



جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق



المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون الخاص

إشراف الأستاذ:

- زقان نبيل

إعداد الطالبتين:

- ولد قاسي تيزيري

- حدادي ياسمين

- لجنة المناقشة:

- د/أمازوز لطيفة، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسة.

- أ/زقان نبيل، أستاذ مساعد، جامعة مولود معمري، تيزي وزو...مشرفا ومقررا.

- د/قونان كهينة، أستاذ محاضر أ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو...ممتحنة.

تاريخ المناقشة 2020/12/14.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع وثمره جهدي إلى:
الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما وحفظهما الله اللذان سهرا على تربيته
وغمراني بحبهما ولم يبخلا عني بشيء.
إلى من اعتز وافتخر بهم وأحملهم في قلبي إخوتي وأخواتي.
وإلى كل من كان بجانبني طوال مشواري الدراسي وبالأخص أصدقائي ، كل الشكر
والاحترام والتقدير .

"تيزيري"

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:

التي علمتني الصمود وتحدي الصعاب "أمي" التي لم تقرأ وليست لها القدرة على

فهم مقالاتي وكتبي وأقسمت أن أبدأ باسمها كل أعمالتي.

إلى سندي في الحياة والذي سهر على تعليمي "أبي" الغالي.

إلى أخوتي الأعزاء كل الشكر لهم ، بالأخص أهدي عملي هذا لأخي الكبير "يازيد"

الذي علمني وكان معي وإلى جانبي طوال مشواري الدراسي وإلى أخواتي الغاليات.

إلى زوجي الذي كان ساندني في كل مرحلة شكر لجهدك ودعمك لي.

"ياسمين"

شكر وعرفان

بسم اله الرحمن الرحيم

الحمد له وحده والصلاة على أشرف المرسلين محمد عليه الصلاة والسلام ، أما بعد
أولا وقبل كل شيء نحمد ونشكر الله عز وجل الذي وفقنا لإتمام هذا العمل وأنار لنا طريق
العلم والمعرفة.

نتوجه بالشكر إلى أستاذنا المشرف زقان نبيل على قبوله الإشراف على هذا العمل ، وعلى
كل التوجيهات والإرشادات التي قدمها لنا.

كما نتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة.
نشكر الأساتذة الذين مدوا لنا يد المساعدة لإنجاز هذا العمل وكل من ساعدنا من قريب أو
بعيد لكم جزيل الشكر والعرفان.

مقدمة

مقدمة

مرت الجزائر بمراحل تاريخية مختلفة أثرت على السياسة العمرانية تأثيرا عميقا، فكانت الجزائر في مرحلة الاستعمار الفرنسي تخضع لقوانين فرنسية لاسيما في مجال التهيئة والتعمير، واستمر الوضع على ذلك حيث حتى بعد الاستقلال، لأن الجزائر وجدت نفسها أمام فراغ قانوني كبير في كافة المجالات خاصة في مجال الملكية العقارية. وبعد هذا تولت التشريعات المختلفة من أجل إيجاد تنظيم قانوني يسير حركة البناء و التوسع العمراني.

عبر عدة مراحل حاولت الدولة من خلالها التحكم في قواعد التعمير، إذ نجد الجزائر الحالية تشهد تطورا ديموغرافيا متواصلا نظرا للزيادة السكانية الكبيرة مما انجر عنه في المقابل تطور عمراني سريع و لهذا لجأت الدولة للتهيئة والتعمير كأساس لتحقيق أهداف ملحة في جميع المدن الجزائرية فأنشأت تخصصات سكنية، الغرض منها الاستجابة ولو جزئيا للحد من أزمة السكن الخارقة بعد الاستقلال، لكنه وللأسف نجم عن ذلك بناءات غير قانونية، التي نتجت عنها تشوهات عمرانية و ظهور فوضى في المدن والأحياء. فما كان من المشرع الجزائري إلا سن قوانين جديدة وصارمة سعيا منه لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناءات الغير المطابقة لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير. فقام بفرض مجموعة من الرخص والشهادات، واعتبر كل بناء منجز بدونها مخالفة يعاقب عليها القانون.

ولعل من أهم المخالفات العمرانية التي نص عليها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير نجد تلك المتعلقة بالرخص كالبناء بدون رخصة، ورخصة التجزئة وكذا رخصة الهدم.

كما نجد أيضا تلك المتعلقة بالشهادات كشهادة المطابقة وشهادة التقسيم وكذا التسييج.

إضافة إلى اشتراط الرخص والشهادات، حدد المشرع الجهات الإدارية التي تكلف بالمراقبة على أعمال التهيئة، وهذا تجنبنا للتجاوزات الغير القانونية التي يقوم بها الملاك وأصحاب المشاريع ومتابعتها.

فبالرغم من وجود هذه النصوص القانونية والمراسيم التنظيمية التي وضعها المشرع، فمشكلة البناءات الغير المشروعة لا تزال طاغية والمخالفات العمرانية في تزايد ملحوظ.

لهذا اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البنايات غير الشرعية التي أنجزها أصحابها إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة.

لذا تمحورت إشكالية البحث حول حول الآليات التي كرسها المشرع الجزائري للحد من المخالفات العمرانية وتسويتها.

أهمية الموضوع:

إن موضوع المخالفات العمرانية، من أهم مواضيع الساعة الموجودة في الواقع العملي التي هي محل اهتمام التشريع والإدارة. وذلك لانتشارها بصفة كبيرة وسريعة، وتعتبر من المواضيع التي أثارت جدلا واسعا، وكرس المشرع في صدها نصوص مختلفة ومتعددة للحد منها.

أسباب اختيار الموضوع:

اخترنا هذا الموضوع لعدة أسباب، أولها كونه يمس جانب مهم في حياتنا اليومية نظرا لكثرة المباني المشيدة، دون احترام أحكام الواردة في القانون، مما أدى إلى التشوه العمراني الذي ينعكس على الصورة الجمالية للمدن الجزائرية.

كذلك أن هذا الموضوع نادر الدراسات فارتأينا إلى دراسته وتحليله دون غيره من المواضيع.

وبقصد الإلمام بحوثيات ومتطلبات البحث تم إدراج مضامينه، وعرض محتوياته في فصلين: وقد تم إعداد مقدمة عامة طرحت فيها الإشكالية، ثم قمنا بتجزئة الموضوع إلى فصلين:

- الفصل الأول جاء تحت عنوان: المخالفات العمرانية محل التسوية، قمنا بتقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول قسمناه إلى ماهية المخالفات العمرانية أما المبحث الثاني فخصصناه لآليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير.
- أما الفصل الثاني جاء تحت عنوان: طرق تسوية المخالفات العمرانية، وقسمناه إلى مبحثين المبحث الأول تحت عنوان التسوية الإدارية. أما المبحث الثاني خصصناه للتسوية القضائية.
- وأخيرا توصلنا إلى خاتمة للموضوع.

الفصل الأول :

المخالفات العمرانية محل
التسوية

الفصل الأول: المخالفات العمرانية محل التسوية.

الانفجار الديموغرافي ظاهرة خطيرة، من تبعاتها عدم قدرة الدول على استيعاب الحجم السكاني لأفرادها، وعجزها على تلبية حاجياتهم فيما يخص السكن، ويصادف أنّ الدولة الجزائرية تواجه هذا النوع من الصعوبات في المجال العمراني، مما نتج عنه عدة مخالفات عمرانية سببت عدة أضرار بالغة في المحيط العمران.

لذا وضعت الدولة عدة إجراءات قانونية تطبقها مؤسسات مؤهلة على مرتكبي هذه المخالفات إلى جانب نصوص قانونية وضعها للسير الحسن لمجال التهيئة والتعمير أهمها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يهدف إلى تحديد القواعد العامة إلزامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والتكوين وتحويل المباني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، وكذا القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وسنحاول من خلال فصلنا هذا الوقوف عند:

مفهوم المخالفات العمرانية وهذا بتحديد التعريفات المختلفة لها، وطبيعتها القانونية، وكذا أهم الجرائم في مجال العمران، إضافة لمخالفات أخرى في هذا المجال (مبحث أول).

أما في (المبحث الثاني) تطرقنا لآليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير والتي ذكرنا من خلالها الرقابة القبلية والرقابة البعدية.

المبحث الأول:

ماهية المخالفات العمرانية.

نتيجة لعدم احترام قوانين التعمير، وكذا الخرقات التي شهدتها قطاع التهيئة العمران، هذه الأخيرة التي مست المجال الحضري والمحيط العمراني للسكان، نتج بما يعرف بالمخالفات العمرانية، لذا سنتطرق في (المطلب الأول) إلى مفهوم المخالفات العمرانية سواء من الناحية التشريعية أو الناحية الفقهية وكذا الطبيعة القانونية لها، أما في (المطلب الثاني) فنطرقنا إلى ذكر أهم المخالفات العمرانية، والمخالفات الأخرى في هذا المجال.

المطلب الأول:

مفهوم المخالفات العمرانية.

في هذا المطلب نلجأ إلى تعري المخالفات العمرانية حسب ما جاء في القانون 90-129 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا القانون 08-15² المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها (الفرع الأول)، أما في الفرع الثاني حددنا الطبيعة القانونية لهذه المخالفات.

الفرع الأول:

تعريف المخالفات العمرانية.

أولاً: التعريف الفقهي

فيما يتعلق بالتعريف الفقهية، عرفت المخالفات العمرانية في المجال الحضري، بأنها كل مخالفة لم تتطابق مع القوانين المتعلقة بالعمران، نتيجة لعدم الحصول على رخصة البناء، كما يمكن أن تحدث رغم وجودها³.

¹- القانون 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج العدد 52، لسنة 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 52، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ج ج عدد 51، لسنة 2004 (استدراك في ج ر ج ج عدد 41 لسنة 2004).

² - القانون 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر ج ج عدد 44، لسنة 2008، معدل و متمم، بموجب قانون رقم 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ج ج عدد 2013.

³- الموقع الإلكتروني، مدونة العمران في الجزائر، 23: 03-05-2014 a 00 <http://diguirds.blogspot.com> سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية و سبل الوقاية منها، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، شعبة الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014/2013، صفحة 07.

كما يمكن تعريف المخالفة العمرانية، بأنها تجاوز الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بقواعد البناء في مجال التهيئة والتعمير.

ثانيا: التعريف التشريعي.

عرفتها المادة 76 من القانون 90-29¹: { كل حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام قاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي، التي نصت عليها الأمر 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966 }.

وقد حددتها المواد 74 إلى 92 من القانون 08-15²:

- ✓ إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.
- ✓ تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.
- ✓ بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية، إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.
- ✓ عدم إنجاز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء.
- ✓ تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء.
- ✓ عدم إتمام أشغال الإنجاز المحددة في رخصة إتمام الإنجاز.
- ✓ عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحددة.
- ✓ شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
- ✓ الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.
- ✓ استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.
- ✓ عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحددة من طرف مصرح تمت تسوية وضعيته.
- ✓ الربط المؤقت أو النهائي الغير القانوني للبناية بشبكات الانتفاع العمومي، دون الحصول المسبق على أشغال إتمام الإنجاز.
- ✓ عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحددة في رخصة إتمام الإنجاز.
- ✓ وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات، على الطريق العمومي.
- ✓ عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال.

¹- القانون 90-29، السالف الذكر.

²- القانون 08-15، السالف الذكر.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لمخالفات العمران.

المشرع الجزائري لم يوضح الطبيعة القانونية للجرائم العمرانية، لكن يمكن إبرازها وتحديدها من خلال آراء الفقهاء والاجتهادات القضائية، فنجد أغلب الفقهاء يكتفون بها على أنها جرائم وقتية (أولا)، وهناك من كيفها على أنها جرائم سلبية (ثانيا)، ونجد من إعتبرها جرائم عمدية لا يشترط فيها الركن المعنوي.

أولا: الجرائم العمرانية من الجرائم الوقتية.

فيها يقسم الفقهاء في القانون الجنائي يقسمون الجرائم حسب الوضع الذي يتخذه الركن المادي، وعلى ذلك تنقسم لجرائم وقتية وجرائم أخرى مستمرة في الزمن. الجرائم المستمرة، هي التي يكون فيها الركن المادي من نشاط يحتمل أن يستغرق وقوعه فترة غير محدودة من الزمن، أما الجرائم الوقتية محدودة فالركن المادي، يقع في وقت معين وينتهي بارتكاب الفعل المجرم، سواء كان ايجابيا أم سلبيا¹.

ولقد كيف الفقهاء جريمة البناء أو تجزئة أرض بدون رخصة بأنها جريمة وقتية متتابعة الأفعال تنتهي بانتهاء أعمال البناء، وهي ليست من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها الزمني، وهذا لا يؤثر على طبيعتها، حيث تعتبر عندئذ من الجرائم المتتابعة².

ثانيا: جرائم العمران من الجرائم السلبية.

جرائم العمران من الجرائم السلبية، لأن نشاط الجاني يتمثل في عدم تقديم طلب الحصول على شهادات ورخص التعمير، والامتناع عن مراعاة المواصفات المطلوبة في رخصة البناء والتجزئة.

ثالثا: مخالفات العمران من الجرائم المادية التي يتوفر فيها الركن المعنوي.

إنّ جرائم العمران من الجرائم المادية التي يتوفر فيها الركن المعنوي، ولا يجوز الاحتجاج بحسن النية، ويعتبر القصد الجنائي فيها مفترض.

المشرع الجزائري، لم يضع قانونا محددًا لجرائم العمران، فنجد القواعد المتعلقة بهذه الجرائم مشتتة بين عدة قوانين منها: قانون التوجيه العقاري³،

¹ -بودوح ماجدة شاهيناز، بوسطة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهم البناء، مجلة المنتدى القانوني، عدد 05، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019، ص 196.

² -بزيغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 196.

³ -قانون رقم 90-30، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، ج ر ج ج عدد 52، لسنة 1990، معدل و متمم للقانون 08-14، المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر ج ج عدد 44، لسنة 2008.

قانون الأملاك الوطنية، قوانين حماية الساحل والمناطق المحمية¹، وهذا التشتت من شأنه خلق إشكالات قانونية، سواء بالنسبة لهيئات الضبط أو الجهات القضائية التي تفصل في هذه الجرائم².

المطلب الثاني:

أهم المخالفات العمرانية.

قيد المشرع الجزائري حق الملكية العقارية، وهذا حماية لمصلحة الأشخاص، من بين هذه القيود فرض الرخص يتوجب على الشخص الحصول عليها من الجهة الإدارية المختصة، وفي حالة قيام الشخص بإهمال الالتزام المفروض عليه قانونيا بطلب الرخص، يعتبر مرتكب جريمة يعاقب عليها القانون.

وتتخذ المخالفات العمران في القانون الجزائري صوراً وأشكالاً، أهمها البناء بدون رخصة (فرع أول)، جريمة رخصة التجزئة (فرع ثاني)، وكذلك جريمة هدم بناء بدون رخصة في الحالات التي يتطلب فيها المشرع رخصة قبل القيام بأعمال الهدم (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

البناء بدون رخصة.

جعل المشرع الجزائري رخصة البناء أداة للرقابة والتنظيم، فاشترط في القانون 90-29³ في المادة 52 رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة، فهي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبتها الحق في إنجاز مشروعه، دون خرقه الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير⁴.

أولاً: جريمة البناء بدون ترخيص.

تتمثل جريمة البناء بدون ترخيص، في قيام المتهم بالبناء قبل الحصول على الترخيص المطلوب، وهذا يمثل الركن المادي في الجريمة⁵، فلا يمكن للمخالف بإنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها، أو تعديلها أو تدعيمها أو تعليقها أو إجراء أية تشطيبات خارجية

1- قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتهيئته، ج ر ج ج عدد 10، لسنة 2002.

2- بزغيش بوبكر، نفس المرجع، ص 198، 197.

3- المادة 52 من القانون 90-29، السالف الذكر.

4- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، ص 39، 38.

5- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 175.

دون الحصول على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة¹، ويتحقق ذلك في تاريخ القيام بأشغال البناء بدون الحصول على هذه الرخصة، سواء أكان السبب في عدم تقديمها يعود إلى:

- عدم الحصول على الرخصة نتيجة عدم تقديم الطلب.
- رفض الإدارة المختصة منحه الترخيص بذلك .
- عدم التمكن من رخصة البناء بعد.

في كل هذه الحالات، الجريمة قائمة حتى ولو تمّ تسليمها بعد ذلك.

إنّ المادة 76 من القانون 90-29 (الملغاة) نصّت على أنّه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول، فيمكن للسلطة الإدارية أن تلجأ للغرفة الإدارية الاستعجالية لاستصدار أمر بوقف الأشغال، كما يمكن أن ترفع دعوى أمام الغرفة الإدارية أين يأمر القاضي الفاصل في الموضوع؛ إمّا بمطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء، وإمّا هدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي، إلا أنّ القانون 04-05 المعدّل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ألغى هذه الأحكام وأعطى للسلطة الإدارية سلطة واسعة، من خلال المادة 76 مكرر 04 والتي تنص: {عندما ينجز البناء بدون رخصة بناء، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة، وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي....في هذه الحالة ومراعات للمتابعة الجزائية؛ يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار عدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة}.

عند انقضاء المهلة وفي الحالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثون يوماً².

ثانياً: البناء الغير المطابق لرخصة البناء.

لا يكفي مجرد استخراج الترخيص وموافقة الجهات المختصة عليه، بل يجب على المستفيد من رخصة البناء احترام المواصفات الواردة في قرار الرخصة³.

بالرجوع للقانون 90-29 والقانون رقم 08-15؛ نجد أنّ المشرع الجزائري لم يعرف جريمة البناء الغير المطابق لمواصفات رخصة البناء وتم النص على هذه الجريمة في المادة 76 من القانون 04-05 المعدّل والمتمم للقانون 90-29 كالتالي: {يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على

¹ - حنان عبودي، سهيلة بوسلية، الحماية الجزائرية للعمران، مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2018/2017، ص 10.

² - أضيفت المادة 76 مكرر 04، بمقتضى المادة 12 من القانون رقم 04-05، السالف الذكر.

³ - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 180

رخصة البناء}، إضافة للمادة 75 من الأمر رقم 90-29 والتي تنص على أنه: {يتم عند انتهاء الأشغال، إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة}.

كما نصت المادة 07 من القانون 08-15 على أنه: {يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أية بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها...}.

يمكن تعريف البناء الغير المطابق لرخصة البناء ورجوعا إلى هذه المواد السالفة الذكر أنها قيام الشخص بعمل من أعمال البناء سواءا تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني القائمة، أو التغيير الذي يمس الحيطان أو الواجهات المقضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة¹.

نجد في هذه الجريمة أن صاحب المشروع التزم بالقانون في البداية وهذا من خلال حصوله على رخصة البناء غير أنه أخل في المرحلة الثانية بما يلزمه القانون وهو:

- مخالفة التحفظات أو الالتزامات الواردة في قرار رخصة البناء². تتعلق بموقع البناية أو حجمها أو مظهرها الخارجي أو القيام بأعمال التهيئة خاصة؛ كإنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكات لتوزيع المياه أو تركيب مصعد في المباني الجماعية، وكذا المتعلقة بالتصميم والمتعلقة بالحماية.
- عدم احترام المخططات الهندسية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء: مثل عدم احترام مخططات الكتلة كالتعدي على الرصيف أو الملكية المجاورة، أو المساس بخط التنظيم عن طريق إقامة المباني على جانبي الطريق دون احترام المسافات المقررة قانونا³.
- كما قد يشمل عدم احترام مخططات الواجهة، سواءا عدم احترام العلو المسموح به، كإضافة طابق أو أكثر أو تغيير منافذ الواجهات.
- عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي، كتجاوز معامل استيلاء الأرض الذي يحدد الجزء من القطعة الأرضية التي يجب البناء عليها من التي لا يجب البناء عليها.
- عدم احترام مخططات الهندسة المدنية، كالغش في القياسات ومواد البناء التي تجعل هيكل البناية ضعيفا⁴.

1- عمراني سميرة، أمزال سلمى، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2017، ص 78

2- المادة 54 من المرسوم التنفيذي 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج، العدد 0 لسنة 2016

3--كموني جود، ضبط مخالفات التعمير بالمغرب {أزمة قانون أو إكراهات الواقع}، مكتبة الرشاد، سطات المغرب، 2014، 22.

4- تكواشت كمال، الآليات القانونية، للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص 34-36.

- كما تشمل هذه الجريمة عدم احترام مخططات الأساسات ومخططات التجهيزات الداخلية كمخطط شبكة الإنارة والتهوية الداخلية.

الفرع الثاني:

جريمة تجزئة أرض بدون رخصة التجزئة.

تعتبر عملية التجزئة من بين الوسائل العمرانية التي تنتج وحدات عقارية جديدة من الوحدات العقارية الأصلية، والتي تهدف للتقسيم العقلاي للأراضي بطريقة قانونية ومشروعة، لذا تناول المشرع الجزائري رخصة التجزئة في القانون 90-29 من خلال المواد 57 و58 منه. ولقد حصر أنواع جرائم رخصة التجزئة في القانون 08-15 في المواد 3 و4 منه.

من بين هذه الجرائم نذكر: جريمة تجزئة أرض بدون رخصة التجزئة (أولا)، وجريمة تجزئة أرض غير مطابقة لمواصفات التجزئة (ثانيا).

أولا: جريمة تجزئة أرض بدون رخصة تجزئة.

نصت المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 على أنه " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها "، إذن بالعودة إلى هذه المادة ندرك مدى حرص المشرع الجزائري على ضرورة الحصول على هذه الرخصة قبل القيام بأية تجزئة، وهو الالتزام الذي أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

وبهذا كل تجاهل لهذا الالتزام يعرض صاحبه للعقوبات المنصوص عليها في المادة 74 من القانون 08-15.

ثانيا: جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لمواصفات البناء.

تعتبر جريمة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخطط ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة وذلك باعتبارها تجاهل للالتزامات المفروضة لها¹. بالعودة إلى المادة 77 من القانون 90-29 التي يطبق عليها الحكم الوارد فيها وذلك لعدم تقرير العقوبات الخاصة بهذه المخالفة.

¹ -بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 175.

الفرع الثالث:

جريمة الهدم بدون رخصة.

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال المواد 60 و36، حيث تعد من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير، كما أكد عليه في المرسوم التنفيذي 179/91.

فتعد رخصة الهدم مميزة ومختلفة عن باقي الرخص العمرانية، فهي من بين أدوات الرقابة على العقار المبنى خاصة المحمي منه¹. فلا يمكن القيام بأيّة عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم مسبقاً²، أي وجوب الرخصة المسبقة قبل أيّة عملية هدم لبناء، هو التزام فرضه قانون التعمير والرسوم التنفيذي 91-176.

وعليه فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة يعاقب عليها في المادة 77 من قانون التعمير ويجب توفر العناصر التالية لاعتبارها قائمة منها:

أولاً: أن يكون هناك شروع في هدم بناية قائمة دون رخصة مسبقة.

جرم المشرع الجزائري المباشرة بأشغال الهدم دون الحصول على ترخيص مسبق وعدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة لما قد يسبب ضرراً للمارة والأماكن المجاورة³ وهو المظهر المادي لهذه الجريمة والذي يتمثل في كل الأعمال الأشغال التي تؤدي لا محالة مباشر لهدم جزئي أو كلي لبناية قائمة دون رخصة مسلمة مسبقاً قبل البدء في هذه الأشغال⁴، وفاعلها سواء كان مالك البناية أو صاحب المشروع أو المهندس المعماري، أو المقاول، أو أي شخص له صفة قانونية يكون عرضة للعقوبة المنصوص عليها قانوناً⁵ حتى وإن تحصل عليها بعد بدء أشغال الهدم.

ثانياً: موقع البناء (أن يكون البناء واقعا في منطقة تشترط فيها رخصة الهدم).

حتى تقوم المخالفة لابد من توافر الشروط المتعلقة بموقع البناء، وأولها أن يكون البناء واقعا في أماكن خاصة وهذا ما نصت عليه المادة 46 من قانون التعمير "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إمّا على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية

¹- لاسيما مع الأحكام التي جاء بها القانون رقم 98-04، مؤرخ في 15 جويلية 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ج ج عدد 10 لسنة 1998 .

²- منصور نورة، مرجع سابق ص 54.

³- ديرم عابدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 39، سبتمبر 2014، كلية الحقوق، باتنة، ص 156.

⁴- سعاد بوزيدي، مرجع سابق، ص 18.

⁵- عمراوي فطيمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم، المشرف على التنفيذ، و المقاول) مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد الحقوق، بن عكنون، الجزائر 2001، ص 82.

والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية

طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليه"، وكذا عندما تكون البناية الأيلة للهدم سندا لبناية مجاورة، أي في حالة وجود بناية أو بنايات مجاورة للبناء المراد هدمه، فالمشروع كان يصبو من وراء اشتراطه لرخصة الهدم، حماية الأملاك والأرواح وعليه كل عملية هدم لبناية تجاوزها بناية أخرى دون رخصة تعتبر مخالفة يعاقب عليها القانون.

الفرع الرابع:

مخالفات أخرى متعلقة بالعمران.

نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير وكذا في النصوص التنظيمية الأخرى، على التزامات أخرى منها المتعلقة بالتصريح والإشهار(أولاً)، أو تلك المتعلقة بتجاهل التزامات المتعلقة برخص المطابقة والتقسيم والتسييج (ثانياً).

أولاً: مخالفات عدم القيام بالتصريح والإشهار.

الهدف من إجراء التصريح والإشهار هو ضمان اطمئنان الأفراد لصدور الترخيص بالبناء و لقيام المهندس و المقاول بتنفيذ الأشغال طبقا للرسومات والمواصفات وتتجسد بصورتين:

عدم وضع لافتة المبينة لمراجع البناء:¹ هذه اللافتة توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة، المشتملة على البيانات التالية:

- ✓ رقم الرخصة وتاريخ صدورها والجهة المانحة
- ✓ اسم صاحب المشروع و عنوانه وصفته.
- ✓ نوع البناء المرخص بإقامته (سكن، محل تجاري، مسجد...)
- ✓ مستوى البناء المراد تشييده (الطول، العرض، الارتفاع)
- ✓ اسم مكتب الدراسات أو المهندس المعماري الذي قام بإعداد التصميم والرسومات والمواصفات الفنية.

وعليه أيّ إخلال بهذا الالتزام يعاقب عليه القانون في المادة 77 من قانون التعمير.

عدم التصريح بفتح ورشة أو إتمام الأشغال.

¹- تنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج عدد 07 لسنة 2015 : يضع المستفيد من الأشغال خلال فترة عمل ورشة لوحة مستطيلة الشكل مربعة من الخارج تتجاوز أبعادها (80سم)، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم.

نصت المادة 24 من القانون 15-08 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة الهدم وتسليمها. فإن المستفيد يلتزم بإعلام مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة¹، كما نصت المادة 56 من قانون التهيئة والتعمير "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

ثانيا: تجاهل التزامات متعلقة بشهادة المطابقة وشهادة التقسيم والتسييج.

لقد نظم المشرع الجزائري الحركة العمرانية عن طريق الرخص التي ذكرها القانون 29-90 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 لكنه لم يكتفي بذلك بل منح لمالكي العقار إمكانية الحصول على بعض الشهادات لضبط العمليات العمرانية التي توضح حقوقهم في البناء ونذكر منها.

أولا: المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة.

أرسى المشرع الجزائري من أجل تنظيم عملية البناء والتشييد والمحافظة على نسق عمراني متجانس، ضرورة الحصول على رخصة البناء باتباع إجراءات والشكليات المتطابقة ضمن قانون التهيئة والتعمير 90-29 المتضمن عقود التعمير². فسعى لضبط جملة من الإجراءات الخاصة بالرخص والشهادات العمرانية التي عرفت بعقود التعمير، ففي بداية الأشغال يجب الحصول على رخصة البناء أما أثناء انتهاء الأشغال يتوجب الحصول على شهادة المطابقة وهذه الأخيرة تعتبر وسيلة للرقابة البعدية للتعمير تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا للبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر أداة قانونية لاستلام المشروع³ وكذا هي قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع مواصفات رخصة البناء وقواعد التعمير.

تنص المادة 75 من القانون 29-90 "يتم عند انتهاء اشغال البناء اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة المطابقة و تسليم من قبل رئيس الشعبي البلدي أو الوالي" و تنص المادة 56 من القانون 29-90 "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة" كما نصت المادة 65 من المرسوم التنفيذي 29/15⁴ الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها أنه: "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور والمستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو للصناعة أو التجارة مع مراعاة

¹ - سعاد بوزيدي، مرجع سابق، ص 20.

² - منصور نور، مرجع سابق، ص 70.

³ - المادة 75 من القانون 29-90، السالف الذكر.

⁴ - راجع المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة غير ملائمة أو غير صحية "

إذ تعتبر شهادة المطابقة إجراء وقائي من للكوارث من خلال فرض وإجبار كل من يقوم بتشديد بناية بالحصول على شهادة المطابقة للبناية بعد إتمام الأشغال والحد من البنائيات الفوضوية الغير المتممة عن طريق إلزام أصحابها بإتمامها في الأجال المحددة ولهذا جعل المشرع الجزائري كل إخلال بالقواعد المنظمة لها جريمة يعاقب عليها القانون بجزاءات مختلفة¹ بموجب أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم (المواد 73، 76) كعدم تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة في الأجال المحددة قانونا وفقا لنص المادة 60 من القانون 08-15 والتي تنص على " يتعين على المالك أو صاحب المشروع أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء في المهلة المقررة قانونا " خلال ثلاثون يوما كحد أقصى من تاريخ انتهاء الأشغال² ويترتب على عاتق المخالف لجانب عقوبات تصدرها الجهات القضائية، عقوبات ادارية تتمثل في الأمر بوقف الأشغال والأمر بتصحيح الأشغال وتحقيق المطابقة.

ثانيا: المخالفات المتعلقة بشهادة التقسيم.

شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة، تخص العقارات المبنية، تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام³ ومنحت المادة 59 من القانون التهيئة والتعمير الحق لمالك عقار مبني عندما يرغب في تقسيمه طلب شهادة التقسيم⁴، حيث أشار إليها المشرع بالقول: "تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يوزع تقسيمه لقسمين أو عدة أقسام⁵" وكل إخلال بالقواعد المنظمة لها يعتبر إخلال يعاقب عليها القانون وهذا ما كرسته المادة 77 من القانون 90-29 ضد كل مخالف. وتتمثل صور المتعلقة بمخالفات شهادة التقسيم في:

1. تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم.

اشترطت المادة 59 من قانون التهيئة والتعمير المذكورة أعلاه حصول المالك على شهادة التقسيم قبل البدء بتقسيم ملكية عقارية مبنية، وإن قام بالتقسيم قبل الحصول على

1- انظر المادة 75 من القانون 90-29، السالف الذكر.

2- عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017، جامعة تبسة، ص 207.

3- عبايدية سارة، مرجع سابق، ص 207.

4- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 190.

5- انظر المادة 59 من القانون 90-29، السالف الذكر.

الشهادة تعتبر مخالفة يعاقب عليها قانونا، وكذا كل أشغال تقسيم منتهية الصلاحية¹ المحددة بثلاث سنوات من تاريخ تبليغها².

2. عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم.

شهادة التقسيم توقع التزامات على عاتق مالك العقار المبني المراد تقسيمه، وعليه يجب أن تكون أشغال التقسيم مطابقة للتصاميم والمخططات التي منحت بموجب شهادة التقسيم، وعليه عدم تطابق الأشغال المنجزة يعرض صاحبه لعقوبات منصوص عليها قانونا في المادة 77 من قانون التعمير³.

ثالثا: المخالفات المتعلقة بالتسييج⁴.

أشار إليها المشرع الجزائري في الفصل السادس من قانون التعمير في المواد 70، 71، 72 ويمكن تحديد مخالفات التسييج فيما يلي :

I. اقامة سياج بدون رخصة أشغال: وهي محددة في سبيل للحصر في المادة 70 من القانون 90-29:

✓ الساحل وهو كافة الجزر وكذلك شريط من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة متر (800 متر) على طول البحر ويشمل:

- كافة الأراضي والمنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ (سهل ساحلي).
- السهول الساحلية التي لا تقل عرضها عن ثلاثة كيلومتر.
- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.
- كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض ثلاثمائة متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق الساحلية.

1. الأقاليم المحددة والمصنفة التي تتوفر على مميزات طبيعية خلابة، وثقافية تتوفر على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والإستحمامية.

¹- انظر المادة 24 من المرسوم 91-176، المؤرخ في 18 جوان 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر ج ج عدد 26 لسنة 1990 (ملغى).

²- انظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

³- سعاد بوزيدي، مرجع سابق، ص 22.

⁴- سعاد بوزيدي، نفس المرجع، ص 23، 24.

2. الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد سواءا وجد مخطط التشغيل أو لم يوجد.

II. عدم انجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم: تنص المادة 72 على وجوب انجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهار في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة¹ أولا ويجب أن يكون هذا الحاجز مصانا باستمرار والمراد من هذا الإجراء حماية الممتلكات والأرواح.

¹ - انظر المادة 72 من 90-29، السالف الذكر.

المبحث الثاني:

آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير.

جراء التزايد المستمر للسكن الذي أدى إلى التوسع العمراني الهائل للمدن من جهة أو تحول اغلب المناطق الريفية لمناطق حضرية من جهة أخرى، أدى إلى انتشار الفوضى في عمليات البناء وظهور بنايات فوضوية، وأحياء عشوائية وللحد من هذه الظاهرة اضطر المشرع لاستصدار مجموعة من النصوص القانونية، يمنح فيها الإدارة السلطة للتدخل لمراقبة الأعمال المتعلقة بالتهيئة والتعمير لذا يتوجب علينا التطرق إلى الآليات الرقابية في مجال التعمير، سواء ما يخص الرقابة القبليّة (المطلب الأول) أو كذا الرقابة البعدية في هذا المجال (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

آليات الرقابة القبليّة في مجال التهيئة والتعمير.

بما أن مسألة الرقابة القبليّة في مجال التهيئة والتعمير من المسائل الهامة والحساسة، نضرا لصعوبة التحكم في الإجراءات الرقابية وذلك للموازنة بين المحافظة على النظام العام الجماعي وكذا المصلحة العامة بما يقضيه من إجراءات وتدابير ضرورية لتجنب اللجوء إلى الإجراءات الردعية من خلال استعمال أدوات التهيئة والتعمير (فرع أول) والقواعد الخاصة به (فرع ثاني) وكذلك من خلال نظام الرخص (فرع ثالث) والشهادات الأخرى (فرع رابع).

الفرع الأول:

الرقابة باستعمال أدوات التعمير.

من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90-29 هو أنه قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير والجميع بما فيها الإدارة ذاتها¹، وتحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات، وتحدد شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية، والتي تتمثل فيما يلي :

¹- التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 59.

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

لقد أقر المشرع الجزائري النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة لهذا المخطط إذ أشار إليه في القانون 90-20 من خلال المواد 16 إلى 30، حيث عرفه أنه: "أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"¹

يبين التعريف المذكور أعلاه أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يتم من خلاله تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير لبلدية واحدة أو عدة بلديات في نسيج عمراني معين أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه شرب ووسائل النقل الحضري العمومي وغيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية، آخذاً بعين الاعتبار هذا المخطط جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويضبط جميع الصيغ المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضراً ومستقبلاً² وهذا المخطط التوجيهي هو مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات³ وما يميز مخطط التهيئة والتعمير هو إقراره على تقرير توجيهي مرفقاً بمستندات بيانية مرجعية⁴.

ثانياً: مخطط شغل الأراضي.

هو أداة من أدوات التعمير التي تحدد فيه قواعد استخدام الأراضي بصفة مفصلة وفقاً للتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط للتوجيهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي.

