

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة باتنة 01

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية

تخصص قانون عقاري

تمت إشراف الدكتور

عمار رزق

إعداد الطالب

عبد الغني عبان

لجنة المناقشة

- أ. و. عبد القادر ورابي أستاذ التعليم العالي بجامعة باتنة 01 رئيسا .
و. عمار رزق أستاذ محاضر بجامعة باتنة 01 مشرفا ومقررا .
أ. و. الزين عزري أستاذ التعليم العالي بجامعة بسكرة عضوا مناقشا .
و. زهرة بن عبد القادر أستاذة محاضرة بجامعة تسنطينة عضوا مناقشا .
أ. و. عبد الجليل مفتاح أستاذ التعليم العالي بجامعة بسكرة عضوا مناقشا .
و. مولاتي أحمد بناني أستاذ محاضر بجامعة باتنة 01 عضوا مناقشا .

2017, 2018م

مقدمة:

يعد العمران في تاريخ الشعوب أحد الركائز الأساسية المبيّنة لحضاراتهم عبر مختلف العصور، به يعرف المستوى الحضاري لتلك الأمم و الشعوب لما تتركه من معالم عمرانية تدل على ذلك مهما طال الزمن كالأهرامات الفرعونية، والأسوار البيزنطية والمباني الرومانية، والمساجد الإسلامية. ونظرا لما شهدته الأمم و الشعوب من تطورات و الزيادة في الكثافة السكانية أصبح الطلب ملحا ومتزايدا على العمران لما يؤديه من دور اجتماعي واقتصادي هام سواء في السكن أو التجارة أو الصناعة ، وللعمران علاقة وطيدة بحق الملكية العقارية إذا المبدأ أن الإنسان حر في ملكيته يمارس عليها ما يشاء من أفعال وتصرفات وهو ما كرسه الإعلان العالمي لحقوق الإنسان المعتمد من طرف الجمعية العامة للأمم المتحدة سنة 1948 في المادة 17 منه أن لكل فرد الحق في التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره ولا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفا.

وهو ما أكدته الدستور الجزائري في المادة 49 من دستور 1989 والمادة 52 من دستور 1996 والمادة 64 من دستور 2016.

فالمبدأ العام أن الإنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية إلا أن هذا المبدأ على إطلاقه قد يؤدي بالأضرار بالغير وهو ما جعل المشرع الجزائري يضع ضوابط و قيود على حق الملكية العقارية فتنص المادة 690 من القانون المدني " يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل و المتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة ..."

ومن ثم أقر المشرع الجزائري بحرية الملكية العقارية و التصرف فيها إلا أنه نص على قيود تلحقها و هذا مراعاة للمصلحة العامة أو الخاصة ، و نظرا للتطور السريع الحاصل في الميدان العمراني و توسع المدن وكثرة التجمعات السكنية و ظهور البناء الفوضوي ، دون مراعاة للشروط القانونية أو التقنية للبناء و دون اعتبار لما يترتب عن ذلك من أضرار تصيب المصلحة العامة عند ممارسة الأنشطة العمرانية . فقد تدخل المشرع الجزائري في ذلك واضعا قيود على ممارسة أي نشاط عمراني وذلك بنصه على إحترام القواعد القانونية المقررة فيما يخص الحصول على الرخص والشهادات العمرانية المتطلبة لكل نشاط عمراني واحترام المخططات العمرانية والشروط العامة للتهيئة والتعمير، مخولا للجهات الإدارية

سلطة ضبط ورقابة ذلك ، وحتى لا تتعسف الجبهات الإدارية في ممارسة سلطتها كان من الواجب تقرير رقابة قضائية على سلطان الإدارة لضمان عدم خروجها على مبدأ الشرعية. لذا أصدر المشرع الجزائري القانون 29/90 المؤرخ في 1990/02/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ونصوصه التنظيمية خاصة المراسيم التنفيذية رقم 175/91 و رقم 176/91 و رقم 177/91 و رقم 178/91 المؤرخين في 1991/05/28. الذي ألغى صراحة في المادة 80 منه كل الأحكام القانونية و التنظيمية المخالفة له، خاصة القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء والأمر 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي. وبذلك أصبح القانون 29/90 ومراسيمه التنفيذية خاصة المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91. المصدر التشريعي الأساسي المنظم لقواعد العمران و ذلك بوضعهم لقواعد وآليات قانونية للرقابة تضبط النشاط العمراني في الجزائر. فالأنشطة العمرانية ه ي الممارسات الفعلية المختلفة المنصبة على العقارات والفضاءات العمرانية، سواء كانت تجزئة أراضي أو بنائها أو هدم مباني أو تقسيمها أو مطابقتها، أما الرقابة هي القيام بالمراقبة والإشراف على عمل أو أمر ما بغرض التحقق من جدواه. ومن ثم فالرقابة على الأنشطة العمرانية هي القيام بالمراقبة والإشراف على الممارسات الفعلية المختلفة المنصبة على العقارات والفضاءات العمرانية ، وهو ما سيكون موضوع دراستنا.

أولا- أهمية الموضوع:

موضوع الرقابة على الأنشطة العمرانية في الجزائر يستحق أن يحظى بدراسة قانونية لما لهذا الموضوع من أهمية بالغة في المجال العقاري لأن المتأمل في واقع التعمير بالجزائر يجده يشهد العديد من الإختلالات و المخالفات ، وقد تجلّى ذلك في الكوارث الطبيعية التي تشهدها الجزائر من حين إلى آخر كفيضانات باب الواد سنة 2001 و زلزال بومرداس سنة 2003 و التي كشفت عن ضعف وهشاشة النسيج العمراني، و عدم احترام المواصفات القانونية والتقنية التي تفرضها الرخص العمرانية، و غياب الرقابة والمتابعة من طرف الجبهات الإدارية المختصة وهو ما جعل المشرع الجزائري يتدخل في العديد من المرات بإصداره للعديد من النصوص القانونية العمرانية وهذا لتفعيل عمليات الرقابة على الأنشطة العمرانية وأهم هذه النصوص:

القانون 05/04 المؤرخ في: 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

القانون 20/04 المؤرخ في: 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في: 2006/01/30 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 2009/09/22.

القانون 15/08 المؤرخ في: 2008/06/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ومن ثم فموضوع الرقابة على الأنشطة العمرانية له أهمية كبيرة لدراسته وذلك لمعرفة مدى فعالية الرقابة في المجال العمراني، وضبطها للتوسع العمراني العشوائي و الحفاظ على العقار لما له من أهمية اقتصادية واجتماعية في حياة الأفراد وإظهار الجانب الجمالي للبناءات نظرا للتشوه العمراني الذي تشهده العديد من المدن الجزائرية هذا من جهة وضرورة احترام المواصفات التقنية للبناء لوضع حد لإنهيار المباني من جهة أخرى، ومطابقة البناءات المنجزة لرخصة البناء ولمخططات شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه، وكذلك المخططات الهندسية و المدنية المرفقة بالملف التقني لرخصة البناء ووضع حد لمشاكل الجوار العمرانية التي أصبحت تعج بها أروقة المحاكم، ووضع حد للمخالفات العمرانية عن طريق تسليط العقوبات الجزائية لذلك.

ثانيا- أسباب إختيار الموضوع:

نظرا لأهمية هذا الموضوع وبحكم تخصصي في ميدان القانون العقاري ، و رغبتني الشخصية في دراسته، هي من أهم الدوافع الذاتية التي جعلتني أقدم على إختيار هذا الموضوع وجعله محلا للبحث علنا نسهم ولو بجزء يسير في تسليط الضوء عليه، وجلاء ما يعترضه من غموض حتى يكون معيننا لطلاب وباحثي القانون.

أما الدوافع الموضوعية التي أدت بنا إلى إختيار هذا الموضوع هو قلة الدراسات القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير في الجزائر نظرا لحداثة هذا التخصص ، ومحدودية المعارف القانونية في المجال العمراني ، والإنتشار الكبير للبناء المخالف لقواعد التهيئة والتعمير حتى أصبح الجميع يتساءل عن الرقابة في المجال العمراني، ومعرفة مدى فعالية الآليات والأدوات القانونية في تنظيم وضبط الأنشطة العمراني ، وقدرة الجيهاات الإدارية المختصة في ميدان العمران على تفعيل عمليات الرقابة ووضع حد للمخالفات العمرانية ، ودور القضاء كجهة رقابة يلجأ إليه الأشخاص والسلطات العامة لضمان احترام قواعد القانون العمراني.

ثالثا- أهداف الدراسة:

توخيت من خلال دراسة هذا الموضوع بلوغ الأهداف الآتية:

- دراسة النصوص القانونية المتعلقة بأنشطة التهيئة والتعمير ومدى فاعليتها في فرض الرقابة على الأنشطة العمرانية.
- دراسة القواعد العامة للتعمير والأدوات والآليات المنظمة لأنشطة التهيئة و التعمير في الجزائر.
- معرفة دور الجيهاات الإدارية المختصة في عمليات الضبط العمراني وتنظيمها للأنشطة العمرانية ووضع ميكانيزمات لضمان إحترام القواعد الخاصة بالعمران وفرض النظام العام العمراني.
- معرفة دور القضاء في فض النزاعات المتعلقة بأنشطة العمران ، في إطار مبدأ الشرعية وجبر الأضرار المترتبة على ممارسة الأنشطة العمرانية وتسليط العقوبات المقررة لذلك.

رابعا- الدراسات السابقة:

نظرا لأهمية هذا الموضوع تعددت الدراسات المتخصصة في مجال قوانين التهيئة والتعمير إلا أن معظم الدراسات تركزت حول قرارات التهيئة والتعمير والرقابة الإدارية عليها وظاهرة البناء الفوضوي ، ورخصة البناء ، وذلك من خلال مؤلفات و رسائل ماجستير أهمها كتاب قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها للدكتور عزري الزين الصادر عن دار الفجر للنشر والتوزيع، طبعة 2005 ، وأيضا كتاب الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة

- والتعمير في التشريع الجزائري ، لصاحبه دIRM عايده ، الصادر عن دار قانة للنشر والتوزيع ، باتنة سنة 2011، أما الرسائل الجامعية أهمها:
- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، الجزائر سنة 2008/2007.
 - لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، باتنة ، سنة 2012/2011.
 - غواس حسينة، الأليات القانونية لتسيير العمران ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق قسنطينة سنة 2012/2011.
 - كمال تكواشت، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، رسالة ماجستير، كلية الحقوق ، باتنة ، سنة 2009/2008.
 - بزغيش بوبكر، رخصة البناء :آلية رقابة في مجال التعمير ، رسالة ماجستير كلية الحقوق تيزي وزو ، سنة 2007.
 - بن عزة الصادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام قانون العمران في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة سنة 2012/2011.
 - عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق ، الجزائر سنة 2006/2005.
- وما تجدر الإشارة إليه أن كل هذه الدراسات استندت على المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 ، والذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها هذا الأخير الذي سيكون احد النصوص القانونية الهامة في موضوع دراستنا ، بالإضافة الى ذلك سنتناول في دراستنا الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية .

خامسا- الإشكالية:

للإلمام بموضوعنا وإحاطته بأهم الأبعاد ومضامين الدراسة نطرح الإشكالية التالية:

هل القواعد والآليات القانونية التي قررها المشرع الجزائري كفيلة بضبط الأنشطة العمرانية في الجزائر؟ وإلى أي حد استطاع التشريع العمراني الجزائري الحد من الإختلالات وضبط المخالفات التي يعرفها قطاع التعمير في الجزائر؟ وما مدى نجاعة الرقابة الممارسة بجميع أشكالها على أنشطة العمران؟ وما دور الإدارة و القضاء في ذلك؟.

سادسا- منهج الدراسة:

للإجابة على هذه الإشكاليات وبلوغ الأهداف المرجوة من هذه الدراسة إعتمدت أساسا على المنهج التحليلي، الذي تم إعتماده في جل عناصر البحث ، وذلك من خلال تحليل ما جاء من نصوص قانونية متعلقة بموضوعنا والإستدلال بها ، بالإضافة إلى المنهج الوصفي وذلك بمناقشة آليات وأدوات وأجهزة الرقابة الإدارية ثم التطرق إلى الرقابة القضائية والتعرض إلى مختلف منازعات أنشطة العمران ودور القضاء الجزائري في ذلك ،بالإضافة إلى المنهج التاريخي وذلك عند التعرض لتطور القوانين الخاصة بالأنشطة العمرانية خاصة في ظل تعدد القوانين العمرانية والتعديلات الكثيرة الملحقة بها.

سابع- الخطة:

وللإجابة على الإشكالية المطروحة في بحثنا و جميع التساؤلات المتعلقة بها ،اعتمدنا خطة ثنائية التقسيم ، تناولنا في **الباب الأول** وجاء تحت عنوان الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية وتضمن ثلاثة فصول، الأول بعنوان الآليات التنظيمية للأنشطة العمرانية تعرضنا فيه إلى الشروط الواجبة للتهيئة و التعمير ومخططات التهيئة العمرانية ،أما الفصل الثاني جاء بعنوان أدوات الرقابة الإدارية تعرضنا فيه إلى الرخص و الشهادات الإدارية المتعلقة بالتهيئة و التعمير أما الفصل الثالث فقد خصصناه إلى الهيئات و اللجان الإدارية المكلفة بالرقابة .

أما **الباب الثاني** جاء بعنوان الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية فقد قسمناه إلى ثلاثة فصول . الأول بعنوان رقابة القضاء المدني تناولنا فيه الدعاوى الإستعجالية والمدنية المرفوعة أمام القضاء المدني بصفة عامة المتعلقة بأنشطة التهيئة والتعمير أما الفصل الثاني

تناولنا فيه رقابة القاضي الجزائي ودوره في تسليط العقوبات الجزائية المقررة لكل من يخالف قوانين التهيئة والتعمير أما الفصل الثالث فتعرضنا إلى رقابة القاضي الإداري بمناسبة نظره في مختلف الدعاوى المرفوعة أمامه المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

الهـاب الأول: الرقابة الإدارية عل الأنشطة العمرانية

أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الآليات والأدوات القان ونية المنظمة والضابطة لأي نشاط عمراني، متوخيا في ذلك فرض رقابة إدارية على الأنشطة العمرانية، بواسطة أجهزة إدارية مختصة في ذلك، ونظرا لأهمية ودور هذه الآليات والأدوات في ضبط العمراني، سوف نتناولها في باب كامل نعمل من خلاله على توضيحها ودورها في ضبط أنشطة التهيئة والتعمير وجعلها في الإطار القانوني الصحيح، ثم دور الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة العمرانية في جعل النشاط العمراني متماشيا مع المواصفات التقنية والقانونية وتقادي الأنشطة العمرانية الغير مطابقة للنصوص القانونية العمرانية.

ومن أجل ذلك إعتمدت على خطة ثلاثية التقسيم تناولت في الأول الآليات التنظيمية للأنشطة العمرانية من خلاله نبين الشروط الواجبة للتهيئة والتعمير ومخططات التهيئة العمرانية وفي الثاني أدوات الرقابة على الأنشطة العمرانية نتعرض فيه إلى الرخص والشهادات العمرانية طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. وفي الثالث الى أجهزة الرقابة نبين فيه الهيئات الإدارية ولجان الرقابة الإدارية ودورها في ضبط الأنشطة العمرانية وهو ما نوضحه فيمايلي :

❖ **الفصل الأول: الآليات التنظيمية للأنشطة العمرانية.**

❖ **الفصل الثاني: أدوات الرقابة على الأنشطة العمرانية.**

❖ **الفصل الثالث: أجهزة الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية.**

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الفصل الأول: الآليات التنظيمية للأنشطة العمرانية

لتنظيم الأنشطة العمرانية، أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الآليات التنظيمية القانونية والتقنية سعيا منه لجعل أي نشاط عمراني متماشيا مع النصوص القانونية والتنظيمية والتقنية، خاصة في ظل الإصلاحات التي عرفتتها الدولة الجزائرية.

فرض المشرع الجزائري على مجموعة من الآليات التنظيمية التي تضبط كافة الأنشطة المتعلقة بالتعمير، تجلى ذلك في إصداره لمجموعة من النصوص القانونية التي تنظم وتضبط كافة الأنشطة العمرانية، وأهم هذه النصوص القانونية هو القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمراسيم التطبيقية له، هذه النصوص القانونية التي صدرت في ظل الإصلاحات القانونية التي باشرتها الدولة الجزائرية بعد صدور دستور 1989، حاول من خلالها المشرع الجزائري تنظيم النسيج العمراني وفرض القواعد القانونية المنصوص عليها من أجل التحكم في التوسع العمراني وفرض الرقابة اللازمة على ذلك، خاصة أن التوسع العمراني كان على حساب الأراضي الفلاحية والأراضي الغابية والمناطق الساحلية وانتشار البناءات الفوضوية على حواف المدن واضعا بذلك شروط لشغل الأراضي والبناء عليها ووفقا للقواعد المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى ووفقا لأحكام مخططات التهيئة العمرانية.

كل ذلك نوضحه في المبحثين المواليين:

❖ المبحث الأول: الشروط الواجبة للتهيئة والتعمير.

