

جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون-نظام ل.م.د.

الرقابة الإدارية على أشغال البناء في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف:

د.لعماري عصاد

إعداد الطالبين:

بالول تسعديت

حساني جوهر

لجنة المناقشة:

أ. بوخرس بلعيد، أستاذ مساعد "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا

أ. لعماري عصاد، أستاذ محاضر "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... مشرفا ومقررا

أ. أورحمون نورة، أستاذة مساعدة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2017 /07 /04

شكر وتقدير

الحمد لله نشكره ونستعينه ونتوكل عليه ونسأله التوفيق والسداد لما فيه الخير والرشاد لا يسعنا بعد إنهاء هذه المذكرة إلا أن نتقدم بالشكر الخالص، وبكل معاني التقدير والاحترام إلى أستاذنا المشرف "لعمامري عصاد" الذي تقبل مشكورا الإشراف على هذه المذكرة، ووجهنا لاختيار هذا الموضوع، وشجعنا على البحث فيه وبتوجيهاته السديدة والقيمة ورحابة صدره وطول صبره أثناء فترة البحث الذي تم فيه إنجاز هذا العمل، فكان لنا خير مشرف ونعم الأستاذ، فجزاه الله عنا خير جزاء ومتعته بالصحة والعافية.

بالول / حساني

إهداء

الحمد لله الذي أعان بالعلم وهدانا إلى هذا العمل وأكرمنا بالتقوى

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

الوالدين الكريمين أطال الله بعمرهما

وإلى أختاي الغاليتين على قلبي: سالمة-حنان

وإخوتي الأعزاء: يانيس - محمد - سعيد-وليد

وإلى كل عائلتي وأصدقائي

وإلى صديقتي الغالية التي شاركتني هذا العمل "جوهر"، مع

تمنيااتي لها بالحظ السعيد في كل دروب حياتها.

بالول تسعديت

إهداء

الحمد لله الذي أعاننا بالعلم وهدانا إلى هذا العمل وأكرمنا بالتقوى

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

الوالدين الكريمين أطال الله بعمرهما

وإلى أختاي الغاليتين على قلبي: ديهية - صارة

وأخي العزيز: حسين

وإلى كل عائلتي وأصدقائي

وإلى صديقتي الغالية التي شاركتني هذا العمل "تسعديت"، مع

تمنيااتي لها بالحظ السعيد في كل دروب حياتها.

حساني جواهر

مقدمة

بعد العمران أحد المقومات الحضارية التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور، والتي أدت إلى اهتمام مختلف الدول بضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن في مختلف جوانبها.

إعتمدت الدولة الجزائرية، بدورها، على سياسة عمرانية خاصة بها، إذ مر العمران في الجزائر بعدة مراحل، تتبعها المشرع الجزائري بمجموعة من النصوص القانونية التي تساهم في التطور العمراني، ففرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البنايات، توجب أن يستجيب أي بناء أو أية منطقة عمرانية لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع، بحيث يجب أن يكون إنشاء المدن الجديدة والتوسيع في المجتمعات السكانية وفقا لمخططات تقنية، تسهر على إعدادها الجهات الإدارية، من أهمها، المخطط "PDAU" التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يتميز بدوره التوجيهي على المدى الطويل ومخطط شغل الأراضي الذي يتميز بدوره التنظيمي والمتوسط الأجل.

بعد ذلك تأتي التراخيص والشهادات المتعلقة بالبناء التي تصدرها الجهات الإدارية، التي منحها القوانين المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني مجموعة من الآليات التي تندرج ضمن الرقابة القبلية والبعديّة لأشغال البناء، وذلك بهدف التحكم في مجال البناء والحفاظ على النظام العام والمصلحة العامة.

ومن هنا يمكن القول أن أهمية موضوع الرقابة الإدارية على أشغال البناء في التشريع الجزائري تظهر من خلال تبيان أنواع الرقابة الإدارية على أشغال البناء التي تكتسي أهمية بالغة في مجال العمران، وكذا إظهار أنواع المخططات التي ركز عليها المشرع الجزائري، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ونظرة المشرع الجزائري لأشغال البناء تفرض جملة من القيود على تشييد البنايات، وهذا ما يظهر لنا خاصة في الرقابة الإدارية البعديّة.

تتمثل أهم أسباب اختيارنا لهذا الموضوع: الرغبة في البحث عن مجال الرقابة على أشغال البناء والتعمير، لكونه يعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها في مجتمعنا وإقرار الإصلاحات والنتائج التي مست جانب التعمير والبناء في الجزائر. من هذا المنطلق حاولنا دراسة الموضوع معتمدين على الإشكالية الآتية:

ماهي الآليات القانونية والإدارية الممنوحة للإدارة من أجل مراقبة أشغال البناء والحفاظ على النظام العام العمراني في ظل القانون الجزائري؟

للإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا منهاجاً تحليلياً وصفيًا يبرز الصلة بين المفاهيم والجزئيات المتعلقة بأشغال البناء والقوانين والأنظمة التي تحكمها، وهذا بجمع المعلومات المتعلقة بالدراسة بهدف تبسيط الموضوع، بحيث قسمنا بحثنا إلى فصلين، خصصنا الفصل الأول لدراسة آليات الرقابة الإدارية القبلية على أشغال البناء، والفصل الثاني لدراسة آليات الرقابة الإدارية البعدية على أشغال البناء.

الفصل الأول

آليات الرقابة الإدارية القبلية على أشغال البناء

يخضع كل نشاط عمراني للرقابة من قبل الجهة الإدارية المختصة، وهذا بهدف تنظيم العمران، وتعد الرقابة الإدارية المسبقة في مجال التعمير والبناء من المسائل الهامة والحساسة وذات منفعة، طالما أنها تمنع وقوع التعدي قبل حدوثه، حيث أنها تعلم الجهات المعنية بأي تغيير وذلك قبل البدء فيه، ومن ثم يسهل التحكم فيه وإدارته وتوجيهه حسب مقتضيات الأمور.

نظراً لصعوبة التحكم في إجراءاتها المتفرقة في عدة نصوص قانونية، الأمر الذي يجعلها غير واضحة، ومع هذا سنحاول التطرق إليها وذلك في مبحثين، سنتناول الرقابة الإدارية القبلية باستعمال وسائل التهيئة والتعمير (المبحث الأول)، والرقابة الإدارية باستعمال الرخص والشهادات (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الرقابة الإدارية القبلية باستعمال وسائل التهيئة والتعمير

منح المشرع الجزائري للسلطة الإدارية تقنيات تستعملها في إطار الرقابة على الأنشطة العمرانية من بينها أدوات التهيئة والتعمير، التي تعتبر شكل من أشكال الرقابة القبلية على هذه الأشغال التي تضمنتها تشكل طبقا لنص المادة 10 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، وهذه المادة تؤكد على وجود نوعين من أدوات التعمير هما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول)، مخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد تضمن القانون رقم 90-25⁽²⁾ المتعلق بالتوجيه العقاري أحكام تتعلق بأدوات التعمير، ثم تلاه قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي فصل بصفة واضحة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للإلزام بمختلف القواعد المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لذا نرى من الضروري التطرق إلى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، ثم تحديد مختلف الإجراءات الضرورية لإعداده (الفرع الثاني).

1- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01-12-1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.، عدد 52، صادرة بتاريخ 02-12-1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04، المؤرخ في 14-08-2004، ج.ر.ج. عدد 51، صادرة في 2004.

2- قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج.، عدد 49، صادرة بتاريخ 18-11-1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ج.، عدد 55، صادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

الفرع الأول

مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب تحديد تعريفه (أولاً)، وتحديد موضوعه (ثانياً)، ثم بيان محتواه (ثالثاً).

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من قانون رقم 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه *"... أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية وأخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي."*

وتضيف المادة 12 من نفس القانون على أنه *"يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية..."*

يتبين لنا مما سبق أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية التي تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، إذ يعتبر من أهم أداة مادام أنه هو الذي يحدد التوجيهات الكبرى للسياسة العمرانية.

وعلى هذا الأساس يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حلقة وسطى بين مخططات التنمية بكل مستوياتها من جهة، وبين مخطط شغل الأراضي من جهة ثانية، بحكم أنه يستوجب برامج المخططات تنموية ويشكل مرجعية مخطط شغل الأراضي (1).

1- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 65.

ثانيا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حددت المادة 18 من القانون رقم 90-29، بشكل عام موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يجب أن يحتوي على ما يلي:

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

2-تحديد التوسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

3-تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى أربع (04)

قطاعات وهذا ما نصت عليه المادة 19 من نفس القانون وتتمثل هذه المناطق فيما يلي:

1-القطاعات المعمرة: تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها ببنائات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومساحات التجهيزات ونشاطات ولو غير مبنية بالمساحات الخضراء والحدائق ويدخل ضمنها أيضا الأجزاء من المنطقة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها (1).

2-القطاعات المبرمجة للتعمير: تشتمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير

على المدى القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات، حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (2).

1- المادة 20 من القانون رقم 29/90.

2-المادة 21 من نفس القانون.

3-قطاعات التعمير المستقبلية: هي الأراضي المخصصة للتعمير في آفاق عشرين (20) سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

4-القطاعات غير القابلة للتعمير: تشمل كل الأراضي التي فوقها حقوق البناء محددة (مقيد) بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات⁽²⁾.
يتبين لنا أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد فيه التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو البلديات، ويحدد فيه توسيع المباني وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية، كما يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق التي يجب حمايتها، بالإضافة أنه يقسم المناطق التي يتعلق بها إلى أربعة قطاعات هي: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير، إذ لكل قطاع خصوصية متعلقة به.

ثالثاً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177⁽³⁾ المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317، على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من:

1-المادة 22 فقرة 01 من القانون 29/90 سالف الذكر.

2-المادة 23 من نفس القانون .

3-مرسوم التنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28-05-1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به ج،ج،ج، عدد 62، صادرة في 01 جوان 1991، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 10-09-2005، ج،ج،ج، عدد 62، صادرة في 11-09-2005، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28-03-2012، ج،ج،ج، عدد 19 صادرة بتاريخ 01-04-2012.

1-تقرير توجيهي يقدم فيه ما يأتي:

أ-تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني؛

ب-قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية؛

2-تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات (1) وهذا

التقنين يبين:

أ- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02(2)؛

ب-الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض؛

ت-الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها؛

ث-المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

ح-تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها، يحدد، فضلاً عن ذلك، شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب كما هي واردة في الفصل الرابع من القانون 90-29 مؤرخ في 01/12/1990.

1- القطاعات المحددة في المواد 20 و 21 و 22 و 23 من القانون رقم 90-29،سالف الذكر .

2-قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05-04-2002، يتعلق بحماية الساحل وتنمية، ج.ر.ج.ج، عدد 10،صادرة في 2002.

- ج- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية وإرتصاص التربة والتميع والانهيارات والفيضانات.
- خ- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.
- د- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.
- ذ- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.
- 3- وثائق بيانية تشتمل على المخططات الآتية:
- أ- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيدّ حالياً، وأهم الطرق والشبكات المختلفة؛
- ب- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:
- القطاعات المعمرة، والقابلة للتعمير، والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-12-1990
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة⁽¹⁾؛
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- ت- مخطط ارتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها؛
- ث- مخطط تجهيز يبرز خطوط المرور الطرق وأهم سبيل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- ح- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية، والمخططات الخاصة للتدخل.

1- كما هو محدد في القانون رقم 90-29.

-تحدد مساحات حماية المؤسسة أو المنشآت أو التجهيزات المنطوق على الأخطار التكنولوجية، طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

-تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.

نستنتج من كل هذا أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يحتوي على تقرير توجيهي يقدم فيه بعض البيانات الضرورية، إلى جانب تعيين القواعد المطبقة في كل منطقة، من القطاعات المحددة في القانون رقم 90-29، وكذا يتضمن على وثائق بيانية تشتمل على مجموعة من المخططات.

الفرع الثاني

إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتطلب إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إتباع قواعد وإجراءات معينة، ومراحل لا يمكن تجاوزها متمثلة في إجراء وإعداد وتحضير المخطط (أولاً)، ثم عرضه للاستقصاء العمومي (ثانياً)، والمصادقة عليه (ثالثاً).

أولاً: مرحلة التحضير والإعداد

باستقراء المواد 24 و 25 من القانون رقم 90-29، يتبين لنا أنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، ويتم إعداد هذا المشروع بمبادرة من المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته. ويتم الموافقة على هذا المشروع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة إذ ما كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلديتين أو أكثر، ويشترط في هذه المداولة توفر ما يلي⁽¹⁾:

1-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.سالف الذكر.

-التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

-كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

-القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90-29، التي تنص على أن: " يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مخطط شغل الأراضي "

بعد صدور المداولة يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية (1).

أما في حالة ما إذ غطى هذا المخطط أكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من الوالي المختص إقليميا، أما إذا كان يخص هذا المخطط عدة بلديات "بلدتين أو أكثر" تنتمي إلى ولايات مختلفة، فيكون صدور القرار هذه المداولة من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير والجماعات الإقليمية (2).

كما يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذا في حالة إذا كان المخطط يشمل تراب بلدتين أو عدة بلديات (3).

في كل الحالات يتم إعداد المخطط والتقرير المرفق به عن طريق الدراسات وجمع الآراء وتشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية وإدارات والهيئات التي تهمها العملية،

1-المادة 03 المرسوم التنفيذي رقم 91-177.سالف الذكر.

2-المادة 04 من نفس المرسوم نصت على أنه: " يصدر القرار الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، الوزير مكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة".

3-المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.سالف الذكر.

يرسل القرار الكتابي لكل من الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية، منظمات المهنة لإبداء رأيهم ومعلوماتهم حول عملية إعداد المخطط، ويكون هؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوم من توصلهم بالقرار (1).

حيث يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزماً باستشارة الهيئات المتمثلة في:

1-المصالح المستشارة إجبارياً: تتمثل في المديريات الولائية المكلفة بالتعمير والفلاحة والري والتنظيم الاقتصادي والنقل الأشغال العمومية والمباني والمواقع الأثرية، الطبيعية، البريد المواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة والتوزيع الطاقة، النقل، التوزيع الماء والصناعة وترقية الاستثمارات (2).

2-الهيئات والمصالح على المستوى المحلي للطاقة نقل وتوزيع الماء: يبلغ هذا

القرار الذي ينشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، وكذا الجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية (3).

بعد إعداد مشروع المخطط المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية ويتم تبليغه للإدارات والمصالح المعنية الذكورة سابقاً، حيث تمهل لهم مدة 60 يوماً لإبداء رأيهم حول هذا المشروع (4)، وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها يعتبر رأيهم موافقة ضمنية للمشروع وهذا ما نصت عليه المادة 02/09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 "... إذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه عد رأيها موافق".

1- منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص26.

2- إقلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 80.

3- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.سالف الذكر.

4- المادة 09 من نفس المرسوم.

يتبين لنا انه يتم إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمبادرة من المجالس الشعبية البلدية، ويتم الموافقة على هذا المشروع بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، ويشترط في هذه المداولة توفر مجموعة من الشروط المنصوص عليها في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، ويعرض المشروع للاطلاع على كل من المصالح المستشارة، في غضون مدة 60 يوما لإبداء رأيهم.

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد إنتهاء مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد الموافقة عليه (المادة 25 من قانون 90-29)، يخضع بعد ذلك مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة 45 يوما⁽¹⁾، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قراراً بهذا الصدد:

* يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها.

* يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

* يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

* يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي⁽²⁾.

* وينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء

العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي، وذلك طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليمياً⁽³⁾.

1- المادة 02/26 من قانون رقم 90-29. سالف الذكر .

2- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177. سالف الذكر

3- المادة 11 من نفس المرسوم.

كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعينة أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين (1).

عند إقفال سجل الاستقصاء، بعد انقضاء المهلة القانونية، وبعد التوقيع من طرف المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يقوم هذا الأخير أو هؤلاء خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته (2).

ثالثا: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد كل الإجراءات السابقة الذكر تأتي مرحلة المصادقة النهائية (3)، حيث يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي كالاتي:

* بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

* بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير، حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

* بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر (4).

1- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، سالف الذكر.

2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011، ص 24.

3- مجاجي منصور، النظام القانوني لترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، معهد الحقوق، جامعة البليدة، 2001، ص 35.

4- المادة 27 من القانون رقم 90-29، وهو كذلك ما أكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177. سالف الذكر.

يتبين لنا أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضاري، ويتسم بمجموعة من الإجراءات التي يجب إتباعها من مرحلة التحضير والإعداد، وثم مرحلة الاستقصاء العمومي و المصادقة عليه، وهي المرحلة التي تعتبر المرحلة النهائية لإعداد المخطط.

لا يتم مراجعة المخطط أو تعديله إلا إذا كانت القطاعات الأربعة التي سيتم تعميمها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط، أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها، ويتم التصديق على هذه المراجعة أو التعديل في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (1).

المطلب الثاني

مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي من القواعد الهامة التي تهدف إلى وضع برامج اقتصادية تحدد الأهداف المراد تحقيقها، يحدد الأجهزة الممكن إنشاؤها، بحيث يتجلى ظهوره من أجل تنظيم وتوجيه التوسع الحضاري في إطار قانوني، وعليه سيتم التطرق لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي (الفرع الأول)، ثم إجراءات إعداده (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي سنتطرق إلى تعريفه (أولاً)، ودراسة أهم خصائصه (ثانياً)، وتعين محتواه (ثالثاً).

1- المادة 28 من القانون 90-29، سالف الذكر.

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي من أدوات التعمير المنصوص عليها في المواد من 31 إلى 36 من القانون رقم 90-29، ويبين أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد المخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به (1).

حيث عرفه الأستاذ سماعين شامة مخطط شغل الأراضي بأنه: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفق الإطار التوجيهات المحددة والمنظم من طرق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير". (2)

نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في نص المادة 31 من القانون رقم 90-29 على أن: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار التوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأرض والبناء..."

يتبين لنا أن مخطط شغل الأراضي مخطط إلزامي لكل بلدية، يحدد أفاق التوسع التجمع الحضاري ويعتبر كخلية عمرانية للنسيج الحضاري والمعماري على مستوى الوطني، ويحدد بتفصيل قواعد استخدام الأراضي وفق لتوجيهات محددة من طرف مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، كما انه وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض عن طريق بيان تخصيصها ووجهة استعمالها، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر للبنىات ويحدد الارتفاقات والأحياء

1-مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج،ج،ج، عدد 26، صادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج،ج،ج، عدد 62، صادرة في 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 أفريل 2012، ج،ج،ج، عدد 21، صادرة بتاريخ 11 أفريل 2012.

2-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هوم، الجزائر، 2004، ص 176.

والنصب التذكارية والمناطق الواجب حمايتها، ويعين موقع الأراضي الفلاحية الواجب مراقبتها وحمايتها .

ثانيا: خصائص مخطط شغل الأراضي:

يتميز مخطط شغل الأراضي بعدة خصائص أهمها:

* أوجد مخطط شغل الأراضي للتنظيم استعمال الأراضي، تنظيم عملية التعمير على ضوء توجهات المخطط للتوجيهي للتهيئة والتعمير .

* مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية.

* مخطط شغل الأراضي قابل للاحتجاج به أمام الغير⁽¹⁾

* يغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية أو جزء منها فقط، ويتم تحضيره من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته على عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يغطي كل البلدية وهذا حسب المادة 34 من القانون رقم 90-29.

هذه كل الخصائص التي يتميز بها مخطط شغل الأراضي، إذ هو يعطي خطة واضحة لكيفية طريقة استخدام الأرض وهذا من أجل التحكم في التوسع العمراني ومراقبته.

ثالثا: محتوى المخطط شغل الأراضي:

يحتوى مخطط شغل الأراضي على نوعين من الوثائق، وهو ما تضمنته المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 سالف الذكر:

1-لائحة تنظيم: التي تتكون من مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل

الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والبرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعا للأفاق تنميتها.

1-المادة 10 من القانون رقم 90-29.سالف الذكر.

-القواعد التي تحدد كل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب، مثلا نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل المساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

-يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة الأرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.

وتبين اللائحة التنظيمية بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذا أجال انجازها.

2- الوثائق البيانية والتي تتكون بدورها مما يأتي:

-مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/500).

-مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).

-خارطة (بمقياس $1/500^\circ$ أو $1/1000^\circ$) تحدد المناطق والأراضي المعرضة

للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك (1).

-مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) الذي يحدد فيه الطرق والشبكات

والارتفاقات الموجودة.

-مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) الذي يحدد فيه موقع التجهيزات

والمنشآت ذات المصلحة العامة ويبين الطرق والشبكات المختلفة.

-مخطط التركيب العمراني بمقياس (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على

الخصوص عناصر اللائحة التنظيمية.

1-المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318. المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 91-177.

يتبين لنا مما سبق أن مخطط شغل الأراضي يتكون من لائحة تنظيمية تكون مرتكزة على مذكرة تقديم تثبت فيها مجموعة من البيانات، وكذا وجود وثائق بيانية التي هي مجموعة من المخططات المتنوعة بمقاييس مختلفة.

الفرع الثاني

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

انتهج المشرع الجزائري في إعداد مخطط شغل الأراضي نفس الإجراءات المنتهجة بالنسبة لمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، وتتمثل في: مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي (أولاً)، ومرحلة الاستقصاء العمومي (ثانياً)، مرحلة المصادقة وهي المرحلة النهائية (ثالثاً).

أولاً: مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي

تسند عملية إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدية وتحت مسؤوليته عن طريق مداولة التي تتوج بقرار إعداد هذا المخطط (1).

ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 التي تنص: "...تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفق لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلقة به، بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي".

وتجدر الإشارة إلى أنه في هذه الحالة إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلدية أو أكثر من بلديتين في هذه الحالة يمكن لرؤساء المجالس الشعبي البلدية أن يسندوا مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، غير أن المقررات التي تتخذها هذه

1- شهرزاد عوابة، "الضبط العمراني بين القانون والواقع"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة، الجزائر، العدد

المؤسسة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية (1)

وعند صدور المقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء الغرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا تمنح لهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط (2).

وعند انتهاء مهلة 15 يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط بعد الاستشارة الوجيهة للإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية والهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوي المحلي (3)، ينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ لكل الإدارات المعنية (4).

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد الانتهاء من مرحلة الإعداد والمصادقة يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للإستقصاء العمومي لمدة 60 يوم، بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتشتترط المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 أن يتضمن القرار ما يلي:

1-المادة 02/06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.سالف الذكر.

2-المادة 02/07 من نفس المرسوم.

3-المادة 08 من نفس المرسوم .

4-المادة 08 الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم.

-يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي؛

-تعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين؛

-تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها؛

-تحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي (60 يوما)، وكذا تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا⁽¹⁾، وهذا على عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي له مدة 45 يوما.

تدون كل الملاحظات التحقيق في سجل خاص مرقوما وموقعا من رئيس المجلس الشعبي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية التي ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁽²⁾. وبعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون خلال مدة 15 يوما بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى مجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته⁽³⁾.

ثالثا: مرحلة المصادقة على المخطط

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي، يرسل مخطط شغل الأراضي إلى الوالي المختص إقليميا مصحوبا بسجل الاستقصاء، ومحضر قفل الاستقصاء ونتائج التحقيق حتى

1-المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.سالف الذكر.

2-المادة 12من نفس المرسوم.

3-المادة 13 من نفس المرسوم.

بيدي رأيه بشأنه في غضون 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف وانقضائها دون رد منه عد رأيه موافقا (1).

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان⁽²⁾، وبعد المصادقة على المخطط يبلغ للجهات الآتية على الخصوص:

-الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا

-المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

-الغرفة التجارية.

-الغرفة الفلاحية (3).

تؤكد المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 أن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يلي:

-تاريخ بدء عملية الوضع تحت تصرف.

-المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

-قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.

1-مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 45.

2-المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.سالف الذكر.

3- المادة 16 من نفس المرسوم.

وتجدر الإشارة في الأخير أنه مادام أن انجاز أدوات التعمير يتم باشتراك مختلف الهيئات والإدارات المعنية وبمبادرة من المجالس الشعبية البلدية⁽¹⁾، فإن مراجعته وتعديليه يكون أيضا مصادقة عليها لمداولة المجلس الشعبي البلدية ووفقا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90-29⁽²⁾.

نستنتج مما سبق ذكره أن المشرع أعطى أهمية كبيرة لأدوات التعمير، إذ هي الأداة أذ بواسطتها يتم تحديد المناطق المهددة بالأخطار الطبيعية وخاصة الزلازل نظرا لما لها من أثر مباشر على البنايات

1- شريدي ياسمين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-

2009، ص 31.

2- المادة 37 من القانون رقم 90-29. سالف الذكر.