مخطط شغل الأراضي منصوص عليه في المواد 31 إلى 38 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبين أحكامه المرسوم التنفيذي 178/91 المحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادق عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به⁵، يغطي في غالب الأحيان تراب البلدية كاملة تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات الكمية الدنيا والقصوى من البناء الممسوح به المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء، ارتفاعات الشوارع، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها... وفي إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁶.

¹ - المادة 16 من القانون 90-29، السالف الذكر.

² - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 79.

³ - المادة 24 من القانون 90-29، السالف الذكر.

⁴ - المادة 18 من القانون 90، السالف الذكر.

⁵ - انظر المواد 37، 38 من القانون 90-29، السالف الذكر.

⁶ - انظر المادة 31 من القانون 90-29، السالف الذكر.

الفرع الثاني:

القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

إن هذه القواعد عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأراضي القابلة للتعمير ومعايير البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء، أو في حالة غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانوناً.

أولاً: في القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

تضمن هذا القانون مبادئ و قواعد قانونية جديدة تتماشى مع التوجيه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط اقتصاد السوق بموجب دستور 1989 حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة وتحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات وكذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها كذلك تعريف الأراضي العامرة والقابلة للتعمير.

ثانياً: في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

يتضمن هذا القانون وضع قواعد قانونية جديدة إلزامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير.

ثالثاً: في المرسوم التنفيذي 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

يضبط هذا المرسوم القواعد الفنية الأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام وشروط خاصة ويضاف إليها ما جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية والمرسوم التنفيذي 90-2000 المذكور أعلاه .

ويمكن حصرها فيما يلي :

- من حيث موقع البناءات و حجمها.
- من حيث كثافة البناءات في الأرض عن طريق تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.
- من حيث المظهر العام للبناءات والشكل الخارجي.

- من حيث الإجراءات التي تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني¹

الفرع الثالث:

الرقابة الإدارية عن نظام الرخص.

أولاً: رخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء أهم وثيقة إدارية للرقابة على مجال التهيئة والتعمير، لذا يتطلب الأمر تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية.

1- تعريف رخصة البناء.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ولا في القوانين المتعلقة به، مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه إذ نجد من عرفها على أنها " واحدة من رخص الضبط التي تهدف من خلالها السلطة الإدارية المختصة إلى تجسيد الرقابة المسبقة على أعمال البناء، حتى يتم تنفيذها وفق قواعد مرسومة²، وبالإشارة للقانون 90-29 الذي لم يرد فيه أي تعريف لرخصة البناء، بل اكتفى بذكر تحديد نطاق تطبيقها في المادة 52 منه: "تشتترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة، مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المقضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييج.

2: الطبيعة القانونية ونطاق تطبيق رخصة البناء.

هو عبارة عن قرار إداري تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توفر الشروط التي يتطلبها قانون تنظيم في المكان المراد البناء فيه³ إذن هي تصدر من جهة إدارية كما ترتب رخصة البناء أثراً قانونياً يتمثل في حق المستفيد من القيام بأشغال البناء في العقار محال الرخصة وباعتبارها قرار إداري فالشخص المتضرر منه له الحق بالطعن فيه لدى القاضي الإداري بالمحاكم الإدارية.

رخصة البناء تلعب دوراً وقائياً في إطار الرقابة القبلية من خلال وضع ضوابط ومقاييس وأحكام الرقابة على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء حتى نقوم بالأخير طبقاً للأسس والقواعد المعمارية المطلوبة والسليمة تفادياً لوقوع الكوارث.

¹- قروف جمال، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، فرع قانون عام، جامعة باجي مختار عنابة، 2006، ص 02.

²- منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، سعد دحلب البليلة، 2007، 2008، ص ص 21، 22.

³-Sauvy Roberto،droit de l'urbanisme،3eme Edition،Daloz et d'Alta paris 1998 p541.

3: إجراءات الحصول على رخصة البناء وتسليمها.

بين قانون التهيئة والتعمير المراسم التطبيقية له وشروط طلل رخصة البناء ومحتوى الملف وإجراءات إعدادها وتسليمها وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أ- إجراءات الحصول على رخصة البناء.

نصت المادة 50 من القانون 90-29 على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز بغير الملك أن يحصل على هذه الرخصة كما أضاف المرسوم التنفيذي 91-176 أشخاص آخرون لهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون الحق من المالك الأصلي بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية¹. وطالب الرخصة يمكن أن يكون: الملك، الوكيل، المستأجر لديه، المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية².

يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك كما حددتها المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 لدعم طلبه:

✓ أما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري³.

✓ أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26/سبتمبر/1975.

✓ أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

✓ أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

يودع ملف طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة أرض في خمس نسخ، ويسجل تاريخ إيداع الملف الطلب بوصول يسلم للطالب بعد التحقيق من توفر جميع الوثائق الضرورية⁴

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالتحقيق من أن المبنى المراد إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفترضها الأحكام التشريعية أو التنظيمية المعمول بها، ثم يرسل هذا الأخير الطلب إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير من أجل دراسته، والتحقيق فيه ومن ثم البث فيه إما بالقبول أو الرفض أو تأجيل البث فيه⁵.

¹ - انظر المادة 34 من القانون 90-29، السالف الذكر.

² - انظر المادة 05 من القانون 90-29، السالف الذكر.

³ - القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، لسنة 1990.

⁴ - انظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر.

⁵ - ابرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع ادارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010، 2011، ص 73.

يتم التحقيق في رخصة البناء سواء من طرف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية، فترسل في هذه الحالة نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في اجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹ أو من طرف المصلحة الخاصة بالتعمير على مستوى الولاية عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبعة نسخ إلى المصلحة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.

يتم تحظير الملف في هذه الحالة على مستوى الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف للمصلحة المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، هذا الأخير يجب أن يفصل في الطلب خلال 15 يوم الموالية لتاريخ الإيداع².

ثانيا: رخصة الهدم.

تتشارك رخصة الهدم في مع نظيرتها البناء في كون كل منهما تصدر بموجب قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية (الهدم أو البناء)، ولكن تختلف عنها من حيث النطاق والإجراءات، لذا سنتطرق لتعريف رخصة الهدم، وطبيعتها القانونية، وكذا إجراءات منحها.

1-تعريف رخصة الهدم.

هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم مسبقا³، والمشرع الجزائري لم يضع تعريفا قانونيا لرخصة الهدم بل اكتفى بذكر مجال تطبيقها، حيث ذكر أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول على رخصة الهدم⁴.

2- الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري من السلطة المختصة بالرقابة على هذا النوع من الأشغال والمتجسدة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من القانون 90-29، كما تتضمن إحداث أثر قانوني بمحو أثر البناء القائم تماما بإزالة جزئية أو كلية، والقضاء الإداري هو يختص بالفصل في منازعاتها.

¹- انظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91-176، السالف الذكر.

²- المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

³-منصوري نورة، مرجع سابق، ص 54.

⁴-أنظر المادة 60 من القانون 90-29، السالف الذكر.

3- إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم.

نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19 في المواد من 70 إلى 85 :

- يقدم الطالب طلب باسمه أو من طرف موكله أو الجهة العمومية المختصة¹، عملاً بالمادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 وعليه إثبات صفته القانونية إما:²
- ✓ بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.
- ✓ توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 نوفمبر 1975.
- ✓ نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- ✓ نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.
- يقدم طالب رخصة الهدم ملف الإدارة بعد إثبات صفته القانونية، إما مالكا أو موكلا أو جهة مختصة. ويشمل:
- ✓ تصميم موقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- ✓ تقرير كتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الأيلة للهدم.
- ✓ تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل ووسائل التي يتعين استعمالها بصفو لا تعكر استقرار المنطقة.
- ✓ عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني.
- ✓ مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- ✓ مخطط على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه و الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.
- ✓ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- يرسل طالب الرخصة الطلب مع الملفات المرفقة به في ثلاث نسخ لرئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية حسب المادة 73 من القانون 15-19. يسجل تاريخ إيداع الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في نفس اليوم.

¹- عايدة ديرم، مرجع سابق، ص 89.

²- انظر المادة 72 من القانون 15-19، السالف الذكر.

يحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، ويحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف. ولا يمكن رفض رخصة الهدم إذا كانت الوسيلة الوحيدة لانتهاء البناء.

بعد ذلك تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء والموافقات المنصوص عليها في التنظيمات و القوانين المعمول بها، وعليهم إبداء رأيهم خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام الطلب .

أما إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم فتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر رخصة الهدم على شكل قرار¹.

وبالنسبة لصلاحيات رخصة الهدم فنص عليها القانون 15-19 إلى الحالات التي تصبح منقضية وهي²:

- ✓ إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.
- ✓ إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة.
- ✓ إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

ثالثا: رخصة التجزئة.

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير، ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء في المحافظة على النسق والنسيج العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي، ومن هنا سنتطرق لتعريفها وطبيعتها القانونية، وكذا إجراءات منحها.

1-تعريف رخصة التجزئة.

هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها، تطلب من مالك البناء الذي عليه الاستجابة للشروط الشكلية المقررة قانونا³. كما أشارت إليها المادة 57 من القانون 90-29 المعدل والمتمم رقم 04-05 في فحواها: "تشتترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"⁴.

¹-المادة 68 من القانون 90-29، السالف الذكر.

²-المادة 85 من القانون 15-19، السالف الذكر.

³-المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176، السالف الذكر.

⁴- انظر المادة 57 من القانون 90-29، السالف الذكر.

2- الطبيعة القانونية.

تصدر رخصة التجزئة من الجهة القانونية المختصة بممارسة الرقابة على أشغال التجزئة، كعمل انفرادي والتمثلة في رئيس المجلس الشعبي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه، والغرض من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية من أجل البناء فيها سواء أكان معدا للسكن أو النشاطات التجارية. فتعتبر خاصة إجبارية للأراضي العمرانية¹.

3- إجراءات إعداد و منح رخصة التجزئة.

يتعين على من يرغب بالحصول على رخصة التجزئة أن يقدم طلب ويثبت صفته كمالك بتقديم نسخة عن عقد الملكية أو تقديم طلب من موكله²، ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم يبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة³، والتصاميم الترشيدية تسمح ببيان القطعة، وتعين مساحتها ومواصفات الظاهرة والتقنية لها، كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على النية وهل من شأن التجزئة التأثير على الملكيات المجاورة⁴.

بعد الانتهاء من الملف يتم إرسال الطلب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي بدوره يقدم وصل إيداع في نفس اليوم ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير من أجل التحقيق في الملف والبحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، وكذلك الأحكام العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التعمير⁵.

وعليها أن تصدر الرد خلال 15 يوم ابتداء من يوم تسليم طلب إبداء الرأي وفي حالة عدم الرد خلال 15 يوم تعتبر موافقة⁶.

يدرس الملف عبر الشباك الوحيد للبلدية⁷ إذا كان التسليم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما إذا كان ممثلا للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير تكون الدراسة في الشباك الوحيد للولاية⁸.

1- تنص المادة 21 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر، عدد49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم، بموجب الأمر 95-29، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، العدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995 على أنه: "الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجل معينة بواسطة أدوات التعمير".

2- المادة 1 من المرسوم التنفيذي 176/91، السالف الذكر.

3- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

4- منصور نور، مرجع سابق، ص 60.

5- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 176/91، السالف الذكر.

6- دكار نسيم بلقاسم، الرقابة الإدارية آلية لضمان الخدمة العمومية العمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 49.

7- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

8- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

- إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية: في هذه الحالة يرسل الرئيس الملف لمصلحة التعمير على مستوى البلدية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب والتي تقوم بدورها بدراسته وتبدي رأيها حول رخصة التجزئة وتسلم هذه الأخيرة بعدها خلال 3 أشهر الموالية لتقديم الطلب¹.
 - إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للولاية: في هذه الحالة يرسل الملف لمصلحة التعمير على مستوى الولاية في 4 نسخ في أجل 8 أيام من إيداع الطلب مرفوق برأي من رئيس البلدية وتعد تقريراً خلال شهرين من استلام الملف وبناءً على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون خلال 4 أشهر².
- أما فيما يخص قرار صدور رخصة التجزئة فيمكن أن يصدر:
- قرار بالموافقة ويكون في حالة إذا ما كان الملف والوثائق كاملة بما يقرره القانون ومقتضيات الأمن والصحة.
 - ويمكن أن يصدر قرار بالرفض في حالة مخالفة طالب الرخصة لأحكام القانون والمراسيم المتعلقة به، أو في حالة عدم تطابق الأرض المراد تجزئتها لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، في حالة الرفض تكون الإدارة ملزمة بذكر سبب الرفض³.
 - كما يمكن صدور قرار بالتأجيل عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير في حالة الإعداد ويشترط أن لا يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحددة بالتحضير ولا يمكن أن تتجاوز آثاره مدة سنة⁴.

الفرع الرابع:

الرقابة عن طريق الشهادات.

إضافة إلى الرخص نظم المشرع الجزائري بعض الشهادات كآلية لمراقبة عملية البناء من طرف الإدارة وذلك في إطار ضبط التوسع العمراني، والتي لا تقل أهمية عن الرخص وتتمثل في شهادة التعمير (أولاً) شهادة التقسيم (ثانياً) وكذا شهادة المطابقة (ثالثاً).

¹-المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91، السالف الذكر.

²-منصوري نورة، مرجع سابق، ص 51.

³-دكار نسيم بلقاسم، مرجع سابق، ص 51.

⁴-المادة 64 من القانون 90-29، السالف الذكر.

أولاً: شهادة التعمير.

تعتبر شهادة التعمير وثيقة مهمة قبل مباشرة أعمال البناء، غير أنها لا تقوم محل رخصة البناء، انطلاقاً من هذه الاعتبارات سنحاول التطرق إلى تعريف شهادة التعمير، وطبيعتها القانونية، وإجراءات إعدادها و منحها.

1- تعريف شهادة التعمير.

نصت المادة 51 من القانون 90-29: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية"¹ نفس التعريف الذي جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير العقود وتسليمها والذي أضاف جانب شهادة التعريف ببطاقة المعلومات التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها²، فالمشرع لم يلزم الحصول على هذه الرخصة بل جعلها اختيارية.

من خلال التعريفات نرى أن شهادة التعمير هي وثيقة تمنحها الإدارة لكل من لديه مصلحة والتي تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاق في جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية والتي تبين فيها الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها³.

اعتبرها المشرع الجزائري وثيقة دون تحديد لطبيعتها القانونية، أما على صعيد المنازعات يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية⁴، فهي مجرد وثيقة توضيحية فقط ولا تنشأ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد القيام بأي نشاط فهي ليست قرار إداري وليست محل للطعن الإداري و القضائي لأنها مجرد معلومات حول القطعة الأرضية والارتفاقات الموجودة بها وتبين أحكام رخصة البناء⁵.

2- الطبيعة القانونية لشهادة التعمير.

من خلال التعريف يتبين أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية فقط فهي لا تنشأ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط وعلى ذلك فهي ليست قرار إداري وليست محل للطعن الإداري والقضائي لأنها تبين ما هو موجود على أرض الواقع فهي تكون محل

¹-انظر المادة 51 من القانون 90-29، السالف الذكر.

²-اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري(أهداف حضارية و وسائل قانونية)، طبعة 2، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 133.

³-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 100.

⁴- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر لنشر و التوزيع، القاهرة، طبعة 2005، ص 65.

⁵-عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2015، ص 288.

نزاع قضائي لأنها مجرد وثيقة من المعلومات حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها وهي وثيقة تبين على أساسها أحكام رخصة البناء.

كما يضيف الدكتور عزري الزين "مادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرار إداري تنفيذي فلا مجال للمستفيد منه الطعن فيه ومادامت المعلومات الواردة في هذه الشهادة مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في المرحلة الأولى وفي المراحل الأخرى ويضيف قائلاً.

أن يقول بأنها وثيقة من طبيعة خاصة أضمن جهة هي وثيقة إدارية تبين على أساسها أحكام رخصة البناء فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة درءاً للطعون التي قد تنشأ بعد صدور قرار المتعلق برخصة البناء، إلا أن ما يمكن ملاحظته على هذا الرأي هو أن هذه الوثيقة ليست رخصة بل رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري تسلم لطالباها من أجل إهدائه بالمعلومات المتعلقة بالأرضية، إما المنازعات المعروضة بشأن هذه الشهادات أمام الجهة القضائية المختصة إنما هو نتيجة وأثر لطبيعتها القانونية وليس سبباً لاعتبارها قرار إدارياً".¹

3- إجراءات إعداد ومنح رخصة التعمير.

بالرجوع للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، تسلم رخصة التعمير بناءً من الشخص المعني، ويمكن أن يكون شخص معنوي أو طبيعي (المالك، الموكل)، يطلب شهادة التعمير باسمه ويبين هويته الكاملة، ويشمل طلب شهادة التعمير على البيانات التالية:²

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
 - اسم مالك الأرض.
 - تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
 - تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- تودع شهادة التعمير والوثائق المرفقة لها بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، حسب نفس المادة 03 السابقة الذكر، مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته، كما أن الطلب يدرس من مصالح التعمير بالبلدية.
- يختص في منح شهادة التعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

¹-عزري الزين، مرجع سابق ص 88.

²-المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

➤ بصفته ممثلاً للبلدية: يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلب شهادة التعمير، بصفته ممثلاً للبلدية فهو كذلك يحيلنا لنفس الطريقة التي تسلم بها رخصة البناء، في الحالات التي يكون فيها الاقتطاعات موضوع طلب شهادة التعمير واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح هذه الرخصة ويلزم تسليم الوالي نسخة منها.

➤ بصفته ممثلاً للدولة: وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي ويقوم بإصدار الشهادة بصفته ممثلاً للدولة ويجب عليه أخذ رأي الوالي عكس الحالة الأولى¹.

بعد التحقيق يتم تبليغ شهادة التعمير إلى المعني بالطلب خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب وقد خفض المشرع من مهلة التبليغ التي كانت محددة بشهرين بموجب المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى)، أما فيما يخص صلاحية شهادة التعمير فقد أصبحت من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، بعدما كانت محددة بسنة واحدة في المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى).