❖ المبحث الثاني: مخططات التهيئة العمرانية.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

المبحث الأول: الشروط الواجبة للتهيئة والتعمير

كل نشاط متعلق بتهيئة قطعة أرضية وتعميرها، مرتبط بمجموعة من الشروط القانونية الواجب احترامها، وهذا حرصا من المشرع الجزائري على تنظيم الأنشطة العمرانية والحفاظ على النظام العام العمراني. ومن ثم فإن أي نشاط عمراني لابد من احترام الشروط القانونية لشغل الأراضي والشروط العامة للبناء و الشروط المتعلقة بالوقائية من الأخطار الكبرى كل ذلك نتعرض له بالدراسة من خلال:

- ❖ **المطلب الأول: شروط شغل الأراضي.**
- ❖ **المطلب الثاني: الشروط العامة للبناء.**
- ❖ **المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى.**

المطلب الأول: شروط شغل الأراضي

نظرا لما تتمتع به بعض الأراضي والمناطق من مميزات خاصة بها سواء كانت مميزات طبيعية أو ثقافية أو اجتماعية أو اقتصادية أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط والضوابط التي يجب توافرها في كل عملية شغل لهذه الأراضي، فهي بمثابة قيود قانونية على شغل هذه الأراضي تتطلب إذنًا من الجهات المختصة. إلا أنه يجب التمييز بين هذه الأراضي حسب طبيعتها، فيجب التمييز بين الأراضي الفلاحية والأراضي الواقعة بالمناطق السياحية والأراضي الغابية والأراضي الواقعة في المناطق العمرية والقابلة للتعمير، نتعرض بالدراسة لهذه الشروط حسب طبيعة كل أرض فيما يلي:

- ❖ **الفرع الأول: الأراضي الفلاحية.**
- ❖ **الفرع الثاني: المناطق السياحية.**
- ❖ **الفرع الثالث: الأراضي الغابية.**
- ❖ **الفرع الرابع: الأراضي العمرية والقابلة للتعمير.**

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الفرع الأول: الأراضي الفلاحية

نوضح في هذا الفرع مفهوم الأراضي الفلاحية وشروط شغلها

أولاً: مفهوم الأراضي الفلاحية:

الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً بعد تحويله¹.

وتصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جداً، وأراض خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب تبعاً لضوابط علم التربة، والانحدار، والمناخ، والسقي².

فالأراضي الخصبة جداً هي الأراضي التي طاقتها الإنتاجية عالية جداً وحسنة التربة وتكون مسقية أو قابلة للسقي، أما الخصبة وهي الأراضي المتوسطة أو حسنة العمق والمسقية أو القابلة للسقي والواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي، أما المتوسطة الخصب فهي الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافيا وفي العمق والأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية أو عوائق متوسطة، أما الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصب هي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والإنجراف³.

ونظراً لما تتمتع به الأراضي الفلاحية من قيمة اقتصادية واجتماعية فقد خصها المشرع الجزائري بحماية قانونية ووضع مجموعة من الشروط والقواعد للبناء عليها، وقد صدرت في هذا الشأن تعليمات رئاسية تقضي بضرورة المحافظة على الأراضي الفلاحية كحتمية وعنصر أساسي ثابت لكل سياسة يتم إعدادها وتطبيقها في مجال التهيئة والتعمير⁴، وهذا نظراً للتزايد السكاني المستمر وتقشي ظاهرة التعدي على هذه الأراضي دون احترام

¹ - المادة 04 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1999 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون 26/95.

2 - المادة 05 من القانون 25/90.

3 - انظر المواد 09، 08، 07، 06 من القانون 25/90.

4 - التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14/08/1995.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال، حيث أن التعمير العشوائي مس آلاف الهكتارات من الأراضي الزراعية بغرض التوسع العمراني¹.

ثانيا: شروط شغلها

أكد المشرع على حظر أي نشاط عمراني على الأراضي الفلاحية وأن الإستثناء على ذلك مرتبط بالزيادة في الطاقة الإنتاجية للأراضي الفلاحية وهو ما نص عليه المشرع الجزائي صراحة في نص الم واد 33 و34 و35 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم على أن البناء في الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة خاضع لترخيص صريح يتضمن البناء في هذا النوع من الأراضي، صادر عن السلطة الإدارية المختصة وهو ما أعاد تكريسه في نص المادتين 48 و49 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، وفي القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 بين وزير الفلاحة ووزير السكن والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات الذي حدد القواعد الخاصة بتعيين حقوق البناء خارج المناطق العمرانية في البلديات.

فلا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بناية داخل الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم وفقا لما تنص عليه أحكام التهيئة والتعمير²، وتقريد المشرع لهذا النوع من الأراضي راجع إلى الدور الإقتصادي والإجتماعي الذي تلعبه هذه الأراضي والأضرار اللاحقة بها نتيجة عمليات التحويل إلا أن شغل الأراضي الفلاحية مهما كان نوعها يخضع لنفس الأحكام والقواعد المنظمة لكيفيات شغلها ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين في إطار الإحتياجات الذاتية.³ وفي الحدود المتلائمة للإستغلال الفلاحية⁴، فالمشرع الجزائي أخضع كل عملية تحويل لأراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى أراضي قابلة للتعمير لترخيص قانوني يحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق حتما إنجاز عملية التحويل⁵ حيث لا تتسبب في عرقلة النشاط الفلاحي نظرا

1- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 2002/2001 ص61.

2- المادة 34 من القانون 25/90 المعدل والمتمم.

3- المادة 02/35 من القانون 25/90 المعدل والمتمم.

4- المادة 03/04 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/09/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

5- غواس حسينة ، المرجع السابق ص63.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

للقيمة الزراعية لهذه الأراضي¹ ولا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية إلا بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء².

فشغل الأراضي الفلاحية يخضع لقيود قانونية ولرخصة مسبقة من طرف الجيئات الإدارية المختصة، كما أن قانون التوجيه الفلاحي منع أي تعمير على الأراضي الفلاحية أو استعمالها لأغراض غير فلاحية وهو ما نصت عليه المادة 14 و 22³ من هذا القانون. فالأراضي الفلاحية هي كنز للأمة والأجيال القادمة لضمان الأمن الغذائي والتحرر من التبعية الغذائية يجب المحافظة عليها وعدم تغييرها واستعمالها لأغراض غير فلاحية.

الفرع الثاني: المناطق السياحية

نوضح في هذا الفرع تعريف المناطق السياحية وشروط شغلها

أولاً: تعريف المناطق السياحية

عرف المشرع الجزائري المناطق السياحية أو مناطق التوسع السياحي بأنها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية⁴ إذن فالمناطق السياحية هي جزء من الإقليم الوطني ذات مميزات خاصة سواء كانت طبيعية أو ثقافية أو إبداعية مناسبة للسياحة.

ثانياً: شروط شغلها

نظراً لما تتمتع به المناطق السياحية من مميزات مختلفة، تجعلها قبلة للسياح وما لذلك من آثار اقتصادية هامة ومنافع وطنية خاصة فهي إرث حضاري للأمة يتوجب حمايتها وعدم القيام بأي نشاط عمراني في داخل هذه المناطق دون احترام القواعد المقررة في قوانين

1- المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

2 - المادة 15 من القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي

3 - تنص المادة 14 من القانون 16/08 "يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية"

وتنص المادة 22 من نفس القانون "يجب ألا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية"

4 - المادة 1/02 من القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

التهيئة والتعمير والنصوص الخاصة لذلك، كمناطق التوسع والمواقع السياحية المصنفة كمناطق سياحية محمية خصها القانون¹ بمخططات خاصة وهي مخطط التهيئة السياحية² ومخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها³ ومن أهم شروط شغل هذه المناطق هي:

- تهيئة وتسيير المناطق السياحية يكون وفقا لمخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة⁴.
- إنجاز منشآت سياحية يكون طبقا لمخطط التهيئة السياحية⁵ المحدد لكيفيات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات كل منطقة، والإستغلال العقلاني للمناطق السياحية مع مراعاة الإحتياجات الإقتصادية والإجتماعية والثقافية⁶.
- شغل واستغلال الأراضي الموجودة داخل المناطق السياحية يكون وفقا لقواعد التهيئة والتعمير⁷.
- منح رخصة البناء داخل هذه المناطق يخضع إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة وعندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة يكون الرأي بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة⁸.
- تخضع كافة أشغال الحفظ والترميم والتصليح والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف أو على العقارات الموجودة في المناطق المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة⁹ وإذا كانت طبيعة

¹ - المادة 13 من قانون 03/03.

والمادة 30 من القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي.

² - المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 11/03/2007 المحدد بكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

³ - المرسوم التنفيذي 323/03 المؤرخ في 05/10 المتضمن بكيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها.

⁴ - المادة 12 من القانون 03/03.

⁵ - المادة 12 من القانون 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

⁶ - المادة 38 من القانون 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة.

⁷ - المادة 10 من القانون 03/03.

⁸ - المادة 24 من القانون 03/03.

⁹ - المادة 21 من القانون 04/98 المؤرخ في 15/ماي/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الأشغال تستوجب رخصة بناء أو تجزئة فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من وزارة الثقافة¹.

ووفقا للمرسوم التنفيذي المتعلق بكيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها² فإن هذا المخطط يحدد القواعد العامة والإرتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³، وعندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يملئها مخطط حماية المواقع الأثرية⁴.

إن فالمشرع الجزائري أضفى حماية قانونية على هذه المناطق وذلك بإصداره للعديد من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تضبط شروط شغل هذه المناطق دائما في إطار قواعد التهيئة والتعمير.

الفرع الثالث: الأراضي الغابية

نوضح تعريفها وشروط شغلها

أولا: تعريفها: يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية⁵، ويقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل:

مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة
ثلاثمائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة⁶
هذا التعريف ورد في القانون 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام

¹ - المادة 23 من القانون 04/98.

² - المرسوم التنفيذي رقم 323/03 المؤرخ في 2003/03/05 المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها.

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 323/03.

⁴ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 323/03.

لمزيد من المعلومات راجع "غواس حسينة، مرجع سابق، ص 70 وما بعدها.

⁵ - المادة 08 من القانون 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات.

⁶ - المادة 09 من القانون 12/84.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

للغابات وبصودر قانون التوجيه العقاري 25/90 ورد في المادة 13 منه تعريف للأراضي الغابية على أنها كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة¹.

ثانياً: شروط شغلها

كل نشاط عمراني داخل الأراضي الغابية أو أي نشاط من نوع آخر مرتبط بالحصول على ترخيص مسبق لممارسة هذا النشاط ومن ثم:

- البناء والأشغال في الأراضي الغابية العمومية يتم بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات² ويتم منح الرخصة طبقاً للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

فالمشرع بتعميمه للرخصة على كل الأملاك الغابية يريد أن يضمن حماية أكبر وأكثر لكل الغطاء النباتي، وهذا الترخيص يخص كل أنواع البناء سواء كان لمزاولة نشاط أو للسكن³، فلا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مخزن لنجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه على بعد يقل عن 500 متر إلا برخصة من الوزارة المكلفة بالغابات⁴، كما لا يجوز أيضاً إقامة أي فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر والقرميد أو فرن لصنع مواد أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدراً للحرارة على بعد يقل عن كلم دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات⁵ فكل نشاط بالبناء أو أي نشاط من نوع آخر لابد من ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات.

والهدف من هذا الترخيص هو الحماية أي حماية الأراضي الغابية من كل الإعتداءات وقد جاءت الأحكام كلها بصيغة لا يجوز أي المنع المطلق، لكن ما يعاب على هذه الرخصة أن تسليمها يكون مركزياً مما يجعلها صعبة المنال وفيها مشقة لطالبيها ومن ثم الأفضل أن تمنح

¹ - لمزيد من المعلومات راجع:

- نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001

ص 20 وما بعدها.

² - المادة 31 من 12/84.

³ - نصر الدين هنوني، المرجع السابق، ص 62.

⁴ - المادة 27 من القانون 12/84.

⁵ - المادة 28 من القانون 12/84.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

هذه الرخصة من طرف الوالي بمساعدة مديرية الغابات بالولاية¹، فالغابات مورد طبيعي متجدد ويعني ذلك الاستفادة منها على مر الأجيال وهي ثروة لا تنضب إذا أحسن إدارتها وتنظيمها وحمايتها، ودورها الحيوي في المحافظة على التوازن البيئي والصحة العامة² بالإضافة إلى فوائدها المختلفة الإقتصادية، الجمالية، السياحية، فالأراضي الغابية لها أهمية بالغة نظرا للوظيفة الإقتصادية والبيئية ودورها في التوازن الإيكولوجي للمحيط.

الفرع الرابع: الأراضي العامرة والقابلة للتعمير

نتناول تعريف الأراضي العامرة والقابلة للتعمير وشروط شغلها

أولاً: تعريفها: الأراضي العامرة هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات³.

أما الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير⁴.

ثانياً: شروط شغلها

- احترام مخططات التهيئة والتعمير.
- احترام مخطط شغل الأراضي.
- استيفاء الرخص المطلوبة كرخصة التجزئة و رخصة البناء وشهادة التعمير.
- يجب أن تخصص الأراضي العامرة والقابلة للتعمير للإستعمال المخصص لطابعها ويتم هذا التخصيص طبقا لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة⁵.

¹ - نصر الدين هنوني، المرجع نفسه، ص 63.

² - لمزيد من المعلومات راجع:

د. على بن عبد الله الشهري، حرائق الغابات الأسباب وطرق المواجهة، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، الطبعة الأولى 2010، ص 18 وما بعدها.

³ - المادة 20 من قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 21 من القانون 25/90.

⁵ - المادة 60 من القانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- إذا كانت الأراضي المراد شغلها تقع في منطقة مخصصة لإنشاء مدينة جديدة فعلى الشاغل احترام ما ينص عليه القانون المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة¹ والقانون التوجيهي للمدينة².

المطلب الثاني: الشروط العامة للبناء

الشروط العامة للبناء هي بمثابة قيود وارتفاعات قانونية واردة على حق البناء في الملكية العقارية³، فصاحب البناء ملزم باحترام القيود والإرتفاقات القانونية عند مباشرته عملية البناء نتعرض بالدراسة لهذه القيود والإرتفاقات في ما يلي:

❖ الفرع الأول: القيود القانونية الواردة على صاحب البناء

❖ الفرع الثاني: الإرتفاقات القانونية الواردة على البناء

الفرع الأول: القيود القانونية الواردة على صاحب البناء

نص قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء على مجموعة من القيود القانونية التي يتم فرضها في كل عملية طلب رخصة بناء وتتمثل هذه القيود في:

- أن لا يمس البناء بالسلامة والأمن العمومي من حيث موقعها أو حجمها أو استعمالها⁴ فلا تمنح رخصة التجزئة أو البناء فيما يخالف هذا المبدأ.
- أن لا يكون البناء في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات وانجراف التربة وانزلاقها والمواقع الزلزالية فتمنح رخصة البناء في هذه المناطق لابد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق⁵ مثل ما ينص عليه قانون الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير

¹ - القانون 08/02 المؤرخ في 2002/05/08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

² - القانون 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

³ - حق الملكية العقارية ليس بحق مطلق حيث تنص المادة 690 من القانون المدني: "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة"

- لمزيد من المعلومات راجع: وزارة عواطف، عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة باتنة

2008/2007.

⁴ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 175/91.

⁵ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 175/91.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الكوارث في إطار التنمية المستدامة¹ هذا الأخير جاء بمخطط للوقاية من هذه الأخطار الطبيعية.

- أن لا يكون البناء ضارا بالبيئة طبقا لما ينص عليه القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة².
- أن لا يكون البناء متعارضا مع مخططات التهيئة العمرانية وهي مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وأن تكون هذه السكنات موصولة بالطرق العامة أو الخاصة من أجل ضمان الدخول إليها لمكافحة كافة المخاطر السكانية³ كالحريق أو الزلازل أو الفيضانات وأن لا تشكل منافذ السكنات خاصة العمارات خطرا على مستعملي الطريق وأي بناء لا يحترم هذه القيود لا تسلم له رخصة تشييد هذا البناء.

- لا تسلم رخصة البناء داخل المناطق المحتوية على آثار تاريخية إلا وفقا لما تنص عليه القوانين الخاصة والنصوص التنظيمية المطبقة لها⁴ كقانون حماية التراث الثقافي والقانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة والمرسوم التنفيذي المتعلق بالممتلكات الثقافية العقارية والمرسوم التنفيذي المتعلق بحماية المواقع الأثرية والمرسوم التنفيذي المتضمن مخطط التهيئة السياحية. فكلها تشترط رخص مسبقة للبناء من الجهات الوصية كوزارة الثقافة ووزارة السياحة.

- لا يمكن إنشاء أي مدينة جديدة إلا في مناطق الهضاب العليا والجنوب الجزائري باستثناء⁵ مدن الجزائر، قسنطينة، عنابة، وهران، فهذه ونظرا للكثافة السكانية المرتفعة وتخفيفا للضغط يمكن إنشاء مدن جديدة بها.

- لا يتم منح رخصة البناء لإنجاز مؤسسات صناعية عامة أو خاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو الزراعة أو الإنسان إلا بعد إجراء تحقيق إداري من طرف الإدارة للمشروع يسمى "تحقيق الملائمة" وهذا الشرط جوهري ومن النظام العام عند تهيئة وإنجاز أي عقار

¹ - القانون رقم 02/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة

² - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 175/91.

³ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 175/91.

⁴ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 175/91.

⁵ - المادة 04 من القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتجهيزها.

وأیضا:

- محمد لموسخ، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، مقال منشور بمجلة الإجتهد القضائي الصادر عن جامعة محمد خيضر

بسكرة، العدد السادس 2010، ص146.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

صناعي ومنح رخصة البناء مرتبط بنتيجة هذا التحقيق¹، ولمنح رخصة التجزئة بهذه المناطق الصناعية يجب تحديد مستوى الضجيج المنبعث والانبعاثات الكهرومغناطيسية بعد إجراء تحقيق إداري لذلك².

