقتضاه لمالك وحدة عقارية غير مبنية، عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية، من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، وتسنّزم قبل أي إجراء قبل أي إجراء لتقسيم ملكية عقارية وليس لإدارة أي سلطة تقديرية في منحها، فيمكن أن ترفض منحها⁽²⁾.

ثانيا: إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

على طالب رخصة التجزئة أن يتقيد بشروط الطلب وفقا لقانون التعمير، وعلى السلطة الإدارية مراقبة ذلك عن طريق فحص الطلب ومدى توفر شروطه إلى غاية البث فيه.⁽³⁾

1- طلب الحصول على رخصة التجزئة:

طرق المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المادة 08 منه على: "يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني بطلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية؛

(1) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 43.

(2) بن صافية حفزية، امعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، شعبة القانون العام، كلية الحقوق والعلوم، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2012-2013، ص 25.

(3) حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15/19، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، جامعة البلدة 02، ص 299.

- أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه؛

- أو بنسخه من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً⁽¹⁾.

2- إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

ينعقد الاختصاص بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدية والوالي، والوزير المكلف بالعمران

أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويبلغ الفرار تسليم رخصة التجزئة في غضون شهرين لتاريخ إيداع الطلب، وفي غضون 3 أشهر في جميع الحالات الأخرى طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور⁽²⁾.

ب- اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:

طبقاً لما نصت عليه المادة 15 من المرسوم رقم 15-19 المذكور فإنه يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

(1) المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المؤرخ في 15/01/2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير

وتسليمها، جريدة رسمية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 12/02/2015.

(2) بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، المرجع السابق، ص 23.

أما الوزير المكلف بالتعمير فيختص بتسليم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية وذلك دائما لما نصت عليه المادة 15 السالفة الذكر من المرسوم رقم 15-19 المذكور⁽¹⁾

الفرع الثالث: رخصة الهدم

تختلف رخصة الهدم عن نظيرتها ، البناء والتجزئة من حيث النطاق والإجراءات، وفي هذا الفرع سنتطرق إلى أولا تعريف رخصة الهدم، ومجال تطبيقها وثانيا إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم.

أولا: تعريف رخصة الهدم ومجال تطبيقها

وهو ما فصله في ما يلي:

1-تعريف رخصة الهدم:

هي القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف⁽²⁾

والمقصود بالهدام إزالته كله أو بعضه على وجه بصير، الجزء المهدم غير الصالح للاستعمال فيما أعده⁽³⁾.

2- نطاق تطبيق رخصة الهدم:

نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 على " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنائية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه

(1) بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، المرجع سابق، ص 23.

(2) عزري الزين، المرجع السابق، ص 57.

(3) ممدوح محمد خيرى هاشم، نظريات في قوانين المباني والعقارات دراسة مقارنة في التشريعات المدنية واللوائح الخاصة، دار النهضة العربية 2007، ص 108.

البنائية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البنائية الالية للهدم سندا للبنائيات مجاورة".⁽¹⁾

ثانياً: إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم

سنتطرق إلى طلب الحصول على رخصة التجزئة وإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم.

1- طلب الحصول على رخصة الهدم:

طلب الحصول على رخصة الهدم مرفق بإثبات الصفة، من خلال سند الملكية أو شهادة الحياة أو عقد وكالة، أو قرار التخصيص لهيئة العمومية التي تشمل عقارا عن الأملاك الوطنية.

- ملف تقني يكون من تصميم للموقع على سلم 2000/1 أو 5000/1⁽²⁾

2- إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:

خلافاً لرخصة البناء فإن رخصة الهدم يعود الاختصاص بتسلمها حصراً لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للقانون.

- يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البنائية، ملف طلب رخصة الهدم في خمس نسخ مقابل وصل مؤرخ يتم تسلمه للمعنى بالطلب بما يسمح بحساب الأجل المحددة الصادر القرار المادي المتعلق بطلب هذه الرخصة، والمحددة بثلاثة أشهر من تاريخ إيداع ملف طلب رخصة الهدم.

(1)- انظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

(2)- مهزول عيسى، صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص قانون إداريين قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013، ص 125.

- تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تقوم خلال 8 ثمانية أيام من إيداع ملف طلب رخصة الهدم، ويفرض الاستشارة بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى:

1- المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، التي لها اجل شهر لإبداء رأيها في الملف.

2- كل الشخصيات العمومية والمصالح والهيئات المعنية بالهدم⁽¹⁾

المطلب الثاني: اعتماد الشهادات في مجال التعمير

انطلاقا من النصوص القانونية المنتظمة للحركة العمرانية ولاسيما القانون 90-29 فإن رخص العمران الواجبة للقيام بأي نشاط عمراني هي التي سبق عرضها (رخصة البناء ، رخصة الهدم، رخصة التجزئة) غير أن المشرع ورغبة منه في ضبط العمليات العمرانية أكثر، وضع أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات إمكانية الحصول على بعض الشهادات كشهادة التعمير التي توضع حقوقهم في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وشهادة التقسيم متى كانت البناءات قائمة ويزم مع مالكوها تقسيمها إلى قسمين أو أكثر و أخيرا ألزمهم المشرع الحصول على شهادة للمطابقة، وذلك بعد انجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة هذا البناء للأحكام المتعلقة برخصة البناء وفي ما يلي سنقوم برشح مبسط لهذه الشهادات.

(1) - مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 126.

الفرع الأول: شهادة التعمير

سنتناول في هذا الفرع تعريف شهادة التعمير وأهدافها.

أولاً: تعريف شهادة التعمير

طبقاً لنص المادة رقم 51 من قانون 90-29 التي جاء فيها " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية (1) .

فهي الوثيقة التي تبين حق كل شخص طبيعي أو معنوي في البناء على أرض معينة وكذا الحقوق الارتفاق التي يمكن أن تكون للقائم بالبناء أو بغيره، على نفس الأرض ويكون كل ذلك قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها ويتم تسليمها بناء على طلب المعني بالأمر من طرف بلدية موقع العقار موضوع التعمير.

خلال شهرين من تاريخ إيداع الملف، حيث تبقى صالحة لمدة سنة لا أنها تدرج ضمن شهادة المعلومات وعدم الحصول عليها لا يترتب أي جزاء، وهذا ما نصت عليه المادة 51 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه. (2)

غير أن هذه الشهادة تعتبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، وعليه فلا تسلم إلا بناء على طلب المعني طبقاً للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176.

وللحصول على هذه الشهادة يجب على المعني أن يقدم طلباً بشأنها يوضع فيه هويته (مالكا، وكيلاً) محددًا موضوع هذا الطلب واسم مالك الأرض (إذا لم يكن طالب

(1) - المادة 51 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(2) - عبد العزي آمال، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة

الدكتوراه، قسم القانون العام كلية الحقوق مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013، ص 21

الشهادة هو المالك) ، عنوان ومساحة والمراجع المساحية إن وجدت و تصميم حول الوضعية وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم ويودع هذا الطلب مرفقا بهذه الوثائق بمقر المجلس العشي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع.

ويتم تحضير هذه الشهادة بنفس الإجراءات والأشكال المتعلقة برخصة البناء ولذا نكتفي بالإحالة إليها⁽¹⁾

ويجب أن تبلغ شهادة التعمير خلال شهرين المواليين لإيداع الطلب حيث تتضمن:

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية؛

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية؛

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

وتحديد صلاحية شهادة التعمير بنسبة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ، و تعتبر المعلومات الواردة بها المتعلقة بأنظمة تهيئة التعمير هي المطبقة خلال مدة صلاحية الشهادة وغير قابلة للبحث والمراجعة من جديد إذا صدرت رخصة البناء خلال هذه المدة.

واختيارية شهادة التعمير في اغلب التشريعات على أساس أنها وثيقة توضيحية أو معلوماتية للمعنيين الحرية في طلبها أم لا.⁽²⁾

ثانيا: أهداف شهادة التعمير

مما سبق ذكره يمكن استخلاص أهداف شهادة التعمير كما يلي:

1- التأكد من إمكانية تخصيص الأرض المعنية وهذا يتطلب احترام مجموعة من القواعد يمكن إجمالها فيما يلي:

(1) - عزري الزين، المرجع السابق، ص 64.

(2) - المرجع نفسه، ص 64-65.

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية كمخطط شغل الأراضي ومخطط التهيئة والتعمير؛
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية كنزاع الملكية من اجل المنفعة العامة أو القيود الواردة على حق الملكية؛
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجود أو المتوقعة كشبكة الكهرباء أو المياه.

2- تعد ضمانا لصاحبها وتمنحه نوعا من الحماية القانونية.

ويتبين ذلك من خلال المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مي 1991 والتي تنص على: "تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ، لا يمكن أن تطرح أنظمة تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير".

من خلال هذه المادة نجمل الحماية القانونية كما يلي:

- عند ما يجوز طالب رخصة البناء شهادة التعمير في أجل سنة من تاريخ التبليغ فلا يحق للسلطة الإدارية أن تعيد النظر في حقوق البناء المحددة فيها وما عليها سوى الإقرار بما وجد بمضمونها حتى ولو كان تغيير على مستوى مخططات وقواعد العمران بالنسبة للرقعة الأرضية المعنية بشكل يتناقض مع مضمونها؛

- تشكل حماية لطالب رخصة البناء، من دفعه للمصاريف التي ينفقها لإعداد الوثائق اللازمة وحتى الدراسات التي يقوم بها المهندس المعماري لتكوين ملف طلب الرخصة وإذ يكتفي هذا الأخير بطلب شهادة التعمير عند عدم صلاحية الأرض للبناء دون اتفاق مصاريف؛

- توضح شهادة التعمير جل ما يمكن أن يحيط باستعمال الأرضية المخصصة للبناء وما عليها من إخطار طبيعية يتعلق بطبيعة الأرضية وذلك من حيث تعرضها للانزلاقات والمخاطر الزلزالية بالإضافة إلى الأخطار البيئية التي يمكن أن تسببها المنشآت المصنفة والمشاريع الطاقوية التي تنجزها الدولة وهذا ما يبين أن شهادة التعمير تعتبر من أدوات الرقابة القبلية (1).