المبحث الثاني

الرقابة الإدارية القبلية باستعمال الرخص والشهادات

حاول المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29، أن يحدد آليات الرقابة الإدارية المسبقة في ميدان العمران، فبعد إعداد أدوات التعمير تأتي الوسائل المجسدة لها والمتمثلة في الرخص والشهادات، بحيث تمكن الإدارة من الاطلاع والإشراف والتوجيه للوضعيات القانونية حيث استلزم الحصول عليها قبل البدء في أي عملية بناء، فيما يلي سنتعرض إلى الرقابة عن طريق الرخص الإدارية (المطلب الأول)، والرقابة عن طريق الشهادات الإدارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الرقابة عن طريق الرخص الإدارية

تعتبر الرخص من أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة، تمكنها من ممارسة مهام الرقابة على كل العمليات العمرانية المختلفة، ولذا سنوضح من خلال هذا المطلب جل الرخص الإدارية وكيفية منحها لهذا نتعرض إلى دراسة رخصة التجزئة (الفرع الأول)، رخصة البناء (الفرع الثاني)، ورخصة الهدم (الفرع الثالث).

الفرع الأول

رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من أهم الرخص الإدارية حيث تمكن المالك من تجزئة الأرض، لذا سنتطرق إلى تعريفها (أولاً)، وإلى أهم إجراءات إعدادها (ثانياً).

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة بل اكتفى فقط بذكرها في المادة 57 من القانون رقم 90-29 حيث نص على: "تشرط رخصة التجزئة بكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها..."

وكذا نفس المحتوى الذي جاء به المشرع الجزائري في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽¹⁾، الذي نصت على ما يلي: «... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية».

يتبين من خلال ما سبق أن رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها لتشييد بناية⁽²⁾.

ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، ينبغي أن يبدأ بتقديم طلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة الإدارية المختصة التي تشرع في الدراسة التحقق فيه ثم تصدر قرارها بشأن ذلك وهذا ما سنفصله فيما يلي:

1- طلب رخصة التجزئة:

أ- من حيث الصفة القانونية للطلب: حيث يتقدم بهذا الطلب صاحب الملكية الذي تتوفر لديه شروط خاصة أو موكلة بطلب رخصة التجزئة ويجب أن يرفق فيه ما يلي:
- نسخة من عقد الملكية.

1- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج، ر، ج، ح، ج، عدد 07، صادرة في 12 فيفري 2015.

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

- أو توكيل طبق للأحكام الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26-09-1975.

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا (1)

ب- من حيث الوثائق المرفقة للرخصة:

يتعين على طالب رخصة التجزئة أن يدعم طلبه بملف يتضمن دفتر الشروط تحدد فيه الأشغال المحتملة التجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في أجل محددة وكذلك شروط التنازل في القطعة الأرضية والمواصفات المعمارية التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها (2)، كما يشمل كذلك الملف على الوثائق المنصوص عليها في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 (3).

2- إجراء دراسة الطلب وكيفية التسليم:

يقدم الملف في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة فيها المشروع (4) بحيث يحدد تاريخ إيداع الطلب بوصول إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه بعد ذلك يسجل تاريخ الإيداع ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة (5)، يتناول موضوع التحقيق في طلب رخصة التجزئة في مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدامه لتعليمات مخطط التهيئة والتعمير، أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير (6)، وكذلك يتناول تحقيق الانعكاسات التي يمكن أن تتجز عن إنجاز

1- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

2- المادة 58 من القانون رقم 90-29. سالف الذكر.

3- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

4- المادة 10 من نفس المرسوم.

5- المادة 10 الفقرة الأخيرة من المرسوم 15-19. سالف الذكر.

6- المادة 01/11 من نفس المرسوم.

الأراضي المجزأة فيما يخص مصالح المنفعة والمالية والبلدية وميدان حركة المرور⁽¹⁾. وعند الانتهاء من التحقيق يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأبها بالتماس إجراء تحقيق عمومي وعند الانتهاء من دراسة الملف نميز بين 03 حالات:

-إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي فيكون تسليم رخصة التجزئة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية والدولة⁽²⁾.

-أما إذا كان العقار لا يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي فيكون تسليم رخصة التجزئة من صلاحيات الوالي⁽³⁾.

أما فيما يخص المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية والجهوية فيكون منح الرخصة من صلاحيات الوزير المكلف بالتعمير⁽⁴⁾.

ويبلغ قرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين⁽⁵⁾ الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما تسلّم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى.

الفرع الثاني

رخصة البناء

تتخاشى التشريعات غالباً الخوض في مسألة المفاهيم فاسحة المجال للفقهاء، غير أن استعمال مصطلح "الرخصة" قد تباين من تشريع لأخر، فاستعمل مثلاً المشرع المصري لفظ

1-المادة 02/11 من من المرسوم 15-19.سالف الذكر.

2-المادة 14 من نفس المرسوم.

3-المادة 15 من نفس المرسوم.

4- المادة 67 من القانون رقم 90-29.سالف الذكر.

5-المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.سالف الذكر.

"الرخصة" أولاً في القوانين القديمة ثم استعمل مؤخر لفظ الترخيص في القوانين الحديثة، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح "رخصة" "permis"⁽¹⁾.

أولاً: تعريف رخصة البناء

لم يضع المشرع الجزائري أي تعريف لرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ولا في القوانين الأخرى⁽²⁾، بل اكتفى في المادة 52 من القانون 90-29 التي تنص "تشتت رخصة البناء من أجل تشيد بنايات جديدة مهما كان استعمالها ولتمديد بنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والواجهات المفضية على الساحة العمومية والإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج"

وكذا نجد المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على أنه: "يشترط كل تشيد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49، 52، 55 من القانون رقم 29/90"⁽³⁾.

من خلال المادتين السابقتين يتبين لنا أنه لم تعرف رخصة البناء بينما جاءت عامة، وهو ما فسح المجال للفقهاء القانونيين في إعطاء مجموعة من التعاريف من بينها:
عرفت رخصة البناء على أنها: (القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعياً كان أو مغنوياً بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران)⁽⁴⁾.

1- عزري الزين، مرجع سابق، ص 11.

2- بزغيش بوبكر، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 12.

3- المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15. سالف الذكر.

4- نقلاً عن عزري الزين، مرجع سابق، ص 12.

كما عرفت بأنها: (وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم لكل النسخ التي تثبت الصفة)⁽¹⁾.

يتبين لنا أن رخصة البناء، قرار إداري صادر عن السلطة المختصة، إذ تمنح لكل من أشخاص المعنوية والطبيعية المتحصلين على ملكية القطعة الأرضية، من أجل إنجاز بناء جديد عليها أو تغيير بناء موجود.

وتعتبر كذلك رخصة البناء من أهم الرخص العمرانية، حيث تشترط الحصول عليها قبل البدء في أية عملية البناء مهما كانت.

ثانياً: إجراءات إعداد ومنح رخصة البناء

تشترط جميع التشريعات العمران في العالم إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء والمتمثلة في تقديم الطلب من ذوي صفة إلى الجهة الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة والتي تقوم بدورها بدراسة هذا الطلب والتحقق والتدقيق فيه لتقرير بعد ذلك بإصدار قرار بشأن الطلب، وهي نفس الإجراءات التي نص عليها القانون والمشرع الجزائري أخذ بها⁽²⁾، وفيما يلي سوف نبين هذه الإجراءات:

1- طلب رخصة البناء:

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل أو المستأجر المرخص له قانوناً أو الهيئة، أو المصلحة المخصصة لها القطعة الأرض أو البناية، وكذا يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه المستندات والبيانات التالية⁽³⁾:

1- نقلاً عن اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص. 143، 144.

2- بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تشييد وحفظ الملك الوقفي والعقاري العام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 55.

3- المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

- بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 مؤرخ في 15-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾.
 - أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26-09-1975⁽²⁾.
 - أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة.
 - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخص معنويًا.
- ويلتزم صاحب الطلب بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبناءية التي تبين قوام في حالة انجاز الأشغال يخص حصة واحدة أو عدة حصص أو في حالة وجود بناءة، أو عدة بنايات⁽³⁾.

-الوثائق الخاصة بالبناء:

- إلى جانب الوثائق التي تثبت صفة طالب البناء، تضيف المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الوثائق الخاصة بالبناء والتي يتولى بتقديمها طالب رخصة البناء، والمتمثلة في الملف الإداري، والملف المتعلق بالهندسة المعمارية، إلى جانب الملف التقني⁽⁴⁾.

2-الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

- بعد تحضير ملف طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة يرسله الطالب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود القطعة الأرضية المراد البناء فوقها وهذا في ثلاث (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (08) نسخ

1-القانون رقم 90-25.سالف الذكر.

2-أمر رقم 75-58، مؤرخ 26 سبتمبر 1975. يتضمن القانون المدني، ج،ر،ج،ج،، عدد 78، صادرة في 30-09-1975 المعدل والمتمم.

3-الفقرة الأخيرة من المادة 42 من المرسوم رقم 15-19.سالف الذكر.

4-المادة 43 من المرسوم التنفيذي . 15-19.سالف الذكر.

بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية⁽¹⁾، فيتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل استلام يقدمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية⁽²⁾، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الطلب إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء لتحقيق فيه، ويختلف دراسة هذا الملف على مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً لأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.⁽³⁾

في حالة وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي فيجب أن نمير ما إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية.⁽⁴⁾ فيرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة منه للمصالح المستشارة، وهذا من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (08) أيام من تاريخ استلام الطلب الرأي⁽⁵⁾، ويفصل الشباك الوحيد للبلدية في أجل خمسة عشر يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب وعند ما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فرئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في 07 نسخ إلى المصلحة الدولة المكلفة بالعمران وذلك قصد إبداء رأيها في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الملف⁽⁶⁾، حيث يجب تحضير ملف من طرف الشباك الوحيد للولاية.

1-المادة 01/45 من نفس المرسوم.

2-المادة 02/45 من نفس المرسوم.

3-المادة 46 من نفس المرسوم.

4-المادة 48 من نفس المرسوم.

5-المادة 02/48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.سالف الذكر.

6-المادة 49 من نفس المرسوم.

3- إصدار قرار المتضمن رخصة البناء:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المطلوبة وقد يكون بالرفض إذا لم يتوفر الشروط القانونية أو حالة عدم توفيق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير (1).

وبعد ذلك يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء للمعني بالأمر خلال 20 يوما من تاريخ الطلب (2)، ونسخة أخرى توضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي (3).

الفرع الثالث

رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من أدوات التهيئة والتعمير ومن آليات الرقابة، حيث تشترط رخصة الهدم مثل باقي الرخص، في كون كل منها تصدر بموجب قرار إداري، مضمونه القيام بعملية عمرانية (بناء أو هدم) لذا سنحدد تعريفها وإجراءات إعداد ومنح الرخصة.

أولاً: تعريف رخصة الهدم

لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم، وإنما اكتفت أغلب التشريعات بذكر أهم إجراءات منحها وتحديد مضمونها بصفة عامة حيث نصت المادة 60 فقرة 01 من قانون رقم 29/90، على أنه "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها

1- إقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 158.

2- المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

3- المادة 55 من نفس المرسوم.

في المادة 46 أعلاه⁽¹⁾، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية...".

لا يمكن القيام لأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 04-98، في 15 ماي 1998⁽²⁾.

ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم

بعدما تعرضنا لذكر تعريف رخصة الهدم، سنبين أهم الإجراءات التي تخضع لها رخصة الهدم.

1- طلب الحصول على رخصة الهدم والتحقيق فيه.

يتقدم بطلب الحصول على رخصة الهدم ويوقع عليها المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانون أو الهيئة المخصصة لها البنائة موضوع الهدم، وذلك حسب ما حددته المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ويجب أن يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق، منها عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو عقد إداري. ملف تقني (مخططات وتقرير الهدم)⁽³⁾.

يرسل هذا طلب والوثائق المرفقة في ثلاثة (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البنائة حيث يسجل تاريخ إيداع على الوصل ويسلم إلى المعني بالأمر في نفس اليوم⁽⁴⁾.

1- تنص المادة 46 من القانون رقم 29-90 سالف الذكر على أنه "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر أما كان مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وأما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، طبقا الأحكام التشريعية، تطبق عليها"

2- قانون رقم 04-98، المؤرخ في، 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج، ر، ج، ج،، عدد 44، صادر في 1998/06/17.

3- المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

4- المادة 73 من نفس المرسوم التنفيذي.

كذلك ترسل نسخة من طلب خلال الأيام الثمانية(08) الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية التي لديها 15 يوما لإبداء رأيها (1) ويحدد أجل التحضير شهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب (2).