الفرع الثاني: الإرتفاقات القانونية الواردة على البناء

الإرتفاق هو حق عيني عقاري، وهو بمثابة قيد قانوني في استعمال حق الملكية العقارية ويتجسد ذلك من خلال حرمان مالك العقار المرتفق به من استعمال بعض سلطاته كمالك³.

فالإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر⁴ فالإرتفاقات المقيدة لحق البناء، الغرض منها المحافظة على الأمن والسكينة والصحة العامة و من هذه الإرتفاقات:

- لا يمكن إنجاز بناية إلا على بعد 06 أمتار من محور الطريق المؤدي إليها داخل الأجزاء المعمرة للبلدية⁵.

- لا يمكن الترخيص بإنجاز بناية مخصصة للسكن إلا بالابتعاد عن الطريق السريع ب 50 مترا من جانبي الطريق و30 مترا بالنسبة للطرق الوطنية، وتخفيض هذه المسافة إلى 40 مترا و25 مترا حسب الحالة إذا كانت هذه البنايات غير مخصصة للسكن⁶ والغرض من ذلك توفير الهدوء والسكينة للسكان.

كما أنه بالرجوع إلى نص المادة 164 من القانون 01/02 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات نصت على أنه يمنع تمرير خطوط ذات الضغط العالي عبر المباني والمراكز المدرسية والرياضية كما يمنع تمرير خطوط الكهرباء وقنوات الغاز داخل الأماكن الثقافية والمقابر⁷.

¹ - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر، 2006، ص 53.

² - بوجردة مخلوف، المرجع نفسه، ص، 54.

³ - مقالاتي منى، النظام القانوني لحق الإرتفاق في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2008/2009، ص 37.

⁴ - المادة 867 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 المتضمن القانون المدني.

- لمزيد من المعلومات حول موضوع الإرتفاق راجع

مصطفى الجمال، نظام الملكية، الفتح للطباعة والنشر، الاسكندرية، مصر، 2000، ص 219 وما بعده .

مقلاني منى، المذكرة نفسها.

⁵ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 191/75.

⁶ - المادة 10 من المرسوم 191/75.

⁷ - القانون 01/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

إذن يستخلص مما سبق أن الغرض من هذه الإتفاقات المقيدة لحق البناء هو حفظ الصحة والأمن العام وطمأنينة السكان لأن الغرض من البناء خاصة البنايات السكنية هو الراحة والطمأنينة وإذا تخلف ذلك انتفى الغرض من السكن.

المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى

نظرا لما أحدثه فيضان باب الوادي 2001 وزلزال بومرداس سنة 2003 من خسائر مادية وبشرية، فكل هذه الكوارث الطبيعية كشفت الخروقات الواضحة للنصوص القانونية للتهيئة والتعمير وهو ما جعل المشرع الجزائري يتدخل مرة أخرى من أجل الوقاية من هذه الأخطار الطبيعية وتسييرها¹، حيث نص على المنع التام للبناء في هذه المناطق نظرا لما تسببه من خسائر في الممتلكات والأرواح وآثار ذلك على كيفية تسيير هذه الكوارث ومن ثم فإنه يوجد حدا في الحماية من هذه الأخطار الكبرى ومنها:

- يمنع البناء منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير داخل المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا وداخل الأراضي ذات الخطر الجيولوجي والأراضي المعرضة للفيضانات، ومجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود، وداخل مناطق حماية المناطق الصناعية، وأراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة².
- لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة بهدف التأكد من أن أسباب الإنهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها³.

فالهدف من منظومة الوقاية من الأخطار الكبرى هو معرفة الأخطار ومراقبتها وترقبها ومراعاة الأخطار في استعمال الأراضي وفي البناء عليها، ووضع ترتيبات تستهدف التكفل المنسجم والمندمج والمتكيف مع كل كارثة ذات مصدر طبيعي أو تكنولوجي⁴ وذلك عن طريق تكريس المنظومة الوطنية والمحلية للوقاية⁵ التي تختص بمراقبة هذه الأخطار التي نص عليها المخطط العام للوقاية من الأخطار الكبرى، هذا الأخير الذي يحدد القواعد

¹ - وتجلى ذلك بصدور القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

² - المادة 19 من القانون 20/04.

³ - المادة 23 من القانون 20/04.

⁴ - المادة 06 و 07 من القانون 20/04.

⁵ - المادة 17 من القانون 20/04.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

والإجراءات الرامية إلى التقليل من حدة الأخطار الكبرى والآثار المترتبة عنها¹ فالمخطط العام للوقاية من الأخطار الكبرى يوضح تصنيف مجموع المناطق المعرضة لأخطار الزلازل والأخطار الجيولوجية وذلك بحسب أهمية الخطر ويجب أن ينص هذا المخطط على إجراءات تكميلية لمراقبة البنايات والمنشآت والهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في قواعد التهيئة والتعمير² فالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نص على أنه يجب تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير ومن ثمة تخضع لإجراء تحديد أو منع البناء عليها، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي نص في المادة الثالثة منه المعدلة للمادة 18 على أنه يتم إدراج خارطة (بمقياس $1/500^0$ أو $1/1000^0$) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الكبرى مصحوبة بالتقارير التقنية الخاصة بذلك لتكون من ضمن الوثائق البيانية لمخطط شغل الأراضي.

وعليه نقول أن المشرع الجزائري واكب ظهور الأخطار الكبرى وما تسببه من مخاطر على الأرواح والممتلكات، وتصدى لها وذلك بإصداره للقانون 20/04 السالف الذكر وذلك بوضعه شروطا للبناء داخل هذه المناطق حيث منع كأصل عام البناء داخل هذه المناطق مهما كان نوع الخطر، مثلما نصت عليه المادة 19³ من القانون 20/04 وكإستثناء أنه يمكن البناء داخل المناطق المعرضة لخطر الزلازل لكن يجب احترام المخطط العام للوقاية من الأخطار الكبرى، بالإضافة إلى الدراسات التقنية والجيوفيزيائية وفي كل الأحوال لا بد من مراعاة ما تشكله هذه المناطق من أخطار يجب أن تأخذ بعين الاعتبار عند إعداد مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

¹ - المادة 16 من 20/04.

² - المادة 21 و 22 من القانون 20/04.

³ - راجع نص المادة الثانية من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المتممة لنص المادة 04 من هذا الأخير.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

المبحث الثاني: مخططات التهيئة العمرانية

تستوجب الأنشطة العمرانية مجموعة من الضوابط القانونية التي يجب أن تحترم من طرف الأشخاص والهيئات العمومية، تتمثل هذه الضوابط في مخططات التهيئة والتعمير، التي هي عبارة عن قرارات إدارية تنظيمية، يتم بواسطتها بسط الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية حيث لا يمكن لأي نوع من أشغال التهيئة والتعمير ولأي رخصة أو شهادة إدارية أن تتجاوز أحكام هذه المخططات.

فمخططات التهيئة والتعمير تشكل آلية لصياغة الإستراتيجيات المجدية لسائر المشاكل والتحديات والرهانات التي تواجه العمران¹، فهي أدوات إستراتيجية بعيدة المدى لتنظيم النشاطات العمرانية تشكل أحد الآليات المهمة للرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير وترجمة شكلية وآلية لضرورة تنظيم التطور الحاصل في المدن، وتحقيق التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنواع البناء والنشاطات المختلفة² ومن ثم فهذه المخططات تعتبر من الآليات المهمة لتنظيم وضبط الأنشطة العمرانية في الجزائر نتعرض لهما بالدراسة في هيايلي:

❖ المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

❖ المطلب الثاني: المخطط التوجيهي لشغل الأراضي

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U³ أحد الآليات التنظيمية الإدارية الضابطة للأنشطة العمرانية، تناوله المشرع الجزائري في القانون 29/90⁴ المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد من (16 إلى 30) منه المعدل والمتمم بالقانون 05/04.

¹ - د. محمد الهادي لعروق، مداخلة بعنوان: التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسة الميدانية مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، في إطار فعاليات الملتقى التهيئة العمرانية في الجزائر "الواقع والآفاق يوم 03 و 04 ماي 2010 جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة.

² - ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى 2011، ص 13.

³ - plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

⁴ - فكرة ظهور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليست جديدة وإنما تعود في القانون الجزائري لقانون البلدية لسنة 1967 والأمم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، حيث يوجد مخطط التعمير الرئيسي ومخطط التعمير المؤقت كمخططات إعلانية، لمزيد من المعلومات راجع:

- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005 ص 14.

- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2011/2012 ص 10.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وبين إجراءات إعداده والمصادقة عليه المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ 2005/09/10 والمرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ 2012/03/28 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، نتعرض له بالدراسة في الفروع الآتية:

- ❖ الفرع الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- ❖ الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومجال تطبيقه
- ❖ الفرع الثالث: مجال تطبيق مخطط التهيئة والتعمير
- ❖ الفرع الرابع: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

الفرع الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
نتناول تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه

أولاً: تعريفه:

عرفت المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقولها "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو للبلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

من خلال نص هذه المادة نقول بأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني² على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وتحديد التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية أو مجموع بلديات آخذاً بعين الاعتبار ضرورة الموازنة ما بين قطاع الفلاحة والصناعة، وأيضاً حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، مع الأخذ بعين الاعتبار مخططات التنمية

¹ - معدل ومتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004

² - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 17.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

والنمو الديمغرافي والتوزيع السكاني وارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة وكذا كافة الظروف والإحتياجات الإقتصادية والإجتماعية¹.

وهو أيضا وثيقة ذات طبيعة محددة الهدف، ترمي لتحديد الخيارات التي يبنى عليها التطور العمراني² وهو يعبر عن تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير، فهذا المخطط وضع لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير³، فهو عبارة عن أداة لتخطيط المجال وتسيير العمران على ضوء السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، تحدد فيه التوجهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية أو مجموعة من البلديات⁴ فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آلية فعالة لتنظيم وضبط النشاط العمراني .

ثانيا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حددت المادتين 16 و18 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، الأهداف المرجوة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي:

- يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.
- يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁵.
- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات.
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاط وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

¹ - مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحي فارس، المدينة، العدد 01 نوفمبر 2007.

وأيضا:

- مجاجي منصور، النظام القانوني للتخصيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2001، ص 28.

² - Benakzouh Chaban, la loi d'orientation foncier au droit de l'urbanisme, Revue IDARA, éditée par le centre de documentation et de recherches administrative, ENA. Alger N° 22. 2001 p 78.

³ - إقلولي المولودة ولد رايح صافية، مداخلة بعنوان، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 29/90 القيت في إطار فعاليات ملتقى التهيئة العمرانية في الجزائر "الواقع والآفاق" يوم 03 و04 ماي 2010 جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة.

⁴ - التيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر سنة 2000، ص 65.

⁵ - المادة 16 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها¹.

إذن فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو نظرة مستقبلية لضبط و تنظيم الأنشطة العمرانية والتحكم في التوسع العمراني ومراقبة ذلك إذ له طابع التنبؤ والتخطيط المستقبلي الهادف إلى وضع وتحديد الإختيارات الأساسية للتهيئة العمرانية².

كما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وطبقا لنص المادة 19 من القانون 29/90 المعدل والمتمم يعمل على تقسيم المنطقة المتعلقة بها إلى قطاعات محددة وهي:

- **القطاعات المعمرة:** وهي كافة الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة³.
- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات⁴.
- **قطاعات التعمير المستقبلية:** وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي خاضعة لإرتفاق عدم البناء المؤقت ولا يرفع هذا الإرتفاق إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه⁵.

غير أن الإرتفاق بعدم البناء المنصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير لا يمس:

¹ - المادة 18 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

راجع أيضا:

-Adja DJILLALI et bernard drobenko Droit de l'urbanisme, Berti, Alger 2007, p 138.

- د. اقلولي المولودة ولد رايح صافية، المداخلة السابقة

² - عزوي عبد الرحمان الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2007 ص 646.

³ - المادة 20 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 21 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

⁵ - المادة 22 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- تحديد وتعويض وتوسيع المباني المتعلقة بالأنشطة الفلاحية.
- البناءات اللازمة للتجهيزات الجماعية وكذا البناءات ذات المصلحة الوطنية.
- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من طرف الوالي وهذا بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس¹.

• القطاعات غير القابلة للتعمير

وتشمل الأراضي التي تكون حقوق البناء فوقها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات² كالمناطق التي تحتوي على ثروات طبيعية مثل البترول والغاز أو تحتوي على منشآت فلاحية أو معرضة لأخطار طبيعية، ومن ثم فإن هذه القطاعات لا يمكن البناء عليها وهذا لأنها يمكن أن تكون مناطق محمية أو فلاحية أو ذات أخطار كبرى (زلازل، فيضانات) لكن هناك استثناءات حيث يمكن البناء عليها لكن بنسب محددة وهذا خاضع للرقابة الإدارية للسلطة المختصة³.

ويترتب على تصنيف هذه الأراضي وتقسيمها إلى قطاعات وفرض شروط للبناء على بعضها وحظر البناء على البعض الآخر التحكم في العقارات وتنظيم استعمالها⁴ وهو ما يمكن من فرض الرقابة على الأنشطة العمرانية ويساهم في القضاء على البناءات الغير شرعية.

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومجال تطبيقه

أولاً: محتوى المخطط: نص المشرع الجزائري في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91⁵ على محتوى هذا المخطط حيث يتكون من:

¹ - جرورو آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2004/2003، ص 105.

- راجع أيضاً: ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 25

² - المادة 23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

³ - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 25.

- إقولي المولودة ولد رايح الصافية، المداخلة السابقة.

⁴ - جرورو آسيا، المذكرة السابقة، ص 106.

⁵ - المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 حيث تم تعديل نص المادة

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- التقرير التوجيهي.
- التقنين التنظيمي.
- الوثائق البيانية.

1- التقرير التوجيهي:

يعطى التقرير التوجيهي التوجيهات العامة للسياسة العمرانية، وذلك عن طريق شرح للوضع القائم وآفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق عليها¹ ويشمل ما يلي:

- تحليل الوضع القائم وا لاحتتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديمغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني.
- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية².

2- التقنين التنظيمي:

التقنين التنظيمي يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات المنصوص عليها في المواد من 20 إلى 23 من القانون 29/90 (القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير قابلة للتعمير) حيث يبين ما يلي:

- التخصيص الغالب للأراضي عند الإقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه³.
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الإرتقاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

17 من المرسوم التنفيذي 177/91 بموجب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 317/05.

¹ - ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2008/2007، ص20.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 317/05 المعدلة والمتممة للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91.

³ - المادة 03 فقرة 2 أ من المرسوم التنفيذي رقم 317/05.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

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

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، والخدمات والأعمال ونوعها.

- شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء العقار المنصوص عليها في المواد من 43 إلى 49 من القانون 29/90 وهي شروط البناء داخل المناطق الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والأراضي الفلاحية السابق التعرض لها في المطلب الثاني من المبحث الثاني من هذا الفصل.

3- الوثائق البيانية: نصت على هذه الوثائق الفقرة الثالثة من المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91، المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 317/05، وتتكون من:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يبين حدود:
- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 29/90.
- بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة والجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة كما هو منصوص عليه في القانون 29/90.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- مخطط الإرتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل ويتم تحديد هذه المناطق عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية والخاصة ويتم تسجيل هذه المناطق في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثالث: مجال تطبيق مخطط التهيئة والتعمير

لتفعيل الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية وبسط الرقابة عليها نص المشرع الجزائري في المادة 24 من القانون 29/90 وجوب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

ويمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أن يضم أكثر من بلدية تجمع بينهم مصالح اقتصادية واجتماعية وفي هذه الحالة يصدر الوالي المختص إقليميا وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وبعد مداولة صادرة عنهم قرارا يحدد فيه مجال تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ كآلية للتنظيم والرقابة على أنشطة التهيئة والتعمير.

وفي حالة ما إذا كانت الأراضي تابعة لولايات مختلفة فتحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية².

فالمشرع الجزائري تدخل بموجب أحكام القانون 29/90 والمراسيم التنفيذية له لتحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث التاريخي³ ووقاية المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

الفرع الرابع: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

أولاً: إجراءات إعداده:

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة صادرة عن المجلس الشعبي البلدي المعنى أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وهذا حسب الحالة إذا ما كانت بلدية واحدة أو عدة بلديات⁴ ويجب أن تبين هذه المداولة:

¹ - المادة 01/12 القانون 29/90.

² - المادة 02/12 القانون 29/90.

- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91.

³ - عادل بن عبد الله، تأثير توسع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، الصادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس 2010، ص 207.

⁴ - المادة 01/02 من المرسوم التنفيذي 177/91.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للأراضي المعنية.

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

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية، حيث يتكفل هذا المخطط ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ وهذا ما نصت عليه المادة 13 من القانون 29/90.

وعليه فإن بداية ميلاد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يكون عن طريق مداولة، هذه المداولة بعد صدورها يتم تبليغها إلى الوالي المختص إقليميا وتخضع العملية للنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وهذا من أجل أن يطلع عليها المواطنون² حيث يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء المجالس الشعبية المعنية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية في إعداد المخطط وفق مبادئ التشاور ومتابعة الدراسات و جمع الآراء مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة التي تعمل لهذا الغرض³، كما يقومون بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية⁴ كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام الرسالة للإعلان عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثلين في حالة ثبوت إرادتهم هذه⁵ وبالرجوع إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 نجدها حددت الهيئات والإدارات

¹ - لعويجي عبد الله، المذكرة السابقة، ص 17.