الفرع الثاني: شهادة التقسيم

سنتناول في هذا الفرع تعريف شهادة التقسيم وخصائصها في ما يلي :

أولاً: تعريف شهادة التعمير

وفقا للمادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على "تسلم مالك عقار مبني ويطلب منه، شهادة يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام لا تصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير .

تحضر شهادة التقسيم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم" فهي تقسم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر، بحيث يصبح كل قسم منها بعد عملية التقسيم قائما بذاته مستقلا بحقوقه. (2)

فشهادة التقسيم فقد اقرها القانون لتقسيم الملكية العقارية المبنية، و ليست الأراضي الشاغرة التي تستوجب رخصة تجزئة و هنا جوهر الاختلاف بالإضافة إلى مزولة النشاط العمراني المترتب عن إصدار قرارات رخص وشهادات التعمير تفرض هذه القرارات الالتزامات على المستفيد منها طيلة صلاحية هذه القرارات (3).

(1) - عبد العزيز أمال، المرجع السابق، ص 22-23.

(2) - المادة 59 من القانون رقم 29-90، المرجع السابق.

(3) - فلة مزود، السلطات المختصة بإصدار قرارات التعمير في التشريع الجزائري، وفقا للمرسوم التنفيذي في 15-19، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، جامعة جيجل، ص 151.

وشهادة التقسيم تسلم للمالك العقار المبني على شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر وعليه فإن العمارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة، فإن، المطلوب فيها هو إعداد جدول وصفي للتقسيم فقط دون الحاجة إلى شهادة تقسيم.⁽¹⁾

ثانيا: خصائص شهادة التقسيم

تتميز شهادة التقسيم بخصائص يمكن إجمالها فيما يلي:

- أنها منشئة لحق تقسيم عقار.
- أنها تنصب على العقارات المبنية وذلك بتقسيمها إلى قسمين أو أكثر.
- أنها تخضع للشهر بالمحافظة العقارية المختصة طبقا لأحكام المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.
- أنها تفرق بمخطط معد على 2000/1 أو 5000/1 كونه يمثل كل الملكية العقارية المبنية موضوع التقسيم، كما يشير إلى كل الحقوق والمساحات للحصص الناجمة عن هذه القسمة.
- ويؤثر وجوبا من طرف مصلحة التعمير قبل تنفيذ إجراء الشهر، ثم يتم إرسالها إلى مصلحة مسح الأراضي أو يحفظ بالمحافظة العقارية حسب الحالة فيما إذا كان العقار مسموح أو غير مسموح.
- أنها تحافظ على حقوق البناء والارتفاقات المفروضة عليها أثناء التقسيم⁽²⁾

(1) - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 109.

(2) - عبد العزيز أمال، المرجع السابق، ص 25 و 26.

الفرع الثالث: شهادة المطابقة

سنتناول في هذا الفرع تعريفا لشهادة المطابقة وإجراءات تسليم هذه الشهادة.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

شهادة المطابقة هي وثيقة رسمية تثبت إنهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة بناء طبقاً لمخطط مصادق عليه سلفاً من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء.⁽¹⁾ فان شهادة المطابقة تمنح لمالك أو لصاحب المشروع بعدما يشرع المجلس الشعبي البلدي، وجوباً بإنهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء. ويعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمراً وجوبياً كما نص على ذلك صراحة المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 التي جاء فيها " ... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إذا اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء. وتعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء الأحكام هذه الأخيرة⁽²⁾.

ثانياً: إجراءات تسليم شهادة المطابقة:

أمام عجز الإدارة على التحكم في البناء العشوائي ونتيجة التشويه العمراني وضخامة مشكل البناء الغير الشرعي فإنه تبني قانون 15/08 لإعادة تنظيم العمران⁽³⁾. ويقوم المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم من انتهاء الأشغال بتقديم تصريح في نسختين ، يشهد بمقتضاه على انتهاء أشغالها يودع التصريح بمقر البلدية لمكان البناء

(1) - باشا نرجس وعلواش مريم، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 42.

(2) - عزري الزين، المرجع السابق، ص 66.

(3) - حماد ودحمان، الوسائل الغير القضائية على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2010/2011، ص 46.

مقابل وصل وبعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية وتشك للجنة الدراسة مطابقة الأشغال لرخصة البناء ، ويخطر رئيس البلدية المستفيدين من الرخصة عن تاريخ فحص المطابقة قبل 08 أيام من المراقبة ويتم ذلك بموجب إشعار وتثبت هذه اللجنة عملها بموجب محضر تبدي فيه رأيها حول المطابقة ، وهذا الرأي مطابق وليس إلزامي فعلى أساسه يتخذ رئيس البلدية قراره ، فإذا كان رأي اللجنة هو الموافقة على المطابقة يسلم رئيس البلدية الشهادة للمعني، بموجب قرار إداري أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة يصدر رئيس البلدية قرار برفض منح الشهادة ويبين للمعني انه عليه القيام بإجراء المطابقة حسب الرخصة والاستعراض للعقوبات المنصوص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير و إذا كانت رخصة البناء مسلمة من قبل الوالي، فإن شهادة المطابقة تسلم من طرف الوالي ، ويكون اجل تسليم هذه الرخصة هو (03 أشهر) من تاريخ تقديم الطلب، وفي حالة عدم الرد، يقدم المعني تظلم بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الوالي إذا كان تسليم الرخصة من من اختصاص رئيس البلدية الوالي أو⁽¹⁾ الوزير المكلف بالتعمير. إذا كان الوالي هو المختص بإصدار الشهادة ، ويكون أمام السلطة المطعون أمامها اجل شهر للرد وفي حالة سكوتها فإنه يفهم منه قرار ضمني لمنح شهادة المطابقة⁽²⁾

(1) - عادل عميرة، المرجع السابق، ص 29.

(2) - المرجع نفسه، ص 30.

ملخص الفصل الأول:

صدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص والقوانين المتعلقة بهذا المجال ومنها قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بـ 04-05 الذي يعد ركيزة أساسية لقانون التعمير الجزائري الحديث اتضحت منه المنظومة التشريعية الجزائرية وأصبحنا نتملك آليات ووسائل قانونية للتسيير في مجال العمراني متمثلة في المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي.

فالرخص العمرانية هي بمثابة الآليات القانونية التي تحد من عزيمة الأفراد من مخالفاتهم المتكررة في مجال البناء والتعمير، حيث أن رخصة التجزئة لها دور كبير في تنظيم عملية البناء في بدايتها ورخصة البناء تعطي الشرعية القانونية للتشييد والبناء، أما رخصة الهدم فهي الأخرى لها دور كبير في إعطاء البنايات صفة الشرعية وتسمح لأصحابها بتشييد بنايتهم في إطار قانوني ووفق شروط ومعايير محددة مسبقا فشهادة التقسيم تعتبر احد أهم عقود التعمير تخول لصاحبها تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وشهادة التعمير هي الأخرى تلعب دورا أساسيا في تحديد النطاق المكاني للبناء أما شهادة المطابقة فهي بمثابة التأشيرة القانونية لصاحب البناية التي تسمح له بشغل واستغلال بنايته وتخصيصها للغرض المحدد وبالتالي فإن الإدارة تفرض رقابتها البعدية في مجال البناء و التعمير عن طريق مجموعة من الوسائل والآليات الإدارية والتقنية وهذا ما سيكون محور الدراسة في الفصل الثاني.



الفصل الثاني

آليات الرقابة الإدارية
البعدية لقواعد التعمير

الفصل الثاني: آليات الرقابة الإدارية البعدية لقواعد التعمير

تقوم الإدارة بمراقبة المجال العمراني من خلال الهيئات المؤهلة قانونا أثناء وعند الانتهاء من انجاز بناية ما، أو تهيئة قطعة أرضية أو جزئيتها من أجل البناء عليها، يستلزم أن تكون الرقابة الممارسة على النشاط العمراني مستمرة خاصة أن الجزائر تعاني من عدة مشاكل في هذا الميدان ومن أجل تجسيد الرقابة في ميدان التعمير، قامت الدولة الجزائرية بتوسيع دائرة الرقابة بإنشاء أجهزة أوكلت لها مهمة المحافظة على النظام العام للعمراني بكل إبعاده، ولهذا عمل المشرع الجزائري على تجريم مخالفة القواعد المنظمة للتهيئة والتعمير وتوقيع عقوبات صارمة في حق المخالف، لأن قواعد القانون العمران هي قواعد أمرة، ومن ثمة فرقابة القاضي الجزائري هي رقابة فعالة من أجل ضمان احترام النظام العمراني المتعلق بالمصلحة العامة، وبالتالي فإن المشرع خول للإدارة آليات بعدية لتطبيق قواعد العمران، وتتمثل هذه الآليات في السلطات العمومية المختصة كآلية بشرية تتكفل بتطبيق قواعد التعمير والسهر على احترامها إضافة إلى الجزاءات المترتبة وطرق الطعن المتاحة لقواعد التعمير وهذا ما ستناوله في هذا الفصل من خلال مبحثين:

المبحث الأول: مجال الرقابة الإدارية البعدية لقواعد التعمير.

المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة قواعد التعمير وطرق الطعن فيها.

المبحث الأول: مجال الرقابة الإدارية البعدية لقواعد التعمير

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم بـ 04-05، الإطار المكلفة بضبط مخالفات البناء والتي تؤطر بدقة النشاط العمراني، في إطار وظيفة الضبط الإداري كما حدد أجهزة وهيئات إدارية حول لها صلاحيات متعددة في مجال التعمير العمراني نص عليها في نصوص قانونية متفرقة ومختلفة، ولذلك سنتناول في هذا المبحث مطلبين، المطلب الأول رقابة السلطات العمومية المختصة، والمطلب الثاني رقابة الهيئات الإدارية الأخرى.

المطلب الأول: رقابة السلطات العمومية المختصة

يوجد العديد من الفاعلين في ميدان التهيئة والتعمير يتدخلون في مختلف المستويات سواء على المستوى المركزي الوزير المكلف بالعمران، أو على المستوى المحلي، الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي، لهذا سنتطرق في هذا المطلب إلى ثلاث فروع، الفرع الأول: الرقابة الإدارية على مستوى وزارة العمران، الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على مستوى الولاية، والفرع الثالث: الرقابة الإدارية على مستوى البلدية.