وبما أنها وثيقة توضيحية معلوماتية فيجب أن تبين ما يلي:

- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
 - الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الأخرى.
 - خدمة القطعة الأرضية بشبكة الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
 - الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني والتي تؤثر على الموقع المبني².
- أما بخصوص القرار الذي يصدر عن الجهة المختصة بعد دراسة الطلب يكون هذا القرار إما:

➤ قرار قبول شهادة التعمير: إذا تم القبول فإن قرار القبول يبلغ خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب وتجدر الإشارة إلى أنه صلاحية شهادة التعمير مرتبطة بمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي كما ذكرناه سابقاً.

➤ قرار رفض شهادة التعمير: نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يمكن لصاحب الشهادة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المحددة أن يودع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب ب15 يوم كما يمكن له

¹- عزري الزين، مرجع سابق، ص 66.

²-المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المسبب خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لأدى الجهة القضائية المختصة¹.

ثانيا: شهادة التقسيم .

1-تعريف شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم ثاني شهادة نص عليها المشرع الجزائري، حيث تعتبر وثيقة عمرانية هامة، تخص العقارات المبنية. فنصت المادة 59 من القانون 90-29 أنه تسلم شهادة التقسيم لمالك العقار المبني وتطلب منه عندما يريد إلى قسمين أو عدة أقسام حيث أشار إليها بالقول: "تسلم لمالك عقار مبني و يطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"²، إذن هي شهادة تخص العقارات المبنية، وهي لا تغير من حجم العقار المبني بل تقسمه فقط أي تنتج منها عقارات مستقلة عن بعضها البعض أما الدكتور عزري الزين فقد عرفها على أنها " رخصة رسمية لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"³.

2-الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم.

تعد شهادة التقسيم من أهم الوسائل لإعادة النظام العمراني العام الذي نص عليه في القانون 90-29، وهي ثاني شهادة نص عليها المشرع وتعتبر وثيقة إدارية هامة كما ذكرناه أعلاه، تتوفر فيها شروط و خصائص القرار الإداري وذلك لصدورها من سلطة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة و الملزمة المتمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وتحدث أثر قانوني متمثل في تأكيد شرعية البناء وعدم وجود مخالفات بشأنها⁴.

3-إجراءات إعداد ومنح شهادة التقسيم.

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 15-19 فإن شهادة التقسيم لا تصدر إلا بتوفر شروط معينة لكي يتحصل المالك على شهادة التقسيم والمتمثلة في :

¹-المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق الذكر.

²-أنظر المادة 59 من القانون 90-29، السابق الذكر.

³-عزري الزين، مرجع سابق، ص 68.

⁴-أنظر المواد 36،37،40 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 15-19 ضمن المادة 34 منه أن تكون صفة الطالب لهذا الشهادة مرفقة بالتوقيع والسند المثبت لذلك، كما يجب على المعني أن يدعم طلبه بـ:

- إذا كان المالك الأصلي فيدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية.
- إذا كان موكلا قانونيا من طرف المالك الأصلي فيكون بتقديم التوكيل.
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

يقدم هذا الطلب إلى الجهة المختصة في شكل ملف يحتوي على الوثائق الإدارية المذكورة في المادة 34، بالإضافة إلى التصاميم والمخططات التي تسمح بالتعرف على العقار وتحديد موقعها للتعرف على قواعد التهيئة المتعلقة بها²، وتحديد مساحتها، وكيفية استغلالها ومدى تطابقها مع المواصفات التقنية المتعلقة بالعقار في إطار اقتراح التقسيم³.

يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لمحل وجود العقار⁴. ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق اللازمة التي يجب أن تنطبق مع تشكيل الملف.

حسب المادة 38 فشهادة التقسيم تبلغ خلال الهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب أما المادة 39 فحددت صلاحية شهادة التقسيم بثلاث ابتداء من تاريخ تبليغها.

نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي 16-19، أنه يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، بنفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء، وتصدر مثل باقي الرخص والشهادات في شكل قرار.

أما مضمون القرار فيصدر:

- إما قرار قبول منح شهادة التقسيم: وهذا عندما تنوفي كل الإجراءات الشروط وفي هذه الحالة وجب على السلطة المختصة منح الشهادة.
- تأجيل البث في منح شهادة التقسيم: فيتم تطبيق أحكام المنصوص عليها في خصوص رخصة البناء .
- قرار رفض شهادة التقسيم: يمكن لصاحب الشهادة الذي لم يرضه الرد⁵ الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المحددة أن يودع طعن مقابل

¹-أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

²-أنظر المادة 18 من القانون التنفيذي 91-176، السالف الذكر.

³-عبايدية سارة، مرجع سابق، ص 29.

⁴-المادة 36 من القانون 15-19، السالف الذكر.

⁵-الفقرة الأولى من المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجال تسليم الرخصة أو الرفض المسبب ب15 يوم¹ كما يمكن له أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران² مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المسبب خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لأدى الجهة القضائية المختصة³

ثالثا: شهادة المطابقة.

بما إن رخصة البناء تعتبر أول وثيقة يجسد بها البناء على ارض الواقع، فان شهادة المطابقة هي آخر وثيقة يطالب بها المعني عند انتهائه من عملية البناء، تمنحها له الجهة الإدارية المختصة والمحددة قانونا بعد التأكد من انجاز البناء وفقا للمواصفات المطلوبة.

1- تعريف شهادة المطابقة:

هي تلك الشهادات أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات التقنية اللازمة⁴.

2- الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:

إن شهادة المطابقة تتوفر فيها شروط وخصائص القرار الإداري و ذلك بصدورها من سلطة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة والملزمة، ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، كما أنها تحدث أثرا قانونيا متمثلا في تأكيد شرعية أشغال البناء وعدم وجود مخالفات بشأنها، وينتج عن ذلك إن النزاع المتعلق بها يفصل فيه القضاء الإداري المختص بالفصل في المنازعات الإدارية⁵.

3- الشروط الخاصة بشهادة المطابقة:

1- الشروط الشخصية المتعلقة بطالب شهادة المطابقة:

1- الفقرة الثانية من المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.
2- الفقرة الثالثة من المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.
3- الفقرة الرابعة من المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.
4- عزري الزين، مرجع سابق، ص12.
5- عابدة ديرم، مرجع سابق، ص24.

تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 على أنه: "تطبيقاً لأحكام المادة 75 من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"¹.

فطالب شهادة المطابقة يجب أن يكون له عقد رسمي، فالمستفيد أو طالب من رخصة البناء يتمتع بالصفة لاستصدار شهادة المطابقة بناء على رخصة البناء المسلمة له. وبالتالي فإن الصفة في استصدار شهادة المطابقة مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالصفة في استصدار رخصة البناء.²

ب/ الشروط الموضوعية المتعلقة بطلب شهادة المطابقة:

كأصل عام تكون شهادة المطابقة للمباني، استثناء يمكن أن تكون لرئيس البلدية المختص إقليمياً وذلك في حالة عدم إيداع التصريح من طرف الشخص المعني³ ومنه سنقوم بدراسة وثائق شهادة المطابقة في ظل القانون رقم 90_29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 على النحو التالي:

فحسب المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى. "فإن ملف شهادة المطابقة يتمثل في تصريح يعد في نسختين يقدمه المستفيد من رخصة البناء، ويشهد بمقتضاه على انتهاء أشغال الموصوفة في رخصة البناء"⁴.

بينما المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ميزت في ملف شهادة المطابقة بين نوعين من البناءات هما: البناءات ذات الاستعمال السكني اشترطت فيها فقط تصريح يعد في نسختين مثلما كان عليه الحال في السابق أي في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176، إما التجهيزات والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور فاشترطت فيها بالإضافة إلى التصريح محضر التسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية.⁵

4- إجراءات تسليم شهادة المطابقة:

للحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع ثلاث مراحل متتالية وهي:

¹- مادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 السالف ذكره.
²- لعبيدي خيرة، رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص447.
³- قاسي نجات، عقود التعمير، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، جامعة وهران، 2017، ص182.
⁴- مادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-17 ملغى، السالف الذكر.
⁵- مادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

أ- التصريح بانتهاء الأشغال:

بعد انجاز أشغال البناء يلتزم المستفيد من رخصة البناء بإعلام الإدارة ويكون ذلك بإيداع تصريح في مهلة 30 يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، وبمحضر تسليم الأشغال بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية، ويودع التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعوير.

أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال الآجال المطلوبة فإنه يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي المبادرة بإجراء عملية مطابقة الشغال وجوبا.¹

ب- جهة رقابة المطابقة:

طبقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكورة فإنه للتحقيق في مدى المطابقة تشكل لجنة تضم مؤهلين قانونا في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء عن:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية و السياحية.
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي او تجاري.
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، وفقا لما نصت عليه المادة 1/67 من المرسوم التنفيذي 15-19، وقبل إجراء المراقبة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بالمرور وذلك قبل 8 أيام على الأقل وفقا لنص الفقرة 02 من المادة 67 السالفة الذكر.²

ج- تسليم شهادة المطابقة:

وفقا لنص المادة 68 في فقراتها 02 و03 فإنه بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة محضر تدون فيه جميع الملاحظات، يبرز فيه رأي اللجنة، فإذا كان رأي اللجنة هو الموافقة على المطابقة يتم تسليم شهادة المطابقة أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة فإن على السلطة المختصة أن تعلم المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب عليه في هذه

¹ - بن حميدة فارس، بن شيخ مصطفى "آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعوير،" مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضباف، المسيلة، 2016-2017، ص28.

² - مادتين 66 و67 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف ذكره.

الحالة جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وتذكرته بالعقوبات المنصوص عليها بموجب القانون 90-29.¹

المطلب الثاني:

آليات الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير

الرقابة الإدارية البعدية هي التي تمارس من قبل الهيئات المؤهلة قانونا أثناء وعند انتهاء من انجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو انجازاتها، وقد نص المشرع الجزائري على وسائل وآليات الرقابة البعدية من حيث الهيئات الإدارية المختصة، وهذا من خلال قانون 90-25، وعليه سوف نتطرق إلى أهم الأجهزة المخولة للقيام بالرقابة البعدية على أعمال البناء.

الفرع الأول:

اختصاص مجلس الشعبي البلدي في مراقبة تشييد البنايات المرخص بها

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البنايات المرخص لها أثناء وبعد تشييدها، وهذا من حرص المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما نص عليه القانون، و يلتزم أيضا بمرافقة كل بناء يقع على إقليم بلديته سواء تابع لشخص عام أو خاص، وسوف نتطرق إلى أهم اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال المراقبة البعدية.²

أولاً: متابعة الأشغال أثناء التنفيذ.

أ-الالتزام المرخص له بإعلام عن فتح الورشة:

نصت على هذا الإجراء المادة 56 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات، فانه على " المستفيد من رخصة البناء إعلام السلطات المختصة بالشروع في الأشغال، وهذا ما يسمى "بالتصريح بانطلاق الأشغال"،³ وهو إجراء جوهرى للانطلاق في الأشغال

¹- المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف ذكره.

²- حمادو فاطمة، "الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة و التعمير"، مجلة التعمير و البناء، العدد الاول، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2017، ص56.

³- المادة 56 من القانون 08-15، السالف ذكره.

لتسهيل عملية مراقبة، وفي ذات السياق أكدت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 إزام المستفيد من الأشغال بفتح الورشة.¹

ب- القيام بالزيارات الميدانية:

من بين الالتزامات الواقعة على رئيس المجلس الشعبي البلدي زيارة كل البنايات التي هي في تطور الانجاز و ذلك من خلال البحث ومعاينة مخالفات أحكام المنصوص عليها قانونا.²

ج- الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء:

من واجب رئيس المجلس الشعبي البلدي طلب الوثائق و المستندات المتعلقة بالبناء من المالك أو موكله أو صاحب المشروع، وهو ما أكدته المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06-55 والمتمثلة في التصريح بفتح الورشة، ورخصة البناء، ورخصة الهدم عند الاقتضاء، وذلك بهدف التأكد من أن الأشغال والانجازات التي يقوم بها صاحب المشروع مرخصة قانونا وبناءا على رخصة البناء المطلوبة، بالإضافة إلى التأكد من ضرورة احترام المرخص له لأحكام ومواصفات رخص البناء. إلا انه يمكن للسلطة الإدارية من مراقبة انجاز مشاريع وفقا لمواصفاتها التقنية وأجالها القانونية باعتبارها سلطة رقابة وضبط إداري.³

ثانيا: متابعة الأشغال بعد انتهاء التنفيذ.

ألزم المشرع الجزائري المالك أو صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء وهذا ما جسده المادة 56 من قانون 90-25 من خلال منحة شهادة المطابقة، وعليه سوف نتطرق على أهم الالتزامات الواقعة على كل من صاحب المشروع و رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1- التصريح بانتهاء الأشغال:

مفاد ذلك أن يعلم المرخص له والإدارة بانتهاء أعمال البناء المرخص بها من اجل إيداعها بمقر المجلس الشعبي البلدي بمكان وجود البناء ذلك بنسختين وفي مهلة 30 يوما من انتهاء أعمال البناء، وذلك بهدف تمكين الإدارة و الجهة المعنية من القيام بالمعاينة الدقيقة للإشغال المذكورة، ومنحة شهادة المطابقة في الأجل القانوني المرغوب فيه.

فقد ألزمت المادة 3/57 من المرسوم التنفيذي 176/91 رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بالحلول وجوبا محل

¹- مادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف ذكره.

²- ياسمين شريدي، "الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008، ص71.

³- عزاوي عبد الرحمان، "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007، ص651.

المرخص له الذي لا يبادر باستصدار شهادة المطابقة رغم حلول أجل طلبها، فالمرخص بها هدفه التأكد من تطابق هذه الأشغال مع قانون التعمير من جهة ومع مواصفات البناء باعتبارها المصدر المباشر لحقوق والتزامات صاحب الرخصة من جهة ثانية.¹

2- استصدار شهادة المطابقة:

تعتبر شهادة المطابقة أداة لتثبيت انجاز الأشغال طبقا لتصاميم المصادق عليها لشروط وأحكام رخصة البناء، وتعد هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء وتأكيد أيضا على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات الهيئة والتعمير وترخيصا للباقي واستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء والتزاما عليه بالمطابقة.²

منحت المادة 55 من المرسوم التنفيذي 91_176 الاختصاص لرئيس البلدية بتسليم شهادة المطابقة وذلك بتوافر الشروط المعنية، مع العلم بان هذا الإجراء يعتبر من اختصاص المجلس الشعبي البلدي من جهة وأيضا من بين الالتزامات المفروضة عليه في مجال الرقابة البعدية من جهة أخرى.

الفرع الثاني:

الأعوان المؤهلين للبحث في المخالفات في أعمال البناء (سلطة التعمير).

نظرا لأهمية مجال المراقبة في أعمال البناء وسع المشرع الجزائري دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها، لذا سنتطرق إلى تحديد من هم الأعوان المؤهلون للبحث في المخالفات في أعمال البناء (أولا)، ومن ثم اختصاص سلطة التعمير (ثانيا)، وأخيرا إجراء الرقابة على المخالفات المرتكبة (ثالثا).

أولا: تشكيلة الأعوان المؤهلين للمراقبة في أعمال البناء.

نجد أن مختلف القوانين تطرقت لتحديد تشكيلة الأعوان المؤهلين للمراقبة في أعمال البناء و سنحدد أهم هذه القوانين :

1- تعيين أعوان المؤهلون للمراقبة وفقا للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أسند المشرع خلال هذا القانون مهمة المراقبة زيادة إلى ضباط وأعوان الشرطة إلى أشخاص من أهل الاختصاص الذين هم في ميدان التعمير والبناء سواء من الناحية التقنية أو القانونية والإدارية، وهم مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفون بالتعمير، وموظفو إدارة

¹- حمادو فاطمة، مرجع سابق، ص58.

²- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2001، ص94.

التعمير والهندسة المعمارية، ويؤدوا هؤلاء الموظفون اليمين القانوني أمام رئيس المحكمة المختصة.

2- تعيين أعوان المؤهلون للمراقبة وفقا للمرسوم التنفيذي 06-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير.

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 على أنه: "... يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايinatهم زيادة عن ضباط وأعوام الشرطة القضائية:

أ-مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي الصادر لـ14 جويلية 1991، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتميين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم.

ب-المستخدمين الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين، ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين، والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي الخبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي الخبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير
- التقنيين الساميين (في البناء) ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3- الأعوان الذين يمارسون عملهم بسلطة التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين :

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

يعين الأعوان المذكورين أعلاه على قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزارة المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.

ثالثا: الأعوان المؤهلين وفقا للقانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

تأهل حسب المادة 6 من القانون 08-15 فرق للمتابعة والتحقيق لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية حيث تتكون من الموظفين التابعين لكل منهما وتتكلف حول المتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو ورشات إنجاز البناءات، وتتكون من موظفي

التابعين للمديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، وكل فرقة فيها يوجد من ثلاث لأربعة أعوان حسب إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات.

ثانيا: اختصاصات سلطة التعمير.

نصت المادة 73 المعدلة من القانون 90-29 على أنه لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية، حيث يتعين عليهم زيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها للقيام بالفحص والمراقبة.¹

هذه الزيارات يمكن أن تكون في كل وقت وحسب جدول زمني للزيارة يعده كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص كل الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية في هذه الحالة يجب تبليغ نسخة من الجدول إلى مدير التعمير والبناء وإلى الوالي المختص إقليميا.
- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير، وفي هذه الحالة تبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني للوالي، وإلى الوزير المكلف بالتعمير.²

أثناء هذه الزيارة الميدانية، يتعين على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا أن يطلبوا من المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع الوثائق والمستندات التقنية المتعلقة بالبناء من أجل مراقبة مدى المطابقة بين الأعمال والتصرفات التي يقوم بها صاحب المشروع لقانون التعمير والبناء.³

ثالثا: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء.