² - لعويجي عبد الله، المذكرة السابقة، ص 18.

³ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 177/91.

- يمكن اسناد مهمة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وتكون المقررات التي تتخذها هذه المؤسسة غير قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني والمجالس الشعبية البلدية المعنية وهو ما تناولته المادة 05 و06 من المرسوم التنفيذي 177/91.

⁴ - المادة 15 من القانون 29/90.

⁵ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 177/91.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

العمومية التي تستشار وجوبا، بعد انقضاء مهلة 15 يوما المنصوص عليها في المادة 07 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه وهي:

01- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية وهي:

التعمير، الفلاحة، التنظيم الإقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، الصناعة وترقية الإستثمارات¹.

02- الهيئات والمصالح العمومية على المستوى المحلي:

- توزيع الطاقة،

- النقل،

- توزيع الماء،

- الضبط العقاري².

ويتم نشر هذا القرار لمدة شهر كامل في مقر المجلس ال شعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويتم تبليغه للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة³ لإبداء رأيها حول المخطط.

ومما تجدر الإشارة إليه فإن كل هذه الخطوات المتبعة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تدل على مدى اهتمام المشرع بهذا المخطط كآلية للتنظيم والرقابة العمرانية وتوسيع نطاق التشاور والتحاور لمختلف الهيئات والإدارات العمومية مما يزيد من دائرة التشاور والمشاركة الجماعية في إعداد المخطط ليكون في المستوى المرجو منه.

وبعد ذلك يتم تبليغ مشروع المخطط المصادق عليه بمداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة ولهذه الهيئات مدة 60 يوما أي شهرين لإبداء رأيها وملاحظات حول مشروع المخطط وإذا لم تجب خلال هذه المهلة اعتبر سكوتها موافقة ضمنية على المشروع⁴ واعتقد أنها مهلة كافية للإدارات والهيئات والجمعيات لإبداء ملاحظاتها على مشروع المخطط.

¹ - المادة 02/ أ من المرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 2012/03/28 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 177/91.

² - المادة 02/ب من المرسوم التنفيذي 148/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 177/91.

³ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91.

⁴ - المادة 09 المرسوم التنفيذي 177/91.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

بعد انتهاء مهلة الستون يوما المذكورة أعلاه يخضع المخطط التوجيهي للإستقصاء العمومي لمدة 45 يوما¹، ويصدر رئيس البلدية المعنية ورؤساء البلديات المعنية قرارا بهذا الصدد يتضمن:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الإستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- تحديد كفايات إجراء التحقيق العمومي².

ويتم نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي والمجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الإستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا³.

وهنا نشير وكما أشارت إليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 177/91 يتم فتح سجل خاص للإستقصاء مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وتدون فيه جميع الملاحظات التي يتم إرسالها إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين بعدها يقفل السجل وهذا بعد إنتهاء المدة المحددة قانونا (45 يوما) مثلما أشارت إليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91 ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، الذين يقومون بإعداد محضر قفل الإستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع استنتاجاته⁴ وهذا في أجل 15 يوما⁵. وبعد التحقيق العمومي يعدل المخطط التوجيهي ويأخذ بعين الاعتبار خلاصات التحقيق وبعد موافقة المجلس الشعبي البلدي يرسل إلى السلطة المختصة للمصادقة عليه⁶ وهنا نشير إلى أن المشرع الجزائري نص على المفوض المحقق دون أن يشير إلى تعريفه وشروط تولي هذه المهمة هل هو خبير أو مهندس

¹ - المادة 26 القانون 29/90.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91.

وايضا :

- إقولي المولودة ولد رايح الصافية، المداخلة السابقة.

³ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 177/91.

⁴ - إقولي المولودة ولد رايح الصافي، المداخلة السابقة.

⁵ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 177/91.

⁶ - المادة 26 من القانون 29/90.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

أو مواطن عادي، وهو ما يؤخذ على المشرع الجزائري وكان من الأجدر أن يحدد شروط المفوض المحقق ويأحبذا لو كان مهندسا أو خبيرا في مجال التهيئة العمرانية¹.

ثانيا: المصادقة عليه

بعد الإجراءات التحضيرية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير السالف ذكرها يتم تكوين ملف سمي ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91 ويتكون من الوثائق الآتية³:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية
- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

- الوثائق المكتوبة البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 حيث يتم إرسال هذا الملف مرفوقا بالمخطط إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي⁴ المختص إقليميا خلال 15 يوما التالية لتاريخ استلام الملف ثم بعدها تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك ب⁵:

- قرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف نسمة ويقل عن 500 ألف نسمة.

¹ - ديرم عائدة، المرجع السابق، ص 36.

² - إقولي المولودة ولد رايح صافية، المداخلة السابقة.

³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

⁴ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

⁵ - المادة 27 من القانون 29/90.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد إستشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة لبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف نسمة فأكثر.

وهنا نشير إلى أن أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 لا تتماشى مع أحكام المادة 27 من القانون 29/90 ويتجلى ذلك في:

القرار المتخذ من قبل الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف نسمة ويقل عن 500 ألف ساكن، يكون بالاشتراك مع الوزراء المعنيين بذلك وهذا طبقا لنص المادة 27 من القانون 29/90 لكن المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 نصت على أن هذا القرار يتخذ رفقة الوزير المكلف بالجماعات المحلية وحده.

القرار المشترك المتخذ من قبل الوزير المكلف بالتعمير مع الوزراء المعنيين يكون بعد استشارة الوالي والولاية المعنيين وهو ما نصت عليه المادة 02/15 من المرسوم التنفيذي 177/91 في حين أن قانون التهيئة والتعمير 29/90 لم ينص على ذلك إطلاقا¹.

لذلك كان على المشرع الجزائري عند تعديله للمرسوم التنفيذي 177/91 بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 أن يعدل المادة 15 للتوافق مع ما ينص عليه القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومن ثم تطبيق أحكام هذا القانون تطبيقا صحيحا وسليما

وبعد أن تتم المصادقة على المخطط يتم تبليغه إلى الهيئات الآتية² :

- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى كل ولاية.
- الغرف التجارية.

¹ - ياسمين شريدي، المذكرة السابقة، ص 24.

² - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- الغرفة الفلاحية.

وهنا نشير إلى أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية مهمة في تنظيم وضبط الأنشطة العمرانية نص المشرع على تبليغه إلى كافة الوزارات والهيئات الإدارية المعنية بالتعمير والغرض من ذلك إجبار كافة السلطات الإدارية على إحترام محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثالثا: مراجعة المخطط وتعديله

يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولكن لا يمكن مراجعته أو تعديله إلى في حالات محددة وهي¹:

- إذا كانت القطاعات المبرمجة للتعمير والقطاعات المعمرة وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير في حالة إشباع.
 - إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة والمرسومة أو كثرة الأخطاء المعمارية في توجهات مخططات التهيئة و التعمير.
- وتتم المصادقة² على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس الأشكال التي تم بها إعداد المخطط.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي P.O.S

مخطط شغل الأراضي P.O.S³ هو الآلية التنظيمية الإدارية الثانية للأنشطة العمرانية، نص عليه المشرع الجزائري في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد من (31 إلى 38) منه المعدل والمتمم بالقانون 05/04. وبين إجراءات إعداده والمصادقة عليه المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 والمرسوم التنفيذي 166/12 المؤرخ في 2012/04/05

¹ - المادة 28 من القانون 29/90.

² - المادة 02/28 من القانون 29/90

³ - plane d'occupation des sols.

لمزيد من المعلومات راجع:

-PIERRE MERLIN, Les techniques de L'urbanisme,Imprimerie des presses universitaires de France

1^{re} édition ; maers 1995. P 63.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، نتعرض له بالدراسة في الفروع الآتية:

- ❖ الفرع الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي
- ❖ الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي ومجال تطبيقه
- ❖ الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

الفرع الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي

ونتناول فيه تعريف مخطط شغل الأراضي أولا والأهداف الأساسية للمخطط ثانيا وصور مخالفات المخطط ثالثا.

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي: وهو المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء¹، فمخطط شغل الأراضي يحدد الشكل الحضري لكل منطقة، من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والإرتفاقات المقررة عليها، والنشاطات المسموح بها إلى غيرها من التوجيهات الأساسية التي لا بد أن تتطابق مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير².

وعرف أيضا بأنه عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته أو دوره تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي³.

وعرف أيضا بأنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولذلك يجب أن يكون مخطط شغل الأراضي متلائما مع أحكام المخطط التوجيهي وكذا البرنامج المعتمد للبلدية⁴.

¹ - المادة 31 من القانون 29/90

² - اسماعين شامة، الأدوات القانونية العقارية في الجزائر منذ 1990 رسالة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون الجزائر 1999، ص 122.

³ - Jacqueline Morand déviller, droit de l'urbanisme 4^{em} édition, 1998 Dalloze, Paris, P 47.

⁴ - جرورو آسيا المذكرة السابقة، ص 104

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

إذا فمخطط شغل الأراضي هو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، ويحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي، ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد الإرتفاقات، ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديد وإصلاحها ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها، ويحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، فهو يحدد بصفة مفصلة كفاءات تنظيم وتنفيذ عمليات استعمال الأراضي وطرق تعميرها ومعايير البناء عليها وكفاءات توزيع الطرقات والإرتفاقات على كامل تراب البلديات المعنية² فمخطط شغل الأراضي هو آلية فعالة وناجعة في تنظيم الأنشطة العمرانية وضبطها وتعزيز رقابة الإدارة عليها، وجعلها تتماشى مع ما تنص عليه قوانين التهيئة والتعمير.

ثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي

كل بلدية أو جزء منها لابد من تغطيتها بواسطة مخطط لشغل الأراضي يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته³، ويرمي هذا المخطط إلى تحقيق أهداف نصت عليها الفقرة الثانية من المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وتتمثل هذه الأهداف فيما يلي:

- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وحقوق البناء عليها بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البنىات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

¹ - التيجاني بشير، المرجع السابق، ص 69.

² - إقولي المولودة ولد راج صافية، المداخلة السابقة.

³ - المادة 34 من القانون 29/90.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الإرتفاقات.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- كما أن هناك مجموعة من الأهداف الأخرى التي يمكن استخلاصها من نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 1978/91 وهي:
- تبيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.
- تبيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها وكذلك موقعها بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- تحديد ارتفاع المباني ومظهرها الخارجي.
- تبيان موقف السيارات والمساحات الفارغة والمدارس.
- تحديد الأراضي والمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي¹، كما يهدف مخطط شغل الأراضي إلى جعل مختلف قرارات العمران الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوي في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية، فيرشد الأفراد إلى ما هو مخصص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء².

وبالرغم من كل هذه الأهداف المرجوة من مخطط شغل الأراضي إلا أن هناك الكثير من التجاوزات وعدم احترام ما جاء في المخطط.

ثالثا: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 28.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وتتبلور هذه المخالفات في التجاوزات الحاصلة على العقارات سواء كانت هذه العقارات مبنية أو غير مبنية

أ- التجاوزات الحاصلة على الإطار غير المبنى:

وأهمها التواجد المستمر للأحياء القصدية والإستلاء غير المبرر على المساحات الخضراء أو الحرة و الربط السيئ لشبكات التهئية.

1- التواجد المستمر للأحياء القصدية

فمخطط شغل الأراضي يعتبر الأحياء القصدية عبارة أن أراضي جرداء وخالية ويقترح إقامة مشاريع عمرانية جديدة سواء معدة للسكن أو غير ذلك غير أن هذه الأحياء القصدية الفوضوية تظل جاثمة على مساحات واسعة من الأراضي، فهي تعبر عن فشل آليات وأدوات التهئية والتعمي¹ فعلى الرغم من المجهودات المبذولة من طرف الدولة للقضاء على هذه الأحياء الفوضوية إلا أنها ما تزال تنتشر على ضفاف المدن الكبرى مشوهة بذلك الجانب الجمالي للمدن.

2- الإستيلاء على المساحات العمومية

وتظهر هذه المساحات في صورة مساحات للعب الأطفال ومساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات... الخ فهي تدخل في نطاق المصلحة العامة إلا أن بقاء هذه الأماكن مهملة وبدون تهئية جعل بعض الأفراد يستحوذون عليها أو غرسها وضمها إلى مساكنهم الخاصة جاعلين منها محلات أو مرآب أو سكن أو حديقة خاصة ، وهذا ما يشوه المظهر العام العمراني للمدينة وجعل الطرقات ساحات للعب الأطفال ومكان لتوقف السيارات وهو ما يؤدي إلى عرقلة وإعاقة السير الحسن بالمنطقة².

3- الربط السيئ لشبكات التهئية

¹ - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009/2008. وأيضاً:

- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 51.

² - كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص 31.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

إن شبكات قنوات الصرف الصحي للمياه وشبكات المياه الصالحة للشرب وشبكات الغاز الطبيعي وخطوط الكهرباء والهاتف وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة، وعلى المستفيد منها أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة و أن لا يغير أماكن ومواقع ربط الاستعمال الخاص بهذه الشبكات، فكل إخلال بذلك سيؤدي حتما إلى الإخلال بمخطط شغل الأراضي ومصادقيته وما ينجر عن ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذه القنوات وجعل الأحياء والشوارع ورشة مفتوحة تسيء بالمنظر العام للمدينة كما تشكل خطر حقيقي للمارة وحركة العربات¹.

ب- التجاوزات الحاصلة على الإطار المبنى

وتتجلى هذه المخالفات في عدم احترام المقاييس المحددة في مخطط شغل الأراضي مما يؤدي إلى وجود عمارات مشوهة والتوزيع العشوائي للبناءات.

1- العمارات المشوهة

العمارات هي مجموعة الطوابق السكنية وهي من الأنماط المخططة من طرف الدولة، يشترك سكانها في مجموعة من الأجزاء المشتركة² كالمدخل الواحد والحيطان المشتركة كما أنها متجانسة الشكل والحجم وقد تختلف فقط في عدد الغرف، غير أن هذا النوع من السكنات لم يتجاوب مع خصوصيات المجتمع الجزائري في كثير من الحالات مما أدى بالبعض من السكان يقوم بتغيير على مستوى الواجهات وذلك بفتح منافذ جديدة أو غلقها كلياً وفتح باب خارجي في الطابق الأرضي للاستعمال الخاص والإستيلاء على المساحات المشتركة التابعة للعمارات كاحتلال الأقبية وسطوحها وإنجاز بناءات قصديرية أو البناء على المساحات العمومية التابعة للعمارات وذلك بتسييجها وغرسها وبناء مرائب خاصة أو باستغلالها في بناء أكشاك وهو ما يقلص المساحات ويشوه المنظر العام ويسبب للعمارات في جوانبها الجمالية والوظيفية³.

¹ - كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 31 و32.

² - لمزيد من المعلومات حول الملكية المشتركة راجع :

- مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص 138 وما بعدها.

³ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 32.

2- التوزيع العشوائي للسكنات

ويتجلى ذلك من خلال الأحياء الفوضوية غير المخططة والقصديرية التي أنجزت بدون أي تخطيط مما أدى إلى ظهور أحياء تفتقر إلى ممرات كافية لمرور الراجلين أو السيارات بالإضافة إلى تكديسها وكثافتها السكانية العالية وافتقارها للتهوية الكافية مما يؤدي إلى تفشي الجراثيم والأمراض المعدية، كما تتم ممارسة أنشطة مزعجة بهذه الأحياء كالحدادة والنجارة والتلحيم والميكانيك.

وهي من الحرف المزعجة والملوثة للمحيط السكني سمعيا وبصريا وتحتاج إلى أماكن خاصة بهذه الحرف أما بالنسبة للأنشطة التجارية فهي تأخذ صورة الإستيلاء على الرصيف واعتباره امتدادا للمحل التجاري¹. وكل هذا سببه عدم احترام ما جاء به مخطط شغل الأراضي.

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي ومجال تطبيقه

نوضح فيه محتوى مخطط شغل الأراضي أولا ومجال تطبيقه ثانيا

أولا : محتوى مخطط شغل الأراضي

بالرجوع إلى نص المادة 18² من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 318/05 نجد أن مخطط شغل الأراضي يحتوي على وثيقتين أساسيتين وهما:

■ لائحة تنظيم

■ الوثائق البيانية

1- لائحة تنظيم:

تتضمن هذه اللائحة كما تنص عليه المادة 18 المذكورة أعلاه من:

¹ - تكوشنت كمال، المرجع نفسه، ص 32.

- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 53.

² - تم تعديل نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به بموجب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 318/05.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها.
- ب- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأراضي مع جميع الإرتفاقات المحتملة.
- ج- شروط استخدام الأراضي بالنسبة لكل من:

- المنافذ والطرق،
- وصول الشبكات إليها،
- خصائص القطع الأرضية،
- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها،
- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة،
- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية عقارية واحدة،
- ارتفاع المباني،
- المظهر الخارجي،
- موقف السيارات،
- المساحات الفارغة والمغارس،

د- لائحة تبين المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وكذا الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك التي يقع إنجازها على عاتق الجماعات المحلية، مع تحديد آجال إنجازها¹.

2- الوثائق البيانية:

حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 تتكون من:

- أ- مخطط بيان الموقع plan de situation، يحدد موقع وحدود مختلف المناطق في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- ب- مخطط طبوغرافي plan Topographique، يبين الحركة الطبوغرافية.