2- إصدار القرار

بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلان طلب الرخصة على مستوى البلدية للسماح للغير بتقديم اعتراضاتهم، وعند عدم تقديم اعتراض يسلم رئيس البلدية الرخصة للمعني في شكل قرار إداري بعد استشارة مصالح التعمير على مستوى الولاية (3).

بعد تسلم المعني الرخصة لا يباشر في عملية الهدم، إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة (4).

وإن هذه الرخصة لديها مدة صلاحيتها حيث تصبح رخصة الهدم منقضية في حالات التي حددتها المادة 85 من المرسوم 15-19.

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات؛

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة؛

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

من خلال ما سبق التعرض إليه يتبين لنا أن رخصة الهدم هو قرار إداري يصدر من جهة إدارية مختصة، وهي من الأعمال المؤقتة تنتهي بانتهاء عملية الهدم، كما أنها وسيلة تستعملها الإدارة لمراقبة مشاريع البناء وقد تكون سابقة لعملية البناء، كما قد تكون لاحقة

1-المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.سالف الذكر

2-المادة 75 من نفس المرسوم.

3-منصوري نورة، مرجع سابق، ص 57.

4-المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

لعملية البناء وهذا على حسب استعمال هذه الرخصة. إضافة يكون تقديم رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء وهذا في الحالات التي تكون رخصة الهدم مخصصة للبنىات الموجودة تحت الأرض. وهذا ما أكدته المادة 71 من قانون رقم 15-19⁽¹⁾.

المطلب الثاني

الرقابة عن طريق الشهادات

نظم المشرع الجزائري ثلاثة أنواع من الشهادات رغبة فيه في ضبط مجال العمران بصورة دقيقة وهي شهادة التعمير (الفرع الأول)، وشهادة التقسيم (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شهادة التعمير

نظرا لأهمية هذه الشهادة ودورها الرقابي في مجال العمران سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف هذه الشهادة (أولا) ونبين إجراءات إعدادها وتسليمها (ثانيا).

أولا: تعريف شهادة التعمير

تطرق المشرع الجزائري إلى شهادة التعمير في نص المادة 51 من قانون رقم 90-29 التي جاء فيها:

" يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية... "

يتبين من هذه المادة الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة التعمير. وكذا جاءت شهادة التعمير في المرسوم التنفيذي 15-19 على أنها:

1-المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.سالف الذكر

"...شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في

البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية... (1).

إذ تعتبر شهادة التعمير أداة رقابة مسبقة لعمليات البناء، وهي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة لكل شخص طبيعي ومعنوي، وكذا تبين الحقوق والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية محل البناء.

ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب إلى الإدارة المختصة التي تحضر الشهادة وتسلم بموجب قرار يضمن محتواها وتتمثل في:

1- طلب شهادة التعمير

حسب ما جاء به نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 " يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا مضميا من طرف صاحب الطلب؛
 - اسم مالك الأرض؛
 - تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية؛
 - تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن طلب "بطاقة المعلومات" نفس البيانات ماعدا هوية المالك.
- يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم " (2).

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية ويجب أن يراعي في دراسته مدى مطابقة البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، في غياب هذا الأخير يجب أن يكون وفق لتعليمات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي غياب هذا الأخير، فيجب احترام النصوص

1-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

2-المادة 03/03 من نفس المرسوم.

التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن ونظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على إقتصاد الفلاحة (1).

2- تسليم شهادة التعمير:

يكون تسليم شهادة التعمير من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وترسل نسخة منه إلى المصالح المستشارة في أجل 08 أيام الموالية لإيداع الملف، ويكون الفصل فيه خلال 15 يوم التالية لإيداعه (2).

أما في حالة ما إذا كان تسليم شهادة التعمير من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة فيرسل الطلب في سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لتبدي رأيها خلال 08 ثمانية أيام الموالية للإيداع الملف.

ترتبط مدة صلاحية شهادة التعمير بمدة صلاحية مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي غياب مخطط شغل الأراضي تحدد مدتها بثلاثة أشهر (3). ونشير في الأخير، أنه إذ لم يقتنع صاحب الشهادة بالرد الذي بلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، فله الحق أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، ويحدد أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب بخمسة عشرة يوماً، وفي حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع، ففي هذه الحالة يأمر مصالح الوزارة

1- المادة 03/46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

2- إقلولي ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص. 137، 138.

3- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

ومصالح التعمير الولائية، بالرد المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾.

الفرع الثاني

شهادة التقسيم

نصت المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام..." وعليه نتطرق إلى تعريف الشهادة (أولا) وإجراءات إعدادها والتسليم (ثانيا).

أولا: تعريف شهادة التقسيم

عرفت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شهادة التقسيم على أنها: "... وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام...". وعليه يتضح أن شهادة التقسيم تتعلق فقط بالعقارات المبنية دون العقارات الشاغرة⁽²⁾،

ثانيا: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم

اشتراط المشرع لإعداد وتسليم شهادة التقسيم مجموعة من الإجراءات المتمثلة فيما يلي:

1- طلب شهادة التقسيم:

يكون تقديم طلب شهادة التقسيم من المالك أو موكله وبالتوقيع عليها ويجب على المعني أن يدعم طلبه بالوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية.

- أما بتوكيل طبقا للأحكام الأمر رقم 75-58.

1- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

2- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 104.

- وأما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا (1).
وكذا يجب أن يرفق هذا الطلب بالوثائق التقنية المنصوص عليها في نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 (2).
يتم إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة وذلك حسب نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية والتي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، ويوضح نوع الوثائق المقدمة فيه بشكل مفصل (3).

أشارت المادة 37 من نفس القانون بأن تحضير طلب شهادة التقسيم يكون على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، بحيث يتم إتباع الخطوات المنصوص عليها في رخصة البناء.

وبالتالي عندما يكون إصدار شهادة التقسيم من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في أجل ثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب (4).

وعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من إختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في

1-المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.سالف الذكر.

2-المادة 35 من نفس المرسوم: "...تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمرکز المشروع -التصاميم

الرشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 ..."

3- المادة 36 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.سالف الذكر.

4- المادة 48 من نفس المرسوم

سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، وذلك قصد إبداء رأي مطابق في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽¹⁾، يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها، بحيث يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير في الطلبات في أجل خمسة عشرة (15) يوما الموالية لإيداع الطلب⁽²⁾.

2- تسليم شهادة التقسيم: تتمثل الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، كما يكون إصدار القرار شهادة التقسيم من اختصاص الوالي في حالة التجهيزات العمومية والخاصة ذات المنفعة المحلية ومشاريع السكنات الجماعية التي تفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية⁽³⁾.

ويكون من إختصاص الوزير المكلف بالعمران إصدار قرار في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية، مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية، وكذا الأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية والمنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز والمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة للطاقة⁽⁴⁾، وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب⁽⁵⁾.

1- المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

2- المادة 04/49 من نفس المرسوم.

3- المادة 05/49 من نفس المرسوم.

4- المادة 06/49 من نفس المرسوم.

5- المادة 38 من نفس المرسوم.

وحدد المشرع صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (03) سنوات إبتداءً من تاريخ تبليغها وذلك يكون على نفقة صاحب الطلب⁽¹⁾، وفي حالة سكوت السلطة المختصة يمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أن يودع طعنا مقابل وصل الإيداع لدى الولاية، بحيث مدة أجل التسليم شهادة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما.

كما يمكن لصاحب الطلب في حالة عدم الإجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة أن يودع طعنا ثانياً لدى وزارة المكلفة بالعمران، حيث تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران المصالح الخاصة بالولاية وذلك على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن له لرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة⁽²⁾.

1- المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

2- المادة 40 من نفس المرسوم .

الفصل الثاني

آليات الرقابة الإدارية البعدية على أشغال البناء

بعد ما تطرقنا إلى الرقابة الإدارية القبلية على أشغال البناء والتي تتمثل في وسائل التهيئة والتعمير، بالإضافة للرخص والشهادات الإدارية سنتعرض في هذا الفصل إلى دراسة الرقابة الإدارية البعدية التي ستمارس من قبل الهيئات المؤهلة قانوناً، وهذا أثناء وعند إنتهاء من إنجاز بنائية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها.

ولإنجاز هذه الأشغال من طرف المعنى قد يحدث أن يخالف إحدى القواعد القانونية، حيث يخضع هذا الأخير ومختلف أشغاله للرقابة الإدارية، والحرص على أمن وسلامة الأشخاص والبنائيات وكل هذا في إطار الرقابة البعدية، لذا سنخصص هذا فصل لدراسة الأجهزة الرقابة الإدارية على أشغال البناء (المبحث الأول)، آثار الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير (المبحث الثاني)

المبحث الأول

أجهزة الرقابة الإدارية على أشغال البناء

يعتبر دراسة أجهزة الرقابة الإدارية في مجال التعمير، هو أمر في غاية الأهمية، نظرا للحالة المزرية التي يعيشها المواطن لكون هذه الأخيرة هي الضامنة لاحترام قواعد العمران المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أو القوانين التي تحكم البناء. وتتصدر هذه الأجهزة برئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تسند له مهمة مراقبة تشييد البناء المرخص بها، التي كانت قبل التعديل القانون رقم 90-29 مشتركة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، لكن بعد تعديله بقانون رقم 04-05 أوكل المشرع مهمة مراقبة الأشغال في مجال التعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي (المطلب الأول)، وإلى جانب هذا الجهاز وضع المشرع أعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات البناء ويتم إثباتها في شكل محاضر رسمية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد البناء المرخص

بها

خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي إختصاص عام في مجال مراقبة تشييد البناء المرخص بها بغض النظر عن صاحب المشروع، إذ حرص المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم ومراقبة كل بناء يقع على إقليم بلديته، سواء أثناء إنجاز الأشغال (الفرع الأول)، أو عند الانتهاء منها (الفرع الثاني)، وفي حالة مخالفة أشغال البناء للقانون يصدر في شأنه قرار الهدم (الفرع الثالث).

الفرع الأول

متابعة الأشغال أثناء التنفيذ

متابعة الأشغال أثناء التنفيذ هو أول التزام يقع على عاتق المرخص له صاحب المشروع، حتى يمكن للجهة الإدارية المختصة من ممارسة اختصاصها لمراقبة الأشغال أثناء تنفيذها، وهذا بعد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالبدء في أشغال البناء ومع تحديد تاريخ ذلك، ومن هنا تمارس الإدارة مهمتها الرقابية من خلال الوسائل المختلفة التي منحها القانون لها، كزيارة البنايات الجاري تشييدها، وطلب المستندات التقنية المتعلقة بهذه الأخيرة، الأمر الذي سنحاول تفصيله تباعا. وذلك من خلال ما يلي:

أولاً: التزام المرخص له بالإعلان عن فتح الورشة

حسب نص المادة 56 من القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات⁽¹⁾، فإنه يشترط على المستفيد من رخصة البناء إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وهذا بإيداع طلب فتح الورشة والذي يعد نموذج وزارة السكن. وهو إجراء جوهري لانطلاق في الأشغال لتسهيل عملية مراقبة البناء، وأضافت المادة 60 من المرسوم رقم 15-19⁽²⁾ إلزام المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل الورشة وضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج التي تتجاوز أبعادها عن 80سم، الذي يرفق نموذج منها في المرسوم التنفيذي 15-19 .

توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض. وكذا يجب أن تتضمن هذه اللوحة البنايات التالية منها تاريخ افتتاح وتاريخ إنتهاء أشغال الورشة وإسم صاحب المشروع إضافة إلى مكتب الدراسات وأخيرا إسم المؤسسة المكلفة

1- قانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، مؤرخ في 10-07-2008، ج.ر.ج.ج.، عدد 44، صادرة في 03 أوت 2008.

2- المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

بإنجاز الأشغال، الغرض من وضع هذه اللوحة هو إعلام المسؤولين بتطبيق قوانين التعمير والبناء. وكذا الإعلام الغير والمستفيد من رخصة البناء.

بعد تقديم الطلب يتم تسليم وصل بفتح الورشة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه خلال ثمانية (08) أيام من تقديم طلب وصل إفتتاح الورشة الخاصة بالأشغال المرخصة على أن يقوم المعني بالانطلاق بالأشغال خلال أجل أقصاه 03 ثلاثة أشهر⁽¹⁾ فكل هذا يؤدي بنا إلى القول أن صاحب المشروع محل مراقبة مستمر من قبل السلطة الإدارية سواء كان ذلك قبل أو أثناء أو حتى بعد إنجاز أشغال البناء⁽²⁾، لكن هذا لا يكفي لوحده لبسط الإدارة سيطرتها على مراقبة البناء، بل لجأت كذلك إلى أدوات ووسائل متنوعة من أجل القيام بهذه المهمة الميدانية التي سنتطرق لها في هذه الفقرة الموالية.