تحرر محاضر في إطار الرقابة الإدارية من طرف كل من البلدية والأعوان المؤهلين أثناء إنجاز الأشغال وبعد انتهاءها، فعند قيام الأعوان رفقة الرئيس المجلس الشعبي البلدي بالزيارة الميدانية يحرر العون محضر يتضمن وقائع المخالف فيبين فيه نوع المخالفة ومكانها، وتاريخ القام بها، وذلك اسم المخالف ولقبه وعنوانه، وكذا التصريحات التي تلقاها العون من المخالف، يوقع محضر المعاينة العون والمسؤول عن المخالف وإذا رفض يثبت العكس.⁴ ثم يلجأ للقاضي الاستعجال للأمر بوقف الأشغال لكي يتسنى لها رفع دعوى في الموضوع أمام القاضي الجزائي أو القاضي الإداري حسب الحالة، وتطلب بهدم البناء الذي

¹-المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55 السالف الذكر.

²-المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06-55 السالف الذكر.

³-المادة 73 من القانون 90-29، السالف الذكر.

⁴- المادة 76 مكرر من القانون 90-29، السالف الذكر.

تم تشييده بدون رخصة أو الإلزام بمطابقة البناء مع الرخصة إذا كانت موجودة، وللقاضي الجزائي توقيع الغرامات المقررة قانونا طبقا لأحكام المواد 76-77-78 للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفرع الثالث:

الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء

الرقابة التقنية هي العملية الفنية التي يكلف بمقتضاها شخص، سواء طبيعيا أو معنويا، والذي تؤهله قدراته الفنية في المجال لذلك، وبناء على طلب رب العمل، بفحص وتدقيق المسائل الفنية التي يحددها رب العمل.

يمكن إستخلاص تعريف المراقب التقني تعريف المراقب التقني في التشريع الجزائري من خلال مهام وطبيعة الهيئة، وذلك بموجب الأمر رقم 71-85 الذي يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني، والمرسوم رقم 86-205 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء المعدل به.¹

تفرض الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء نفسها كنتيجة حتمية لتطور البناء، مع محاولة كل المتدخلين من التنصل من المسؤولية الملقاة على عاتقهم، خاصة مع تعدد وتعقد الجهات المتدخلة بتطور وإدخال تقنيات بناء جديدة لم تكن قائمة من قبل، مسيطرة للعصرنة وهو ما عزز من هذه التقنية (الرقابة) نظرا للدور الهام الذي تلعبه في حماية الأملاك المباني من خلال فرض نوع من المسؤولية، ما يفرض الوقوف عند إنشائها، ومنه نحاول تحديد مهامها.

أولاً: نشأة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء.

تم إنشاء هيئة المراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر 71-85، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد أساسها القانوني، بحيث يعتبر هيئة عمومية تابعة للدولة،² ولكن بموجب المرسوم رقم 86-205 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، المعدل له، تم تغيير هيكله الهيئة وهدفها وتنظيمها، حيث أصبحت تسمى بالهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد، وأصبحت عبارة عن مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، مقرها مدينة الجزائر، رغم انه يمكن نقله إلى أي مكان آخر بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير الوصي.³

1- ميسوم فضيلة، أكلي نعيمة، "النظام القانوني لهيئة المراقبة التقنية للبناء"، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثاني، الجزائر، جوان 2017، ص125

2- نصت المادة 01 من الأمر 71-85، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد أساسها القانوني المعدل و المتمم، ج ر عدد 04، صادر بتاريخ 14 جانفي 1972 على انه: "تحدث هيئة المراقبة التقنية للبناء، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية و الاستقلال المالي".

3- نصت المادة 02/02 و 03 من الأمر 71-85، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد أساسها القانوني المعدل و المتمم، مرجع سابق على انه "تعد الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مؤسسة اشتراكية ذات

ثانيا: مهام الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء.

تراقب الهيئة تقنيا بناءا على مختلف أنواع العمارات لتتأكد من ثبات بنائها وديمومته وأساسه وصلاحية كل ما له تأثير في ثباته، وهيكله وجدران محيطه وسقوفه بغية تقليل أخطار الفوضى في هذا المجال والساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الانجاز.

تتمثل هذه المهمة في دراسة جميع التراتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية لاسيما رقابة تصميم العمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه.

تم هذه الرقابة برقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على احترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ. تسهر الهيئة على احترام التنظيم التقني المعمول به.¹

طابع اقتصادي طبقا لأحكام الأمر رقم 71-74 الصادر في 16 نوفمبر 1971 و المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسة و النصوص المتخذة لتطبيقه. وتعد الهيئة تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتخضع للتشريع الجاري به العمل و للقواعد المنصوص عليها في هذا المرسوم".

¹ -موقع الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء، <http://www.ctc.org.dz> , consulter le 12 aout 2020.

الفصل الثاني:

طرق تسوية المخالفات العمرانية

الفصل الثاني: طرق تسوية المخالفات العمرانية.

المخالفات العمرانية ظاهرة بالغة الأهمية كونها تمس المظهر العمراني للمدينة، نتيجة عدة عوامل تاريخية، اجتماعية، أمنية، قانونية...

شهد المحيط العمراني بالجزائر وعلى مدى العقود الماضية انتشار سريع وتوسع كبير للمباني الغير القانونية، فتفاقت وتزايدت حجم هذه المخالفات بصورة أثر فيها سلبا على النسيج العمراني وانسجامه إذ فقدت الأحياء والمدن الجزائرية مظهرها الجمالي هذا من جهة، وفقد الفرد أمنه وسلامته وصحته هذا من جهة أخرى.

يعتبر البناء بدون ترخيص ظاهرة خطيرة تعبر بشكل واضح عن مدى تردي الوضع العمراني في الجزائر، هذه الظاهرة تنامت بشكل مرعب وخطير، وتجلت بصورة واضحة من خلال البناءات الغير المطابقة لرخص البناء المسلمة بشأنها أو حتى المشيدة بدونها.

وعليه تدخل المشرع من جديد بموجب القانون 08-15 لوضع حل لهذه المخالفات وإيجاد حلول مناسبة للقضاء على فوضى العمران وقرر تدابير ردية لمواجهة الأعمال المخالفة لقواعد تراخيص البناء، و تسوية البناءات الغير الشرعية، فقسم عملية التسوية بين التسوية الإدارية (مبحث أول) والتسوية القضائية (مبحث ثاني).

المبحث الأول:

التسوية الإدارية.

أراد المشرع الجزائري تسوية هذه الظاهرة وهذا بإصدار العديد من النصوص القانونية، والتنظيمية بالإضافة إلى التعليمات الوزارية والإدارية. ولكن ليس من السهل تسوية هذه الوضعية دفعة واحدة وإنما بالتدرج، كما أن المشكل ليس في النصوص القانونية فهي موجودة بكثرة، وإنما المشكل في المسؤولين عن تطبيق هذه القوانين الذين لم يقوموا بواجب الرقابة ومنع هذا النوع من البناءات من البداية، وفي هذا الصدد وضع المشرع الجزائري إجراءات التسوية الإدارية وتطرق فيها إلى شوط التسوية الإدارية (مطلب أول) وإجراءات التسوية الإدارية (مطلب ثاني).

المطلب الأول:

شروط التسوية الإدارية

لقد ضبط المشرع في القانون 08-15 عملية التسوية، فوضع مجموعة من الشروط للبناءات التي يمكن تسويتها، فاشتراط أن تكون ضمن البناءات المشمولة بتحقيق المطابقة (فرع أول)، كما حدد مجموعة من البناءات الغير القابلة للتسوية ولتحقيق المطابقة (فرع ثاني).

الفرع الأول:

البناءات القابلة للتسوية.

إن تحقيق مطابقة البناءات تشترط شرط أساسي متعلق بكون البناءات قد انتهت بها الأشغال أو في تطور الإتمام و ذلك قبل نشر القانون 08-15 بالجريدة الرسمية أي 03 أوت 2008¹، إما البناءات المنجزة بعد هذا التاريخ غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون وتخضع لأحكام القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير.²

¹- المادة 14 من القانون 08_15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها

²- التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، بخصوص تطبيق احكام القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.

لم يجعل المشرع الجزائري من وضعية كل البناءات المخالفة للقانون قابلة لتسوية وإنما حصرها في حالات محددة بنص القانون وتتمثل:

- البناءات المشيدة قبل 2008
- البناءات غير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات المتممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة.

أولاً: البناءات المشيدة قبل 2008.

نصت المادة 14 من القانون 08-15: "يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون"¹.

أول شرط للتسوية القانونية هو تحقيق المطابقة للبناءات المشيدة قبل 03-08-2008، فنجد أحكام هذا القانون مطبقة بآثار رجعي ولو تعلق الأمر بأوضاع نشأت في ظل قوانين سابقة. البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها في رخصة البناء.

هي البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا انه لم يتم انجازها في الأجل المحددة و ذلك لسبب من الأسباب المتعلقة بصاحب البناءة، ونظرا للتجاوز المدة أصبحت هذه الرخصة عديمة المفعول وقد لا يكون في وسع المعني طلب تجديد الرخصة لاعتبارات تتعلق بقواعد التعمير² الأمر الذي يجعل البناء غير مشروع لأنه لم يراعي الأجل المحددة³.

ثانياً: البناءات المتممة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

اشترط المشرع الجزائري عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة بعد إجراء دراسة من المصالح التقنية التي تتم من خلالها التحقق من طبيعة البناء وأرضيته والشروط الواجب احترامها كي يكون مشروعاً، وغير مخالف لأحكام وقواعد التعمير.

¹- المادة 14 من القانون 08-15، السابق سابق.

²-بحماوي الشريف، مجال تدخل قانون المطابقة(08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة الدفاتر السياسية والقانون، العدد 11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 168.

³-بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 213.

في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز لكن المواصفات غير مطابقة مع رخصة البناء.

فالمشرع الجزائري أقر إمكانية تسوية هذه الوضعية، في المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 والتي نصت: " يمكن تسوية وضعية البنائيات المزودة برخصة البناء التي تم إنجازها أو التي هي قيد الإنجاز، غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء وذلك شريطة احترام:

- حقوق الجوار، فيما يخص تحديد موقع البناء والانفتاح.
- معايير البناء والأمن.
- آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية.
- تتم التسوية مقابل دفع غرامة تتراوح بين 10 بالمئة و25 بالمئة من قيمة العقار وحسب طبيعة المخالفة."

ثالثا: البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

يتحقق ذلك عند القيام بأشغال البناء و إنهاءها دون الحصول صاحب المشروع على رخصة البناء التي يلتزم بتقديمها عند طلبها من الأعران المؤهلين للمعاينة عند إتمام البناء.

عدم الحصول على رخصة البناء يمكن أن يكون بسبب غياب سند الملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التهيئة والتعمير، في هذه الحالة يكون طبيعة الطلب "رخصة البناء على سبيل التسوية" construire à titre de régulation (permis de)

رابعا: البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

هي البنائيات التي يكون صاحبها لم يتم إنجازها دون الحصول على رخصة بناء، ومثل الحالة السابقة يرجع عادة السبب في عدم الحصول على رخصة البناء غياب السند الرسمي للملكية، وفي هذه الحالة يكون طبيعة الطلب المقدم "رخصة إتمام على سبيل التسوية" (permis d'achèvement à titre de régularisation¹)

كما أضافت المادة 18 من القانون 15-08² شروط أخرى ونصت على أنه: "يتم تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، حسب وضعية كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري.
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء.
- تخصيصها واستعمالها.

¹- منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، مرجع سابق، ص180
²- المادة 18 من القانون 15-08، السالف الذكر.

- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

لكي تتم التسوية بشكل صحيح يستوجب على المكلفين بعملية التسوية بشكل صحيح أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر لكل صنف من البناءات خلال الاستعانة بالتقارير و التحقيقات التي يقوم بها الأعوان المؤهلين ودراستها ليتمكنوا من الحكم على البناءة إذا كانت قابلة للتسوية أم لا.¹

خامسا: البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة.

تنص المادة 36 من القانون 15-08 في فقرتها الثانية: "على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، وما لم تكن هذه البناءات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بأخطار السلطات المعنية، قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أدناه".²

أما المادة 40 فنصت على: "إذا شيدت البناءة المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به".³

الفرع الثاني:

البناءات الغير قابلة للتسوية

استثنى المشرع في نص المادة 16 من القانون 15-08 مجموعة من الحالات الغير قابلة لتحقيق المطابقة والمتمثلة في:

✓ البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للاتفاقات ويمنع البناء عليها، كالبناءات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.⁴

✓ البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والعالم التاريخية والأثرية،

¹- شريف بحماوي ، مرجع سابق، ص 168.

²- راجع المادة 2/36، القانون 15-08، السالف الذكر.

³- المادة 40 من القانون 15-08، السالف.

⁴- الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 172.

- وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- ✓ البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- ✓ البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- ✓ البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.
- ✓ كما أضافت التعليمات رقم 09/1000 الصادرة عن وزارة السكن والعمران في إطار تطبيق أحكام القانون 08-15 مجموعة من الحالات الأخرى الغير القابلة لتحقيق المطابقة وتمثلة في البنايات المقامة على¹:
- ✓ مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة، بما فيها الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة.
- ✓ المساحات المصنفة الغير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضان أو لانزلاق التربة.
- ✓ البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تضر بالمحيط والمظهر العام للموقع، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنايات العشوائية الفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء متانة واستقرار المنشآت.
- ✓ البنايات التي تعيق أو تضر بتشييد المنشآت العمومية والتي يعتبر تحويل موقعها مستحيلا (خط الطريق السيارة، أحواض، سفوح السدود، مواقع التنقيب على المحروقات، ومواقع توسيع الموانئ والمطارات).
- ✓ كما لا تخضع للتسوية البنايات التي محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي، بالإضافة إلى البنايات المشيدة بعد سنة 2008.
- أورد المشرع هذه البنايات على سبيل الحصر ولا يترك مجال للإضافة أو النقصان من هذه القائمة إلا بموجب نصوص قانونية وتنظيمية أخرى، كما أن في هذه حالة المخالف أي صاحب البناء غير المطابق مع أحكام رخصة البناء أو قواعد التهيئة والتعمير تكون

¹- التعليمات الوزارية، رقم 09/1000، السالفة الذكر.

البنية موضوع هدم طبق لأحكام المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 وتقع أعباء الهدم على عاتق صاحب البناء.¹

الفرع الثالث:

كيفية تسوية وضعية القطع الأرضية المبنية في إطار القانون 08-15.

جاء القانون 08-15 لتسوية وضعية البناء غير المشروع المخالف للقوانين والأنظمة المعمول بها في هذا المجال، فضلا على تسوية وضعية الوعاء العقاري، ليستجيب لمقتضيات تنفيذ هذه الأحكام، يجعل من تحقيق المطابقة أمرا واقعا، سواء تعلق الأمر بالأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة (أولا) أو كانت مخصصة على أساس عقود إدارية (ثانيا).

أولا: قطع الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

نص القانون 08-15 ونصوصه التنظيمية إجراءات لتحقيق المطابقة خاصة على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة، عن طريق تحديد قيمة الأوعية العقارية (أولا)، فضلا على معالجة مشكل فارق المساحة بين ما هو مدون في العقد، وما نتج عن عملية المسح (ثانيا).

1- كيفية تحديد قيمة الأوعية العقارية التابعة للدولة.

المادة 40 فنصت على: "إذا شيدت البنية المتممة أو غير المتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يتم التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأمالك الدولة.

يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم المادة 03 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

و في هذه الحالة، في أجل 6 أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز.

¹- دكار نسيم بلقاسم، مرجع سابق، ص 61.

إذا لم يرق صاحب التصريح بالإجراءات المنصوصة عليها أعلاه في الأجل المحدد تطبق عليه أحكام المادة 87 أدناه.¹

يقع على إدارة أملاك الدولة عدة مهام، حيث تقوم بإجراء التحقيقات القانونية لتحديد وضعيات هذه العقارات، غير الحائزة على عقود أو سندات الملكية، كما تقوم بتحديد القيمة التجارية لهذه القطع المحتمل تسويتها في إطار تطبيق أحكام قانون المطابقة، ومن ثم إعداد السندات الملكية في إطار التسوية التي حظيت بالموافقة من طرف لجنة الدائرة المؤهلة لهذا الغرض، رغم أن أملاك الدولة يحميها القانون، إلا أن قانون المطابقة أجاز تسوية هذه الأبنية المشيدة عليها بعد إلغاء تصنيف وعائها القانوني.²

إلا أنه يجب التمييز بين عدة حالات:

- حالة استفاة المعني بالأمر بالأرض المعنية في إطار الاحتياطات العقارية لصالح البلديات المشيدة عليها بناء في حاجة إلى التسوية، حيث في هذه الحالة تسوى وضعية القطع الأرضية التابعة للدولة على أسس أسعار التنازل المعمول بها في إطار احتياطات العقارية البلدية المحددة بموجب المرسوم 02-86 الذي يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في احتياطاتها العقارية وأسعار بيعها.³
- حالة عدم استفاة المعني بالأمر بالأرض المعنية في إطار الاحتياطات العقارية البلدية، حيث يتم في هذه الحالة تحديد قيمة الأرضية المعنية بالتسوية، في إطار تطبيق أحكام قانون المطابقة رقم 15-08 على أساس القيمة التجارية، أن يتم تقييم الأوعية العقارية المعنية على أساس أنها أراضي صالحة للبناء وبالتالي يتعين عدم تطبيق أي تخفيض قابل للازدحام، علمتا أنه يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم أحكام قانون المطابقة.⁴
- حالة المعنيين بالأمر الذين يشغلون عقارات تابعة للدولة، الذين لم تتم تسوية وضعية شغلهم أنداك، و قد قاموا بتهديم البنايات القديمة التي تعود إلى الحقبة الاستعمارية، وشيدوا بنايات جديدة بدون ترخيص أو قاموا بتشيد بنايات جديدة مع المحافظة على البنايات القديمة، حيث يجب على إدارة أملاك الدولة أثناء إجراء التحقيقات القانونية طبق لأحكام المادتين 36 و38 من قانون المطابقة 15-08، التأكد من أن المعني قد استفاد بالقطعة الأرضية، في إطار قانون الاحتياطات العقارية، أو يحوز على هذا

1- المادة 40 من القانون 90-29، مرجع سابق

2- أنظر المادة 37 من القانون 15-08 من مرجع سابق.