¹ - اقلولي المولودة ولد رابح صافية، المداخلة السابقة.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ج- خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق والأراضي المعرضة

للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية¹.

د- مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حاليا

وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة.

هـ- مخطط تهيئة عامة: ويعتبر وثيقة هامة في الملف حيث يحدد:

- المناطق القانونية المتجانسة

- موضع إقامة التجهيزات والمنشآت العمومية

- خط مرور الطرق والشبكات مع إبراز ما تتحمله الدولة وما تتحمله الجماعات

المحلية منها حسب المخطط التوجيهي

- المساحات العمومية والخضراء

- المساحات الفلاحية الواجب حمايتها.

وكل هذه المعلومات حددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا أن مخطط شغل الأراضي يتناولها بتفصيل ودقة أكثر.

و- مخطط التركيب العمراني: يحدد الشكل العمراني مع احترام شكل² شغل

الأراضي، متضمنا على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مجسدا الأشكال التعميرية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود.

ونشير هنا إلى أن جميع هذه المخططات السالفة الذكر تعد وجوبا بمقياس 1/500 أو

1/1000 باستثناء مخطط بيان الموقع الذي يعد بمقياس 1/2000 و 1/5000، وهذا إذا كان

مخطط شغل الأراضي يشمل أو يعني القطاعات الحضرية.

ثانيا: مجال تطبيق مخطط شغل الأراضي

كما سبق القول ولتفعيل الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية و ضبطها نص المشرع

الجزائري في المادة 34 من القانون 29/90 على أنه يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها

¹ - المادة 02/03 ج من المرسوم التنفيذي 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91.

² - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 49 و 50.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

وهنا نشير الى أن مخطط شغل الأراضي يمكن أن يغطي تراب بلديتين أو أكثر وتتم الموافقة على ذلك بمداولة المجالس الشعبية البلدية المختصة، وفي هذه الحالة يصدر الوالي المختص إقليما قرارا¹ يحدد فيه مجال تدخل مخطط شغل الأراضي كآلية للتنظيم و الرقابة على أنشطة التهيئة والتعمير وتتم الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية في حالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يغطي بلديتين أو عدة بلديات².

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

هناك مجموعة من الإجراءات المتبعة في إعداد مخطط شغل الأراضي تنتهي بالمصادقة عليه ليصبح قرارا إداريا تنظيميا وهو ما نوضحه في مايلي:

أولاً: إجراءات إعداده

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية³ التي تتوج بقرار إعداد هذا المخطط ويجب أن تتضمن هذه المداولة حسب نص الفقرة الثانية من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم على ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به .
- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

¹ - المادة 12 قانون 29/90 المعدل والمتمم.

² - المادة 35 قانون 29/90 المعدل والمتمم.

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ويتم تبليغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية¹.

أما بالنسبة لترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 29/90 المعدل والمتمم يجب أن يحدد بموجب قرار من الوالي إذ كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، ويكون بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة، هذا القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي يستند إلى ملف، يتكون من مذكرة تقديم، ومن مخطط يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع تعيين حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به².

كما يمكن إعداد مخطط شغل الأراضي من قبل مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل مخطط شغل الأراضي بلديتين أو أكثر، فيقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة³ وبالتالي يبادر كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية والمؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات في إعداد مخطط شغل الأراضي وذلك بمتابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض⁴.

وهنا نشير إلى أن القرارات المتخذة من طرف المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁵، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المعنية بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، ولهؤلاء مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

³ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 01/06 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

⁵ - المادة 02/06 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

إعداد هذا المخطط¹ أم لا. وعند إنتهاء مهلة 15 يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي ويستشار وجوبا:

- الإدارات العمومية الولائية المكلفة بالتعمير والفلاحة والتنظيم الاقتصادي والري والنقل والأشغال العمومية والمباني والمواقع الأثرية والطبيعية والبريد والمواصلات و البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة² والصناعة وترقية الإستثمار³.

- الإدارات المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء والضبط العقاري⁴.

وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وتبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة⁵ ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة اعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع⁶.

بعد انتهاء كافة المراحل والإجراءات السابقة يتم إخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي للإستقصاء العمومي لمدة 60 يوما بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ويتضمن هذا القرار ما يلي:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن الإستشارة فيها حول مخطط شغل الأراضي

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91.

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 166/12 المعدل والمتمم للمادة رقم 08/ أ من المرسوم التنفيذي 178/91.

⁴ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 166/12 المعدل والمتمم للمادة رقم 08/ب من المرسوم التنفيذي 178/91.

⁵ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

⁶ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- يحدد كفايات إجراء التحقيق العمومي¹.

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الإستقصاء العمومي المحددة بـ 60 يوما وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا².

ويفتح سجل خاص بالإستقصاء العمومي يكون مرقما وموقعا من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية الذي تدون فيه كافة الملاحظات والتي يتم إرسالها كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين³، وبعدها يقفل سجل الإستقصاء عند إنتهاء المدة المحددة قانونا وهي 60 يوما ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون، هؤلاء يقومون خلال 15 يوما الموالية ، بإعداد محضر قفل الإستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع استنتاجاته⁴، وبعد انتهاء هذه المراحل تأتي المرحلة الأخيرة وهي مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي.

ثانيا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

بعد الإنتهاء وقفل مرحلة الإستقصاء العمومية واكتمال محتواه يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الإستقصاء ومحضر قفل الإستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف وعند انتهاء هذا الأجل ولم يبدي الوالي ملاحظاته عد رأيه موافقا⁵.

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 178/91. المعدل والمتمم.

² - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 178/91. المعدل والمتمم.

³ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي 178/91. المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 178/91. المعدل والمتمم.

⁵ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 178/91. المعدل والمتمم.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وبعدها تتم المصادقة من طرف المجلس الشعبي البلدي على مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان¹، وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يتم تبليغه إلى الجهات الآتية:

- الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرفة التجارية.
- الغرفة الفلاحية².

وبعدها يتم وضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يجب عليه أن يبين فيه ما يلي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها .
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف³.

ونشير هنا إلى أن أخذ رأي الوالي بعين الاعتبار أو في الحسبان كما نصت عليه المادة 15 المذكورة أعلاه عند مصادقة المجلس الشعبي البلدي عليه. في الأهمية التي يكتسب بها مخطط شغل الأراضي كآلية ضبط وتخطيط للأنشطة العمرانية مما يستوجب إخضاعه لرقابة سلمية⁴ في إعداداته وهذا عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يصادق عليه الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ومن ثم هناك رقابة صارمة في المصادقة على مخطط شغل الأراضي. وبعد وضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ليخضع لتحقيق عمومي لمدة 60 يوما، يصبح نافذ المفعول بعد انتهاء هذه المدة وهذا ما نصت عليه المادة 03/36 من القانون 29/90 بنصها "يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح نافذ المفعول بعد ستين (60) يوما من وضعه تحت تصرفه"

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91. المعدل والمتمم.

² - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 178/91. المعدل والمتمم.

³ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 178/91. المعدل والمتمم.

⁴ - ديرم عائدة، المرجع السابق، ص 55.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ثالثا: مراجعة المخطط وتعديله

بالرجوع إلى نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91 التي تنص على أنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب التي حددتها المادة 37 من القانون 29/90 المعدل والمتمم وهي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
 - إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديد
 - إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
 - إذا طلب ذلك أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول بعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه.
 - إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.
- وتتم مراجعة مخطط شغل الأراضي بنفس الأشكال المتبعة في إعداده وذلك عن طريق مداولة تبلغ للوالي مصحوبة بتقرير يثبت المبررات الداعية الى ذلك مع وجوب استشارة الوالي أو الولاية المختصين إقليميا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليميا لتمكين الوالي من ممارسة مهمة الرقابة على مشروعيته ومطابقته للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا تحقيقه للقواعد الضرورية لتنظيم التعمير¹.
- أما تعديل مخطط شغل الأراضي فقد نصت المادة 02/36 من القانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلقة بالتهيئة والتعمير، على أنه يعدل بعد التحقيق العمومي ويأخذ في الحسبان خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية. وما يؤخذ على المشرع الجزائري انه لم يحدد حالات التعديل مثلما حدد حالات المراجعة في المادة 37 المذكورة أعلاه.

المطلب الثالث: الأحكام المشتركة لمخططات التهيئة العمرانية

تتشكل مخططات التهيئة العمرانية من أحكام مشتركة تتضمن أساسا المحتوى العام من التوجيهات الخاصة بالتهيئة والتعمير وشروط استغلال العقار العمراني وتنظيم ذلك وترشيد

¹ - ديرم عابدة، المرجع سابق، ص 56.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

عملية استعماله مستقبلا فلا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير¹ ومن أهم الأحكام المشتركة بينهما:

- أن هذه المخططات تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر.
- تحدد الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنيات المرصودة للإحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن.
- تحدد مخططات التهيئة والتعمير شروط البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية (كالزلازل والفيضانات)².
- مخططات التهيئة والتعمير يمكن أن تضم مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية مشتركة³.
- تتكفل مخططات التهيئة والتعمير ببرنامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي⁴.
- ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة وتلتزم السلطة التي وضعتهما باحترام محتواهما⁵.
- عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية⁶.

¹ - المادة 10 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

² - المادة 11 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

³ - المادة 12 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 13 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

⁵ - المادة 14 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

⁶ - المادة 15 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي هما من أهم الآليات التنظيمية الضابطة للأنشطة العمرانية بواسطتهما نقيم مدن حضارية منسجمة على كافة الأصعدة الاجتماعية والإقتصادية والثقافية.

الفصل الثاني: أدوات الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

بعد أن تعرضنا في الفصل الأول من هذا الباب إلى الآليات التنظيمية للأنشطة العمرانية وما كرسه المشرع الجزائري من نصوص قانونية كفيلة بتنظيمها إلا أنه لابد من الإشارة إلى أن مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لهما دور فعال في تنظيم الأنشطة العمرانية إلا أن ذلك لا يكفي لوحده بل لابد من إكمال هذه الآليات التنظيمية بأدوات ضبط قانونية تفرض رقابة صارمة على الأنشطة العمرانية خاصة إذا عرفنا أن هناك ارتباط وثيق بين أي نشاط عمراني وحق الملكية العقارية هذه الأخيرة التي نصت عليها المواثيق الدولية والداستير الجزائرية وكفلت لها حماية قانونية لمنع الاعتداء وهو ما نصت عليه المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان¹.

كما نصت المادة 674 من القانون المدني² الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

¹ - الصادر في 10 ديسمبر سنة 1948.

أنظر أيضا المواد:

- 16 من دستور 1976 المؤرخ في 19 نوفمبر 1976.

- 49 من دستور 1989 المؤرخ في 23 فيفري 1989.

- 52 من دستور 1996 المؤرخ 28 نوفمبر 1996.

² - الأمر 58/75 المؤرخ في 29/09/1995 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

فالمشرع الجزائري أضفى حماية قانونية لحق الملكية العقارية، إذ يحقق بمقتضاها للمالك حق استعمال ملكه كيف ما يشاء، لكن لو ترك المالك يستعمل ويستغل ملكه كيف ما شاء لعمت الفوضى في استعمال الملكية العقارية، ومن ثم تدخل المشرع الجزائري بفرض بعض القيود القانونية ترد على حق استعمال الملكية العقارية في مجال الأنشطة العمرانية، وهذا لتنظيمها وضبطها عن طريق إجراءات قانونية وإدارية بهدف الموازنة بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة في استعمال حق الملكية، ومن أهم هذه القيود التي نص عليها المشرع الجزائري فرضه لمجموعة من الرخص والشهادات الواجب توافرها عند ممارسة الأنشطة العمرانية وهذه الرخص والشهادات هي إحدى أدوات الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير بمقتضاها تبسط السلطة الإدارية المختصة كسلطة ضبط رقابتها على استعمال حق الملكية العقارية.

ومن ثم للإدارة حق ممارسة رقابتها على الأنشطة العمرانية وذلك بما خوله لها المشرع من أدوات رقابة المتمثلة في فرض رخص وشهادات إدارية على الأنشطة العمرانية وهو ما نتعرض له بالدراسة والتحليل في المبحثين المواليين:

❖ المبحث الأول: الرخص الإدارية

❖ المبحث الثاني: الشهادات الإدارية

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

المبحث الأول: الرخص الإدارية

تعتبر الرخص الإدارية من أهم القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران لوضع أي نشاط عمراني في إطاره القانوني الصحيح، وهي مكملة للآليات التنظيمية العمرانية السابق الإشارة إليها، ومن ثم تبسط الجهات الإدارية رقابتها كجهة رقابة مختصة على فرض احترام أحكام قواعد التهيئة والتعمير سواء كانت عملية بناء أو تجزئة أراضي أو هدم بناية وهو ما نوضحه في المطالب الآتية:

❖ المطلب الأول: رخصة البناء

❖ المطلب الثاني: رخصة التجزئة

❖ المطلب الثالث: رخصة الهدم

المطلب الأول: رخصة البناء

إن من بين الأسباب المؤدية إلى انتشار البناءات الفوضوية هي مباشرة أشغال البناء والتعمير دون الحصول على رخصة إدارية تجيز ذلك من طرف الجهة الإدارية المختصة هذه الرخصة هي رخصة البناء كأداة رقابة على عمليات البناء فهي رخصة ضرورية وواجبة على كل شخص طبيعي أو معنوي يباشر أشغال بناء. فيا ترى ما هي رخصة البناء؟ وما هي الإجراءات القانونية المتبعة لمنحها؟ وما هي الآثار القانونية المترتبة على تسليم رخصة البناء وهو ما نتعرض له في الفروع الآتية:

❖ الفرع الأول: ماهية رخصة البناء

❖ الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء

❖ الفرع الثالث: الآثار القانونية لتسليم رخصة البناء

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الفرع الأول: ماهية رخصة البناء

جعل المشرع الجزائري من رخصة البناء أداة لرقابة الأنشطة العمرانية فيا ترى ما هو تعريف رخصة البناء؟ وما هي طبيعتها القانونية؟ وما هو نطاق تطبيقها؟ كل ذلك نتعرض له بالدراسة في العناصر الآتية:

أولاً: تعريف رخصة البناء

ثانياً: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

ثالثاً: نطاق تطبيق رخصة البناء

أولاً: تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء تاركا المجال للفقهاء لوضع تعريف مناسب لها فقد عرفت بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعياً أو معنوياً بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران¹.

وعرفت أيضاً بأنها رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء².

لثما عرفت أيضاً بأنها قرار ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية³.

¹ - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005، ص 12. وأيضاً لنفس المؤلف:

- النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 08 جوان 2005 ص 04.

- إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 03 فيفري 2008 ص 12.

² - جيري محمد، المرجع السابق، ص 70.

³ - حمدي باشا عمر، رخصة البناء، مقال منشور بمجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 08 سنة 2002 ص 31.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وهي أيضا عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه¹.

وهي أيضا قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه² إذا فرخصة البناء هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناء أو تحويل البناء فكل هذه العمليات تشترط رخصة البناء³ كما أنها قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران⁴.

من كل هذه التعاريف المختلف لرخصة البناء نجدها تذكر عناصر خاصة برخصة البناء تميزها عن غيرها من الرخص الإدارية الأخرى وهي:

١- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة: لا يعد ترخيصا بالبناء أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثيرا ما تنثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة، كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون إتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة أصلا. كما أن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون⁵ فلا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة، وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص⁶.

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، طبعة 08 الجزائر 2012 ص 109.

² - حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 109.

³ - جبري محمد، المذكرة السابقة، ص 70.

- أنظر أيضا:

المادة 06 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمامها.

⁴ - د. بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، عدد 01 مارس 2007، ص 18.

⁵ - Araud (G) et rupied (B) droit de l'urbanisme, Delmas 2^{eme} édition, Paris 1994, p 181.

⁶ - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 12 و 13.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

لأنه أن يكون قرارا قريبا: إن رخصة البناء، من حيث الأصل تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته، ففرض الرخصة قبل البناء من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة بنايات دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية و فنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته¹.

لأنه أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

لا يمكن أن تقتصر الترخيص بالبناء على مجرد إنشاء بنايات جديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها إمتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص² حيث تنص المادة 1/52 من القانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه "تشتترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج..." وبهذا يكون المشرع الجزائري قد حدد أعمال البناء المستوجبة الحصول على رخصة البناء.

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

بالنظر إلى مختلف التعاريف الخاصة برخصة البناء، يتبين لنا بوضوح أنها عبارة عن قرار إداري مسبق لا يمكن البناء بدونه³ وهذا بالنظر إلى الجهة الإدارية المانحة للرخصة، حيث أنه بمقتضى هذا القرار يتم الترخيص بإقامة المبنى المراد تشييده، فهو قرار منشئ لحق البناء.

¹ - د عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص 04.

² - د. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص 12.

³ - Thuillier (Andrée) et Liet-Veaux (Georges), droit de la construction 11^{ème} édition litec. Paris 199, p109.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ومن ثمة فرخصة البناء هي قرار إداري تتميز بكافة الخصائص العامة للقرارات الإدارية كما هي محددة في القانون إذ أنها:

- تصرف قانوني
- صادرة عن مرفق عام.
- صادرة بالإرادة المنفردة¹.

تصرف قانوني: رخصة البناء هي تصرف صادر بقصد إحداث أثر قانوني، ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن ترتب أثرا أو أذى بذاتها حيث تنشأ عنها مجموعة من الحقوق والإلتزامات².