الفرع الأول: الرقابة الإدارية على مستوى وزارة العمران

سنتطرق في هذا الفرع إلى تشكيلة وزارة العمران، واختصاص الوزير المكلف بالعمران.

أولاً: تشكيلة وزارة العمران: نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، على انه يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضبط وأعاون الشرطة القضائية⁽¹⁾.

(1) - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعاون المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 6، الصادرة في 05 فيفري 2006.

1- مفتشو التعمير:

الذين تم تعيينهم بانتظام، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التعمير والسكن.

حيث بالرجوع إلى المادة 94 من المرسوم التنفيذي 91-225، نجدها نصت على أن مفتشي التعمير يعينون من بين:

- المهندسين المعماريين الذي لهم ثلاث سنوات عن الخدمة بهذه الصفة.
- التنفيذيين السامين والتقنيين الذين لهم خمس سنوات، وسبع سنوات من الأقدمية بهذه الصفة. (1)

وبخصوص مهامهم فقد نصت المادة 78 من المرسوم التنفيذي 91-225، على أن مفتشي التعمير يكلفون تحت إشراف السلطة السلمية، بالسهر على تطبيق التنظيم، في مجال العمران الرئيسي والعمران المفصل، ويراقبون فضلا عن ذلك تنفيذ الأحكام التي اقترتها مخططات التعمير، لاسيما فيما يخص دراسة المواقع، المعتمدة لإنشاء المباني ورخص البناء (2).

2- مستخدمو وزارة العمران: ويعينون من بين:

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

(1) - المادة 94 من المرسوم التنفيذي 91-225، المؤرخ في 14 جويلية 1991، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 17 جويلية 1991.

(2) - المادة 78 من المرسوم أعلاه.

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي الخبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين في البناء ذوي الخبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

ثانيا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير

نصت المادة 67 من القانون رقم 90-29، على " يختص الوزير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة البناء والتجزئة إذا تعلق الأمر بالمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، بعد اخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين، إذا كان العقار في حدود أكثر من ولاية واحدة"⁽¹⁾.

فقد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حالات جديدة لاختصاص الوزير المكلف بالتعمير في مجال رخصة البناء، الأمر ب:

- مشاريع السكنات التي تساوي أو تتعدى 600 وحدة سكنية.
- البنيات والأشغال المنجزة لفائدة الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وكذا لأصحاب الامتياز.
- إضافة للمشاريع المتعلقة بمنشآت الطاقة⁽²⁾.

وإذا كان المشرع الجزائري قد منح الوزير المكلف بالتعمير سلطة إصدار قرارات التعمير في حالات محددة قانونا ، فإن المشرع الفرنسي اكتفى بمنحه سلطة طلب أي ملف سواء تلقائيا أو بطلب من وزير آخر، كما منحه القانون إمكانية تفويض هذه السلطة للمحافظ.⁽³⁾

(1) -المادة 67 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(2) -المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

³ – L'article 421-38 code de l'urbanisme modifié par le loi n ° 2003-590 du 2 juillet 2003- art 57 jorf 3 juillet 2003 legifrance.

الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على مستوى الولاية

يتمثل مهام الوالي في الخدمة العمومية تلك الخاصة بالحفاظ على النظام العام طبقا لنص المواد رقم 114 و 115 و 118 من قانون الولاية رقم 07-12، حيث نصت المادة 114 منه على " الوالي مسؤول على المحافظة على النظام والأمن والسلامة والسكينة العمومية⁽¹⁾ .

وطبقا لنص المادة 66 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يختص الوالي بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء أو التجزئة إذا تعلق الأمر بـ:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية⁽²⁾ . وقد نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 فبراير سنة 2011 المتعلق بالإجراءات المطبقة في مجال تحضير رخصة البناء، منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتسليمها على أن الوالي هو المختص بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المتعلقة بالمنشآت السالفة الذكر وفقا لما جاءت به المادة 18 منه، "يمنح الوالي اجل أربعة أشهر للتحقيق في الطلب يتعين على الوالي إما تسليم رخصة البناء وإما إخطار صاحب الطلب بملاحظاته وإما دعوته إلى إدخال تعديلات"⁽³⁾ .

ويتخذ الوالي ما يراه مناسبا من قرارات إدارية كما يقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير حسب ما نصت عليه المادتين رقم 73-75 من القانون رقم 90-29.

(1) - القانون رقم 07-12 مؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 يتعلق بالولاية، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 12 سنة 2012، المادة 114.

(2) - المادة 66 من القانون 90-29، المرجع السابق.

(3) - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1432 الموافق 6 فبراير 2011، يتعلق بالإجراءات المطبقة في مجال تحضير رخصة بناء منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتسليمها، جريدة رسمية عدد 23 مؤرخة في 17 أبريل 2011.

ورغم هذا نلاحظ أن التعديل الوارد على المادة 73 ابعد الوالي من مهمة المعاينة ومراقبة البناءات التي هي في طور الانجاز لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو فعلا الشخص الأقرب لمجال التعمير أكثر من الوالي.

وربما كانت هذه الخطوة من المشرع توجه نحو لامركزية التعمير حيث نجد أنم المادة 73 الأصلي ينص على إمكانية زيارة الوالي لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعيان المحلفين المفوضين في كل وقت للبناءات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء في حين النص المعدل للمادة 73 ينص على وجوب أي إجبارية القيام بتلك الزيارات⁽¹⁾.

الفرع الثالث: الرقابة الإدارية على مستوى البلدية

لرئيس المجلس الشعبي البلدي مهام تتمثل في محورين وهي:

تلك الخاصة بالخدمة العمومية والأخرى الخاصة بالتعمير و المتمثلة في تنظيم الإقليم البلدي وحسن تسييره ونموه ويتم ذلك من خلال⁽²⁾:

- السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار و السكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري

- السهر على نظافة العمارات وضمان سهولة السير في الشوارع والمساحات والطرق العمومية⁽³⁾.

- تكييف وسائل التعمير طبقا لرهانات المتعددة للتهيئة والتنمية المحلية

(1) - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 118 و 119.

(2) - قصير أمال، المرجع السابق، ص 70.

(3) - المادة 94 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 37، سنة 2011.

- السهر على تطبيق التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار و السكن والتعمير حماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية (1). حيث تطرقنا في هذا الفرع إلى صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال التعمير قبل التنفيذ وأثناء التنفيذ وعند الانتهاء.

أولاً: صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال التعمير قبل التنفيذ

نصت المادة 24 من القانون رقم 04-05 على ضرورة تغطية كل بلديات الوطن بمخططات التهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي وعلى أن يكون إعداد مشاريع هذه المخططات، وبصفة حصرية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ن وان يتم إقرارها عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي، وعلى الأجهزة التابعة للدولة والجماعات المحلية أن تأخذ كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد أدوات التهيئة والتعمير، وتسهر على تنفيذه (2).

لذلك يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي كل إجراء ضروري لحسن الانجاز المستقبلي لهذه المخططات، وهو الذي يتحمل المسؤولية ابتداء من المبادرة إلى الإعداد والموافقة انتهاء بمسؤولية متابعة التنفيذ.

والارتقاء بمستوى هذه الأدوات حرص المشرع على اشتراك المواطنين والمجتمع المدني في إعداد وسائل التعمير وتسيير شؤون البلدية، فيتخذ المجلس الشعبي البلدي كل التدابير للإعلام المواطنين بشؤونهم واستشاراتهم حول خيارات وأولويات التهيئة والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يسعى إلى ضمان إخضاع المواطنين لتعليمات وسائل التعمير فيمكن أن ينجح في ذلك بإشراكهم في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

(1) -المادة 95 من القانون 10/11، المرجع السابق.

(2) -تصير أمال، المرجع السابق، ص 70.

ولابد من إشراك الجمعيات والآخذ برأيها هي تعتبر وسيطا يفرض نفسه رغم العراقيل، لها دور فعال في تحسين وتفعيل دور السكان فهي الشريك لا يمكن تجاهله من طرف السلطات العمومية يتم استشارتهم بالإضافة إلى الغرف التجارية و الفلاحية والمنظمات المهنية اثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير. (1)

ثانيا: صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال التعمير اثناء التنفيذ

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الأعوان المؤهلين قانون أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري انجازها والفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة ويمكن له القيام بالزيارة نهارا أو ليلا أو اثناء أيام العطل، ويمكن وضع شروط إجراء المعاينة من قبل رئيس البلدية⁽²⁾، وتتمثل في:

- أن يعد جدول زمني للمعاينة ويبلغه لكل من الوالي ومدير التعمير المختص.
- أن يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا.
- أن تكون الزيارة وفقا لأوقات المسموح بها قانونا (أن لا تكون قبل الخامسة صباحا ولا بعد الثامنة مساء).
- وأثناء قيامهم بالزيارة قد يطلب من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق التي تسلمها المصالح المختصة⁽³⁾.

ثالثا: صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة أشغال التعمير عند الانتهاء

يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي مهامه الرقابية على أشغال البناء بعد انتهائها وذلك بعد تصريح بانتهاء الأشغال يودعه المعني بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء

(1) -قصور آمال، المرجع السابق، ص 71.

(2) - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية، العدد 61، سنة 2009.

(3) - المادة 6 من المرسوم التنفيذي أعلاه.

ونصت المادة 56 من القانون رقم 90-29 المذكورة على انه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات المطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة وتسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي"⁽¹⁾.

حيث نصت المادة 57 الفقرة الثالثة منها من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بالحلول وجوبا محل المرخص له الذي لا يبادر باستصدار شهادة المطابقة رغم حلول من اجل طلبها⁽²⁾. فالعمل الرقابي يسبق ويولي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها هدفه التأكد من تطابق هذه الأشغال مع قانون التعمير من جهة ومع مواصفات البناء باعتبارها المصدر المباشر لحقوق والالتزامات صاحب الرخصة من جهة ثانية⁽³⁾، بعد إجراء المعاينة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة إذا كان البناء مطابقا لأحكام رخصة أبناء وهو ما نصت عليه المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في اجل ثمانية أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها"⁽⁴⁾.