ثانيا: إلزامية القيام بالزيارات الميدانية

حتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى حد يتعذر معه تصحيحها أو تداركها قبل إكمالها، ألزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالقيام بزيارة ورشات الأشغال للوقوف على مدى التزام أصحابها بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم قانونا . ويكون هذا الأخير مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا⁽³⁾، بحيث أوجب المشرع الجزائري في نص المادة 73 المعدلة من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هذه الزيارات مستوجبة فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعدما كانت قبل التعديل يمارسها بالاشتراك مع الوالي، وكانت تتصف بصفة الاختيارية، أما بعد التعديل هذه المادة أصبحت

1- مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 152.

2- شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 70.

3- المواد 09 و10 من مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر.ج.ج.، عدد 06، صادرة في 2006/02/05، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر.ج.ج.، عدد 61 صادرة في 25 أكتوبر 2009.

من واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي واختصاصاته، وعليه نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حذو المشروع الفرنسي جاعلا بذلك الالتزام بالزيارة منصبا على كل البيانات التي هي في طور الإنجاز بغض النظر عن من هو صاحب المشروع أو عن موقعها أو الغرض من تشييدها⁽¹⁾.

مما سيدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المندرجة ضمن أعمال الرقابة المعترف له بها⁽²⁾.

أما عن أوقات ممارسة هذه الزيارات يمكن إجراؤها في أي وقت أثناء مدة الورشة، وهو الأمر الذي أكدته المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 نهارا وليلا وأثناء أيام العطل، وكما يمكن أن تتم الزيارة بشكل فجائي وفي أوقات غير مبرمجة أو خارج أوقات العمل⁽³⁾.

أما عن العقوبة المقررة عن عرقلة حق الزيارة، وهو الأمر الذي لم ينص عليه المشرع الجزائري إلا مؤخرا في مشروع القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حيث قررت المادة 94 من المشروع الغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10000 دج) على كل من يمنع قيام الأعوان المؤهلين بمهامهم الرقابية بأي شكل من الأشكال، ويعاقب بنفس الغرامة أيضا من يرفض تقديم الوثائق والمعلومات المتعلقة بالبنائية لهؤلاء الأعوان⁽⁴⁾، غير أنه بعد المصادقة على المشروع لم يتم النص على هاته الغرامة.

1- شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 70.

2- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه الدولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007، ص 668.

3- جلطى أعمار، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص 233.

4- شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 71.

ثالثا: حق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء

يترتب عن الزيارات الميدانية المتطرق إليها في الفقرة السابقة مراقبة البناء ومطابقة للمستندات التقنية، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المرافقين طلب الوثائق التقنية الخاصة بالورشات والبنائيات الجاري إنجازها من قبل المالك أو موكله أو صاحب المشروع أو ممثله التي نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 وهي كالاتي:

-التصريح بفتح الورشة.

-رخصة البناء.

-رخصة الهدم عند الاقتضاء.

بالنسبة لرخصة البناء: يقوم الأعوان المؤهلين بتفحص الوثائق والبنائيات من خلال فحص البناء وشكل المصادق عليه والآجال المحددة. تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم استكمال البناء في المدة المحددة (1)، فيجب كذلك فحص محتوى الرخصة من شروط تضمنها مثل أخذ احتياطات معينة، وهذا نظرا لطبيعة التربة محل الإنجاز، وبعد ذلك يتم تحقق من نوعية الأشغال والتقدم ومدى مطابقة ونوعية المواد المستعملة (2).

أما فيما يخص رخصة الهدم: يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من صاحب المشروع رخصة الهدم، وذلك بمناسبة ممارسته الرقابية وهذا في الحالات التي تتطلب استصدار رخصة الهدم.

1-المادة 02/06 من القانون رقم 15-08 التي تنص: " .. تصبح رخصة البناء غير صالحة إذ لم يشرع في البناء في

أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها. "

2-جلطي أعمار، مرجع سابق، ص 234.

الفرع الثاني

متابعة الأشغال عند انتهائها

ألزم المشرع الجزائري المالك أو صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء، وهذا من خلال المادة 56 من قانون رقم 90-29 والتي تنص على: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة." وعليه يقع على عاتق المرخص له إلترام بالتصريح له بالانتهاء الأشغال (أولاً)، وحتى تمنح له شهادة المطابقة (ثانياً).

أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال

يودع المستفيد من رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناء في مهلة 30 يوماً من انتهاء الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وذلك لإجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء (المادة 56 من القانون رقم 90-29).

ثانياً: إصدار شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة رقابة بعدية، وضرورية لإعداد واستخراج سند الملكية للبناء المنجزة⁽¹⁾ فهي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والشخص المستفيد منها بحيث تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه

1-<http://www.mouwazaf-dz.com:/t9766-Topic>.

بالمواصفات التي تضمنها قرار بالترخيص البناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات التقنية اللازمة⁽¹⁾.

وجعل المشرع الجزائري شهادة المطابقة وجوبية لا إختيارية، وهذا ما يفهم من عبارة "يجب" الذي إستهل بها نص المادة 56 من القانون 90-29⁽²⁾، وهو كذلك نفس الشيء الذي أكده المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المواد: 63، 64 و 65، تعد شهادة المطابقة ترخيص السكن والحصول عليها يمنح حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية، إذ يمنع أي ربط يتم بدون الحصول عليها⁽³⁾.

أما عن كيفية التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنتهية مع مواصفات رخصة البناء تتم عن طريق لجنة تتكون من ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم مع الممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة⁽⁴⁾، وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال طبعا إذا حصل ذلك⁽⁵⁾ بعدها يقوم رئيس مجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل⁽⁶⁾، ويعد محضر جرد فورا بعد عملية المطابقة.

1- عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 633.

2- تنص المادة 56 من القانون رقم 90-29 على: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة."

3- المادة 61 من القانون رقم 08-15. سالف الذكر.

4- المادة 66 / 04 من نفس القانون.

5- المادة 67 / 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

6- المادة 67 / 02 من نفس المرسوم.

ويذكر في هذا المحضر الملاحظات، ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها (1)، مع توقيع المحضر من طرف جميع أعضائها (2).

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة (3)، على أساس محضر الجرد (اللجنة) الذي يرسل له يوم خروجه الذي يبين فيه مطابقة المنشآت التي تم انتهاء من أشغالها.

أما إذا تبين من عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء، فيتم إعلام المعني بالأمر بعدم إمكانية تسليمها إياها، وأنه ملزم بتحقيق مطابقة البناء للتصاميم المصادق عليها مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29.

أما في حالة عدم تلقي المعني أي قرار يفصل في طلب شهادة المطابقة في أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (03) أشهر من إيداع التصريح بانتهاء أشغال البناء، يمكنه في هذه الحالة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما، ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب (4).

1-المادة 67 / 03 من المرسوم التنفيذي 15-19.سالف الذكر.

2-المادة 67 / 04 من نفس المرسوم.

3-المادة 68 من نفس المرسوم.

4-المادة 69 من نفس المرسوم.

يتضح لنا بناء على ما سبق ذكره أن شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية تؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع تعليمات وتوجيهات رخصة البناء وهي أداة مرجعية لها، وكذا تعتبر رخصة سكن للبنىات السكانية.

الفرع الثالث

الأمر بالهدم كإجراء ردي

لقد مكن المشرع الإدارة من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشأت بدون رخصة البناء دون اللجوء للقضاء على عكس ما كان عليه سابقا، ولكن بإتباع إجراءات نصت عليها المادة 76 مكرر من قانون رقم 04-05، وهي تحرير محضر من أحد الأعوان المؤهلين قانوناً لإثبات المخالفة وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتجاوز 72 ساعة، وبناء عليه يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً بهدم البناء خلال 08 أيام من إستلامه محضر المخالفة، أما في حالة إنتهاء المهلة و تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرارا بهدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً⁽¹⁾ وبالعودة للفقرة 06 من المادة 76 مكرر 04 بنصها: "إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية، أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية."

يتبين لنا من جهة أنها وسيلة قانونية صارمة وردعية تمكن من القضاء على كل البنايات الفوضوية، ومن جهة أخرى تصطدم بحقوق الأفراد في طعون ضد القرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها.

1-المادة 76 مكرر 04 و 05 من القانون رقم 04-05، المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29.سالف الذكر.

المطلب الثاني

الأعوان المؤهلين بالبحث عن المخالفات أشغال البناء

نظرا لأهمية وخطورة وحساسية مجال الرقابة وخصوصية قواعد التهيئة والتعمير وطابعها التقني والمعقد، دفع بالمشروع إلى إختيار النخب التي لها دراية وعلم في مجال التعمير لضبط حركة العمران في المادة 15 من الأمر رقم 66-155، مؤرخ في 08-06-1966، والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، كما نص على ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 06-55، حيث أوكل المشراع مهمة الرقابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بدوره يكون مرفوقا بأعوان مؤهلين قانوناً، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لوحده لا يستطيع القيام بهذه المهمة التي تتطلب المختصين وهذا ما أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، لهذا سنتطرق لتشكيلية هذه الأعوان (الفرع الأول)، واختصاصاتها (الفرع الثاني)، التي تباشر مهامها وفق إجراءات (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات

حدد المشراع هذه التشكيلة في المادة 02 من المرسوم رقم 06-55 المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-343، الذي وضع شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، لقد جاءت هذه المادة تطبيقاً للأحكام المادة 76 مكرر من قانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، وفيما يلي سوف نتطرق لتشكيلية هؤلاء الأعوان ثم نبين الحماية القانونية المقررة لهم أثناء أداء مهامهم على أحسن وجه، وهذا من أجل حصول على فعالية هذه الرقابة.

أولاً: توسيع دائرة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات

وفقا للمادة 02 المذكورة أعلاه⁽¹⁾، يعين الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات، من بين الأشخاص الآتية وصفاتهم، إلى جانب ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

1-مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم.

2-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينهم من بين:

-رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

-المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

-المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية).

-المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (02) على الأقل في

ميدان التعمير.

-التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في

ميدان التعمير.

إن تعيين الأعوان يتم من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن والعمران، أو بمصالحها الغير المركزية (البلدية) ويتم ذلك على قائمة سميت عن طريق قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من مدير التعمير والبناء للولاية، في حالة المستخدمين العاملين بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران، أو باقتراح من رئيس المجلس الشعبي

1-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343.سالف الذكر.

البلدي المختص إقليميا ، فيما يخص الأعوان العاملين بمصالح التعمير التابعة للبلدية (1) وبعدها يؤدون اليمين أمام المحكمة المختصة، ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم لمهمتهم الرقابية(2).

ومن هنا نجد أن المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدلة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343 فصلت ما جاء في المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير المعدل والتعمير المتمم بالقانون رقم 04-05، فيما يخص أعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير فقط، التي اكتفت على ما يلي: "علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به يخول للبحث ومعاينة المخالفات أحكام القانون، كل من:

-مفتشي التعمير.

-أعوان البلدية المكلفة بالتعمير.

-موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية."

قد تم مؤخراً تنشيط شرطة التعمير وحماية البيئة «LA PUPE»⁽³⁾ التي تتكفل بقمع المباني، ومراقبة المنشآت الصناعية التي تنطوي على أخطار كبيرة على البيئة، كل هذا بغرض حماية هذه الأخيرة ومنع أي بناء بدون ترخيص⁽⁴⁾.

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343.سالف الذكر.

2-وهو ما أكدته المادة 07 من القانون رقم 08-15.سالف الذكر.

3 -"La P.U.P.E": police de l'urbanisme et de la protection de l'énergie

-تسهر شرطة العمران والبيئة على تطبيق القوانين والتنظيمات في ميادين العمرانية وحماية البيئة بالتنسيق مع المصالح التقنية، حيث يقف أعوانها على محمل التجاوزات التي قد يقع فيها المواطنون

أثناء قيامهم بأشغال البناء. www.radioalgerie.dz

4-شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 83.

من خلال مما سبق ذكره بخصوص الأعوان المؤهلين لممارسة هذه الرقابة، يتبين لنا أن المشرع وضعهم قصد التحكم في هذا الميدان، محاولاً دائماً إعطاء تصورات جديدة للوصول بهذه الأجهزة إلى درجة الفعالية.

لقد ترجمت هذه الرغبة مؤخراً في قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، باستحداث فرق أعوان مكلفين خصيصاً بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية وهذا جاء نتيجة للوضع المزري للتجزئات الجزائرية التي بقيت في معظمها ورشات مفتوحة (1).