صادر عن مرفق عام: إن مصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة، أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية وهو الحال بالنسبة لرخصة البناء إذ أنها تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو لا مركزية.

صادرة بالإرادة المنفردة: رخصة البناء تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة، طبقا لصلاحياتها القانونية، حيث يكون طلب المعني سببا وباعثا لإصدارها، بشرط توافر الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لصحة أي قرار إداري (السبب، المحل والموضوع، الاختصاص، الشكل والإجراءات، الهدف أو الغاية) وتهدف هذه القواعد القانونية المنظمة لرخصة البناء إلى ضمان التوازن بين تحقيق المصلحة العامة وذلك باحترام قواعد قانون العمران من جهة وتحقيق المصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها، المترتبة على حق الملكية³ من جهة أخرى.

¹ - د. بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر 2005، ص 08 وأيضاً:

د. عمار بوضياف، القرار الإداري دراسة تشريعية، قضائية، فقهية، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2007، ص 13 وما بعدها.

² - د. بعلي محمد الصغير، المقال السابق، ص 18. أنظر أيضاً:

- الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية، دار الخلدونية، الطبعة الأولى، 2010 الجزائر، ص 58.

³ - د. بعلي محمد الصغير، المقال نفسه، ص 18 و 19.

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة البناء

نطاق تطبيق أو مجال تطبيق رخصة البناء هو معرفة أشغال البناء المستوجبة لهذه الرخصة والمعفاة منها:

- أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء.
- أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء.

1- أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء

بالرجوع إلى نص المادة 52 من القانون 29/90 المعدل والمتمم نجد أنها تستوجب رخصة البناء في:

- إنشاء المباني
- تمديد البنايات الموجودة
- تغيير البناء
- إقامة جدار للتدعيم أو التسييج
- أ- إنشاء المباني: وهو البدء في إقامتها لأول مرة، وحتى نكون أمام مبنى يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون مستقرا ثابتا بالأرض¹ فالبناء هو إقامة مجموعة من الأشغال تتضمن ا لإسمنت، الحديد، الخشب، الرمل...الخ تشييده يد الإنسان، ويستوى أن يكون البناء معد للسكن أو لأغراض أخرى كالمصانع، المستودعات، المخازن، وكذلك كل ما يشيد في باطن الأرض من بناء².

¹ - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 16. وأنظر أيضا:

- لعويجي عبد الله، المذكرة السابقة، ص 87.

- ياسمين شريدي المذكرة السابقة، ص 36.

² - عمر اوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2001/2000، ص 18. لمزيد من المعلومات راجع:

ب- تمديد البنايات الموجودة

المشرع الجزائري لم يحدد لنا ما المقصود بالتمديد هل هو التمديد الأفقي أي التوسع في المبنى أو التمديد العمودي أي التعلية في المبنى أم هما معا؟
الأستاذ الدكتور عزري الزين اعتبر أن أعمال التمديد تنصرف إلى تمديد البنايات أفقيا أي توسيعها¹.

لكن في رأينا فإن أعمال التمديد قد تشمل التمديد الأفقي أي التوسع والتمديد العمودي أي التعلية في المباني فكل هذه الأعمال تستوجب الحصول على رخصة بناء.

ج- تغيير البناء

حدد المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون 29/90 المقصود بالتغيير في البناء فهو يمس الحيطان أو الجدران الضخمة للمبنى أو الواجهات الخارجية له، الأمر الذي من شأنه الزيادة في عمر العقار المبني ومردوديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى أجدى وأكثر نفعاً².

د- إقامة جدار للتدعيم أو التسييج

تدعيم البناء هو تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب وذلك للزيادة في عمر البناء، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي وقد خصها المشرع بوجوب الحصول على رخصة البناء لإضفاء الرقابة الإدارية والتقنية من طرف السلطات المختصة³.

- حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية 1994، ص 29 وما بعدها.

¹ - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 17. وأيضاً:

- لعويجي عبدالله، المذكرة السابقة، ص 88.
- باسمين شريدي، المذكرة السابقة، ص 36.
² - عزوي عبد الرحمان، الرسالة السابقة، ص 635.
³ - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 66 و 67.

- د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع نفسه، ص 17 و 18.

2- أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء

استثنت واستبعدت المادة 53 من القانون 29/90 المعدل والمتمم البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من رخصة البناء، وأوجب على صاحب المشروع أن تكون أشغال البناء متوافقة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء أما المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15¹ فقد نصت "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أوكل تحويل لإنهاية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والإستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، على حيازة رخصة البناء... مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم" وبالرجوع لنص المادة الأولى نجدها تنص: "... ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات..."

ومن هنا نشير إلى أنه وبموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير أصبحت رخصة البناء إلزامية إلا ما استثناه المشرع في المادة 53 منه، وهذا عكس القانون 02/82 الملغى بالقانون 29/90 في المادة 80 منه الذي وسع من دائرة الاستثناءات، حيث لا تكون رخصة البناء مطلوبة في العديد من المناطق:

- كالمراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات.
- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة

- حامد الشريف، المرجع السابق، ص 34.

¹ - المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك بموجب المادة 94 منه.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، والمواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه)

- فيما يخص البنايات التابعة لوزارة الدفاع ذات الفائدة الاستراتيجية
- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

وحسنا فعل المشرع بتضييقه لهذه الإستثناءات في القانون 29/90 المعدل والمتمم حيث أصبحت رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق نظرا لارتباط عمليات البناء بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية¹.

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء

بعد أن تعرضنا في الفرع الأول إلى ماهية رخصة البناء وذلك بتعريفها ومعرفة طبيعتها القانونية، ونطاق تطبيقها، نتعرض الآن بالدراسة والتحليل إلى الإجراءات القانونية المتبعة لمنح رخصة البناء وفق ما نص عليه قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 19/15² المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بدءا من:

◀ أولا: طلب رخصة البناء

◀ ثانيا: التحقيق في طلب رخصة البناء

◀ ثالثا: إصدار رخصة البناء

أولا: طلب رخصة البناء : طلب رخصة البناء هو أول إجراء قانوني متطلب لمنحها وقد حددت المادتين 41، 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 صفة طالب رخصة البناء والوثائق اللازمة لصاحب الطلب لدعم طلبه والجهة المختصة بتسليم الطلب.

1- صفة طالب رخصة البناء

¹ - د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء، المقال السابق، ص 13.

² - تنص المادة 94 من المرسوم التنفيذي 19/15 "تلغى جميع الأحكام المخالفة لأحكام المرسوم لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم".

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

حق البناء مرتبط بملكية الأرض¹، وهذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة غير أن المرسوم التنفيذي 19/15 مكن بعض الأشخاص من حقهم في طلب رخصة البناء باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الإستثمارات والأنشطة الاجتماعية² وهذا في نص المادة 42 منه حيث نصت على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا والهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، كما نص قانون التوجيه العقاري³ على حق صاحب شهادة الحيازة في طلب رخصة البناء كما أن القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 مكن صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة من المطالبة برخصة البناء، كما نص قانون المالية لسنة 2004 في المادة 02/353 على تمكين صاحب الترخيم المؤقت من طلب الحصول على رخصة البناء لأنها ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة⁴ ومن ثم فصفة طالب رخصة البناء جاءت حصرا على الأشخاص الآتية:

أ- **المالك أو الحائز:** ويثبت المالك صفته عن طريق تقديم نسخة من عقد الملكية والحائز نسخة من شهادة الحيازة⁵ وفقا لما ينص عليه القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، في المواد 39 إلى المادة 44 منه حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 43 السالفة الذكر "... يحق لمن يحوز قانونا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك "ومن ثم فالحائز يتصرف تصرف المالك الحقيقي ويمكنه التقدم بطلب رخصة البناء ويثبت صفته عن طريق تقديم شهادة الحيازة المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹ - تنص المادة 674 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/07/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالات تحرمه الأنظمة والقوانين".

² - رمزي جوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع أفريل 2009 ص 219.

³ - القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون 26/95.

⁴ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2008، ص 79 و80.

⁵ - لمزيد من المعلومات حول شهادة الحيازة راجع:

- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط، 2004، ص 133 وما بعدها.

- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 75 وما بعدها.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ب- وكيل المالك: وذلك عن طريق تقديم وكالة يوكل فيها مالك البناء شخص آخر ليقوم مقامه بذلك عن طريق عقد وكالة رسمية وفق ما ينص عليه القانون المدني الجزائري، تقدم مع ملف طلب رخصة البناء والوكالة كما عرفتها المادة 572 من القانون المدني "الوكالة¹ أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه".

ج- المستأجر المرخص له: للمستأجر² الذي يرغب في إقامة أشغال بناء على العين المؤجرة، أن يتقدم بطلب رخصة البناء، بشرط أن يرفق رفقة الطلب ترخيص من مالك العين المؤجرة.

د- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

التخصيص هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة³ وهو قرار يوضع بموجبه عقار أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من أداء مهمتها، فيبين هذا القرار المصلحة أو المصالح أو الهيئات التي تتحصل على المال وأوجه استعماله⁴.

وطبقا لما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 فالهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها أن تطلب رخصة البناء بشرط إرفاق نسخة من العقد الإداري الذي ينص على التخصيص⁵ لإثبات صفتها في ذلك. كصاحب الإمتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة وهو ما نصت عليه المادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 وخولت لصاحب

¹ - لمزيد من المعلومات راجع المواد 571 وما بعدها من القانون المدني الجزائري.

² - لمزيد من المعلومات حول عقد الإيجار راجع المواد 467 وما بعدها من القانون المدني.

³ - حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكر لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007 و2008 ص 27.

⁴ - سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2010 القبة، الجزائر، ص 192.

راجع أيضا :

-المادة 82 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

⁵ - حماني ساجية، المذكر نفسها، ص 27.

وأيضا:

-ديرم عيادة، المرجع السابق، ص 71.

- د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 25.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الإمتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية حق طلب رخصة البناء¹ والحصول عليها.

2- تشكيل ملف طلب رخصة البناء

هناك مجموعة من الوثائق المتطلبة في ملف طلب رخصة البناء وهي:

- وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة.
- وثائق إدارية متعلقة برخصة التجزئة.
- وثائق متعلقة بالهندسة المعمارية.
- وثائق تقنية تبين احترام قواعد العمران.

أ- وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة

وهي الوثائق المنصوص عليها في المادة 02/42 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهي:

- 1- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة
 - 2- توكيل طبقا لأحكام القانون المدني المنظم لأحكام الوكالة
 - 3- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية
 - 4- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا²
- ب- وثائق إدارية متعلقة برخصة التجزئة

وهي وثائق تم استحداثها بموجب المرسوم 19/15 في المادة 43 منه ولم تكن مطلوبة في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 وتتمثل هذه الوثائق في:

- 1- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

¹ - تنص المادة 51 من القانون 02/97 "... يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسلم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول..."

راجع أيضا: - رمزي حوحو، المقال السابق، ص 221.

² - وهي وثيقة مستحدثة بموجب المرسوم 19/15 ولم تكن مطلوبة في ظل المادة 02/34 من المرسوم التنفيذي 176/91.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية والمزعجة.

3- شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانات التي تبين القوام.

ج - وثائق متعلقة بالهندسة المعمارية: وتشمل حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 ما يلي:

- 1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع
- 2- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² أو على سلم 5000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م² ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البنىات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - ارتفاع البنىات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
 - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
 - التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحتها مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحتها مشتملاتها بين 300 و 600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأس حجة والمقاطع

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الترشيديّة والصوّر ثلاثيّة الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الإقتضاء.

وينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن توضّح بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

3- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك

4- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

د - الوثائق التقنية: وتشمل طبقا لما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15

ما يلي:

1 - باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية

الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

- طريقة بناء الأسقف والمواد المستعملة.

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه

الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها

وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية

وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة

المعالجة والتخزين والتصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري و

المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

2 - تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

• تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية.
 - توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
 - تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.
- ويجب أن تكون وثائق مشروع البناء الخاضع للترخيص معدة من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين ويجب أن يراعى في المشروع المعماري التصاميم

والوثائق التي تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصائص المحلية والحضرية للمجتمع الجزائري¹.

ونشير هنا إلى أن المادتين 36 من المرسوم 176/91 والمادة 55 من القانون 29/90 كانتا تنصان على أن اللجوء لخدمات المهندس المعماري غير ملزم لبعض مشاريع البناء المتواجدة في بعض المناطق، بالنسبة لمشاريع البناء القليلة الأهمية بشرط ألا تكون متواجدة في المناطق التي تحتوي على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية أو ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي.

غير أنه بعد تعديل نص المادتين بموجب المرسوم التنفيذي 03/06 والقانون 05/04 أصبح اللجوء إلى المهندس المعماري ومهندس الهندسة المدنية ضروري وواجب في وثائق طلب رخصة البناء، ذلك راجع إلى الرقابة التي يفرضها المشرع على مشاريع البناء حتى تتم وفق معايير تقنية ضرورية خاصة بعد زلزال بومرداس سنة 2003 حيث يجب أن تكون مشاريع البناء مراقبة من ذوي الاختصاص عن طريق الوثائق والمخططات الصادرة عنهم وهو ما كرسه في نص المرسوم التنفيذي 19/15.

3 - الجهة المختصة بتسلم الطلب

¹ - المادة 05 من القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدلة والمتممة للمادة 55 من القانون 29/90.

- راجع أيضاً:

- د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 28.

- د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء، المقال السابق، ص 17 و 18.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

بين المشرع الجزائري في نص المادة ¹45 من المرسوم التنفيذي 19/15 الجهة المختصة بتسلم طلب رخصة البناء، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود القطعة الأرضية ² موضوع الطلب، فيرسل إليه الطلب والملفات المرفقة به في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل استلام يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق المرفقة بالطلب مع تسجيلها بطريقة مفصلة على وصل الاستلام ³. هذا الأخير الذي يمكنه رفض تقديم الوصل إذا كانت مشتملات الملف غير كاملة كما هو منصوص عليه في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 وله طلب استكمال الوثائق الضرورية لاستكمال دراسة طلب رخصة البناء، وهنا يبدأ حساب الآجال من تاريخ إيداع الوثائق المستكملة أو الناقصة ⁴ ويحتمل وصل بذلك.

ثانيا: التحقيق في طلب رخصة البناء

بعد أن تتم عملية الإيداع على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي وقبول الملف، وتسليم وصل الإيداع، تبدأ عملية التحقيق في طلب رخصة البناء، والنظر في مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجود المخطط، ينظر في مدى مطابقته لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وللتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير ⁵.

لأنه لا يمكن الترخيص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وفي حالة عدم وجوده لابد أن يكون البناء موافقا لتوجيهات

¹ - "يرسل طلب رخصة البناء ... إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض".

² - تنص المادة 61 من القانون 29/90 "يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني".

³ - المادة 03/45 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- لمزيد من المعلومات راجع:

- يرغيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،

سنة 2007، ص 27 و28.

- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، ص 33 وما بعدها

⁴ - المادة 02/51 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 01/46 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

مخطط التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير¹. ويجب أن يراعي التحقيق موقع البناية والبنائيات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير والإرتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي².

وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء الموافقات والآراء من الأشخاص أو المصالح العمومية أو من الجمعيات المعنية بالمشروع وهؤلاء لهم مهلة 08 أيام³ ابتداء من استلام طلب إبداء الرأي وإذا لم يصدر رأي رد تعد كأنها أصدرت رأيها بالموافقة، وتضاف مهلة 48 ساعة كتذكير بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن عند معالجة هذه الملفات⁴ ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين⁵ كل من:

- ✓ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- ✓ مصالح الحماية المدنية خاصة في حالة تشييد البنايات ذات الإستعمال الصناعي أو التجاري وكل البناءات المعدة لاستقبال الجمهور وكذا البنايات التي لها تبعات خاصة في مجال الحرائق.
- ✓ المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية⁶.

وتتم دراسة ملف طلب رخصة البناء في أجل محدد بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة.

¹ - المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 02/46 و03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- المادة 38 من المرسوم التنفيذي 176/91. (الملغى).

³ - كانت المهلة الممنوحة شهرا كاملا طبقا لنص المادة 02/39 من المرسوم التنفيذي 176/91.

⁴ - المادة 01/47 و02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 03/47 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁶ - تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 421/04 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية "يخضع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة، عندما تضم مناطق التوسع والمواقع السياحية المواقع الثقافية المصنفة يكون الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة مطلوبا"

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

فإذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 58 منه الذي يتم فتحه على مستوى البلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا¹.

ويتكون من الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين

الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- **الأعضاء المدعويين:** ويمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف :
 - رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
 - ممثل الحماية المدنية.
 - ممثل مديرية البيئة للولاية .
 - ممثل مديرية السياحة للولاية.
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية .
 - ممثل الصحة والسكان.
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)².

ويمكن للشباك الوحيد الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله³.

وتتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية وتكلف بما يلي:

- استقبال ملفات الطلبات التي يتم إيداعها.
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها.

¹ - المادة 06/58 المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 01/58 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 02/58 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
 - تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
 - تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضي الأمر لصاحب الطلب.
 - إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
 - استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
 - ضبط البطاقة الإلكترونية¹.
- وعلى الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب².
- أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب ف ي 07 نسخ مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب³.
- ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 59 منه ويتم إنشائه بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليميا⁴ وتتكون من:
- المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
 - عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
 - مدير أملاك الدولة أو ممثله.
 - مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
 - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.