المطلب الثاني: رقابة الهيئات الإدارية الأخرى

تقوم الإدارة بمراقبة المجال العمراني من خلال الهيئات المؤهلة قانونا اثناء وعند الانتهاء من انجاز بناية ما أو تهيئة قطعة أرضية أو تجزئتها من أجل البناء عليها ونظرا للحركة التي يعرفها ميدان التعمير يستلزم أن تكون الرقابة الممارسة عليه مستمرة خاصة، أن الجزائر تعاني في هذا الميدان نظرا للانتشار الواسع للبناء العشوائي، وما نتج عنه عدم

(1) - المادة 56 من قانون رقم 90-29. المرجع السابق.

(2) - المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع السابق.

(3) - حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، مارس 2017، ص 58.

(4) - المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

تناسق في النسيج العمراني وتشوه المحيط الحضري الذي يرجع بالدرجة الأولى إلى نقص الوعي ومن أجل تجسيد الرقابة في ميدان التعمير قامت الدولة الجزائرية بتوسيع دائرة الرقابة بإنشاء أجهزة أخرى أوكلت لها هي أيضا مهمة المحافظة على النظام العام العمراني وذلك لأن رقابة المؤسسات العمومية ليست كافية دائما لفرض رقابة فعلية على مختلف عمليات البناء وسنتطرق إلى ثلاث فروع للبحث في هذا الموضوع وهي كالتالي:

الأول بعنوان المفتشية العامة للعمران والبناء والمتفشية الجهوية والفرع الثاني بعنوان لجنة الهندسة المعمارية والفرع الثالث بعنوان مديرية التعمير والبناء ومديرية السكن والتجهيزات السكنية.

الفرع الأول: المفتشية العامة للعمران والبناء والمتفشية الجهوية

فوض المشرع لكل من المفتشية العامة للعمران والبناء والمتفشية الجهوية مهمة رقابة الحضيرة السكنية وفتح تحقيقات في كل سكن أو بناء غير قانوني أو هش أو حتى غير مكتمل وعليه سنتطرق إلى المفتشية العامة للعمران (أولا) والبناء والمتفشية الجهوية (ثانيا).

أولا: المفتشية العامة للعمران والبناء

سنتطرق إلى نشأة المفتشية العامة للعمران والبناء وتشكيلتها ومهامها .

1- نشأة المفتشية العامة للعمران والبناء:

أنشأت المفتشية العامة للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 2008/11/17 الذي يحدد مهامها وتنظيمها وعملها والتي تتدرج مهامها في إطار تدعيم الرقابة بتنظيم هذه الهياكل الغير ممركرة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران.

وتكف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبني⁽¹⁾. فهذه الهيئة تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني .

2- تشكيلة المفتشية العامة للعمران والبناء :

يدير المفتشية مفتش عام للعمران والبناء يساعده اثناء تأدية مهامه أربعة (04) مفتشين يعينون طبقا للتنظيم، وإن كانت مهام المفتشين تحدد من طرف الوزير بعد اقتراح من المفتش العام⁽²⁾.

3- مهام المفتشية العامة للعمران والبناء:

حسب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 2008/11/17 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء فهي تقوم بما يلي:

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

- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها المصالح العمرانية المؤهلة لهذا الغرض.

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

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

- القيام في مجل العمران والبناء وحماية الإطار المبني بتحقيقات أصبحت ضرورية حكم وضعية خاصة.

(1) - بن حميدة فارس وبن الشيخ مصطفى، المرجع السابق، ص 40 و 41.

(2) - قصير أمال، المرجع السابق، ص 88.

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

وتتولى المفتشية العامة فضلا عن ذلك كل عمل مرتبط بمجال نشاطها والمسند إليها من طرف الوزير المكلف بعمران والبناء، وتؤهل بهذا الغرض بالمبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها وكذا كل عمل يهدف إلى تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني والاستعمال الأمثل للقضاء⁽¹⁾.

وتقوم المفتشية العامة بمهامها على أساس برنامج سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران والبناء للمصادقة عليه، ويدير المفتشية العامة مفتش عام طبقا للتنظيم المعمول به، وتصنف وظيفة مفتش عام للعمران والبناء وظيفه عليا للدولة ويدفع مرتبها حسب وظيفة مفتش عام في الوزارة⁽²⁾.

ثانيا: المفتشية الجهوية للعمران والبناء

وستنطبق إلى نشأة المفتشية الجهوية للعمران و البناء و مهامها.

1- نشأة المفتشية الجهوية:

أنشأت المتفشيات الجهوية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 التي يحدد مهامها وعملها وهي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وهي جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني⁽³⁾، وتكلف على مستوى كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي

(1) - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 2008/11/27، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية

للعمران ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية، بدون عدد، المؤرخة في 2008/11/27.

(2) -المادة 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389، المرجع السابق.

(3) -بن حميدة فارس وبن الشيخ مصطفى، المرجع السابق، ص 42.

وتم إنشاء تسع متفشيات جهوية تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء التي تقوم بأعمال التفتيش والمراقبة وتحدد مقر المقترضات الجهوية واختصاصاتها الإقليمية⁽¹⁾.

2- مهام المفتشية الجهوية:

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 على مهامها:

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

- القيام بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها.

- القيام دوريا ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.

- القيام بتصوير وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل إقليم 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 وحماية الإطار المبني.

- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة في مجال نشاطها.

- تساعد الجمعيات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها.

- تقترح كل التدابير التي ترمى إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران وحماية الإطار المبني.

(1) بن صافية حفيظة، امعاش حكيمة، المرجع السابق، ص 43.

- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية واتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء الغير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو الغير المكتمل.

- تطوير الأعلام وتقوم بتحسيس المتعاملين و المهنيين في مجال نشاطها⁽¹⁾.

وقد حددت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المذكور مقر هذه المتفشيات الجهوية وذلك في كل من الجزائر العاصمة ، وهران، سيدي بلعباس، بشار، شلف، الجلفة، ورقلة، عنابة⁽²⁾.

الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية

نصت المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، على: "تنشأ على مستوى كل ولاية هيئة تدعى لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني"⁽³⁾، لقد أضفى المشرع الجزائري من الوهلة الأولى الطبيعة القانونية لهذه اللجنة حيث أنه وفي الفقرة الأخيرة من المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المذكور أضفى على هذه اللجان صبغة الاستشارة ، حيث اعتبر المشرع هذه اللجان لجان استشارية تستشار في المسائل المتعلقة بالبناء والتعمير والهندسة المعمارية والمحيط المبني كما انه ومن خلال مهامها يتضح انه لا تملك أي قرار أي لا تملك سلطة اتخاذ القرار بتسليط العقوبات⁽⁴⁾.

كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها على تشكيلة لجنة الهندسة المعمارية كما يلي:

(1) - المادة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389، المرجع السابق.

(2) - المادة 4 من المرسوم التنفيذي أعلاه.

(3) - المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج وممارسة

مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية ، عدد 32، المؤرخة في 1994.

(4) - بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، المرجع السابق، ص 43.

- " المدير الولائي المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير.
 - المدير الولائي المكلف بالتعمير.
 - المدير الولائي المكلف بالثقافة.
 - ثلاثة منتخبين محليين يعينهم الوالي.
 - ممثل محلي لمجلس نقابة المهندس المعماري.
 - ممثلين اثنين تنتخبها الجمعيات التي تهتم بالحفاظ على التراث المعماري، وحماية البيئة المبنية ورفع قيمتها"⁽¹⁾.
- كما نصت المادة 38 من المرسوم التشريعي 94-07 على مهام لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى في مجال حماية التراث المعماري على:
- تعريف التراث المعماري حسب العناصر والمواقع وجرده.
 - القيام بالتعاون مع مصالح الخارجية للوزارات المكلفة بالهندسة المعمارية والثقافية والجماعات المحلية، بإعداد الدفاتر الخاصة بحماية التراث المعماري.
 - ترقية الخصائص المحلية المعمارية.
 - إعلام المتعاملين في الترقية ومعيديها وتوعيتهم.
 - مساعدة الجمعيات في تكوين ملفات الاقتراحات المتعلقة بتصنيف المواقع.
 - مساعدة الإدارات والجماعات المحلية المتدخلة في ميدان البناء وإعلامها"⁽²⁾.
- كما نصت المادة 41 من المرسوم التشريعي 94-07 على :

(1) - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 15/11/1995، المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، جريدة رسمية، عدد 70 المؤرخة في 17/11/1995.

(2) - المادة 38 من المرسوم التشريعي 94-07، المرجع السابق.

"- تعبئة عملية الإدماج العمراني للجمعيات الكبرى.

- تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبني للنسج الثقافية وتحسينها.

- إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المنجزة وإزالتها وإعادة هيكلة مناطق النشاطات.⁽¹⁾

الفرع الثالث: مديرتي التعمير والبناء والسكن والتجهيزات العمومية

تمثل الولاية القاعدة اللامركزية في التسيير والوالي هو ممثل الدولة ومندوب الحكومة على مستوى الولاية ويلعب كل من الوالي والمجلس الشعبي الولائي دورا هاما في مجال التهيئة والتعمير⁽²⁾، ويوجد على مستوى كل ولاية مديرتين ن مديرية التعمير و البناء (أولا) ، ومديرية السكن والتجهيزات (ثانيا).

أولا: مديرية التعمير والبناء

تتمثل مهام مديرية التعمير والبناء فيما يلي:

- التجسيد على المستوى المحلي لسياسة التعمير والبناء.

- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمير وتنفيذها.

- السهر على تنفيذ تدابير نظام التعمير واحترام النوعية المعمارية للبناء وحماية المعالم التاريخية والثقافية والطبيعة الهامة.

- القيام بكل الأعمال من اجل تحسين الإطار المبني وتطوير سكن مطابق للمتطلبات الاجتماعية والجغرافية والمناخية وتهيئة العقار⁽³⁾.

(1) - المادة 41 من المرسوم التشريعي أعلاه.

(2) - المادة 1 من قانون رقم 07-12، المرجع السابق.

(3) - حمادي أمال، هيئات الرقابة الإدارية، على عمليات التهيئة والتعمير، المجلة النقدية، بدون عدد، بدون سنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، ص 229.