ثانياً: الحماية القانونية المقررة للأعوان المكلفين بالرقابة

وضع المشرع الجزائري حماية للأعوان المؤهلين بمعائنة الجرائم الكثيرة والمتنوعة المرتكبة في مجال التعمير والبناء، إذ أن الدولة تحميهم أثناء ممارسته مهمتهم من كل أشكال الضغوطات أو التدخلات مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم، ونفس الشيء الذي أكدته المادة 71 من قانون 08-15 بنصها *تُحمي الدولة الأعوان المؤهلين، في إطار تأدية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم*

كما نجد أن المشرع في قانون 90-29 المعدل والمتمم قد دعم هؤلاء الأعوان بوسيلة أخرى والمتمثلة في الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهامهم، وهذا الإجراء يعتبر ضماناً جديدة أضافها المشرع (2).

1- شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 84.

2- المادة 76 مكرر 01 المعدلة بالقانون 04-05. سالف الذكر.

الفرع الثاني

إختصاص فرقة التعمير

خول المشرع الجزائري في مادته 73 مكرر من قانون 90-29 رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا عاما في مراقبة أعمال البناء، حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها للقيام بالفحص والمراقبة التي يرونها ضرورية⁽¹⁾، وإضافة المادة 68 من قانون 08-15 المحدد لقواعد المطابقة البنائيات وإتمام إنجازها الأعوان المؤهلين بالتحري إنشاء التجزئات بغلق الورشات غير القانونية وهذا عند قيامهم بالزيارات الميدانية كما إن هذه الزيارات يمكن أن تمارس في كل وقت، وأثناء هذه الزيارة الميدانية، يتعين على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا، أن يطلبوا من المالك أو من موكله، أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق والمستندات التقنية المتعلقة بالبناء⁽²⁾، وهذا من أجل مراقبة الأعمال التي قام بها صاحب المشروع.

الفرع الثالث

إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء

يقوم الموظفون المؤهلين بالرقابة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي 06-55 وكذا القانون المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، بإتباع إجراءات دقيقة تختلف باختلاف المخالفة المرتكبة يتم إثبات المخالفات أيا كانت طبيعتها في شكل محضر يتم تحديدها من قبل الأعوان كل على حسب اختصاصه، إلا أن

1-المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.سالف الذكر.

2-المادة 06 من نفس المرسوم.

المشرع لم يحدد لنا شكلا معيناً يجب إن يفرغ فيه⁽¹⁾، إذ يحق لهم دخول مواقع الأشغال وإثبات ما يقع بها من مخالفات هو حق مكفول في أي وقت أثناء انجاز الأشغال أو بعدها ، على خلاف الفكرة الشائعة والتي تقضي بأن إنهاء وانجاز البناية يحول دون إمكانية المتابعة⁽²⁾ ويجب أن يتضمن هذه المحاضر مجموعة البيانات التالية :

-وقائع المخالفة، تبين بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، إسم المسؤول عنها لقبه وعنوانه.

-التصريحات التي تلقاه من المخالف.

-يوقع محضر المعاينة من قبل الغون المؤهل والمخالف، وإذا رفض هذا الأخير توقيع المحضر، يسجل ذلك في المحضر الذي يبقى صحيحاً في كل الحالات إلى أن يثبت العكس⁽³⁾.

1- العربي رايح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة الوطنية للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2005-2006، ص41.

2-سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص 96.

3-المادة 76 مكرر 02 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، وكذا المادة 56 من القانون 08-15.سالف الذكر.

المبحث الثاني

آثار الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة والتعمير

بعد تطرقنا إلى مختلف عمليات الرقابة بنوعها السابقة واللاحقة والتي تتضمن الرقابة الإدارية على أشغال البناء باعتبارها صاحبة الأمر والوصاية، سنتطرق في هذا المبحث الأخير إلى آثار الرقابة البعدية في ميدان البناء المتمثلة في الرقابة القضائية على مختلف عمليات التعمير، حيث أن قبل تعديل قانون رقم 90-29، كانت تسند مهمة الرقابة إلى القاضي، ولكون القاضي ذو انشغالات كثيرة لا يستطيع القيام بهذه المهمة لوحده، وبتعديل القانون رقم 90-29 أصبحت مهمة مكافحة جرائم العمران تسند لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، باعتبارهم سلطة الضبط الإداري، وعليه سنتعرض إلى تنوع منازعات التهيئة والتعمير "رخصة البناء كنموذج" (المطلب الأول) والعقوبات المقررة لجرائم التعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تنوع منازعات التهيئة والتعمير

يثير موضوع منازعات العمران إشكالات عديدة، وذلك بسبب التشوه الذي أصبح المميز للمدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات وانتشار البناءات بدون تراخيص، وهذا في ظل تجاهل الأفراد والإدارة أحيانا أخرى، دون إحترام القوانين والنصوص التنظيمية ونظرا لكثرة وتنوع هذه المنازعات ارتأينا أخذ رخصة البناء كنموذج لها، إذ نجد منازعاتها موزعة على ثلاثة قضاة: منازعات يختص بها القاضي الإداري (الفرع الأول)، ومنازعات يختص بها القاضي المدني (الفرع الثاني) وأخرى يختص بها القاضي الجزائري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الإداري

إذا كانت الإدارة تتمتع بسلطات واسعة في مجال الرقابة القبلية أو المواكبة أو البعدية على أشغال البناء، فإن القضاء الإداري يعد الضامن الأساسي لحقوق الأفراد من تعسف الإدارة⁽¹⁾، إذ من حق طالب رخصة البناء الطعن في قرار الرفض أو تأجيل البث في طلبه لسبب غير مشروع، كما أن من حق الغير كذلك الطعن في قرار المنح عن طريق دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري (أولاً)، ويجوز للمتضرر من قرار الإدارة المتعلق برخصة البناء طلب التعويض عن أضرار التي لحقت به (ثانياً).

أولاً: منازعات الإلغاء

تمنح رخصة البناء لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير ولضمان ذلك نعلق الرخصة في مقر البلدية⁽²⁾.

ليتمكن للغير والشخص المعني بالإطلاع على الملف وذلك خلال سنة وشهر⁽³⁾.

1- الطعن المرفوع من الغير:

للغير الذي يتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح، ويكون الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له، كما يحق له رفع دعوى إلغاء أمام الجهة القضائية

1 - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم في القانون

العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص 19.

2 - منصوري نورة، مرجع سابق، ص 51.

3 - المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

المختصة⁽¹⁾، والغير يتمثل في جيران صاحب الرخصة، والجمعيات المدافعة من البيئة الحضرية للملكين على الشيوخ وصاحب حق الشفعة على العقار موضوع رخصة البناء⁽²⁾. يعود الاختصاص للمحكمة الإدارية، إذا كان قرار منح رخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وأمام مجلس الدولة في القرار الصادر من الوزير وهذا وفق الآجال المنصوص عليها في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على "يحدد آجال الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر يسري من تاريخ تبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي والتنظيمي"⁽³⁾.

2- الطعن المرفوع من طالب الرخصة

أجاز المشرع لطالب الرخصة أن يقدم تظلم من القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية المختصة، بشأن منح رخصة البناء أو سحبها أو رفضها، وهذا ما نصت عليه المادة 63 من قانون رقم 90-29⁽⁴⁾، التي تنص: " يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكون السلطة السلمية لو رفضها له".

أضافت المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽⁵⁾ المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث مكنت لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد أو في حالة عدم الرد من

1 - موالكية طارق، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المدرسة العليا للقضاء، 2008-2009، ص 47.

2 - كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 51.

3- المادة 829 من قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري سنة 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر، ج، ج،، عدد 21، صادرة في 23-04-2008.

4 - المادة 63 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

5 - المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. سالف الذكر.

طرف السلطة المختصة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ويكون مدة أجل تسليم الرخصة أو رفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

ويمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة 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 أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطعن.

كما يمكن لطالب رخصة البناء رفع دعوى قضائية لدى المحاكم الإدارية المختصة وفقا للميعاد المنصوص عليه في المادة 829 من ق.إ.ج.م.إ.

ثانيا- منازعات التعويض

في حالة تعسف الإدارة برخصها دون مبرر لمنح رخصة البناء، رغم إلغاء قرار الرفض بإمكان طالب الرخصة اللجوء إلى القضاء الإداري، المحكمة الإدارية ومطالبتها بالتعويض⁽¹⁾.

الفرع الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين الأشخاص القانون الخاص دون أن يتعدى بذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة وهذه المنازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي (أولا)، ومنها ما يختص فيها القاضي المدني (ثانيا).

1- منصور نورة، مرجع سابق، ص 53.

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائري

تتولد المسؤولية الجزائرية على مخالفة قواعد وأحكام التهيئة والتعمير، وعليه فمن أجل إحترام أكثر لهذه القواعد جرم المشرع أي إنتهاك لقواعد التهيئة والتعمير، وتبعاً لذلك فإن دور القاضي الجزائري هو دور حاسم وفعال، فإذا لم يحترم صاحب الرخصة قواعد البناء وأحكام الرخصة وتعدى على الملكية العقارية تحكمها المادة 386 من قانون العقوبات⁽¹⁾. وتسمح الإدارة برفع شكوى الباني كما لها الحق في القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء⁽²⁾ بعد إثبات المخالفة من طرف الشرطة التعمير وهذا في حالة البناء دون رخصة.

1- في حالة التعدي على الملكية العقارية:

تكون رخصة البناء والأشغال التي يباشرها صاحبها المرخص به، بموجبها منازعات في حالة المساس بملكية الغير وهذا سواء بتعدي الباني على الحدود و القيود المرسومة فيها أو في حالة إنجازه للبناء فوق أرض الغير، وهنا يكون المعني أمام اعتداء على الملكية العقارية (عامة، خاصة)، المعاقب عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات، ويبقى القاضي الجزائري غير مؤهل بإلزام المخالف بالكف عن الاعتداء أو هدم المنشآت وإعادة الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها، بل يبقى فقط بإمكان المضرور اللجوء إلى القاضي العقاري، يطلب الهدم أو إزالة المنشآت مع التعويض⁽³⁾.

2- حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير:

نص قانون التهيئة والتعمير على أنه كل من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، وكانت كل مخالفة للأحكام رخصة البناء أو رخص مطالبة البناء للرخصة تعين من قبل الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي

1-المادة 386 من الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 08 جوان 1966، متضمن قانون العقوبات، ج، ر، ج، ج،، عدد 49، صادرة في 11-06-1966 المعدل والمتمم.

2-المادة 77 من القانون رقم 90-29.سالف الذكر.

3- منصورى نورة، مرجع سابق، ص 49.

المختص إقليميا وهذا قبل تعديل قانون التهيئة والتعمير، أما بعد تعديله بقانون 04-05 في المادة 08 التي جاءت بالمادة 76 مكرر وسعت الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفات وهم: -ضباط وأعوان بالشرطة القضائية المنصوص عليهم في القانون إجراءات جزائية وكذا مفتشي التعمير.

-أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

-موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية وذلك بعد أدائهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا⁽¹⁾.

تثبت المخالفة بموجب محضر موقع، يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس أي أن له حجية بسيطة، ويترتب على المخالفة حسب الحالة⁽²⁾.

في حالة إنجاز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحديده حضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين (72) ساعة.

حيث يراعي في هذه الحالة المتابعة الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام.

إبتداءً من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، عند انقضاء المهمة في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما⁽³⁾، يحال المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد المتابعة الجزائية

1 - المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29.سالف الذكر.

2 - موالكية طارق، مرجع سابق، ص 37.

3-المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29.سالف الذكر.

والقاضي الجزائي غير مؤهل في هذه الحالة لأمر المخالف بالهدم أو بإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية، لأن هذه المسألة من اختصاص الإدارة (1).

أما في حالة معاينة عدم مطابقة البناء للرخصة يحزر العون محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، وكذا ترسل نسخة منه إلى رئيس شعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى إثنين وسبعين (72) ساعة، وبعد ذلك تبث الجهة القضائية المختصة في الدعوى العمومية، أما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل يحدده القاضي، وفي حالة عدم الامتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس مجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف (2).

ثانيا: منازعات التي يختص بها القاضي المدني

يختص القاضي المدني في منازعات رخصة البناء، وذلك طبقا للمادة 124 من القانون المدني (3)، والمتعلقة بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن تعويض الإضرار التي تلحق الغير بسبب الفعل الضار الصادر عن المتسبب فيه فإن أي ضرر يلحق الأشخاص المجاورين للمشروع ناتجا عن منح رخصة البناء والتي تمت مخالفتها، إذ يجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر شرط أن لا ينازع في صحة منح رخصة البناء باعتبار أن ذلك يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري (4) وهو ما تعرضنا إليه سابقا.