¹ - المادة 03/58 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 03/48 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 01/49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 06/49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG).
- مدير البيئة أو ممثله .
- مدير الثقافة أو ممثله.
- مدير الصحة والسكان أو ممثله¹.

ويمكن لهذا الشباك أن يستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله².

وعلى الشباك الوحيد للولاية أن يفصل في الطلبات في أجل خمسة عشرة (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب³ بعد استيفاء الآراء من المصالح المستشارة عن طريق ممثليها في الشباك الوحيد⁴.

ثالثا: إصدار رخصة البناء

عند الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه، فإنه يجب على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة، وقد يكون بالرفض عند عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة تماما⁵.

01- قرار الموافقة بمنح الرخصة

¹ - المادة 01/59 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 02/59 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 4/49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 03/49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 36.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

القرار الصادر بمنح رخصة البناء يصدر إما عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية أو الوزير المكلف بالتعمير وهذا حسب موقع البناء وأهميته

أ- صدور الرخصة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي

أكدت المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء وذلك بصفته ممثلاً للبلدية وبصفته ممثلاً للدولة لكن بصور المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 15 جانفي 2015 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91، حدد اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران لإصدار رخصة البناء ولم يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة كما كانت تنص عليه المادة 41 و 43 من المرسوم التنفيذي 176/91.

فحسب المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، الذي يفصل في الطلب في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ الإيداع ويبلغ خلال 20 يوما من إيداع الملف ، ولم يحدد لنا نص المادة المشاريع التي يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم رخصة البناء مثلما نصت عليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 حينما حددت المشاريع التي تكون من اختصاص والي والوزير المكلف بالعمران لتسليم رخص البناء المتعلقة بها وبمفهوم المخالفة فإن المشاريع الأخرى الغير محددة في نص المادة 49 يكون الاختصاص بتسليم رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب- صدور الرخصة عن والي الولاية

حددت المادة 66 من القانون 29/90 والمادة 05/49 من المرسوم التنفيذي 19/15 اختصاص والي بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق الساحلية بما تتضمنه من غابات أو تراث وطني طبيعي، وثقافي وتاريخي والأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي والجيد.
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية¹.

ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ويفصل في الطلب خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ويبلغ القرار المتضمن رخصة البناء خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب².

ج- صدور الرخصة عن الوزير المكلف بالتعمير

إذا كانت مشاريع البناء ذات مصلحة وطنية أو جهوية فإن الإختصاص بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء يرجع إلى الوزير المكلف بالعمران وهذا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنية³، كما يختص بإصدار رخص البناء بالنسبة لمشاريع:

- التجهيزات العمومية الخاصة ذات المنفعة الوطنية
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

ويبلغ القرار المتضمن رخصة البناء خلال العشرين 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

2- صدور القرار برفض رخصة البناء

خول المشرع الجزائري لممثلي الجهات الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية أو الوزير المكلف بالعمران، كجهات رقابة إدارية على الأنشطة العمرانية رفض منح رخصة البناء إذا كان مشروع البناء غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي أو غير مطابق لأي وثيقة تحل محله⁴، كما أنه لا يمكن الترخيص بالبناء الذي

¹ - المادة 05/49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 01/51 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 67 من القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير.

وأیضا : - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 01/52 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

يشيد على أراض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة وفي حالة تواجدها ضمن مخطط شغل الأراضي فإن أحكام هذا الأخير هي التي تؤخذ بعين الاعتبار¹، ومن ثم على الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام ومخطط شغل الأراضي، وبمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء، وهو نفس الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراض مجزأة وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة².

وخول المشرع الجزائري للجهات الإدارية السالفة الذكر سلطة تقديرية في اتخاذ قرار الرفض وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات التهيئة والتعمير أو للقواعد العامة التي تحكم التهيئة والتعمير³.

فالمشرع الجزائري منح السلطة التقديرية للإدارة كجهة رقابة على الأنشطة العمرانية ومن ثم متى قدرت ورأت أن مشروع البناء مخالف للتوجيهات المنصوص عليها قانونا⁴ أصدرت قرار رفض منح رخصة البناء، فقرارها سليما طالما أن أساس هذا التقرير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد⁵.

ومن ثم على صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به أن يقدم طعنا أمام الولاية مقابل وصل إيداع وهنا تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما وفي حالة عدم الرد خلال هذه المدة يمكنه في هذه الحالة أن يقدم طعنا ثانيا أمام الوزارة المكلفة بالعمران وهنا تأمر الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من

¹ - المادة 03/52 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال سابق ص 26.

³ - المادة 02/52 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1998/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وأیضا:

- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه.

- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتضمن إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه.

⁵ - د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص 27.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ويمكنه رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة¹.

3- صدور قرار تأجيل البت في الرخصة

مكن المشرع الجزائري الجهات المختصة بالبت في طلب رخصة البناء بتأجيل اتخاذ القرار بمنح رخصة البناء، وهو ما نصت عليه المادة 64 من قانون التهيئة والتعمير والمادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي أوجبت أن يكون القرار الإداري المتخذ بتأجيل البت في طلب الرخصة، معللا وأن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة

لكن الإشكال يثار في حالة عدم إجابة الإدارة المختصة على طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل رغم فوات الآجال القانونية والمقدرة بـ 20 يوما من تاريخ إيداع الطلب² فهل سكوتها يفسر قبول ضمينا بمنح الرخصة أم رفضا لها³، في هذه الحالة على صاحب الطلب أن يقدم تظلما إداريا أمام الولاية أولا وإذا لم يقتنع بالرد أو عدم الرد أصلا يقدم طعنا أمام الوزارة المكلفة بال عمران ويمكنه رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة طبقا لما نصت عليه المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15، وهي جبهات القضاء الإداري سواء المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة تطبيقا لقواعد الاختصاص النوعي في المنازعات الإدارية المنصوص عليها في المواد 800 و 801 و 901 و 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالرجوع إلى التطبيقات القضائية نميز بين القرارات الصادرة قبل صدور القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير أي التي صدرت في ظل القانون 02/82 والقرارات الصادرة بعد القانون 29/90. حيث صدر القرار رقم 52573 المؤرخ في 1983/01/18⁴ عن المجلس الأعلى جاء فيه أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرار ضمينا بالقبول و أن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة.

¹ - المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

² - المادة 01/51 من المرسوم التنفيذي 19/15

³ - د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص 28، 29.

⁴ - المجلة القضائية، الصادرة عن قسم الوثائق، المحكمة العليا، عدد 04، 1989، ص 206.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

أما القرار رقم 001688 المؤرخ في 19/02/2001¹ الصادر عن مجلس الدولة جاء فيه أن عدم رد الإدارة خلال الآجال القانونية وسكوتها يعتبر رفض ضمني للرخصة.

ومن ثم فالاجتهاد القضائي الجزائري اعتبر أن السكوت وعدم البت في طلب رخصة البناء يعتبر قبولا ضمنيا بمنح الرخصة وهذا طبعاً في ظل القانون القديم قبل صدور القانون 29/90 وهو نفس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي اعتبر سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضاً ضمنياً وإنما قراراً ضمنياً بمنح الرخصة² أما في ظل الاجتهاد القضائي الحديث فإن القضاء الجزائري كرس أن عدم رد وسكوت الإدارة يعتبر قرار رفض ضمني للرخصة وهو ما يعتبر إجحاف في حق طالب الرخصة، و من هنا ندعو المشرع الجزائري إلى النص على أن عدم رد وسكوت الإدارة على طالب الرخصة يعتبر بمثابة قرار ضمني بمنح الرخصة بشرط أن يكون ملف طالب الرخصة متماشياً مع ما نصت عليه قوانين التهيئة والتعمير خاصة فيما يتعلق باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير و ما ينص عليه مخطط شغل الأراضي وهذا لإجبار الإدارة على الرد على طلبات طالبي الرخص في الآجال القانونية المحددة وهذا لتحسين أداء الخدمة العمومية.

1 -تبليغ رخصة البناء

ألزمت المادة 55 من المرسوم التنفيذي 19/15 تبليغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، طبعة 11 الجزائر 2011، ص 202-203.

² - د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المقال نفسه، ص 29.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ويتم وضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك للإطلاع عليها وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.

ورخصت المادة 56 من نفس المرسوم لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك إلى غاية انقضاء أجل عام وشهر واحد.

وتعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل المحدد في رخصة البناء بعد تقييم السلطة المختصة إقتراح صاحب الدراسات الإستشارية وهذا حسب حجم المشروع¹.

وإذا انقضى هذا الأجل فإنه يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال ولكن دون إجراء دراسة جديدة بشرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهها باتجاه مخالف لهذا التجديد وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها ويتوج هذا الطلب الجديد بالحصول على رخصة البناء²، وفي حالة تسليم رخصة بناء قصد تشييد بنائية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل تعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء³ وأكدت المادة 02/06 من القانون 15/08⁴ أن رخصة البناء تصبح غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

الفرع الثالث: الآثار القانونية لتسليم رخصة البناء

بعد إتباع كل هذه الإجراءات القانونية المتطلبة قانونا لتسليم رخصة البناء لطالبيها فإن الإدارة عندما تمنح هذه الرخصة، فإن ذلك ينتج آثار قانونية هي عبارة عن حقوق والتزامات تكون مفروضة على عاتق المستفيد من الرخصة، كما أنه ينتج حق الإدارة كجهة

¹ - المادة 01/57 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 02/57 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 03/57 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

إدارية للرقابة على الأنشطة العمرانية في مراقبة مدى مطابقة أشغال البناء مع الرخصة وهو ما نتناوله فيما يلي:

◀ أولا: حقوق التزامات المستفيدين من رخصة البناء.

◀ ثانيا: حق الرقابة الإدارية على أشغال البناء.

أولا: حقوق و التزامات المستفيد من رخصة البناء

إن أهم حق للمستفيد من رخصة البناء هو الحق في البناء وهذا مقابل التزامات مفروضة عليه أهمها دفع الرسوم والإعلان عن افتتاح الورشة والإشهار

1 - الحق في البناء:

يعتبر قرار منح رخصة البناء قرارا منشأ للحق في البدء بأشغال البناء ، والترخيص يهدف الى مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير¹، ويجب على المستفيد من الرخصة أن يستكمل أشغال البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء وإلا اعتبرت هذه الرخصة ملغاة².

كما يمكن للإدارة أن تقوم بسحب رخصة البناء إذا كانت غير مشروعة ومخالفة للقانون ولا يمكن سحبها إلا بتوافر الشروط الآتية:

أ - أن يتم السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة التي أصدرت قرار رخصة البناء، أي رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، فالسحب الإداري للقرارات الإدارية هو إنهاء وإعدام الآثار القانونية للقرارات الإدارية غير المشروعة بأثر رجعي، كأنها لم توجد إطلاقا³.

ب - أن يكون السحب خلال المدة القانونية المقررة و هو 04 أشهر من تاريخ الإعلان وتبليغ رخصة البناء على الرغم من أن القرارات الإدارية غير المشروعة والباطلة يجوز بل يجب إلغاؤها وسحبها في أي وقت لأنها لا يمكن أن تولد حقوقا ومراكز قانونية فردية مكتسبة إلا

¹ - بزغيش بوبكر، المذكرة السابقة ، ص 42.

² - المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - د. عمار عوايدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص170.

- راجع أيضا :

- د. محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 139، 140.

أن القضاء الإداري في القانون الإداري المقارن خاصة القضاء الإداري المصري والقضاء الإداري الفرنسي قد توصلا إلى قاعدة وجوب إجراء عملية السحب الإداري للقرارات الإدارية خلال المدة الزمنية المقررة وهي مدة الشهرين المقررة للطعن القضائي بالإلغاء في القرارات الإدارية¹، وهنا نشير إلى أن الأجل المقرر للطعن بإلغاء القرارات الإدارية كما تنص عليه المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو 04 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي ومن تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي لكن المشرع الجزائري لم ينص صراحة في قانون التهيئة والتعمير ولا في المراسيم التنفيذية المطبقة له على حالة سحب رخصة البناء ومن ثم تطبق القواعد العامة لسحب القرارات الإدارية لأنها تعتبر قرار إداري وكان من الأجدر على المشرع الجزائري أن ينص صراحة على هذه الحالة في قانون التهيئة والتعمير نظرا لأهميتها ووضع مواد تنص على حالات عدم مشروعية رخصة البناء وإمكانية سحبها².

2- حق نقل رخصة البناء

على الرغم من أهمية نقل رخصة البناء، إلا أن المشرع الجزائري لم يتعرض لهذه المسألة إطلاقا، حيث أنه يمكن أن تكون رخصة البناء محل نقل مثلا للشخص الذي يشتري الأرض التي منحت لصاحبها الأصلي رخصة البناء، لكن نشير هنا إلى أن النقل لا يتم مباشرة بل يجب أن تصدر الإدارة قرار بذلك وتغير اسم المستفيد، وهي غير ملزمة بإعادة النظر في الملف ووضع شروط خاصة، وعليها إلا أن تصدر رخصة البناء وهذا بشرط عدم انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء ويجب أن يوافق المستفيد الأول من رخصة البناء على هذا النقل³ وندعو المشرع الجزائري إلى إدراج مواد قانونية ضمن قوانين التهيئة والتعمير تعالج هذه المسألة.

هذه هي أهم الحقوق المترتبة عن منح رخصة البناء، هذه الحقوق يقابلها التزامات على المستفيد من رخصة البناء أهمها:

¹ - د. عمار عوايدي، المرجع نفسه، ص 171، 172.

² - برغيش بوبكر، المذكرة السابقة، ص 43.

³ - برغيش بوبكر، المذكرة السابقة، ص 44.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

3 - دفع الرسوم: من أهم الالتزامات المترتبة على عاتق المستفيد من رخصة البناء هو دفع الرسوم المستحقة المنصوص عليها في قوانين المالية، كما تنص عليه المادة 55 من القانون 11/99 المؤرخ في 1999/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2000 المعدلة بموجب المادة 49 من القانون 16/05 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، المعدلة بموجب أحكام المادة 25 من الأمر 02/08 المؤرخ في 2008/07/24 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، المعدلة بموجب المادة 75 من القانون 14/16 المؤرخ في 2016/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2017، أين تم تحديد هذه الرسوم على أساس قيمة البناء.

4 - الإعلان عن افتتاح الورشة

يجب على المستفيد قبل البدء في أشغال البناء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة طبقا لنموذج التصريح الذي يعده الوزير المكلف بالتعمير وهذا مقابل وصل استلام يثبت أن المستفيد قام بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ والغرض من ذلك هو بسط عملية الرقابة الإدارية على أشغال البناء في أي وقت.

5 - الإشهار فوق الأرض موضوع البناء

يلزم المستفيد من رخصة البناء أن يضع لافتة مرئية وواضحة خلال فترة عمل الورشة تتجاوز أبعادها 80سم، توضح فيها مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء، كما يجب أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لنهاية الأشغال واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال وحدد نموذج هذه اللافتة بموجب الملحق رقم 14 من المرسوم التنفيذي 19/15²، وفي القانون الفرنسي فإن وضع اللافتة يمثل بالنسبة للغير نقطة إنطلاق ميعاد الطعن، الذي يبدأ من يوم النشر والميعاد المحددة هو شهران أي ستون يوما من تاريخ الإشهار فوق الأرض وهو ما لم يتعرض له المشرع الجزائري³ ونأمل أن يتدخل في ذلك ويضع مادة قانونية خاصة تعالج أو تتضمن هذه الفكرة.

6 - احترام الالتزامات الواردة في رخصة البناء:

¹ - المادة 50 من المرسوم التنفيذي 176/91. (الملغى).

² - المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - برغيش بوبكر، المذكرة السابقة، ص 45.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

على المستفيد من رخصة البناء الالتزام بما نص عليه القرار الإداري المتضمن رخصة البناء خاصة فيما تعلق بالالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها خاصة عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة¹.

ثانيا: حق الرقابة الإدارية على أشغال البناء

للإدارة حق الرقابة على سير أشغال البناء حيث ألزمت المادة 206² من القانون 05/04 رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت إذ أن المشرع في هذه المادة منح لهم صلاحيات واسعة وضمنات مهمة أثناء ممارسة مهامهم، ويمكن لهم الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم .

والهدف من هذه الرقابة هو التحقق من وجود الوثائق القانونية وال تقنية المرخصة للأشغال التي شرع فيها³، ومطابقة هذه الأشغال مع الوثائق المقدمة وعند الإنتهاء من أشغال البناء على صاحب المشروع أو المالك أن يعلم الإدارة بإنهاء أشغال البناء وهذا من أجل تسليم له رخصة المطابقة⁴ وهذا بعد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء . وشهادة المطابقة هي رخصة سكن للبناءات السكنية و رخصة استغلال للمنشآت الصناعية إذن فرخصة البناء هي رخصة ضرورية لكافة أشغال البناء فهي وسيلة تمكن الإدارة من بسط رقابتها على حركة البناء والتعمير التي تشهد تزايدا مستمرا بالرغم من النظرة السلبية للأفراد لرخصة البناء واعتبارها قيда على ممارسة حق ملكيتهم وهي في الحقيقة أداة فعالة للرقابة ووسيلة

¹ - المادة 54 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - وهي المادة المعدلة والمتممة للمادة 73 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 التي كانت تنص على إمكانية الرقابة، وتعديل نص هذه المادة أصبحت الرقابة الإدارية لأشغال البناء وجوبية، كما أن نص هذه المادة في صيغتها المعدلة جردت الوالي من حق الرقابة بعدما كان يتمتع بهذا الحق في ظل القانون 29/90.