- تتولى جمع مجمل المعطيات المستقلة والمتعلقة بالدراسات وانجاز أبناء واقتصاده.
- إبداء آراء فنية من اجل إعداد مختلف أعمال التعمير وضمان مراقبتها.
- متابعة دراسات التهيئة والتعمير الراهنة إلى التحكم في تنمية الإقليم البلدي بالاتصال مع الهيئات المعنية.
- تدعيم عملية التجديد الضروري والتهيئة العقارية متابعتها.
- القيام بجدد العناصر المهمة المكونة للهندسة المعمارية من اجل الحفاظ عليها وإدماجها.
- ترقية أعمال إدماج الأنسجة الفوضوية والمجمعات السكنية الكبيرة في مجال التعمير والهندسة المعمارية (1).

ثانيا: مديرية السكن والتجهيزات العمومية

تكلف مديرية السكن والتجهيزات العمومية بما يلي:

- اقتراح بناء على تقييم دوري، عناصر سياسية السكن تتكيف مع الظروف وخصوصيات الولاية لاسيما فيما يعلق بالنموذجية.
- توفير الاتصال مع الهيئات المعنية والجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص انجاز عمليات السكن الاجتماعي و تشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية والمبادرة بدراسات حول المقاييس في مجال السكن الريفي والسكن التطوري اللذان يتكيفان مع خصوصيات المحلية وتشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق توفير تأطير دائم.
- تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للاطلاع على الدراسات والأشغال وكذا تسليم رخص البناء وتولي تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار السلطة المخولة لها و الاعتماد الممنوحة.

(1) - حمادي أمال ، المرجع السابق، ص 230.

- تولى متابعة وجمع عمليات الدراسة واستغلالها وانجاز التجهيزات العمومية وكذا الاقتصاد البناء.

- السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال المحاسبة العمومية والصفقات والإشراف على الدراسات (1).

(1) - حمادي أمال، المرجع السابق، ص 230 و 231.

المبحث الثاني: الجزاء المترتب عن مخالفة قواعد التعمير وطرق الطعن فيها

يتولد عن تطبيق قواعد قانون التعمير منازعات مختلفة الأنواع والمضمون والآثار تتميز كل واحدة منها بالنظر إلى طبيعتها المتصلة ذاتها لأطراف وموضوعها، المنازعة الإدارية تنشأ من الأعمال الصادرة من الفاعلين والقائمين على شؤون التعمير والمحاطين بها وتتعلق بالمنازعات الطارئة حول أدوات التعمير أو ميدان الرخص والشهادات.

أما الطعن في القرارات الصادرة عن الإدارة بحكم تعسفي هو إمكانية مراجعة تلك القرارات بإحدى طرق الطعن التي قررها القانون، ويترتب على استعمال هذه المكنة إما إعادة النظر في القرار الصادرة عن الإدارة المختصة وإما الاقتصار على تصحيح ما شاب هذا الحكم من عيوب ومنه تطرقنا في هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول بعنوان الجزاءات المترتبة عن مخالفة قواعد التعمير والمطلب الثاني بعنوان طرق الطعن المتاحة في قواعد التعمير.

المطلب الأول: الجزاء المترتب عن مخالفة قواعد التعمير

إن التسبب في القصور والإهمال أثناء عملية البناء والتعمير يؤدي إلى العديد من الحوادث والمشاكل في مجال الإسكان وكذا المساس بسلامة الأفراد وتعريض أموالهم وأرواحهم للعديد من المخاطر وهذا ما يترتب عليه قيام مسؤولية من تسبب في ذلك، تجاه المضرور وهذا ما جعلنا نتطرق بالدراسة لهذه المخالفات من خلال الفروع التالية وهي كالتالي: الجزاء المترتب عن مخالفة رخصة البناء كفرع أول والجزاء المترتب عن مخالفة شهادة التجزئة كفرع ثاني والجزاء المترتب عن مخالفة شهادة التعمير كفرع ثالث.

الفرع الأول: الجزاء المترتب عن مخالفة رخصة البناء

إذا كان الأصل العام يفرض على كل شخص يرغب في تشييد بناء جديد الحصول على رخصة مسبقة فإن أي مخالفة لهذا القانوني تعتبر تصرفا مجرما يعاقب عليه القانون.

أولاً: المقصود بتشديد بنائية بدون رخصة والعقوبة المقرر لها

وفيه سنتناول هاذين العنصرين على التوالي:

1- المقصود بتشديد بناء بدون رخصة:

يقصد بها تنفيذ أشغال أو استعمال ارض دون رخصة بناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة بناء مسبقاً⁽¹⁾، كما عرفت على أنها إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل والتدعيم أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفقاً لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير⁽²⁾.

2- العقوبة المقررة لتشديد بنائية بدون رخصة:

نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي: "يعاقب بغرامة ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال ارض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن أيضاً 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"⁽³⁾.

تضمنت المادة 77 المذكور أعلاه عقاب الجريمة بدقة إلا أنها اكتفت بالنسبة للفعال المجرم بوصفه بأنه كل تنفيذ للأشغال يكون مخالفاً لأحكام هذا القانون، وأضافت هذه المادة حظر تنفيذ الأشغال المخالف للرخص المسلمة، إلا أنها تبقى غير جامعة و مانعة بالنسبة لمضمون الفعل المجرم لذا يتوجب علينا الرجوع إلى مجمل الأحكام قانون التهيئة والتعمير

(1) - بن لطرش منى، رخصة البناء مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 1998، ص116.

(2) - سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001-2002، ص86.

(3) - المادة 77 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

لمعرفة المقصود بهذه الأشغال⁽¹⁾، كما نصت المادة 52 من القانون رقم 90-29 على الأحكام والأشغال التي لها علاقة برخصة البناء حيث أنها تضمنت الالتزام الذي يشكل مخالفة جريمة البناء بدون رخصة وذلك بنصها في فقرتها الأولى على ما يلي⁽²⁾: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"⁽³⁾.

إن هذه الصياغة توافق مقتضيات مبدأ الشرعية من حيث ضرورة الفعل المعاقب، بحيث أن تعدادها لقائمة من الأشغال التي تشترط فيها الحصول على رخصة البناء يشكل جريمة البناء بدون رخصة⁽⁴⁾.

كما نصت المادة 79 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها على ما يلي: "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 100.000 دج كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة 06 أشهر إلى 01 سنة وتضاعف الغرامة"⁽⁵⁾.

لقد حددت المادة 79 المذكورة أعلاه كل من العقاب والفعل المعاقب عليه في نفس النص، كما أنها تضمنت تجريم المحاولة في ارتكاب الجريمة طبقاً لأحكام المادة 31 من قانون العقوبات⁽⁶⁾.

(1) - قرأتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عملياً ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 22.

(2) - المرجع نفسه، ص 23.

(3) - المادة 52 الفقرة الأولى من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(4) - قرأتي ياسمين، المرجع السابق، ص 24.

(5) - المادة 79 من القانون رقم 08-15، مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية، عدد 44، المؤرخة في أول شعبان عام 1429هـ، غشت، سنة 2008.

(6) - قرأتي ياسمين، المرجع السابق، ص 25.

أدى تطبيق المادة 79 من القانون 08-15 إلى إحداث إشكالات قانونية و أخطاء في تطبيق القانون والأكثر من ذلك ظلم للمتهم، حيث أن المادة 79 تعاقب على البناء بدون رخصة بغرامة تتراوح بين 50.000 دج إلى 100.000 دج في حين أن المادتين 52 و 77 من القانون رقم 20-29 تعاقبان على تقس الجريمة بغرامة من 3000 دج إلى 300.000 دج والعكس بالنسبة لحالة العود حيث يصبح القانون 90-29 أصلح للمتهم، وإذا أردنا إسقاط هذا الأمر على الواقع نلاحظ من خلال الأحكام والقرارات القضائية انه لا يوجد متابعات بتهمة البناء بدون رخصة على أساس المادة 79 من القانون رقم 08-15 بل على أساس المادتين 52 و 77 من القانون رقم 90-29⁽¹⁾.

ثانيا: الجزاءات الإدارية والمدنية

خول المشرع الجزائري للإدارة بموجب نصوص خاصة سلطة توقيع عقاب إضافي على البناء بدون رخصة، وهذا بالنظر إلى الاختصاصات التي تتمتع بها كل من البلدية والولاية في الحفاظ على النظام العام والأمن العمومي، كما أن المشرع مكن الطرف المتضرر طبقا للقواعد العامة من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لرفع الاعتداء عليه وطلب التعويضات المناسبة جزاء لذلك الاعتداء وعليه سنتطرق في عنصرين إلى الجزاء الإداري ثم إلى الجزاء المدني⁽²⁾.

1-الجزاء الإداري:

يتمثل الجزاء ذات الطابع الإداري الذي يتمتع كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بالسلطة القانونية لإصدار الأمر بالهدم وتنفيذه، كما أن للوزير المكلف بالعمران سلطة قيد ارتكاب الجريمة في البطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها، فيصبح الجاني معروفا لدى الإدارة، وهذه السلطات المخولة للإدارة لم يجعلها المشرع جوازية

(1) - بالة عبد العالي، الآليات القانونية لتسوية وضعية البنايات غير القانونية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون العام، تخصص القانون الإداري كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2017-2018، ص 318.

(2) - قرزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 177.

وإنما ألزم الإدارة بممارستها وذلك باتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك مما يؤكد غايتها الردعية ضمانا لفعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية. (1)

أ- هدم بناء الذي تم بدون رخصة:

إن المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 76 مكرر الفقرة 02 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا سلطة إصدار قرار إداري بهدم البناء الذي تم بدون رخصة بناء، وهذا في اجل ثمانية أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة المحرر من طرف العون المختص وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي عن إصدار قرار الهدم في الأجل المحدد آنفا فإن مهمة إصدار قرار الهدم تعهد إلى الوالي لإصداره في غضون اجل لا يتعدى ثلاثين يوم من تاريخ استلام المحضر المثبت للمخالفة(2).