3- مرسوم رقم 02-86 مؤرخ في 7 يناير 1986، يضبط كفيات تحديد أسعار شراء البلديات للأراضي الداخلة في

إحتياطاتها العقارية وأسعار بيعها، جريدة رسمية عدد 01، الصادرة في 08 يناير 1986.

4- أنظر المادة 03 من القانون 15-08. مرجع سابق .

العقار قبل تاريخ 18 نوفمبر 1990، تاريخ صدور القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تتحدد معه كيفية حساب أسعار التنازل¹.

2- كيفية معالجة مشكل فارق المساحة.

تبين أثناء معالجة ملفات تحقيق المطابقة على مستوى لجان الدوائر من أجل تسوية وضعية الأوعية العقارية التابعة للدولة، وكذا الأبنية غير الشرعية المقامة عليها، ظهور إشكال فارق المساحة بين المدون في العقد أو سند الملكية، و بين ما نتج عن عمليات مسح الأراضي طبقاً لأحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وعليه تم في هذه الحالة الاعتماد على الإجراء الذي سنه المشرع بموجب أحكام المادة 47 من القانون 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004.

يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الذي يرمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به، فيتضح بموجب المادة 47 أنه يجب التمييز بين أمرين:

- إذا كان الجزء الزائد لا يشكل في أي حال من الأحوال قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، فإنه يتم التنازل عنه للشاغل الحائز على سند ملكية مقابل ثمن يمثل القيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة إدارة أملاك الدولة.
- أما إذا كان الجزء الزائد يمكن أن يشكل قطعة أرض تسمح بتشييد بناية، فإنه يتعين في هذه الحالة، تسجيل هذا الجزء باسم الدولة².

ثانياً: قطع الأراضي المخصصة على أساس عقود إدارية.

يمكن تسوية هذا النوع من القطع الأرضية المشيد عليها البناية في إطار القانون 08-15 في حالتين³:

1- حالة وجود سند الملكية.

يجب على أصحاب البنايات المشيدة على الأراضي الخاضعة للقانون الخاص تقديم سند الملكية عندما يكون للمالك العقار الذي شيدت البناية عليه عقد الملكية، شهادة الحيابة أو عقد رسمي آخر لا تطرح المشكلة، لاسيما بعد مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، حيث يمكن

¹ - أنظر التعلية رقم 03476، المؤرخة في 8 أبريل 2013، تتعلق بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، الصادرة عن إدارة أملاك الدولة.

² - لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون رقم 08-15، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 2، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 383، 382.

³ - بوعكاز إيمان، المخالفات العمرانية و آليات معالجتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضارية، تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2017-2018، ص 25.

لرئيس المجلس الشعبي البلدي إعداد على سبيل التسوية إما رخصة البناء، أو رخصة إتمام إنجاز أو شهادة المطابقة طبقاً للمواد 20، 21، 22 من القانون 08-15.

2- حالة عدم وجود سند الملكية.

يقوم صاحب ملف التسوية الذي حظي بموافقة لجنة الدائرة أن يسوي وعائه العقاري كما يلي :

- إما طلب شهادة الحيازة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون 90-29، المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم وفق لما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 91-254 يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، في حالة ما إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة، وعلائية، طبقاً للقانون.

- أما طلب سند الملكية من المصالح المختصة في حال أثبت حيازته للوعاء العقاري، واكتسابه عن طريق التقادم بعد القيام بالتحقيق العقاري.

ثالثاً: الأراضي التابعة للأوقاف.

الأموال الوقفية هي أملاك العقارية التي حسبها مالؤها ليُجعل الانتفاع بها لجمعية خيرية خاصة أو عامة في حياته، أو بعد مماته.

البنائات المقامة على أراضي تابعة للأوقاف فهي تسير حسب الأحكام التشريعية الخاصة به.

المطلب الثاني:

إجراءات التسوية الإدارية.

بعد التطرق لشروط الواجب توفرها للتسوية يبقى أن نبحث عن الإجراءات الواجب إتباعها للتسوية، بداية من تقديم طلب التحقيق (الفرع الأول)، دراسة الطلب (الفرع الثاني)، وأخيرا دراسة طلب تحقيق المطابقة (الفرع الثالث).

الفرع الأول:

تقديم طلب تحقيق المطابقة.

يقصد بإجراءات تحقيق المطابقة مجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء المنصوص عليها في المواد 19، 20، 21، 22 من القانون 15-08، والتي يمكن للمخالف عن طريقها أن يستفيد من الرخص المناسبة، وللإستفادة من هذه الرخص لابد منه أولا تقديم طلب تحقيق المطابقة، فيه يرفق بتصريح بالبنائية وملف كامل يودع أمام الجهات المعنية.

نصت المادة 23 من القانون 15-08 في فقرتها الثانية أنه يلزم على مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية¹. وجاءت المادة 24 من نفس القانون لتخضع البنايات المذكورة سابقا لتصريح يقدم إلى رئيس الجمهورية في خمس نسخ في فقرتها الثانية: "....يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا للاستمارة...".² ويودعه على مستوى مصالح التقنية التابعة للبلدية مقابل وصل استلام ويتضمن التصريح عنوان البناية و نسبة تقدم الأشغال فيها وتاريخ بدايتها عند الاقتضاء³.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة التوقيف عن الأشغال من أجل تحقيق المطابقة. وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية⁴

1- المادة 1/23، القانون 15-08، مرجع سابق.
2- المادة 2/24 من القانون 15-08، مرجع السابق.
3- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 220.
4- المادة 3/24، القانون 15-08، مرجع سابق.

إذ لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها بهذا الشأن¹.

ويشمل التصريح البيانات التالية²:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
 - طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز.
 - عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها .
 - مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت.
 - الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة.
 - تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء.
- زيادة عن هذه العناصر المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون 08-15 يجب أن يرفق تصريح تحقيق البنائيات بملف يختلف حسب حالات :

1- عندما يتعلق الأمر ببناية غير متممة ومطابقة لأحكام رخصة البناء:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
 - بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها.
 - مناظر فتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناء.
 - تحديد آجال إتمام البناية يقيمه المهندس المعماري.
- ### 2- عندما يتعلق الأمر ببناية غير متممة وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة.
- وثائق بيانية وكتابية للأجزاء التي أدخلت عليها التعديلات.
- مناظر فتوغرافية لواجهات ومساحات الخارجية للبنائيات.
- تحديد أجل إتمام البناية .

3- عندما يتعلق الأمر ببناية متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

¹- المادة 5/24، القانون 08-15، مرجع سابق.

²- المادة 25، من القانون 08-15، مرجع سابق.

- مخططات الكتلة للبناءة كما اكتملت على سلم 500/1.
- مخططات الطوابق والواجهات كما اكتملت على سلم 1/50.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال.
- مناظر فوتوغرافية والمساحات الخارجية للبناءة.
- 4- بالنسبة للبناءات المتممة غير الحائزة على رخصة التجزئة.
 - الوثائق المكتوبة والبيانية، ومخططات الهندسة المدنية للبناءة يعدها كل من المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين.
 - بيان وصفي للأشغال المنجزة والأجزاء المتممة لها.
 - مناظر فوتوغرافية لواجهات البناءة ومساحتها الخارجية.
- 5- البناءات غير المتممة غير الحائزة على رخصة البناء.
 - الوثائق المكتوبة والبيانية، ومخططات الهندسة المدنية للبناءة يعدها كل من المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين.
 - تقدير أجال إتمام البناءة من طرف المهندس المعماري المعتمد.
 - مناظر فوتوغرافية لواجهات البناءة ومساحتها الخارجية.

الفرع الثاني:

دراسة الطلب

تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير الشرعي مع قواعد التعمير، وتتم على مستويين مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية:

أ- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي:

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة من معالجة الطلب وزيارة البناءة خلال ثمانية أيام من تلقي طلب التسوية من أجل معاينتها وتحرير محضر عدم مطابقة البناءة، على ضوء المعلومات التي تقدم بها المصرح، فإذا ما تصادفت عملية الزيارة مع ضبط المصرح ببناءة غير متممة يستمر في الأشغاليتين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة واستتباع ذلك بإجراءات المتابعة الجزائية طبقا للمادة 89 من القانون 08-15¹، ويبين المحضر السابق بصفة دقيقة حالة البناءة ومكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة

¹- المادة 89 من القانون 08_15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ،مرجع سابق

بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء والتعمير في القطعة الأرضية المشيد عليها، من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة ليتم بعد ذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي بأعمالهم بدوره هذا الأخير، يعد ملفا يتكون من أربعة نسخ عن تصريح المطابقة يتضمن رأي مصلح التعمير التابعة له في ملف التسوية ومحضر المعينة المنجزة ويرسله إلى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية خلال أجل 15 يوما من تلقي التصريح، لينطلق المستوى الثاني من دراسة طلب التسوية.¹

ب- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية:

تلتزم مديرية التعمير والبناء بإتمام دراسة طلب تحقيق المطابق خلال شهر واحد من الاستلام وجمع الموافقات وتحقيق المطابقة من مصالح الأملاك الوطنية والحماية المدنية والآثار والمواقع المؤهلة والفلاحة على مستوى الولاية، التي تلتزم بالرد في أجل 15 يوما وإلا اعتبر سكوتها قبولا.

بعد ذلك تعد مديرية التعمير والبناء هي الأخرى ملفا يشتمل على رأيها في التسوية ورأي المصالح التي تم استشارتها مع إرفاق مستخلص عن الدراسة والأعمال التقنية المطبقة يضاف إليها الملف الذي استلمه من رئيس المجلس الشعبي ليتم إيداع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة باعتبارها الجهاز المكلف بالبت في تحقيق المطابقة.²

الفرع الثالث:

البت في طلب تحقيق المطابقة.

استندت في هذه الحالة مهمة البت في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناية إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من القانون 08_15 التي تنص على: "تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنايات بمفهوم أحكام هذا القانون"³ وأحال بشأن تشكيلتها وعملها إلى التنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيان سيرهما، حيث تتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة كرئيس لها وممثلي مصالح الولاية على مستوى الدائرة التي طلبت مديرية التعمير استشارتها عند دراسة تحقيق المطابقة، كما يمكنها أن تستعين بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير أو أي شخص أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها التي تعقد على شكل اجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرة دعت

¹- <https://m.facebook.com/permalink.php>

²- منصر نصر الدين، نعيمة ذيايبية، مرجع سابق، ص 183.

³- المادة 32 من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، مرجع سابق.

الحاجة إلى ذلك في شكل دورات غير عادية من أجل البث في طلبات تحقيق المطابقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية بالملف الذي أعدته، ويشترط لصحة قراراتها حضور ثلثي أعضائها عند المداولات وإلا عقد اجتماع جديد خلال ثمانية أيام تتخذ فيه القرارات بأغلبية الأصوات على ضوء الملف المعروض إما بالموافقة على تحقيق المطابقة وتسليم السند بذلك أو التحفظ كمرحلة وسط أو الرفض.

تنتهي لجنة الدائرة أعمالها بالفصل في الملفات بإصدار قرار الموافقة أو الموافقة المقيدة المقيد بشروط أو قرار الرفض، ثم ترسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي فتكون بإجراءات كالتالي:

أ- في حالة الموافقة.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ببناء على قرار لجنة الدائرة:

- تسليم صاحب التصريح إما رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة.
- أو إخطار السلطات الأخرى بالغرض المطلوب إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها¹.

ب- في حالة الموافقة المقيدة بشروط.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي ببناء على نص المادة 44 من القانون 08-15 بتبليغ شروط للمصرح ويطلب منه رفع هذه التحفظات الصادرة من لجنة الدائرة في أجل يحدده، بعد رفعها تسلم له وثيقة تحقيق المطابقة من طرف السلطة المختصة، مع إعلام لجنة الدائرة بذلك².

ج- في حالة الرفض:

تقوم لجنة الدائرة بإرسال نتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر و عليه تبليغ المصرح بقرار الرفض المعلل في أجل 15 يوم بعد استلامه، ويكون قرار الرفض قابل للطعن الإداري.

¹- عزري الزين، كاهنة مزوزي، "تسوية وضعية البنايات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 3/35، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص297.

²- أنظر المادة 44 من القانون 08-15، السابق الذكر.

لضمان القرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بشأن تسوية بعض البناءات المنجزة المخالفة للقانون أقر المشرع بضرورة تكوين فرق المراقبة والتحقيق إلى جانب الأعيان المذكورين فتتص المادة 76 مكرر من القانون 90-29، تتولى مهمة¹:

- البحث ومعاينة مخالفات أحكام القانون 08-15.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح الخاص بالتحقيق والمطابقة والتحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات.

تنتهي هذه الزيارات بتحرير محاضر عن المخالفة المعاينة يدون فيها العون المؤهل قانونا الوقائع والتصريحات التي تلقاها، ويوقع المحضر من طرف العون ومرتكب المخالفة، في هذه الحالة رفض هذا الأخير يبقى هذا المحضر صحيحا، ثم ترسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير المختص إقليميا في أجل لا يتجاوز 7 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة، كما يرسل المحضر وجوبا خلال 72 ساعة الموالية للمعاينة إلى الجهة القضائية المختصة، وتباشر هذه الأخيرة المتابعة القضائية وفقا لنص المادة 66 من القانون 08-15². فنجد العقوبات المفروضة على المخالفين طبقا للقانون 08-15 تتراوح ما بين:

- الغرامة المالية: الحد الأدنى 5 آلاف، والحد الأقصى مليون دينار.
- الحبس: المدة الأدنى ستة أشهر، والمدى الأقصى سنتين.
- قد تفرض عقوبة الحبس والغرامة معا حسب خطورة المخالفة.
- إعادة الوضع إلى ما كان عليه.
- الأمر بالهدم.

¹-أنظر المادة 76 مكرر من القانون 90-29، السابق الذكر.
²- المادة 66 من القانون 08-15، السابق الذكر.

المبحث الثاني: التسوية القضائية.

إن للقضاء دور هام وحاسم في زجر مخالفات التعمير وفي فرض احترام القواعد والمقتضيات المنصوص عليها، فيعمل القضاء من خلال الصلاحيات المخولة له على الحكم باتخاذ التدابير اللازمة، التي تختلف حسب نوع المخالفات المرتكبة، وهذا بالتعاون مع الجهات القضائية وهذا من خلال معاينة الجرائم والفصل في الدعوى الجزائية (مطلب أول)، وكذا إمكانية اللجوء إلى دعوى التعويض أمام الجهة القضائية المختصة وفقا لإجراءات محددة ولشروط معينة يلتزم بها الشخص المتضرر (مطلب ثاني).

المطلب الأول:**معاينة الجرائم والفصل في الدعوى الجزائية.**

في هذا المطلب سنحاول التطرق إلى معاينة الجرائم التي تدخل ضمن عملية الضبط الإداري، وهذا من خلال تحديد الأشخاص التي تخول لهم سلطة المعاينة (فرع أول)، ثم نتطرق إلى الفصل في الدعوى الجزائية سواء من ناحية الحكم بالتدابير العينية أو من ناحية الحكم بعقوبات جزائية (فرع ثاني).

الفرع الأول:**معاينة الجرائم.**

حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين خولت لهم صلاحية معاينة جرائم العمران (أولا) ومنحهم سلطة اتخاذ الإجراءات اللازمة في حالة الإخلال بالقواعد الخاصة بالتهيئة والتعمير (ثانيا).

أولا: الأشخاص المؤهلة لمعاينة جرائم العمران:

من خلال القانون 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 06-55 الذي يحدد شروط تعيين الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها¹ وهم:

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

نصت المادة 73 من القانون 90-29 (المعدلة بالمادة 06 من القانون 04-05) على أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت"²

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، ج ر ج ج عدد 06، لسنة 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج ر ج ج عدد 61، لسنة 2009.

² - أنظر المادة 73 من القانون 90-29 (المعدلة بمقتضى قانون 04-05)، السالف الذكر.

أما المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55-06 نصت: ".....يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا، أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها و كذا الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما¹". من هنا نلاحظ أن المشرع الجزائري أعفى الوالي من مهمة المراقبة وخول السلطة لرئيس المجلس الشعبي البلدي كونه الشخص الإداري الأقرب لمجال العمران.

2- أعوان البحث والتقصي عن جرائم العمران:

حسب القانون 29-90 والرسوم التنفيذية 06-55²، السابقين للذكر وأعوان البحث والتقصي عن جرائم العمران متمثلون:

✓ مفتشو التعمير.

✓ المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين المدنيين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين الرئيسيين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذو خبرة 5 سنوات على الأقل.

- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة سنتين على الأقل.

■ التقنيين الساميين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل.

أما القانون 04-05 السالف الذكر فأضافت:

✓ ضباط وأعوان الشرطة القضائية {رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة، ذو الرتب في الدرك الوطني، رجال الدرك الوطني الذين أمضوا 3 سنوات خدمة على الأقل، مفتشو الأمن الوطني (خدمة 3 سنوات على الأقل)، ضباط وضباط الصف التابعون للأمن العسكري}.

✓ أما بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية فحسب المادة 19 من قانون إجراءات جزائية فهم {أعوان الضبط القضائي، موظفو مصالح الشرطة، ذو الرتب في الدرك الوطني، ورجال الدرك، ومستخدمو الأمن العسكري الذين ليس لهم صفة ضباط الشرطة القضائية³.

✓ أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

¹- انظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي 55-06، مرجع سابق.

²- المادة 02 من القانون 29-90، السابق الذكر.

³-بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 233.

✓ مضافوا إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

ثانياً: السلطات التي يتمتع بها الأعدان المؤهلين لمعاينة جرائم العمران.

تتمثل هذه السلطات في :

1- تحرير محاضر المعاينة.