1 - موالكية طارق، مرجع سابق، ص 37.

2 - المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29. سالف الذكر.

3 - المادة 124 من القانون المدني تنص على: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص يخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض."

4 - العربي رابح أمين، مرجع سابق، ص 44.

المطلب الثاني

العقوبات المقررة لجرائم التعمير

تترتب عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير في مجال البناء عقوبات جزائية للمخالفين، وذلك أن هذه القواعد من النظام العام، لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، إذ لم يتوقف المشرع الجزائري على اتخاذ تدابير ردعية إدارية موقعة من قبل السلطة المختصة، فحسب بل عرضه كذلك إلى المتابعة الجزائية، إذ يبين القانون الأفعال المجرمة (الفرع الأول) وأحاطها بتكليف قانوني (الفرع الثاني)، وأخيرا قام بتبيان مختلف الجزاءات التي قررها للأفعال المجرمة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الأفعال المجرمة في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير

في إطار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لم يحدد المشرع جيدا أنواع المخالفات المتعلقة بالبناء، حيث كان عاما وغير دقيق، لكن تطرق فقط عن المتابعة القضائية وفقا لإجراءات الإستعجالية، في حيث الكل مجمع عن ثقل هذه الهيئة وعدم فعاليتها في المجال⁽¹⁾.

لتجنب هذه النقائص هذه النقائص، تدخل المشرع الجزائري بالمرسوم التشريعي رقم 94-07، الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري في مادته 50 الملغاة بالمادة 02 من القانون رقم 04-06⁽²⁾ التي حددت أنواع هذه المخالفات كما يلي:

1 - جبيري محمد، مرجع سابق، ص 135.

2 - المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في ماي 1994، متعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.ج.ج.، عدد 32 صادرة في 05 ماي 1994، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06، المؤرخ في 14 أوت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكامه، ج.ر.ج.ج.، عدد 51، صادرة 15 أوت 2004.

-تشديد بناية دون رخصة البناء.

-تشديد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء.

-عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

ولكن هذه المادة رغم دقتها إلا أنها ناقصة في تحديد المخالفة، وباستقراء القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أنه نص على نوعين من الجرائم المتعلقة بالبناء وهما:

-جريمة البناء بدون ترخيص (1).

-جريمة القيام بأعمال البناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص (2).

أولاً: جريمة البناء بدون ترخيص

نص المشرع الجزائري على جريمة البناء بدون ترخيص بموجب المادة 76 التي أضيفت المادة 07 من القانون 04-05، المؤرخ في 14-08-2004، المعدل والمتمم لقانون رقم 90/29 التي جاءت بنصها: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة..." من خلال هذه المادة، يتبين لنا أن المشرع نص صراحة على جريمة البناء بدون رخصة، إلا أنه لم يحدد لنا نطاقها، لكن باستقراء مادة 52 من قانون رقم 90-29 يمكن تحديد نطاقها كما يلي:

-البناء بدون ترخيص يشمل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها.

- تمديد البنايات الموجودة.

-تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة

العمومية.

-وكذا الإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

1 - المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04-05.سالف الذكر.

2 - المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون.

يتبين لنا مما سبق أن جريمة البناء بدون ترخيص هي أخطر المخالفات التي تمس قواعد التعمير، التي يمكن تلخيص عناصرها في ثلاث نقاط (1).

1- العمل المادي المتمثل في البناء يأخذ البناء أحد الصور المنصوص عليها في 41 من قانون 15-19 المتمثل في تشييد بناية جديدة وتحويل البنايات الموجودة.

2- عدم وجود ترخيص، وهذا يكون في حالة عدم تقديم المعني طلب الحصول على ترخيص أصلا، أو قد تم تقديمه للإدارة المعنية ورفضت منحه ترخيص البناء على الأرض المعنية (2).

3- أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء:

بمعني أن الجريمة لا تقوم في المناطق التي لم يستلزم فيها المشرع الحصول عليها. ونشير في الأخير إلى أن المشرع قد أحسن ما فعل عند نصه على هذه الجريمة بصفة صريحة في التعديل الأخير، فالحصول على رخصة هو التزام قانوني مفروض على كل من أراد القيام بتشييد مشروع البناء ومخالفته تجعل من مرتكبها عرضة لتطبيق العقوبات تحت طائلة جريمة البناء بدون ترخيص (3).

1- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة

والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، يوسف بن خدة، 2015-2016، ص 114.

2- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري، (المصمم المشرف على التنفيذ)،

والمقاول، مذكرة رسالة ماجستير، قانون الجنائي، معهد الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص 41.

3 - تبوب حمزة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة

السادسة عشر "16"، 2005-2008، ص 08.

ثانيا: جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص

على خلاف جريمة البناء دون رخصة فإن هذه الجريمة تفترض حصول المعني على رخصة البناء وبدء الأشغال يكون مخالفا لما تم تحديده في رخصة البناء⁽¹⁾، وتمت الإشارة لهذه الجريمة في نص مادة 76 مكرر 04 من قانون 04-05.

وتتخذ هذه الجريمة عدة صور متعددة يمكن الإشارة أهمها:

- 1- تشييد البناء على خلاف الرسومات البيانية (مخططات البناء)، والتي منح على أساسها الترخيص وكذا عدم احترام الارتفاع المرخص به، تعديل الواجهة المطللة على الساحة العمومية، إنجاز منفذ غير مقرر أو يمدد بناية حيث يتجاوز شغل الأرضية⁽²⁾.
- 2- إقام البناء على خلاف الالتزام أو التحفظ الواجب إتباعه عند إعطاء رخصة البناء⁽³⁾ وبالبناء غير مطابق للرخصة وقد يكون من القائم بالبناء، طالب الرخصة أو شخص آخر مقاول أو مهندس معماري المكلف بالإشراف أو التنفيذ.

الفرع الثاني

التكليف القانوني للأفعال المجرمة

تكتسي أهمية التكليف القانوني للأفعال المجرمة أهمية بالغة، حيث الجريمة لا تقوم إلا إذا وجد نص قانوني، وتتميز الجرائم المرتكبة في مجال التعمير ببعض الخصائص التي تقضي منا التطرق إليها من أجل توضيحها وهي كالآتي:

- الجرائم المرتكبة في مجال التعمير والبناء هي جرائم مستمرة.
- الجرائم المرتكبة في مجال التعمير والبناء من جرائم مادية.
- الجرائم المرتكبة في مجال التعمير والبناء هي جرائم عمدية.

1 - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 279.

2 - عزيزي مريم، مرجع سابق، ص 116.

3 - سبتي محمد، مرجع سابق، ص 89.

أولاً- الجرائم المرتكبة في مجال التعمير والبناء هي جرائم مستمرة

يشكل فعل البناء بدون ترخيص أو البناء المخالف لأحكام ومقتضيات الترخيص جريمة مستمرة، لسبب أن أشغال البناء قد تستغرق وقتاً طويلاً في إنجازها (1)، ويترتب على ذلك النتائج التالية:

يبدأ احتساب مدة التقادم (الدعوى العمومية) لحظة تمام الجريمة عند انتهاء الأعمال المخالفة فتتقضى الدعوى الجنائية فيها بالتقادم بمضي ثلاث (03) سنوات (جنحة) (2).
- عدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها فإذا حكم على المتهم بالإدانة على أحد الأفعال التنفيذية للجريمة تدخل في التتابع واستمرت أشغال البناء قبل صدور الحكم بالإدانة، فإن الحكم الصادر فيها يعد جزاء لكل الأفعال التي وقعت في تلك الفترة (3).

ثانياً- الجرائم المرتكبة في مجال التعمير والبناء هي جرائم مادية:

يتمثل العنصر المادي لهذه الجرائم في البناء المخالف للقانون بالتالي يتصف بعنصر الإيجابية، إلا أن هناك جرائم سلبية ترتكب في ميدان البناء كعدم امتثال صاحب الرخصة للالتزامات التي تفرضها عليه بالالتزام بوضع الإعلان القانوني والالتزام بفتح الورشة (4).

ثالثاً- الجرائم المرتكبة في مجال التعمير والبناء جرائم عمدية

تتمثل الجريمة العمدية في قيام الجاني بأشغال البناء مخالفة للتراخيص الممنوحة، وتجاهل قوانين العمران بصورة مقصودة (5)، إن جريمة تتحقق وليس له الاحتجاج بحسن نية من أجل عدم مساءلته جزائياً وليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع.

1- سبتي محمد، مرجع سابق، ص 90.

2 - عزيزي مريم، مرجع سابق، ص 117.

3 - نفس المرجع. ص 117.

4- شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 100.

5- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 140.

الفرع الثالث

الجزاءات المقررة للأفعال المجرمة

نستعرض في الجزء إلى العقوبات المقررة للأفعال المجرمة، العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء (أولاً)، العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة التجزئة (ثانياً)، العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة (ثالثاً).

أولاً: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء

سنطرق لجرائم البناء كالتالي:

1- البناء بدون رخصة:

نص المشرع الجزائري صراحة على هذه الجريمة في التعديل الأخير للقانون رقم 90-29، هذه الجريمة أقر لها عقوبة جزائية الواردة في المادة 77، ووضح هذه العقوبة أكثر بالقانون رقم 08-15.

إذ نجد أن كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج)، إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) ويعاقب المخالف في حالة العود بالحبس لمدة ستة أشهر (06) أشهر إلى سنة (01)، وتضاعف الغرامة (1).

2- عدم انجاز الأشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء.

نجد كذلك المشرع قد عاقب من لا ينجز البناية، في الآجال المحددة في رخصة البناء، بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) (2).

يتبين لنا أن المشرع قد عاقب من لا ينجز الأشغال في الآجال المحددة في رخصة البناء، بنفس الغرامة المقررة في حالة البناء بدون رخصة.

1 - المادة 79 من القانون رقم 08-15. سالف الذكر.

2 - المادة 78 من نفس القانون.

3- عدم جواز الربط بشبكات الانتفاع العمومي في انعدام رخصة البناء.

لقد سلط المشرع على كل من يقوم بهذا الربط الغير القانوني سواء كان ذلك بصفة مؤقتة أو نهائية، عقوبة الغرامة التي تتراوح بين خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف (100.000 دج)، بالإضافة لذلك يمكن للجهة القضائية أن تصدر أمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على حساب المخالف، مع مضاعفة الغرامة في حالة العود (1).

ثانيا: العقوبات المقررة لجرائم المتعلقة برخصة التجزئة

1- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية فوق ملكية غير مخصصة للبناء طبقا للأحكام مخططات التعمير السارية المفعول:

لقد قرر المشرع لهذه الجريمة تدابير تتخذ من قبل الجهة الإدارية المختصة، بالإضافة إلى العقوبات الجزائية، إذ كل إنشاء تجزئة، أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ويأمر الوالي بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، وكذا إذ لم يمثل المخالف بأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، وتكون على نفقة المخالف، ويبقى المخالف متابعا قضائيا حتى وإن توقفت الورشة وهدمت البنايات (2).

يعاقب كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة مالية تتراوح ما بين مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) (3).

1 - المادة 88 من القانون رقم 08-15.سالف الذكر.

2 - المادة 73 من نفس القانون.

3 - المادة 74 من نفس القانون.

كذلك يعاقب كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل فيها على رخصة تجزئة بغرامة مالية تقدر من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)⁽¹⁾.

نستنتج مما سبق أنه يعاقب كل مخالف بنفس الغرامة المالية وهذا في كلتي الحالتين وأما بالنسبة من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية، وكذا كل من يشيد بناية داخل تجزئة وهذا دون رخصة تجزئة وتتضاعف هذه الغرامة في حالة العود.

2- بيع قطع من التجزئة أو من المجموعة السكنية إذا كانت هذه التجزئة أو مجموعة السكنية غير مرخصة:

يعاقب كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة سكنية غير مرخصة، أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع، بالحبس من ستة (06) شهر إلى سنة (01)، وبغرامة مالية تقدر من مائة ألف دينار (100.000 دج)، إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، أو بإحدى العقوبتين فضلاً عن ذلك يمكن أن يحكم على المخالف بالحبس من سنة (01) إلى خمس (05) سنوات وتتضاعف الغرامة وهذا في حالة العود⁽²⁾.

يتبين لنا في كل الحالات السابقة أن المشرع جرم ووضع عقوبة على كل المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة بنفس الغرامة المالية، أما بالنسبة لعقوبة الحبس تختلف من حالة إلى أخرى.