ب- قيد الجريمة من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالبطاقيّة الوطنية:

حدد المشرع الجزائري مفهوم البطاقيّة الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجا قانونية لتوثيق قرارات التعمير التي تسلمها السلطات الإدارية المختصة والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 15 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير قرارات التعمير وتسليمها كرخصة البناء والتجزئة والهدم وشهادة التقسيم والتعمير والمطابقة وغيرها، فهي الأداة المفضلة لدى الدولة لمتابعة تنفيذ العقود والجزاءات على حد تعبير المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-276(3).

(1) - قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 177-178.

(2) - بدون اسم كاتب، جريمة البناء بدون رخصة في القانون الجزائري، أطلع عليه: 27 جوان 2021 على الساعة 14:26

www.tribunaldz.com

(3) - سهيلة بوخميس، عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر البطاقيّة الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجا، مجلة الدراسات القانونية و السياسية العدد 7 جانفي 2018، جامعة قلمة، ص 312-313.

ولكن في الحقيقة لا نلتزم من قيد جريمة البناء بدون رخصة ضمن البطاقة الوطنية أي جزاء يساهم في تحقيق الردع مثل الهدم أو الغرامة الجزائية أو الحبس، إلا أنه قد يتمثل هذا الجزاء في الضرر المعنوي الذي يترتب عليه ارتكاب الجريمة على فاعلها⁽¹⁾.

2- الجزاء المدني:

نقصد هنا بالجزاء المدني كل جزاء يكون ذات طبيعة مدنية يطالب المتضرر بتوقيعه أمام القضاء مهما كانت طبيعة الطرف المتضرر ومهما كانت الجهة القضائية المختصة.

أ- ترتيب البناء بدون رخصة للمسؤولية المدنية التقصيرية:

طبقاً للمادة 124 من القانون المدني فإن كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و بسبب ضرر للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض، وعليه فإنه لقيام المسؤولية المدنية يشترط توفر أركانها والمتمثلة في⁽²⁾:

- الخطأ:

يتمثل الخطأ في إطار جريمة البناء بدون رخصة في الخطأ الجزائي في حالة الإدانة لارتكابها أو في مجرد مخالفة قواعد البناء والتعمير.

- الضرر:

يتمثل الضرر الناتج عن البناء بدون رخصة في الضرر المادي الذي يخل بالمصلحة المالية للمضرور والذي يكون محقق وشخصي.

(1) - قزاتي ياسمين، المرجع السابق، ص 190.

(2) - المرجع نفسه، ص 191.

- العلاقة السببية:

يشترط لقيام المسؤولية على أساس البناء بدون رخصة أن يكون هذا البناء هو المصدر المباشر للضرر الذي أصاب المضرور، ولقد أراد المشرع استثناء على هذا الركن من المسؤولية بسماعه للجمعيات بطلب التعويض على أساس الضرر غير المباشر الذي لا يكون نتيجة طبيعية للبناء بدون رخصة⁽¹⁾.

2- آثار المسؤولية المدنية التقصيرية:

إن الضرر الذي يقيم المسؤولية المدنية عن البناء بدون رخصة يمكن المتضرر من الصفة والمصلحة في تقديم طلباته القضائية المتمثلة في:

-وقف تنفيذ أشغال البناء:

إن القيام بالأشغال دون رخصة يمنح للمتضرر حق رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توفرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي دفع بالقاضي إلى الأمر بوقف الأشغال.

- التعويض:

إن جزاء المسؤولية المدنية والتعويض وعليه يحق للمتضرر من جريمة البناء بدون رخصة رفع دعوى يطالب فيها بالتعويض النقدي أو العيني عن الضرر الذي لحق به⁽²⁾.

(1) - قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 143-144.

(2) - قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة (بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)، المرجع السابق، ص 193 و194.

الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن مخالفة رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من بين الرخص التي تنتشر فيها الجرائم المتعلقة بالتجزئة والأكثر تنوع في أشكالها فمنها ما يتعلق بإنشاء تجزئة دون رخصة، ومنها ما يتعلق بتشديد بناية داخل تجزئة دون رخصة، وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع.

أولاً: إنشاء تجزئة دون رخصة والعقوبة المقرر لها

يقصد بإنشاء تجزئة دون رخصة، مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم عملية التجزئة من خلال القيام بتجزئة قطعة أرض أو إقامة مجموعة سكنية عليها دون استخراج رخصة تجزئة من الجهات الإدارية المختصة⁽¹⁾.

حيث حدد المشرع الجزائري من خلال نص المواد 74 و 75 و 76 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حدد عقوبة الحبس من 6 أشهر إلى سنتين (2) وغرامة مالية من ألف دينار جزائري (1000 دج) إلى مليون دينار جزائري (1000.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف العقوبة ونفس العقوبة تطبق على المتدخلين في عملية التجزئة كالمقاول والمهندس المعماري و الطوبوغرافي وكل صاحب دراسة تتعلق بالمخالفة⁽²⁾.

ثانياً: تشيد بناية داخل تجزئة دون رخصة والعقوبة المقرر لها

ويقصد بها إقامة بناء غير قانوني داخل قطعة أرض مجزئة بطريقة غير قانونية.

حيث حدد المشرع الجزائري عقوبة لهذه المخالفة مليون دينار جزائري (1000.000) دج وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يوفق في تكييفه للجريمة والعقوبة المقرر لها بحيث خفف من العقوبة المقررة لهذه المخالفة بالرغم من أنها اشد خطورة كما قلنا من مخالفة

(1) - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 314.

(2) - المواد 74 و 75 و 76 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

إنشاء تجزئة بدون رخصة، لأنها تنطوي على مخالفتين تجزئة وبنائية غير مرخصتين، وشدد مقابل ذلك في عقوبة إنشاء تجزئة دون رخصة وهو أمر غير منطقي⁽¹⁾.

الفرع الثالث: الجزاء المترتب في مخالفة شهادة المطابقة

نصت المادة 92 من القانون 08-15 على انه: "يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون وفي حالة العود، تضاعف الغرامة"⁽²⁾.

كما نصت المادة 85 على عقوبة كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها، وذلك بتوقيع غرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة⁽³⁾.

كما عاقبت المادة 82 كل من يشغل أو يستغل بنائية قبل تحقيق مطابقتها، التي تثبت بشهادة المطابقة بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

كما منحت السلطة للجهة القضائية أن تأمر بإخلال المكان فوراً في حالة عدم الامتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة 06 أشهر إلى اثني عشر 12 شهراً وتضاعف الغرامة⁽⁴⁾.

(1) – بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 315.

(2) – المادة 92 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

(3) – أنظر المادة 85 من القانون أعلاه.

(4) – أنظر المادة 82 من القانون أعلاه.

المطلب الثاني: طرق الطعن المتاحة في قواعد التعمير

لقد حرص المشرع الجزائري على حماية حقوق الأفراد من أي تعسف أو انحراف قد تمارسه الهيئات الإدارية المكلفة بتسوية وضعية البناءات غير القانونية، ولهذا فإن طرق الطعن المتاحة في قواعد التعمير سنتطرق لها من خلال طرق الطعن ضد قرارات لجنة الدائرة الفرع الأول، وطرق الطعن في قرارات البلدية الفرع الثاني.

الفرع الأول: طرق الطعن في قرارات لجنة الدائرة:

إن قرارات لجنة الدائرة يمارس فيها الأفراد الطعن على مرحلتين، المرحلة الأولى تتميز بكونها إدارية لأنها ترفع أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية، وفي حالة تأكيد لجنة الطعن الولائية رفض طلب، فإنه يكون أمام المعنى اللجوء إلى القضاء مرحلة ثانية.

أولاً: الطعن الإداري

سنتناول تشكيلة وعمل لجنة الطعن الولائية ودور هذه اللجنة.

1- تشكيلة وعمل لجنة الطعن الولائية:

يتم تقديم الطعن الإداري أمام لجنة مكلفة بالبحث في طلبات الطعن تتشكل من:

- الوالي رئيساً.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي.
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائهما.
- مدير التعمير والبناء.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير المحافظة العقارية.
- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الموارد المائية.

- مدير الطاقة والمناجم.
- مدير البيئة.
- مدير السياحة.
- مدير الثقافة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- يمكن لجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعد في أشغالها⁽¹⁾.

كما نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 على: "تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية، بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك"⁽²⁾، كما أن مداوات لجنة الطعن لا تكون صحيحة إلا بتوافر النصاب القانوني المتمثل في حضور ثلثي 3/2 من أعضائها على الأقل، وهو ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 نصت المادة 49 من القانون رقم 08-15 على ما يلي⁽³⁾: "تلزم لجنة الطعن بالبت في الطعن المعروض عليها في اجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإيداع.

يمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة"⁽⁴⁾.

2- دور لجنة الطعن الولائية:

تجتمع لجنة الطعن الولائية تحت رئاسة الوالي لتباشر عملية دراسة الطعون المرفوعة أمامها من قبل المصرحين الذي رفضت تصريحاتهم بمطابقة بنياتهم، من خلال

(1) - المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 07 جمادي الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البيانات وكيفيات سيريهما، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 11 جمادى الأولى عام 1430هـ، 6 ماي سنة 2009.

(2) - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 مرجع سابق.

(3) - المادة 15 من المرسوم التنفيذي أعلاه.

(4) - المادة 49 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة وتساعد على اتخاذ القرار النهائي، الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة الراض لطلب تسوية البناية محل تحقيق المطابقة (1) ، كما يجب على اللجنة أن ترسل نسخة من قرارها، سواء بقبول الطعن المقدم من طرف المصريح إذا كان مؤسسا أو برفضه في حالة عدم التأسيس، وبالتالي يتم تأييد قرار لجنة الدائرة برفض تحقيق مطابقة بناياته غير القانونية بسبب عدم توافرها على شرط تحقيق المطابقة، وهو ما يسمح للمعني بالأمر أن يلجأ إلى المحاكم الإدارية المختصة إقليميا للفصل في الطعن (2).

ثانيا: الطعن القضائي

استنادا لنص المادة 168 من مشروع تعديل الدستور سنة 2020 التي تنص على " ينظر القضاء في الطعون في القرارات السلطات الإدارية" (3).

فإن القانون الجزائري يسمح بالطعن بإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن مختلف السلطات الإدارية أمام الهيئات القضائية الإدارية (4).