عند الإخلال بقواعد التهيئة والتعمير المنصوص عليها قانوناً، يقوم العون المؤهل بتحرير محضر معاينة ويتضمن وقائع المخالفة بالتفصيل، وتصريحات المخالف، مع التوقيع، في حالة رفض المخالف التوقيع يسجل ذلك ويبقى المحضر صحيحاً لغاية إثبات العكس¹. المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55-06 نصت على محاضر المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير وهي كما يلي²:

✓ محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

✓ محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

✓ محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

أما المادة 17 فنصت " ..يعد العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء و يرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل لا يتعدى اثني وسبعون ساعة (72 ساعة)"³. أما المادة 18 نصت " يعد العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال الغير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى 72 ساعة، ترسل نسخة منه في نفس الأجل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليمياً"⁴ وهذا في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة.

2- استعمال القوى العمومية.

يمكن لأعدان المؤهلة لمعاينة جرائم العمران، اللجوء إلى استعمال القوى العمومية، ونصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55-06 على أنه: "تحمي الدولة الأعدان المؤهلين أثناء ممارستهم مهنتهم من أشكال الضغوط أو التدخل بالقيام بنشاطاتهم أو تسبب ضرراً لنزاهتهم"⁵.

ثالثاً: تحريك الدعوى العمومية.

1- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 235.

2- أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55-06، السالف الذكر.

3- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 55-06، السالف الذكر.

4- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55-06، السالف الذكر.

5- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55-06، السالف الذكر.

تحريك الدعوى العمومية تتم إما من طرف النيابة العامة من طرف وكيل الجمهورية، بناء على محاضر المعاينة لمخالفات العمران، الذي يحرره العون المؤهل (كما ذكرناه سابقاً)، حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-155.

فيقوم وكيل الجمهورية مباشرة الدعوى الجزائية وهذا باستدعاء المخالف أمام المحكمة.

أو تحريك الدعوى عن طريق الادعاء المدني الأصلي حسب ما جاء في نص المادة 74 من قانون التهيئة و التعمير.²

فالمشرع اعترف للجمعيات التي تعمل من أجل إطار الحياة وحماية المحيط أن تقدم شكوى أمام قاضي التحقيق مصحوبة بالإدعاء المدني.³

الفرع الثاني:

الفصل في الدعوى الجزائية.

لقد نص المشرع في القانون 04-05 المعدل لقانون التهيئة والتعمير على إجراءات توقع على كل من ارتكب مخالفة من مخالفات العمران، وكذا قوانين أخرى للحد من هذه التجاوزات، والقاضي خلال فصله في الدعوى له الحق في تقرير العقوبات في إطار ما يخوله له القانون في نصوصه، فإما الفصل بالتدابير العينية (أولاً) أو عقوبات جزائية (ثانياً).

أولاً: التدابير العينية.

تتمثل التدابير العينية إما في هدم البناء أو إعادته كما كان الحال عليه، فنصت المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 في فقرتها الثالثة: ".... في هذه الحالة، تقرر الجهات القضائية التي تم اللجوء إليها في بث الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده"⁴. ونصت المادة 76 مكرر 05 من القانون 90-29 (مدرجة بالمادة 11 من القانون 04-05) في فقرتها الخامسة أن المخالف هو الذي يدفع تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية. ونصت الفقرة الأخيرة من نفس المادة أنه في حال عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

¹- راجع المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55، السالف الذكر.

²- انظر المادة 74 من القانون 90-29، مرجع سابق.

³- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 238.

⁴- انظر المادة 76 مكرر 03، من القانون 90-29، السالف الذكر.

ثانياً: الحكم بالعقوبات الجزائية.

لقد وضع المشرع عقوبات جزائية توقع على كل من خالف قوانين التهيئة والتعمير وكل من ارتكب جريمة من جرائم العمران، وأدرجها في قوانين مختلفة.

ففي القانون 90-29 فنصت المادة 77 (المعدلة بالمادة 105 من قانون المالية 17-11) : " يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 30.000 دج و 100.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها"¹. وأضافت الفقرة الثانية: " يمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة".

أما في القانون 08-15 نص المشرع على مختلف العقوبات في القسم الثاني تحت عنوان "العقوبات"، نص على عقوبة مخالفات التجزئة في المادة 74: "يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة مالية من مئة ألف (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة. في حالة العود تضاعف العقوبة"²

المادة 75 جاءت على أنه: "يعاقب بغرامة من مئة ألف (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة. في حالة العود تضاعف المخالفة"³

المادة 77 نصت كذلك على عقوبة بيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة لها أو لم يتم الاستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع⁴. أما عقوبة رخصة البناء قررها المشرع في المادة 78 وحددها من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، لكل من لا ينجز البناية في الأجل المحددة في رخصة البناء⁵.

نصت المادة 79: "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل من يحاول تشييد بناية بدون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة"⁶، وجاءت المادة

1- انظر المادة 77 من القانون 90-29، مرجع سابق.

2- انظر المادة 74 من القانون 08-15، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 75 من القانون 08-15، مرجع سابق.

4- راجع المادة 77 من القانون 08-15، السالف الذكر.

5- المادة 78 من القانون 08-15، السالف الذكر.

6- المادة 79، من القانون 08-15، السالف الذكر.

80 لتعاقب المالك أو صاحب المشروع إذا لم يتم الأشغال في الأجل المحددة في رخصة إتمام الإنجاز¹. أما عقوبة رخصة المطابقة فنصت عليها المادة 81: "يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد"² ونصت المادة 82 على العقوبات التي يتعرض لها كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة³. والمادة 83 نصت على عقوبة كل من لم يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة⁴.

¹- راجع المادة 80، من القانون 15-08، السالف الذكر.

²- المادة 81، من القانون 15-08، السالف الذكر.

³- راجع المادة 82، من القانون 15-08، السالف الذكر.

⁴- راجع المادة 83، من القانون 15-08، السالف الذكر.

المطلب الثاني:

منازعات التعويض.

في حالة وجود الضرر من الأعمال يتبين للمتضرر الحق في اللجوء إلى القضاء لطلب تعويض عن كل ما لحقه من ضرر، وهذا بإثبات المدعى الخطأ. وتعتبر دعوى التعويض المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي الإداري في مجال ممارسة رقابته على أعمال الإدارة، وتكون دعاوى التعويض من اختصاص القضاء الإداري أيًا كانت الجهة الإدارية المتسببة في الضرر. وفي هذا المطلب سنحاول التطرق للخطأ كأساس المسؤولية الإدارية في مجال العمران (فرع أول)، والمسؤولية الإدارية بدون خطأ (فرع ثاني).

الفرع الأول:

الخطأ كأساس المسؤولية الإدارية في مجال العمران.

الخطأ في المسؤولية في مجال العمران هو قيام الإدارة بفعل مادي أو قرار إداري يكون مخالفاً لنصوص القانون، فالخطأ يتمثل في مخالفة قانونية صادرة عن جهة إدارية ويمكن أن تكون هذه الأخطاء محصورة بين المسؤولية الإدارية بفعل القرارات الغير المشروعة (أولاً)، أو المسؤولية الإدارية بفعل التعدي الإداري (ثانياً).

أولاً: المسؤولية الإدارية بفعل القرارات الإدارية الغير المشروعة.

تظهر أعمال الإدارة الغير المشروعة في العيوب التي تصب عن قرارات الإدارة مثل: رخصة البناء المؤسسة على معلومات خاطئة، ومنح وإلغاء الرخص بطريقة غير مشروعة، فرفض جهة إدارية مثلاً رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية¹ تعتبر مخالفة. كذلك لجوء الإدارة إلى الهدم المباشر دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم الغير المبرر يؤدي لإحداث الضرر للغير مما يدفع هذا الأخير لرفع دعوى للحصول على تعويض، ولكن يمكن للإدارة أن تعفى من التعويض أو التخفيف منه وهذا بإثبات أن المستفيد من الرخصة استعمل طرق للتحايل، كتقديم وثائق مزورة وتصريحات كاذبة².

ثانياً: المسؤولية الإدارية بفعل التعدي الإداري.

في الأخطاء المتعلقة بالإدارة يأخذ القاضي الإداري بالخطأ البسيط، وإن التبس عليه الأمر يستعين بالخبراء والتقنيين، لتحديد الانحراف باستعمال سلطة الإدارة وإلحاق الأضرار بحقوق الغير، لكن إذا ثبت سوء نية طالب الرخصة لإيقاع الإدارة في خطأ، فلا تثبت مسؤولية الإدارة. ويفرق القضاء بينما إذا كان الغرض تحقيق المصلحة العامة وانتهى البناء

¹ - خشاب نبيلة، مرجع سابق، ص 87.

² - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 102.

فهنا لا يحكم بالهدم، أما إذا لم ينتهي البناء فللقاضي الإداري الأمر بوقف التنفيذ وإزالته، وبالتالي حالة التعدي تستلزم التعويض العيني أو المالي للمعتدي على عقاره.¹

الفرع الثاني:

المسؤولية الإدارية بدون خطأ.

يكتفي المتضرر في حالة مسؤولية الإدارة بدون خطأ إثبات وجود الضرر وعلاقته بعمل الإدارة و قراراتها فلا يقع على عاتقه إثبات الخطأ، وفي هذا الفرع سنتناول المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر (أولاً)، والمسؤولية الإدارية على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة (ثانياً).

أولاً: المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر.

إذا كانت القاعدة العامة أن مسؤولية الإدارة تقوم على أساس المخاطر المرفق، فإنه يمكن أيضاً في حالات محددة تقوم على أساس فكرة المخاطر بدون إثبات خطأ الإدارة.²

ترتكز نظرية المخاطر في موضوع بحثنا حول مخاطر العمران في الأشغال العمرانية، وهذا الموضوع يلعب فيه النظام العمراني و المصلحة العمرانية دوراً أساسياً.³ ومن الإمكان حدوث بالتملكات أو الأفراد جراء الأشغال العمومية، فيختلف أساس التعويض بحس أكان المضرور من الغير أو من مستعملي المنشآت العمومية.

لقد تقرر مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر في مجال العمران سنة 1974، في قضية NAVARA، حين قرر مجلس الدولة الفرنسي ضد وزارة التهيئة العمرانية أن رفض الإدارة التدخل لوقف المخالفات لقواعد التنظيم العمراني لا يشكل خطأ من جانبها بل لجسامة الضرر.⁴

ثانياً: قطع المساواة أمام الأعباء العامة.

تتعلق المسؤولية الإدارية على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة بأضرار متوقعة من جراء وضعيات وتدابير تتخذها الإدارة⁵، ومفاد هذه النظرية هو أنه على الإدارة توزيع الأعباء بالتساوي على كافة أفراد المجتمع و عليه فعلى الدولة تحمل الأضرار التي

1- كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، بحث لنيل شهادة الدكتوراه في علوم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 108-109.

2- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 114.

3- عزري الزين، مرجع سابق، ص 187.

4 - Henni Jacque et François priet , droit de l'urbanisme , « DALLOZ » , 4^e édition, paris,2001, p 134 .

5- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 119.

تسببها للأفراد، فليس من العدالة أن يتحمل الشخص وحده عبء الأضرار الناتجة عن أعمال الإدارة¹.

يتخذ أساس اتخاذ مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة صورتين لقيام دعوى التعويض:

1- صورة تماطل الإدارة في اتخاذ الإجراءات اللازمة: إذ يترتب جراء تماطل الإدارة في اتخاذ الإجراءات اللازمة، إذ يترتب جراء تماطل الإدارة في ممارسة اختصاصها أضرار، يقرر القاضي الإداري بقيام التعويض بدون خطأ شريطة أن لا تتم المماطلة لسبب يتعلق بالمصلحة العامة.

2- صورة قيام التعويض بسبب عدم فرض احترام قواعد التعمير: طبقا لمادة 115 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية، والمادة 78 من القانون 02-07 المتعلق بالولاية، من سلطات واختصاص البلدية السهر على فرض احترام القوانين المعمول بها في مجال حماية الأراضي والسهر على المراقبة المستمرة لمطابقة عمليات البناء فإن الإخلال بهذه الصلاحيات يترتب المسؤولية الإدارية بالتعويض عن الأضرار التي تصيب الغير.

فرع ثالث:

شروط التعويض.

أوجب المشرع الجزائري شروط يجب توفره القيام المسؤولية الإدارية للتعويض وهي الضرر (أولا)، والعلاقة السببية (ثانيا).

أولا: الضرر.

الضرر هو الاعتداء على حق شخصي أو المالي أو الحرمان من هذا الحق. وهو الأذى الذي يصيب الشخص في الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له، وبحق من حقوقه، فالشروط العامة للضرر في المسؤولية الإدارية يتخذ صوراً تختلف من حالة لأخرى، فإذا كانت الشروط العامة للضرر أن يكون مادياً، مؤكداً ومباشراً، أما في المسؤولية العمرانية تتخذ صوراً أخرى ألا وهي:

- أن يكون حقيقياً ومحققاً.
- أن يكون مادياً.
- أن يكون مباشراً.

هذا في المسؤولية على أساس الخطأ، أما في المسؤولية بدون خطأ، فتشترط أن يكون الضرر خاضعاً وغير عادي.

¹- كمال محمد أمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة البناء و التعمير، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، مجلة علمية محكمة، صادرة عن كلية الحقوق، جامعة عمار فليجي، الأغواط، العدد الثاني، 2015، ص 425.

أولاً: شروط الضرر في المسؤولية على أساس الخطأ.

1- أن يكون الضرر حقيقياً.

يكون الضرر محققاً بوقوعه وإثباته، فلا يأخذ بالضرر الاحتمالي كادعاء بضياع فرصة، والضرر المستقبلي الأكيد الوقوع ينشئ الحق في التعويض شرط أن يكون حدوثه حتمياً لا احتمالياً فقط، وأن يكون قابلاً للتقدير بالحال.

يكون الضرر الذي لحق الضحية جراء نشاط الإدارة حقيقياً إذا أثبتت الضحية حقيقة الضرر¹، وبالتالي فالمساوئ التي تنتج عن السير العادي للحياة العمرانية لا تشكل أضراراً حقيقية وهو الأمر الذي أشار إليه مجلس الدولة الفرنسي في عدة قرارات من بينها، القرار الصادر في 1992 في قضية رفعت على بلدية Montmort والذي أكد من خلاله أن الحياة الاجتماعية في عصرنا تطرح فكرة ضرورة تحمل العديد من المساوئ والمضايقات.

يجدر التمييز بين الضرر المحتمل وضياع فرصة أكيدة على الشخص، كادعاء بضياع حق الإيجار بسبب عدم منح رخصة البناء لأصاحب المشروع في وقتها فإن للقاضي الإداري يعتبر هذا التعويض غير ممكن وغير مستحق باعتبار أن الضرر المزعوم غير محقق بل هو احتمالي².

في القضاء الجزائري لم نجد أحكاماً أقر فيها هذا الشرط لضرر وهذا لأن منازعات العمران عموماً والمسؤولية الإدارية بشكل خاص، لم تجد الاجتهاد القضائي الكافي ليصل إلى هذه الدرجة من التطور في مفهوم الضرر الحقيقي عند تقرير المسؤولية عن خطأ الإدارة³.

2- أن يكون الضرر مادياً.

يكون الضرر مادياً عندما يصيب الشخص في حقه أو مصلحة مالية له، وهذا بإلحاق خسارة أو تفويت مكسب، وهذا هو الضرر الذي ينصب على جسم الشخص أو ماله أو يرد على عنصر من عناصر ذمته المالية، كأن يؤدي تصرف الإدارة الغير المشروع إلى إصابة شخص ما في جسده وأمواله كإتلاف مزروعاته أو هدم عقار يملكه.

إن تقدير الضرر المادي لا يمثل إشكالا باعتبار الصيغة ملموسة والمتمثلة أساساً في المادي بالمكاسب، عكس الضرر المعنوي الذي يصعب تقديره نظراً لصيغته الذاتية، لذلك فإن الضرر المعنوي يصعب أو يكاد ينعدم التعويض عنه، في مجال رخص البناء، أما في

¹ - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 148.

² - عبد العزيز نويزي، رقابة القاضي الإداري على سلطة التقديرية للإدارة، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، سنة 2002، ص 89.

³ - عزري الزين، مرجع سابق، ص 86.

مجال التعمير بصفة عامة فإنه عادة ما يتم التمسك به من طرف الجمعيات ولكن يبقى التعويض عنه رمزياً.

3- أن يكون مباشراً.

يوصف الضرر بالمباشر متى كان نتيجة طبيعية لإخلال المدين بتنفيذ التزامه، ويكون الضرر نتيجة طبيعية، إذ لم يكن باستطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول.

قد أوضحت ذلك بصورة صريحة الفقرة الأولى من المادة 182 من القانون المدني الجزائري: "ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إن لم في استطاعت الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول"¹.

فالمشرع الجزائري استعمل عبارة نتيجة طبيعية لتعبير عن كون الضرر مباشراً.

ثانياً: شروط الضرر في المسؤولية بدون خطأ.

يشترط في المسؤولية بدون خطأ أن يكون الضرر:

1- أن يكون الضرر خاصاً.

يشترط لقيام المسؤولية بدون خطأ أن يكون الضرر المطلوب التعويض عنه خاصاً أي ينصب على شخص معين، أما إذا أصاب الضرر عدداً غير محدد من الأشخاص فإن الضرر يصبح عاماً من حيث مداه، ويفقد صفة الخصوصية نجد مثلاً² أن المسؤولية على أساس قطع الأعباء العامة، تتعلق بقرارات مشروعة لكن رغم ذلك تحدث أضراراً لبعض الأشخاص ولاستحقاق التعويض لا يكفي تحقق الضرر بل يجب أن يكون خاصاً.

2- أن يكون الضرر غير عادي.

الضرر الغير العادي هو كل ضرر لا يتطابق مع ما هو معمول به بوجه عام، أي كل ما هو مفاجئ، غريب واستثنائي.

لقد ربط القاضي الإداري الخاصية الغير العادية لضرر بخصوصية أخرى ومعيار آخر هو معيار الخطورة، توجد بالضرورة كما تأسست مسؤولية الإدارة على الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.