ثالثاً: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة بمثابة شهادة لاستقبال الجمهور في البناء الذي تم تشييده سواء كان ذلك من أجل شغله أو استغلاله، فهي التي تثبت أن البناء مطابق للقانون التعمير.

1 - المادة 75 من القانون رقم 08-15. سالف الذكر.

2 - المادة 77 من نفس القانون.

نظر لأهمية شهادة المطابقة فقد نصت المادة 01/82 من القانون رقم 08-15 على أنه: "يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة. يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً"

نستخلص من نص هذه المادة أن المشرع حدد الغرامة التي يتعرض لها المخالف وكذا إمكانية الجهة القضائية من الأمر بإخلاء الأماكن التي تم البناء فوقها قبل تحقيق مطابقتها، لما تضمنتها شهادة المطابقة.

في حالة عدم إمتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى إثني عشر (12) شهر، وتضاعف الغرامة (1).

لقد أحسن المشرع ما فعله عندما نص صراحة على جرائم المتعلقة بشهادة المطابقة وكل الرخص السابقة، ولعل ذلك سيضع حداً للفوضى الرهيبة التي تشهدها المدن الجزائرية.

1 - المادة 03/82 من قانون رقم 08-15. سالف الذكر.

خاتمة

يتبين أن موضوع الرقابة الإدارية على أشغال البناء في التشريع الجزائري يرتكز على وسيلتين رقابيتين أساسيتين وهما: الرقابة الإدارية القبلية على أشغال البناء، والرقابة الإدارية البعدية على أشغال البناء.

ثم التوصل من خلال دراستنا لهاتين الوصيلتين إلى جملة من النتائج أهمها ما يلي:

_ وجود علاقة ترابط بين القوانين والنصوص التنظيمية المتعلقة بالتعمير، فيما يخص الجزاءات والعقوبات.

_ قيام المشرع الجزائري بإحداث عدة تعديلات على قانون التهيئة والتعمير وتوسيع صلاحيات الجماعات المحلية في مجال مراقبة تطبيق قانون التهيئة والتعمير وذلك عن طريق الرخص الممنوحة، وتشديد الرقابة الميدانية بالاستعانة بأعوان مؤهلين قانونا.

- تقرير حماية قانونية للأعوان المكلفين بالرقابة على المخالفات وهذا من أجل حمايتهم من كل اعتداء قد يتعرضون له.

_ منح دور محوري للقضاء في إطار الرقابة العمرانية وذلك بإشراك كل من القضاء الإداري، المدني والجزائي.

_ تبسيط الإجراءات وتفصيلها بطريقة تتماشى وطبيعة الرقابة المفروضة.

ومع هذا فإننا لاحظنا جملة من النقائص لعل من أهمها ما يلي:

- غموض في تحديد المسافة الواجب احترامها من محور الطريق لتشييد أية بناية، فطبقا لنص المادة 05 من القانون رقم 90-29 المسافة القانونية لا يجب أن تقل عن 04 أمتار، في حين أن المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 تشترط أن لا تقل عن 06 أمتار.

- المسافة القانونية الواجب احترامها لفتح المطلات هل هي مترين كما هي محددة في المادة 709 من القانون المدني أم ستطبق مسافة الارتفاع على 2 بشرط أن لا تقل عن 4 أمتار كما هو محدد في المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

_الطعن المقدم من صاحب البناية ضد قرار الهدم الصادر من الإدارة ضده لا يوقف التنفيذ، وهذا يعتبر مساسا بحق الفرد.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 2- بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عملي تثمير وحفظ الملك الوقفي والعقاري العام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 3- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومه، الجزائر، 2004.
- 4- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار النشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 5- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 6- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

ثانياً: الرسائل مذكرات التخرج من المدرسة الوطنية للقضاء:

أ- الرسائل

- 1- جلطى أعمر، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.
- 2- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، تخصص قانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

3- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه الدولة في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007.

4- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015/2016.

ب-المذكرات الجامعية:

1- بزغيش بوبكر، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

2- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

3- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.

4- شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2007-2008.

5- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يوسف بن خدة الجزائر 1، بن عكنون ، 2015-2016.

6- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري، (المصمم المشرف على التنفيذ)، والمقاول، مذكرة لنيل شهادة الماجستير،

تخصص قانون الجنائي، معهد الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2000-
2001.

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

8- **مجاجي منصور**، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري،
مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية جامعة البليدة،
2000-2001.

9- **مزوزي كاهنة**، مدي فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية
بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري
وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2001-2012.

ج-مذكرات التخرج من المدرسة الوطنية للقضاء:

1- **العربي رابح أمين**، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها،
مذكرة للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، 2005-2006.

2- **تبوت حمزة**، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة
إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر "16"، 2005-2008.

3- **موالكية طارق**، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة
تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المدرسة العليا
للقضاء، 2008-2009.

ثالثا: مقال

- **شهرزاد عوابد**، "الضبط العمراني بين القانون والواقع"، مجلة الباحث للدراسات

الأكاديمية، العدد 08، جامعة باتنة، الجزائر، 2016، (ص ص. 299، 327).

رابعاً: النصوص القانونية

1- النصوص التشريعية:

1- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 جوان سنة 1966، يتضمن قانون العقوبات،

ج،ر،ج،ج،، عدد 49، صادرة في 11-06-1966 المعدل والمتمم.

2- الأمر رقم 75-58، المؤرخ 26 سبتمبر 1975. يتضمن القانون المدني،

ج،ر،ج،ج،، عدد 78، صادرة في 30-09-1975 المعدل والمتمم.

3- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري،

ج،ر،ج،ج،، عدد 49، صادرة في 18-11-1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر

رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج،ر،ج،ج،، عدد 55، الصادرة بتاريخ

27 سبتمبر 1995.

4- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01-12-1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير،

ج،ر،ج،ج،، عدد 52 صادرة بتاريخ 02-12-1990، المعدل والمتمم بموجب القانون

رقم 04-05، المؤرخ في 14-08-2004، ج.ر.ج.ج.، عدد 51، صادرة في

2004.

5- مرسوم تشريعي رقم 94-07، مؤرخ في ماي 1994، متعلق بشروط الإنتاج

المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.ج.ج.، عدد، 32 صادرة في 05

ماي 1994، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06، المؤرخ في 14 أوت 2004،

يتضمن إلغاء بعض أحكامه، ج.ر.ج.ج.، عدد، 51، صادرة 15 أوت 2004.

6- قانون رقم 98-04، مؤرخ في، 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي،

ج،ر،ج،ج،، عدد 44، صادرة في 17/06/1998.

7- قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05-04-2002، يتعلق بحماية الساحل وتنمية،

ج.ر.ج.ج.، عدد 10، صادرة في 2002.

- 8-قانون رقم 08-15، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها، المؤرخ في 10-07-2008، ج.ر، ج.ج.، عدد 44، صادرة في 03 أوت 2008.
- 9-قانون رقم 08-90، مؤرخ في 25 فيفري سنة 2008، يتضمن الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، ج.ج.، عدد 21، صادرة في 23-04-2008.

2-النصوص التنظيمية:

- 1-مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28-05-1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر، ج.ح.، عدد 26 صادرة في 01-06-1991،
- 2-مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 82-05-1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج.ر، ج.ج.، عدد 26، صادرة بتاريخ 01 جوان 1991 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 ، المؤرخ في 10-09-2005 ، ج.ر، ج.ج. عدد 62، صادرة في 11-09-2005 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28-03-2012 ، ج.ر، ج.ج.، عدد 19 ، صادرة بتاريخ 01-04-2012.

- 3-مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر، ج.ج.، عدد 26 صادرة بتاريخ 01 جوان 1991 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، ج.ر، ج.ج.، عدد، 62 ، صادر في 11 سبتمبر 2005 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 أفريل 2012، ج.ر، ج.ج.، عدد، 21 ، صادر بتاريخ 11 أفريل 2012 .

- 4-مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين أعوان المؤهلين للبحث عن مخالقات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة

قائمة المراجع

والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر.ج.ج.، عدد 06، صادرة في 2006/02/05،
المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، المؤرخ في 22 أكتوبر
2009، ج،ر،ج،ج.، عدد، 61 صادرة في 25 أكتوبر 2009.
5-مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير
عقود التعمير و تسليمها، ج،ر،ج،ج.، عدد 07، صادرة في 12 فيفري 2015.

خامسا: المواقع الالكترونية

- 1-<http://www.mouwazaf-dz.com:/t9766-Topic>.
- 2-www.radioalgerie.dz.

الفهرس

1..... مقدمة

الفصل الأول

آليات الرقابة الإدارية القبلية على أشغال البناء

- المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية باستعمال وسائل التهيئة والتعمير6
- المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير6
- الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير7
- أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير7
- ثانياً: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير8
- ثالثاً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير9
- الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير12
- أولاً: مرحلة التحضير والإعداد12
- ثانياً: مرحلة الاستقصاء العمومي15
- ثالثاً: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير16
- المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي17
- الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي17
- أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي18
- ثانياً: خصائص مخطط شغل الأراضي:19
- ثالثاً: محتوى المخطط شغل الأراضي:19
- الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي21
- أولاً: مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي21
- ثانياً: مرحلة الاستقصاء العمومي22
- ثالثاً: مرحلة المصادقة على المخطط23

26	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية القبلية باستعمال الرخص والشهادات
26	المطلب الأول: الرقابة عن طريق الرخص الإدارية
26	الفرع الأول: رخصة التجزئة
27	أولاً: تعريف رخصة التجزئة
27	ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة
29	الفرع الثاني: رخصة البناء
30	أولاً: تعريف رخصة البناء
31	ثانياً: إجراءات إعداد ومنح رخصة البناء
34	الفرع الثالث: رخصة الهدم
34	أولاً: تعريف رخصة الهدم
35	ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم
37	المطلب الثاني: الرقابة عن طريق الشهادات
37	الفرع الأول: شهادة التعمير
37	أولاً: تعريف شهادة التعمير
38	ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير
40	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
40	أولاً: تعريف شهادة التقسيم
40	ثانياً: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم

الفصل الثاني

آليات الرقابة الإدارية البعدية على أشغال البناء

46	المبحث الأول: أجهزة الرقابة الإدارية على أشغال البناء
	المطلب الأول: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة تشييد البنايات المرخص بها
46	
47	الفرع الأول: متابعة الأشغال أثناء التنفيذ

- 47 أولاً: التزام المرخص له بالإعلان عن فتح الورشة
- 48 ثانياً: إلزامية القيام بالزيارات الميدانية
- 50 ثالثاً: حق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء
- 51 الفرع الثاني: متابعة الأشغال عند انتهائها
- 51 أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال
- 51 ثانياً: إصدار شهادة المطابقة
- 54 الفرع الثالث: الأمر بالهدم كإجراء ردي
- 55 المطلب الثاني: الأعوان المؤهلين بالبحث عن المخالفات أشغال البناء
- 55 الفرع الأول: تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات
- 56 أولاً: توسيع دائرة الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات
- 58 ثانياً: الحماية القانونية المقررة للأعوان المكلفين بالرقابة
- 59 الفرع الثاني: إختصاص فرقة التعمير
- 59 الفرع الثالث: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء ..
- 61 المبحث الثاني: آثار الرقابة الإدارية البعدية في مجال التهيئة والتعمير**
- 61 المطلب الأول: تنوع منازعات التهيئة والتعمير
- 62 الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الإداري
- 62 أولاً: منازعات الإلغاء
- 64 ثانياً- منازعات التعويض
- 64 الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
- 65 أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي
- 67 ثانياً: منازعات التي يختص بها القاضي المدني
- 68 المطلب الثاني: العقوبات المقررة لجرائم التعمير
- 68 الفرع الأول: الأفعال المجرمة في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير
- 69 أولاً: جريمة البناء بدون ترخيص
- 71 ثانياً: جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص

71	الفرع الثاني: التكييف القانوني للأفعال المجرمة.....
72	أولاً-الجرائم المرتكبة في مجال التعمير والبناء هي جرائم مستمرة.....
72	ثانياً-الجرائم المرتكبة في مجال التعمير والبناء هي جرائم مادية.....
72	ثالثاً-الجرائم المرتكبة في مجال التعمير والبناء جرائم عمدية.....
73	الفرع الثالث: الجزاءات المقررة للأفعال المجرمة.....
73	أولاً: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة البناء.....
74	ثانياً: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة التجزئة.....
75	ثالثاً: العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة.....
77	خاتمة.....
80	قائمة المراجع.....
87	الفهرس.....