كما يجب أن تكون التصرفات الصادرة عن أشخاص القانون العام والإدارات والهيئات والمؤسسات العامة متوفرة على خصائص القرار الإداري ومميزاته، حتى تكون صالحة للطعن فيها بالإلغاء أمام القضاء الإداري المحكمة الإدارية ومجلس الدولة (5).

فدعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية الموضوعية أو العينية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة القانونية أمام جهات القضاء الإداري المختص مطالبين بإلغاء القرار الإداري الغير مشروع، كما تعتبر الدعوى الآلية الرقابية القضائية في مجال العمران

(1) - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 308.

(2) - المرجع نفسه، ص 309.

(3) - المادة 168 من المرسوم الرئاسي، 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية، عدد83، المؤرخ في 13 ديسمبر 2020.

(4) - محمد الصغير بعلي، الوجيز في الإجراءات القضائية الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2010، ص 19.

(5) - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2009، ص 139.

ولقبول دعوى الإلغاء بصفة عامة ودعوى إلغاء قرار رفض تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بصفة خاصة يجب توافر الشروط الشكلية والموضوعية للدعوى⁽¹⁾.

1- الشروط الشكلية: تتمثل فيما يلي:

- شرط وجود قرار إداري سابق.
- شرط التظلم الإداري المسبق.
- شرط ميعاد رفع دعوى الإلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة.
- شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي بالنسبة للأشخاص القانون الخاص.

2- الشروط الموضوعية: تتمثل فيما ما يلي:

- عيب عدم الاختصاص.
- عيب الشكل والإجراءات.
- عيب السبب
- عيب مخالفة القانون⁽²⁾.

الفرع الثاني: طرق الطعن في قرارات البلدية

تدرس عقود التعمير على مستوى المالح التقنية التابعة للبلدية، عن طريق وضع شبك خاص على مستوى هذه المصالح الغرض استقباليها وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض حيث سنتناول في هذا الفرع أولاً دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية وعلى مستوى لجان الدوائر وثانياً دراسة الطعون من طرف لجنة الولاية.

(1) - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 309.

(2) - المرجع نفسه، ص 310 إلى 313.

أولاً: دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية وعلى مستوى لجان الدوائر

سننطق إليها كما يلي:

1-دراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية:

يجب تتصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير والبناء للولاية تكلف بدراسة الملفات، تتكون من ممثلي المصالح التالية:

- التعمير .

- الأملاك الوطنية.

- الفلاحة.

- الثقافة.

- السياحة.

- الطاقة والمناجم.

- الري.

- والحماية المدنية.

يمكن للجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها⁽¹⁾.

(1) - التعليم الوزارية المشتركة رقم 04، المؤرخة في 06-09-2012، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيقي مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

2- دراسة الملفات على مستوى لجان الدوائر:

يجب على لجنة الدائرة أن تعقد كلما استلزم الأمر من جلسات لدراسة الملفات وإرسالها في الآجال المحددة للبلدية المعنية القرارات الخاصة بها مع توضيح، حسب الحالة، الرأي بالموافقة، التحفظات أو أسباب الرفض يجب أن تحرر مداوات لجنة الدائرة في محضر يمضيه كافة الأعضاء الحاضرين وهذا طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المؤرخ في 2 مايو 2009، ترسل نسخة من المحضر لكافة أعضاء لجنة الدائرة⁽¹⁾.

ثانياً: دراسة الطعون من طرف لجنة الولاية

يجب على لجنة الطعون التي يرأسها الوالي أو ممثله القيام بدراسة العرائض والبت فيها في اجل لا يتعدى الثلاثون 30 يوماً.

ترسل قرارات لجنة الطعون إلى رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية وترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة⁽²⁾.

حيث أن دراسة طعون شهادة التعمير وشهادة تقسيم ورخصة البناء نصت عليها المواد 6، 40 و 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ن كما نصت هذه المواد على نفس إجراءات الطعن لكل عقود التعمير، حيث يمكن للمعنى إيداع طعن لدى الولاية، وفي حالة الرفض يمكن له تقديم طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي حالة رفض هذه الأخيرة، يمكن للمعنى رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

حيث نصت المادة 62 على ما يلي: "يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه حالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً.

(1) - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، المرجع السابق.

(2) - المرجع نفسه.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى وزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾.

(1) - المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

ملخص الفصل الثاني:

من خلال هذا العرض يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في إصدار قرارات التعمير بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالتعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، فمن منطق تقريب الإدارة من المواطن وتكريس مبادئ المركزية أن يمنح الاختصاص الواسع لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرارات التعمير ليتدرج الاختصاص بعد ذلك لكل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير.

كما يتضح لنا انه بالرغم من الإجراءات الردعية والعقابية التي كرسها القانون رقم 15/08 في مجال مخالفات العمران المرتكبة من طرف المواطنين يعد سريان هذا القانون، إلا أن الواقع العملي اثبت أن ظاهرة انتشار البناءات غير القانونية في تزايد مستمر إن لم نقل اتساع نطاقه أكثر مما كان عليه قبل إصدار القانون رقم 15/08 ولحماية حقوق الأفراد من أي تعسف قد تمارسه الهيئات الإدارية، فقد حرص المشرع الجزائري على طرق الطعن المتاحة في قواعد التعمير والمتمثلة في قرارات لجنة الدائرة وقرارات البلدية.



الخاتمة

الخاتمة:

ومن خلال دراستنا نجد أن المشرع الجزائري منح سلطة واسعة للإدارة لتنظيم العمليات المتعلقة بالتهيئة والتعمير وسمح لها بمرافقة أعمال البناء وذلك بغية التحكم أكثر، ووضع ضوابطه باعتبارها سلطة ضبط إداري، والتوازن بين استعمال الملكية العقارية واستغلالها واحترام النظام العام في بعده الجمالي، فوضع المشرع مخططات التهيئة والتعمير، وفرض رخص وشهادات قبل وبعد الشروع في تلك العمليات، وذلك للتفرقة بين البناءات الشرعية والغير شرعية.

وأعطى المشرع الجزائري للجهات القضائية التي تتدخل من أجل التوفيق بين هيئات الضبط الإداري لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، باعتبار أن القضاء هو حامي للحقوق وله سلطة واسعة بغية زجر جرائم البناء، وحماية الأفراد من تعسف الإدارة والتي بدورها ليست معفاة من المسؤولية، إذ أن رفضها منح رخص أو شهادات بدون مبرر شرعي.

إلا ان الواقع غير ذلك فهذه الوسائل غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق أو غير مواكبة للتحول الذي يعرفه مجال التعمير مما أنتج نسيج عمراني غير متناسق، وما التوسع العشوائي على الأراضي الغير قابلة للتعمير لخير دليل على مخالفة قوانين العمران، وضعف المراقبة واللامبالاة من طرف المسؤولين إزاء التوجيهات الخاصة بالميدان.

النتائج:

1-إن إعداد المخططات العمرانية من قبل الجهات الإدارية المختصة، يفتقد إلى الدقة والضبط المحكم.

2-تعرض طالبي رخصة البناء إلى التعسف الإداري، من طرف الهيئات الإدارية، مما يؤدي بهم إلى سلوك الغير حسن.

3-نلاحظ أن الاختصاص في منح رخصة الهدم مقيد ومحصور في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

4- أن المشرع الجزائري لم يعطي أهمية للغرامات المالية المقررة للمخالفات الخاصة بالشهادات ورخص التعمير.

التوصيات:

بناء على النتائج المتوصل إليها سنحاول تقديم بعض التوصيات التي نراها ضرورية في هذا

المجال:

1- يجب تبسيط وتسيير إجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات خاصة تلك المتعلقة بمواعيد تسليمها، وهذا لما لها من أهمية في حث الأفراد على الحصول عليها، من ثمة التقليل من المخالفات.

2- القضاء على التسبب والتراخي الإداري فيما يخص تطبيق الأحكام والنصوص التي تنظم عملية البناء والتعمير، حتى يتم التحكم في عملية البناء وضبطها، ومن ثم القضاء على ظاهرة البناء غير القانوني.

3- العمل على تفعيل دور الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة على عمليات البناء والتعمير.

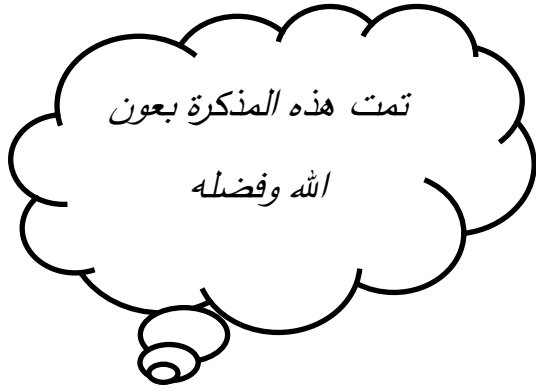
4- يجب تطبيق قوانين البناء والتعمير المعدلة، والعمل على تنفيذها من قبل الجهات الإدارية والمواطنين.

5- يجب توفير الحماية اللازمة والمستمرة للأعوان المكلفين بالرقابة من كل الاعتداءات والتحرشات أثناء قيامهم بمهامهم.

6- ضرورة ضبط المصطلحات القانونية وتحديد معناها للوقوف على مفاهيم واضحة وخاصة بالنسبة للرخص والشهادات في مختلف النصوص القانونية.

7- إبداء الأهمية البالغة لقيمة الغرامات المالية، المقررة للمخالفات الخاصة بالشهادات ورخص التعمير، وذلك لتكون أكثر جدية ومؤدية لمهمة الردع.

وفي اختتام الدراسة نأمل أن يكون هذا البحث قد أحاطا بصفة وافية بمختلف جوانب الموضوع، ووصل به إلى درجة من الوضوح، فما كان من توفيق من الله وحده وما كان من نقص هو من الذات البشرية.





قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

1- النصوص الدستورية:

- المرسوم الرئاسي، 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، عدد 83، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020.