ثانياً: العلاقة السببية.

يتمتع القاضي بسلطة واسعة لتقدير مدى وجود الضرر والعلاقة السببية بينه وخطأ الإدارة أو نشاطها الضار، وهذا ما كان سببية الضرر واضحة، ولا يبقى إلا معابنتها، وأن الضرر لم يتأخر عن الفعل الضار، لكن إذا انقضت مدة طويلة ما بينهما، فهذا يؤدي إلى

¹- المادة 182، من القانون المدني.

²- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 151.

إنقاص الحظوظ لإثبات العلاقة السببية، فهذه الحالة تعتبر من الاستثناءات التي تخضع للبحث عن السبب من طرف القاضي بأكثر دقة، وغالبا ما يستعين بنظرية السببية الملائمة في الظروف العادية بأمر لها ميل خصوصي في إحداث الضرر¹.

رابطة السببية تتجلى في مظهرين مختلفين، أحدهما إيجابي والآخر سلبي فلكي يحصل المتضرر على التعويض يجب أن يثبت العلاقة السببية بين الضرر الذي أصابه ونشاط الإدارة وهذا هو المظهر الإيجابي، ويستطيع المدعي عليه أن ينفي العلاقة السببية أحيانا، إذ أثبت وجود سبب أجنبي لا بد له فيه، وهو المظهر السلبي لتوضيح ذلك ينبغي البحث عن الأسباب التي تقطع العلاقة السببية.

أسباب انتفاء العلاقة السببية.

1- القوة القاهرة والحادث المفاجئ.

استقر الفقه والقضاء على عدم التمييز بينهما، فاعتبرهما سببا أجنبيا تقطع به الرابطة السببية، لا بد لشخص فيه على حد تعبير المادة 127 قانون مدني جزائري، يجب أن يتوفر فيه شرطين هما:

- عدم إمكانية توقع الحادث.
- استحالة دفعه.

لعله من واجب التذكير أن تقرير المسؤولية المعمارية مدنية كانت أو إدارية هي صورة لحماية المصلحة العامة العمرانية، وأن كل توسع في تقدير القوة القاهرة بخصوص حوادث العمران من شأنه الإضرار بهذه المصلحة².

إذا دفع المسؤول بالقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ وتبين للمحكمة صحة دفاعه وكان هو السبب الوحيد لوقوع الضرر، انعدمت العلاقة السببية وانتفت مسؤوليته وقضى برفع دعوى المضرور أو خطأ من الغير.

من المقرر أن المضرور يقع عليه عبئ إثبات الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما، فإذا دفع المسؤول بالقوة القاهرة أو الحادث المفاجئ يقع عليه عبء إثبات أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه.

2- خطأ المضرور.

¹ - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، 152-153.

² - عزري الزين، العلاقة السببية كشرط للمسؤولية الإدارية في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 22، ديسمبر 2004، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 97-98.

يعتبر خطأ الضحية من عدم تبصر أو أخذ الحيطة والحذر، أو تعمد الخطأ من الأسباب الأجنبية التي تأثر في التعويض وتقطع العلاقة السببية الذي لحق الضحية ونشاط الإدارة الضار، ويظهر ذلك عند مساهمته في إحداث الضرر¹ ومثال ذلك:

في حالة البناء قبل الحصول على الرخصة:

فعندما ينطلق المالك في الأشغال قبل حصوله على رخصة البناء، بناء على موافقته القبلية الإدارية، فإن الضرر الذي لحقه سواء نتج عن الأشغال، أو من جزاء مقاضاته على أساس البناء بدون رخصة، أو عما تكبده من تكاليف البناء المختلفة، فإن الإدارة تكون إزاء كل ذلك، في منأى عن المساءلة، فلا يعتد بالموافقة القبلية التي قد يمسك بها الضحية سبباً لقيام مسؤوليتها، فهي تعفى كلياً من ذلك لخطأ الضحية المتمثل في البناء بدون رخصة².

3- خطأ الغير.

إذا وقع الخطأ بفعل الغير فلا يثار أي إشكال إذ تنتفي العلاقة السببية ويكون هذا الغير هو المسؤول الوحيد بالتعويض، ولكن الإشكال يثور حول ما إذا ساهم خطأ الغير مع خطأ المسؤول أو خطأ المضرور.

- إذا ساهم خطأ الغير مع خطأ المسؤول إما أن يستغرق أحد خطأ الغير، أو أن يكون كل خطأ مستقل عن الآخر، فنكون أمام سبب أجنبي وهو خطأ الغير وبذلك تنعدم المسؤولية لانعدام الرابطة السببية.
- إذا ساهم خطأ الغير مع خطأ المسؤول وخطأ المضرور، إذا ما توفرت هذه الحالة فتوزع المسؤولية بينهم بالتساوي، فيرجع المضرور على الإدارة كمدعى عليه والغير بثلاثين ويبقى الثلث يتحمله هو لاشتراكه.

¹- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 155.

²- عزري الزين، العلاقة السببية كشرط المسؤولية الإدارية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 101.

خاتمة

تثير المشاكل اليومية لمجال التهيئة والتعمير فضول علمي في البحث عن حلول قانونية للحد من منازعات العمران، ولقد أولى المشرع الجزائري عناية خاصة لمخالفات التعمير، من خلال سنه لقوانين مختلفة ومتعددة لتنظيم العمران، وإحداث العديد من الهياكل الإدارية للإشراف على رقابة النشاط العمراني، وهذا في إطار مواجهة الخروقات التي يعرفها هذا المجال.

أخضع المشرع الجزائري جميع الأنشطة العمرانية، لتراخيص إدارية إذ نجد هذه القواعد ردعية كفيلة لتحقيق التوازن، فلا يعتبر النظام العام العمراني مجرد قواعد قانونية لضبط ممارسات النشاط العمراني بل أكثر من ذلك هو الأداة القانونية التي تمكن المشرع من أخذ الاحتياطات اللازمة.

السبب في إعطاء أهمية كبيرة في مجال العمران من طرف المشرع الجزائري، كثرة المشاكل التي تعاني منها مشكلة البناء الغير القانوني التي تعاني منه الدولة الجزائرية. من خلال بحثنا هذا توصلنا إلى:

- تحديد المخالفات العمرانية التي أوردها المشرع الجزائري في نصوص قانونية مختلفة، وفرضه لرخص على الأشخاص لحمايتهم.
- قوانين التعمير أصبحت تمثل مشكلة خطيرة ومعقدة كونها تعاني من التعدد، فأصبح من الصعب استيعابها وتطبيقها من طرف القائمين بتنفيذها. ولقد أدت التعديلات والتغييرات لنصوصها إلى فقدانها للجدية، ولجوء الكثير إلى ممارسة أعمال التهيئة بدون تراخيص والذي أدى إلى تفاقم المخالفات العمرانية.
- منح المشرع الجزائري للإدارة حق الرقابة على الأعمال المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير، وتمثلت هذه الرقابة في آليات وميكانيزمات تمارسها قبل عمليا البناء وبعدها، من أجل ضمان السير الحسن لمجال العمران، و احترام أدوات التهيئة والتعمير.
- نظام الرقابة والردع في مجال التهيئة والتعمير يعد من أصعب العمليات بسبب ديناميكية الظاهرة، والإمكانيات الضخمة التي تحتاجها أجهزة الرقابة وهيئاتها المكلفة بذلك، مما يتطلب تغيير أجهزة رقابية قوية، وتفعيل المراقبة والردع من خلال المتابعة الصارمة أثناء إنجاز البناءات من طرف مختلف المصالح التقنية المختصة، وتزويد الهيئات المكلفة بالمتابعة والمراقبة بالوسائل المادية والبشرية اللازمة.
- وجوب توفير الحماية للأعوان المكلفين بالمراقبة للمخالفات العمرانية من مختلف التهديدات.

خاتمة

- تفعيل دور شرطة العمران في مجال محاربة المخالفات العمرانية، والتنسيق مع باقي الهيئات المتدخلة في عملية الضبط الإداري.
- تحديد عقوبات صارمة في حق المخالفين، وهذا لتجنب الوقوع في مخالفات أو لردع المخالفات العمرانية.

يمارس القاضي الإداري سلطاته في الرقابة على مدى قانونية قيام هذه الهيئات الإدارية لأصلاحياتها، وملائمة تناسب الأخطاء أو النشاطات التي قامت بها سواءا من خلال المسؤولية عن طريق الخطأ أو دونه، ومدى الضرر مع تقدير التعويض المناسب.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا- باللغة العربية:

I. الكتب:

1. اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
2. بوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2001.
3. التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
4. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
5. كموني جواد، ضبط مخالفات التعمير بالمغرب، مكتبة الرشاد، سطات، المغرب، 2014.
6. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.

II. الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- أطروحات الدكتوراه.

1. بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017.
2. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع قانون عقاري لكلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2015.
3. كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، بحث لنيل شهادة الدكتوراه في علوم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.
4. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007.
5. لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون العقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، الجزائر، 2018-2019.

ب-2- مذكرات الماجستير:

1. إبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2011.
2. عمراوي فطيمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد حقوق بن عكنون، الجزائر، 2001.
3. ياسمين شرايدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008.

ب-3- مذكرات الماستر:

1. بو عكاز ايمان، المخالفات العمرانية واليات معالجتها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في تسيير تقنيات الحضارية، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة لعربي بن مهدي أم البواقي، 2017-2018.
2. بن حميدة فارس، بن شيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2016-2017.
3. تكواش كمال، آليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
4. حنان عبودي، سهيلة بوسلبي، الحماية الجزائية للعمران، مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1954، قالمة، 2017-2018.
5. خشاب نبيلة، الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير، رخصة البناء كنموذج، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية الإدارية، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سعيدة، 2019-2017.
6. سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية منها، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، شعبة حقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014.
7. عمراني سميرة، أمزال سلمى، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018-2017.

III. المجالات والدوريات:

8. بودوح ماجد شهيناز، بوسطة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، عدد05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019.
9. حمادو فاطمة، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2017.
10. عبد العزيز لويزي، رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة، مجلة مجلس الدولة، العدد01، 2002.
11. عزري الزين، كاهنة مزوري، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات، المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم الإنسانية، عدد3/35، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
12. عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم15-19، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد03، سبتمبر 2017، جامعة تبسة.
13. قاسي نجاة، عقود التعمير، قراءة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران، 2019.
14. كمال محمد أمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة البناء والتعمير، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، مجلة علمية محكمة صادرة عن كلية الحقوق، العدد الثاني، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، 2015.
15. ميسوم نعيمة، أكلي نعيمة، النظام القانوني لهيئة المراقبة النقدية للبناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد02، الجزائر، 2017.
16. حماوي شريف، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 لتسوية البناءات الفوضوية، مجلة الدفاتير السياسية والقانون، العدد11، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.
17. لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون 08-15، المجلة النقدية للقانون العلوم السياسية، العدد02، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.

IV. النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

18. قانون 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، عدد49، لسنة 1990.

19. قانون 90-29، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، ي تعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد52، لسنة 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر عدد51 لسنة 2004.
20. قانون 98-04، مؤرخ في 15 جويلية 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، عدد10، لسنة 1998.
21. القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 يونيو 2011 الموافق لـ 20 رجب، المتعلق بالبلدية.
22. قانون 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر. عدد 44 لسنة 2008، معدل ومتمم، بموجب القانون رقم 13-08، مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر، عدد68، لسنة 2013.

ب-النصوص التنظيمية:

23. مرسوم تنفيذي 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه والوثائق المتعلقة به، ج.ر عدد 26، لسنة 1991، المعدل والمتمم.
24. مرسوم تنفيذي 91-176، مؤرخ في 18 جوان 1991، يحدد كفاءات تقصير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر عدد26، لسنة 1990 (ملغى).
25. مرسوم تنفيذي 06-55، مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد كفاءات وشروط تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات السريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا الإجراءات المراقبة، ج.ر عدد06 الصادر في 5 فيفري 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09.343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر عدد61، لسنة 2009.
26. مرسوم تنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر عدد07، لسنة 2015.
27. التعليمات الوزارية رقم 100-09 المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمران لخصوص تطبيق القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
28. التعليمات رقم 03476 المؤرخة في 08 أفريل 2013، تتعلق في مجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار عملية مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الصادر في إدارة أملاك الدولة.

ثانيا: باللغة الفرنسية:

1-Henni Jacquet et François priet ,droit de l'urbanisme ,75 DALLOZ ,4éme édition, paris 2011.

2-Savy Rober, droit de l'urbanisme, 3éme édition, Dalloz, paris, 1998.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

كلمة شكر

إهداء

06.....مقدمة

الفصل الأول : المخالفات العمرانية محل التسوية.

11.....المبحث الأول : مفهوم المخالفات العمرانية.

12.....المطلب الأول : ماهية المخالفات العمرانية .

12.....الفرع الأول : تعريف المخالفات العمرانية.

12.....أولا : التعريف الفقهي .

13.....ثانيا : التعريف التشريعي .

14.....الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للمخالفات العمرانية .

14.....أولا : الجرائم العمرانية من الجرائم الوقتية .

15.....ثانيا : الجرائم العمرانية من الجرائم السلبية .

15.....ثالثا : الجرائم العمرانية من الجرائم المادية التي لا يشترط فيها الركن العمدي .

15.....المطلب الثاني : أهم المخالفات العمرانية .

16.....الفرع الأول : البناء بدون رخصة .

16.....أولا : جريمة البناء بدون رخصة .

16.....ثانيا : جريمة البناء الغير المطابق لرخصة البناء .

19.....الفرع الثاني : جريمة رخصة التجزئة .

20.....أولا : جريمة تجزئة أرض بدون رخصة .

20.....ثانيا : جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة .

21.....الفرع الثالث : جريمة هدم بناء بدون رخصة .

21.....أولا : أن يكون هناك شروع في هدم بناية قائمة دون رخصة مسبقة .

22.....ثانيا : موقع بناء .

- 22..... الفرع الرابع : مخالفات أخرى متعلقة بالعمران
- 23..... أولا : عدم القيام بالتصريح و الإشهار
- 24..... ثانيا : تجاهل الإلتزامات المتعلقة برخصة المطابقة و شهادة التقسيم و التسييج.
- 28..... المبحث الثاني : آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير
- 29..... المطلب الأول : آليات الرقابة الإدارية القبلية في مجال التهيئة و التعمير
- 29..... الفرع الأول : الرقابة باستعمال أدوات التهيئة و التعمير
- 31..... الفرع الثاني : القواعد العامة للتهيئة و التعمير
- 33..... الفرع الثالث : الرقابة الإدارية من خلال نظام الرخص.
- 42..... الفرع الرابع : الرقابة الإدارية من خلال الشهادات
- 53..... المطلب الثاني : آليات الرقابة البعدية في مجال التهيئة و التعمير
- 53..... الفرع الأول : إختصاص رئيس المجلس البلدي في مراقبة تشييد البنايات المرخص لها .
- 54..... أولا : متابعة الأشغال أثناء التنفيذ
- 55..... ثانيا : متابعة الأشغال بعد انتهاء التنفيذ
- 56..... الفرع الثاني : الأعوان المؤهلين للبحث في المخالفات في أعمال البناء (سلطة التعمير).
- 57..... أولا : تشكيلة الأعوان المكلفين لمراقبة المخالفات في أعمال البناء
- 59..... ثانيا : إختصاص سلطة التعمير.
- 59..... ثالثا : إجراء الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير و البناء
- 60..... الفرع الثالث : الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء
- 60..... أولا : نشأة الهيئة الوطنية لرقابة التقنية للبناء
- 61..... ثانيا : مهام الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء

الفصل الثاني : طرق تسوية المخالفات العمرانية .

- 65..... المبحث الأول : التسوية الإدارية
- 65..... المطلب الأول : شروط التسوية الإدارية.
- 65..... الفرع الأول : البنايات القابلة للتسوية ولتحقيق المطابقة.
- 70..... الفرع الثاني : البنايات الغير القابلة للتسوية و لتحقيق المطابقة

72.....	الفرع الثالث: كيفية تسوية وضعية القطع الأرضية المبنية في إطار القانون 08-15.
72.....	أولاً: قطع الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة.
76.....	ثانياً: قطع الأراضي المخصصة على أساس عقود إدارية.
77.....	المطلب الثاني : إجراءات التسوية الإدارية.
77.....	الفرع الأول : تقديم طلب تحقيق المطابقة .
80.....	الفرع الثاني: دراسة الطلب.
82.....	الفرع الثالث: البث في طلب تحقيق المطابقة.
85.....	المبحث الثاني : التسوية القضائية .
86.....	المطلب الأول : معاينة الجرائم و الفصل في الدعوى الجزائية.
86.....	الفرع الأول :معاينة الجرائم.
86.....	أولاً :الأشخاص المؤهلة لمعاينة الجرائم.
89.....	ثانياً :السلطات التي تتمتع بها الأعوان المؤهلة لمعاينة جرائم العمران.
90.....	ثالثاً: تحريك الدعوى العمومية.
91.....	الفرع الثاني :الفصل في الدعوى الجزائية.
91.....	أولاً :الحكم بالتدابير العينية.
92.....	ثانياً : الحكم بالعقوبات الجزائية.
94.....	المطلب الثاني : منازعات التعويض .
94.....	الفرع الأول : الخطأ كأساس المسؤولية الإدارية في مجال العمران .
94.....	أولاً : المسؤولية الإدارية بفعل القرارات الإدارية الغير المشروعة .
95.....	ثانياً : المسؤولية الإدارية بفعل التعدي الإداري .
95.....	الفرع الثاني : المسؤولية الإدارية بدون خطأ .
96.....	أولاً : المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر .
96.....	ثانياً : المسؤولية الإدارية على أساس قطع المساواة أمام الأعباء العامة.
97.....	فرع ثالث: شروط التعويض.
98.....	أولاً: شروط الضرر.

فهرس المحتويات

100.....	ثانيا: شروط الضرر في المسؤولية بدون خطأ
101.....	ثالثا: العلاقة السببية.
105.....	خاتمة
108.....	قائمة المراجع
116.....	فهرس المحتويات