2- النصوص التشريعية:

1. القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، جريدة رسمية، عدد 52 الصادرة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 2 ديسمبر 1990.
2. المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية، عدد 32، المؤرخة في 1994.
3. القانون رقم 08-15، مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية، عدد 44، المؤرخة في أول شعبان عام 1429هـ، غشت، سنة 2008.
4. القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، جريدة رسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 37، سنة 2011.
5. القانون رقم 12-07 مؤرخ في 28 ربيع الثاني عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 يتعلق بالولاية، جريدة رسمية، الجمهورية الجزائرية، العدد 12 سنة 2012.

3- النصوص التنظيمية:

* المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991.

2. المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 جريدة رسمية، العدد 62 الصادرة بتاريخ 01-06-2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012 جريدة رسمية، العدد 19 بتاريخ 11-04-2012.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26 الصادرة في الأول جوان 1991 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، جريدة رسمية عدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005.
4. المرسوم التنفيذي 91-225، المؤرخ في 14 جويلية 1991، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، جريدة رسمية عدد 34، الصادرة في 17 جويلية 1991.
5. المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 15/11/1995، المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها ، جريدة رسمية، عدد 70 المؤرخة في 17/11/1995.
6. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية ، العدد 61، سنة 2009.
7. المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27/11/2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية لل عمران ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية، بدون عدد، المؤرخة في 27/11/2008.
8. المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البيانات وكيفيات سيريهما، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 11 جمادى الأولى عام 1430هـ، 6 مايو سنة 2009.
9. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المؤرخ في 15/01/2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 12/02/2015.

* القرارات الوزارية:

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1432 الموافق 6 فبراير 2011، يتعلق بالإجراءات المطبقة في مجال تحضير رخصة بناء منشآت الطاقة الكهربائية والغازية وتسليمها، جريدة رسمية عدد 23 مؤرخة في 17 أبريل 2011.

* تعليمات وزارية:

التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04، المؤرخة في 06-09-2012، تتضمن تبسيط كفاءات تحقيقي مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ثانيا: المراجع

1/ الكتب باللغة العربية:

1. اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري -دراسة وصفية وتحليلية-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
2. إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري -أهداف حضرية ووسائل قانونية-، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
3. التجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
4. جمال وشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
5. حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم لنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2000.
6. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها" دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة"، الطبعة الأولى دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2005.
7. قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
8. محمد الصغير بعلي، الوجيز في الإجراءات القضائية الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2010.
9. محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2009.

10. ممدوح محمد خيرى هاشم، نظريات في قوانين المباني والعقارات دراسة مقارنة في التشريعات المدنية والقوانين الخاصة، دار النهضة العربية 2007.

2/ المراجع باللغة الأجنبية

1. code de l'urbanisme français ; www.legifrance.gouv.fr.
2. L'article 421-38 code de l'urbanisme modifié par le loi n ° 2003-590 du 2 juillet 2003-art 57 jorf 3 juillet 2003 legifrance.

2/ الاطروحات والرسائل

* أطروحات الدكتوراه:

- بالة عبد العالي، الآليات القانونية لتسوية وضعية البناءات غير القانونية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون العام، تخصص القانون الإداري كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2017-2018.

* رسائل الماجستير:

1. بن لطرش منى، رخصة البناء مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 1998.
2. بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013.
3. حسيني عبد السلام، رخصة البناء وحماية البيئة في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص قانون إداري قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة 2012-2013
4. حمادو دحمان، الوسائل الغير القضائية على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، 2010/2011.

5. سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001-2002.
6. عبد العزيز آمال، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، قسم القانون العام كلية الحقوق مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013.
7. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.
8. قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أوبكر بقايد، تلمسان، 2012-2013.
9. قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014.
10. قصير آمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2014-2015.
11. مهزول عيسى، صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص قانون إداريين قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013.
12. هواري سعاد، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة " الدقسي عبد السلام، سركينة وتافرننت " مدينة قسنطينة "، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية، فرع التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015.

* مذكرات الماستر:

1. باشا نرجس وعلواش مريم، الآليات القانونية للتهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015-2016.

2. بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسلية، 2016-2017.
3. بن صافية حفزية، امعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، شعبة القانون العام، كلية الحقوق والعلوم، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2012-2013.
4. خشاب نبيلة، الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير، رخصة البناء كنموذج، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، 2016-2017.
5. عادل أمير، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014.
6. مزهود عميروش، دور أدوات التهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص الإدارة المالية العامة، القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند الحاج، البويرة، 2016.

3/ المقالات:

1. بن صالحية صابر، أدوات التهيئة العمرانية -آلية الرقابة على عمليات البناء-، مجلة العلوم الانسانية، عدد 45، قسنطينة الجزائر، 2016.
2. حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، جامعة البليدة 02.
3. حمادو فاطيمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، مارس 2017.
4. حمادي أمال، هيئات الرقابة الإدارية، على عمليات التهيئة و التعمير، المجلة النقدية، بدون عدد، بدون سنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02.

5. سهيلة بوخميس، عصرنة الإدارة العمرانية في الجزائر البطاقية الوطنية لقرارات التعمير والمخالفات المتعلقة بها نموذجا، مجلة الدراسات القانونية و السياسية العدد 7 جانفي 2018، جامعة قلمة.
6. فلة مزود، السلطات المختصة بإصدار قرارات التعمير في التشريع الجزائري، وفقا للمرسوم التنفيذي في 15-19، مجلة الباحث الأكاديمي في العلوم القانونية والسياسية، العدد الثالث، جامعة جيجل.
7. لعزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد الثالث، فيفري، 2008.

4/المواقع الالكترونية

- بدون اسم كاتب، جريمة البناء بدون رخصة في القانون الجزائري، أطلع عليه: 27 جوان 2021 على الساعة 14:26
www.tribunaldz.com
- دون اسم الكاتب، تنظيم عمليات البناء، أطلع عليه 04 سبتمبر على الساعة 23.56 cte.univ-setif2.dz



الملاحق مقدمة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ /:..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
السكن (ة) ب.....
بخصوص أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقدر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :**طلب رخصة البناء**(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع المشروع :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

.....

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :

.....

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

.....

12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
السكن(ة) ب.....
بخصوص أشغال :.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

بطاقة المعلومات

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) بـ.....
 بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....
 و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
 معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
 الارتفاع الأقصى :
 المواصفات الأخرى :

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

وصل إيداع الملف

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثّل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى...../.....

وبمقتضى.....
وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي..... و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة / الأتسة / السيد)
 الساكنة (ة) بـ
 بخصوص أشغال :
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
 وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
 بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
 تحت رقم بتاريخ

بقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبنىة :

- المادة 2 :** تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :
- 1 /
 - 2 /
 - 3 /
 - 4 /
 - 5 /
 - 6 /
 - 7 /
 - 8 /
 - 9 /

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول
 على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي



الفهرس

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
07	الفصل الأول: آليات الرقابة الإدارية القبلية لقواعد التعمير
08	المبحث الأول: الرقابة الإدارية عن طريق مخططات التهيئة والتعمير
08	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
08	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي
09	الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي وتشكيلته
11	الفرع الثالث: اجراءات اعداد المخطط التوجيهي
13	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي
14	الفرع الاول: تعريف مخطط شغل الأراضي
14	الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي وأهدافه
17	الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
21	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق الوسائل القانونية
21	المطلب الأول: اعتماد الرخص في مجال التعمير
21	الفرع الأول: رخصة البناء
27	الفرع الثاني: رخصة التجزئة
30	الفرع الثالث: رخصة الهدم
32	المطلب الثاني: اعتماد الشهادات في مجال التعمير
33	الفرع الأول: شهادة التعمير
36	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
38	الفرع الثالث: شهادة المطابقة
40	ملخص الفصل الأول:
42	الفصل الثاني: آليات الرقابة الإدارية البعدية لقواعد التعمير
43	المبحث الأول: مجال الرقابة الإدارية البعدية لقواعد التعمير
43	المطلب الأول: رقابة السلطات العمومية المختصة
43	الفرع الأول: الرقابة الإدارية على مستوى وزارة العمران
46	الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على مستوى الولاية

قائمة المصادر والمراجع

43	الفرع الثالث: الرقابة الإدارية على مستوى البلدية
50	المطلب الثاني: رقابة الهيئات الإدارية الأخرى
51	الفرع الأول: المفتشية العامة للعمران والبناء والمتفشية الجهوية
55	الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية
57	الفرع الثالث: مديرتي التعمير والبناء والسكن والتجهيزات العمومية
60	المبحث الثاني: الجزاء المترتب عن مخالفة قواعد التعمير وطرق الطعن فيها
60	المطلب الأول: الجزاء المترتب عن مخالفة قواعد التعمير
60	الفرع الأول: الجزاء المترتب عن مخالفة رخصة البناء
67	الفرع الثاني: الجزاء المترتب عن مخالفة رخصة التجزئة
68	الفرع الثالث: الجزاء المترتب في مخالفة شهادة المطابقة
69	المطلب الثاني: طرق الطعن المتاحة في قواعد التعمير
69	الفرع الأول: طرق الطعن في قرارات لجنة الدائرة
72	الفرع الثاني: طرق الطعن في قرارات البلدية
76	ملخص الفصل الثاني
78	الخاتمة
82	قائمة المصادر والمراجع
100	الفهرس
/	ملخص

المخلص:

يعتبر موضوع الرقابة الإدارية على العمران من بين المواضيع التي حظيت باهتمام من قبل المشرع الجزائري وذلك بإصداره للقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وتتمثل هذه الرقابة في تضمين العديد من الآليات الرقابية على أعمال البناء، وتنقسم إلى رقابة قبلية وذلك باستخدامها لأدوات التهيئة والتعمير، أما الرقابة الثانية فهي رقابة بعدية أنشئ لها جهاز خاص مهمته مراقبة المخالفات العمرانية وتحرير المحاضر واتخاذ الإجراءات الضرورية.

Abstract :

The administrative control on urbanism is considered among the essential topics to the Algerian legislator through the enacting of the planning and urbanism law. The process of this control contains a set of mechanism on urbanism. We can distinguish between two types of control: - the ex ante control (a priori control) through planning and urbanism mechanisms, and - the ex post control (a posterior control) through a specific organism Responsible on controlling the urbanism violations, edit reports and take the necessary administrative procedures.