³ - برغيش بوبكر، المذكرة السابقة، ص 47 .

- وأيضا المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع التنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

⁴ - تنص المادة 56 من القانون 29/90 " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسليم له شهادة المطابقة".

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

لتنظيم وضبط أنشطة البناء وهذا من أجل الحد من البناءات الفوضوية وما يتبعها من مشكلات وآفات اجتماعية ناتجة عن هذه البناءات المنجزة دون رخصة بناء.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة إحدى الرخص المتطلبة في مجال التهيئة والتعمير، الواجب الحصول عليها عند كل عملية تجزئة لملكية عقارية غير مبنية إلى عدة قطع تسلم للأشخاص بغرض إقامة بنايات سكنية¹ وهي إحدى أدوات الرقابة المخولة للإدارة لبسط رقابتها على كل عملية تجزئة لملكية عقارية، فإلى ترى ما هي رخصة التجزئة؟ وما هي الشروط والإجراءات القانونية لمنحها؟ وهو ما نتعرض له فيما يلي:

❖ الفرع الأول: ماهية رخصة التجزئة

❖ الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنحها

الفرع الأول: ماهية رخصة التجزئة

تناول المشرع الجزائري رخصة التجزئة في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في نص المادتين 57 و58 منه والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم في نص المواد 07 إلى 32 منه نتعرض لتعريفها وطبيعتها القانونية ونطاق تطبيقها فيما يلي:

◀ أولاً: تعريف رخصة التجزئة.

◀ ثانياً: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة.

◀ ثالثاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة.

¹ -Thuillier (andrée) et Liet-veaux (georges), op-cit, p 134.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

أكد المشرع الجزائري أن كل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، تشترط فيها رخصة التجزئة¹ إذا كانت القطعة أو القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم تستعمل في تشييد بناية² وقد يثار اللبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم إلا أن الفرق واضح بينهما فالأولى تخص تقسيم الأراضي والملكيات العقارية الغير مبنية للبناء عليها، في حين أن الثانية تخص تقسيم العقارات المبنية إلى قسمين أو أكثر³.

ومن ثم فالتجزئة هي عملية تهدف إلى تقسيم ملكية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها إلى اثنين أو أكثر من ذلك لأجل البناء عليها⁴ ولقد نص القانون 15/08⁵ في المادة الثانية منه على أن التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام ومخطط التعمير، وعرفت رخصة التجزئة أنها عبارة عن رخصة تسلم بمناسبة كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، بقصد تشييد بناية على أرض عارية⁶ وقد عرفها الأستاذ الدكتور عزري الزين، بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية⁷.

ثانياً: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة

تصدر رخصة التجزئة في شكل قرار عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية أو الوزير المكلف بالعمران مثلما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 كجبهات إدارية مختصة بإبرادتهم المنفردة محدثة أثراً قانونياً يتمثل في تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو عدة قطع.

¹ - المادة 57 من القانون 29/90.

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 59 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

⁴ - Dubois-Maury Jocelune, l'aménagement Urbain, Dalloz, Paris, 1996, p 80.

⁵ - القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات، وإتمام إنجازها

⁶ - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004، ص 157 (ورد هذا التعريف في الهامش)

⁷ - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 43.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ومن ثم فرخصة التجزئة هي قرار إداري بالنظر إلى توافر شروط وعناصر القرار الإداري فيها. فهي صادرة عن سلطة إدارية وبارادتها المنفردة محدثة اثرا قانونيا بذاتها.

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

رخصة التجزئة قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة لتمكينها من أداء دورها الرقابي على كل عملية تقسيم لملكية عقارية من أجل البناء، ومن ثم لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو وثيقة التعمير التي تحل محله أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو موافقة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهذا من أجل إقامة أو تشييد بناء عليها¹.

وقد تم استثناء طلب هذه الرخصة طبقا لما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 في أشغال البناء التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، الخاصة بوزارة الدفاع الوطني والهيكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ومن فرخصة التجزئة متطلبة قانونا في كل عملية تقسيم لملكية أو عدة ملكيات عقارية من أجل البناء عليها، ماعدا أشغال البناء المحمية بسرية الدفاع الوطني فإن رخصة التجزئة مستثناة وغير متطلبة في هذا النوع من البناءات وبمراجعة القانون 15/08² وفي المادة الثالثة منه التي منعت إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة كما يمنع أيضا تشييد بناية في أية تجزئة غير مرخصة كما يمنع أيضا تشييد كل بناية في أية تجزئة ولو كانت موافقة لأحكام التهيئة والتعمير إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة³.

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة التجزئة

إن الحصول على رخصة التجزئة يتم عبر إتباع إجراءات قانونية تم النص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ذلك بدءا من :

أولا: طلب رخصة التجزئة

¹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

³ - المادة 04 من قانون 15/08.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

◀ ثانيا: التحقيق من طلب رخصة التجزئة

◀ ثالثا: إصدار رخصة التجزئة

أولا: طلب رخصة التجزئة

طلب رخصة التجزئة تحكمه شروط متعلقة بصاحب العقار المراد تجزئته وشروط أخرى متعلقة بالعقار موضوع الطلب:

1 -الشروط المتعلقة بصاحب العقار

طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن طلب رخصة التجزئة يتقدم به إما:
أ- المالك: وهنا ينبغي على هذا الأخير أن يدعم طلبه بما يثبت ملكيته لهذا العقار وذلك بتقديم نسخة من عقد الملكية أو الدفتر العقاري¹ أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك شخصا معنويا.

ب- الوكيل: وهذا طبقا لعقد الوكالة المنصوص عليه في المادة 571² من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/12/26 المتضمن أحكام القانون المدني المعدل والمتمم تكون صادرة من المالك أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان الموكل شخصا معنويا.

وهنا المشرع الجائر لم ينص على الحائز أو المستأجر مثلما نص عليه في المادة 42 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه الذي خوله المشرع إمكانية طلب رخصة البناء.

2 -الشروط المتعلقة بالعقار محل الطلب

رخصة التجزئة يجب أن تكون منصبة على عقار غير مبني وأن يتوفر العقار على جملة من البيانات والتي يجب أن تكون مرفقة في شكل نسخ في ملف الطلب المنصوص عليه في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهي:

¹ - الدفتر العقاري: هو مرآة تعكس حالة العقار المسموح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام قانون الشهر العقاري وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية .

لمزيد من المعلومات راجع:

- د. جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الاجتماعية الإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، نسبة العدد التجريبي، أفريل، 2006.

- عبدالحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 130.

- الوافي فيصل، المرجع السابق، ص 99.

² - تنص المادة 571"الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه".

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

أ- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

ب- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها
- منحنيات المستوى و سطح التسوية، مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق، و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه القذرة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الخدمة الخاصة
- موقع البناءات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية

ج- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة المخصصة لتتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و المحيط
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية
- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للإستعمال الصناعي

د- مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب ال شغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين
- الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفايات تلبيتها
- طبيعة الارتفاعات و الأضرار المحتملة
- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء
- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

هـ- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك عند الاقتضاء.

و- دفتر يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات. ويحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة¹ ويمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده، ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب القانون المعمول به.

ثانياً: التحقيق في طلب رخصة التجزئة

بعد استكمال ملف طلب رخصة التجزئة، يقدم الطلب من المالك أو موكله في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها² هذا الأخير الذي عليه التأكد من أن الملف مطابق لما هو منصوص عليه قانوناً، ويتم توضيح نوع الوثائق المستلمة بطريقة مفصلة وتاريخ إيداع الطلب على وصل الإيداع الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

ويتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يكون مطابق لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁴.

¹ - لمزيد من المعلومات راجع :

- Alliouche Kerboua Kamel, le permis de lotir endroit algerien, séminaire national sur l'aménagement urbain algérie, la réalité et perspectives 03-04 université 20 Août 1955 Skikda.

- Djillali Adja et bernard drobenko ; op-cit, p 182 ; 183

² - المادة 01/10 من المرسوم التنفيذي 19/15

³ - المادة 02/10 و 03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 01/11 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وتدرس مدى تأثير هذه التجزئة على البيئة كالنظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية وعلى المصالح ذات المنفعة العامة والمالية للبلدية¹ وعلى المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية وعلى هذه الأخيرة أن تصدر ردا في أجل خمسة عشرة يوما تجمع آراء الشخصيات العمومية وعلى هذه الأخيرة أن تصدر ردا في أجل خمسة عشرة يوما ابتداء من يوم استلام طلب الرأي ويعد رأيها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال الأجل المذكور². وفي كل الحالات يجب على هذه الشخصيات والمصالح التي تمت استشارتها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء رد بالموافقة أم لا³.

وفي نهاية التحقيق يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي يكون بنفس الأشكال بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة⁴ كما يمكنها اقتراح كيفية المساهمة عند الإقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب⁵ وتتم دراسة طلب رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية المنصوص عليه في المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة وذلك في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي⁶.

أما إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران أو في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، فإن دراسة الطلب تتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية المنصوص عليه في المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15⁷ وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع

¹ - المادة 11/02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 01/12 و 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- د. عزري الزين، المرجع السابق، ص 49.

³ - المادة 03/12 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 04/12 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁶ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁷ - المادة 01/15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

(04) نسخ من الملف إلى الهيئة والمختصة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع على مستوى البلدية.

ثالثا: إصدار رخصة التجزئة

بعد التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة، يحول الملف إلى الجهة الإدارية المختصة بإصدار الرخصة كجهة إدارية للرقابة، حيث تتخذ القرار الإداري المناسب وذلك إما بمنح هذه الرخصة أو رفضها أو تأجيل تسليمها.

01 - إصدار القرار المتضمن رخصة التجزئة

- إن القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة يصدر إما عن رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ أو والي الولاية أو الوزير المكلف بالعمران وهو ما تنص عليه المواد 65 و66 و67 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 14 و15 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحددة لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها
- تسلم رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وبصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي².
- وتسلم رخصة التجزئة من قبل الوالي في حالة:
 - البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
 - منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
 - اقطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق الساحلية أو ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة أو المناطق الفلاحية³.
 - المشاريع ذات الأهمية المحلية.
 - المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه⁴.

¹ - تنص المادة 95 من القانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي،

بتسليم رخصة التجزئة وذلك حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

² - المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وأیضا: - المادة 05/15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 66 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁴ - المادة 02/15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- وتسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالعمران وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية¹ أو ذات الأهمية الوطنية².

وتسلم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير³ وذلك في أجل الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون الاختصاص بمنحها لرئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي أجل ثلاثة (03) أشهر عندما يكون الاختصاص بمنحها للوالي أو الوزير المكلف بالعمران⁴.

غير أن هذا الأجل لا يسري عند ما يكون ملف الطلب موضوع استكمال وثائق أو معلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها أو عندما يكون الملف محل إجراء تحقيق عمومي، ويسري هذا الأجل ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي⁵ ويجب على المستفيد من رخصة التجزئة أن يجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال وذلك من خلال إحداث:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.
- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه⁶.

كما يمكن للإدارة وضع شروط عند منحها لرخصة التجزئة وهي وجه من أوجه الرقابة الممنوحة لها وذلك ضماناً لحسن إنجاز التجزئة ومن ضمن هذه الشروط:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة، لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري، أو الحرفي أو إقامة محلات مهنية، والغرض من ذلك يكمن في خلق نشاطات داخل الأرض المجزأة من أجل تزويدها بما هو لازم من تجهيزات قصد تسهيل الحياة فيها.

¹ - المادة 67 من القانون 29/90.

² - المادة 04/15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 01/22 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 01/16 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 02/16 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁶ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات الجماعية التي تستفيد منها الأرض المراد تجزئتها¹.

وتصبح رخصة التجزئة لاغية إذا لم يشرع صاحبها في أشغال التهيئة خلال أجل الثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن هذا القرار أو إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد في القرار والذي لا يجب أن يتجاوز 03 سنوات².

ويتم شهر القرار المتضمن رخصة التجزئة من طرف السلطة التي أصدرته وذلك على مستوى المحافظة العقارية وعلى نفقة صاحب الطلب وذلك خلال الشهر الذي يلي إبلاغه، طبقا لما ينص عليه المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³. ذلك أن رخصة التجزئة لها أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة حيث يؤدي ذلك إلى إختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين عقاريتين جديدتين أو أكثر أو تغيير الحدود والشكل والمساحة⁴.

ونشير هنا إلى أن رخصة التجزئة لا تشمل الأراضي الفلاحية لأن هذه الأخيرة تحكمها أحكام خاصة بتجزئة الأراضي الفلاحية نظمها المرسوم التنفيذي 490/97⁵.

02 - رفض منح رخصة التجزئة

يمكن للإدارة كجهة رقابة رفض منح رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو لم تتجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو غير موافقة لوثيقة التعمير التي تحل محله⁶، فهنا المشرع قيد سلطة الإدارة في مجال رفض منح رخصة التجزئة إلا أن المشرع منح لها سلطة تقديرية أوجازية في رفض منح

¹ - باسمين شريدي، المذكرة السابقة، ص 53.

وأیضا:

-المادة 20 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 01/30 و 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 07/22 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع القبة ، الجزائر 2006. ص108، 109.

⁵ - المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

⁶ - المادة 01/17 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الرخصة وذلك في البلديات التي لا تمتلك مخطط لشغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله¹.

03 تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة

للإدارة الحق في تأجيل منح رخصة التجزئة وهذا عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير قيد الإعداد ولا يمكن أن يتجاوز قرار التأجيل مدة سنة واحدة طبقا لما تنص علي ه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمادة 64 من القانون 29/90.

وقد مكن المشرع الجزائري صاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به من طرف الجهة الإدارية أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا سلميا على مستوى الولاية مقابل وصل إيداع وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب ب 15 يوما².

وإذا لم يتلقى أي رد في أجل 15 يوما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن³.

ويمكن لصاحب الطلب رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة⁴، وهي القضاء الإداري سواء أمام المحاكم الإدارية أو أمام مجلس الدولة وهذا بالنظر إلى السلطات الإدارية المصدرة لرخصة التجزئة وتطبيقا لقواعد الاختصاص النوعي في مجال القضاء الإداري طبقا لنص المواد 800 و 801 و 901 و 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - المادة 02/17 من المرسوم التنفيذي 19/15.

لمزيد من المعلومات راجع:

- ياسمين شريدي، المذكرة السابقة، ص 53، 54.

² - المادة 31/ 01 و 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 31/ 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 31/ 05 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وما يمكن إيدأؤه من ملاحظات على نص هذه المادة هي أن المشرع مكن صاحب الطلب من رفع طعن إداري أمام الج يهات المختصة المتمثلة في الولاية والوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم رضائه بالرد الذي تم تبليغه به أو سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، لكنه بالمقابل لم يلزم السلطات المختصة بتسليم هذه الرخصة وفي الآجال المحددة بتسليم الرخصة أو تبليغه الرفض المبرر وهذا لتفادي طول الإجراءات الإدارية والتي تنفر المواطن من الحصول على مثل هذه الرخص وتدفعه إلى مخالفة القانون خاصة أنه مكنه من الطعن أمام السلطة الولائية دون إلزامها بالإجابة على طلب الطعن ومكنه من إمكانية الطعن ثانية أمام الوزارة المكلفة بالعمران وهذا فيه إرهاب وطول للإجراءات خاصة إذا كان الطاعن يسكن في منطقة بعيدة عن العاصمة خاصة مناطق الهضاب العليا والجنوب فعلى المشرع إلزام السلطات الإدارية المختصة بمنح الرخصة وإجبارها على تسليم الرخصة أو الرفض المبرر أو اعتبار سكوتها بمثابة قبول ضمني للرخصة وكل من لم يقتنع بالرد عليه برفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة.

وفي الأخير نقول أن المشرع الجزائري ألم إلى حد كبير بما يجب أن تتضمنه التجزئات الأرضية ومنحه للإدارة سلطة الرقابة على منح أو رفض أو تأجيل البت في قرار رخصة التجزئة وكل ذلك من أجل احترام ما يوجبها القانون عند إنجاز أي تجزئة أرضية ومتابعة أشغالها غير أن الواقع العملي يثبت غير ذلك، حيث تتم تجزئة القطع الأرضية دون احترام لما تنص عليه القوانين والأنظمة حتى أن المواطن لا يعرف هذه الرخصة أصلا وكل ما يعرفه هو رخصة البناء أو رخصة الهدم حتى أن القرارات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا بهذه الرخصة تعد على الأصابع مقارنة بمنازعات رخصة البناء .

المطلب الثالث: رخصة الهدم

رخصة الهدم هي رخصة جد هامة لكل عملية هدم، حتى تتم ضمن الأطر القانونية ولا تسبب ضررا للغير خاصة المجاورين لمكان الهدم، فهي أداة رقابة هامة، مخولة للسلطة الإدارية المختصة لبسط رقابتها على كل عملية هدم. فيا ترى ما هي رخصة الهدم؟ وما هي الشروط والإجراءات القانونية لمنحها؟ وهو ما نتعرض له فيما يلي:

❖ الفرع الأول: ماهية رخصة الهدم

❖ الفرع الثاني: الشروط والإجراءات القانونية لمنحها

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الفرع الأول: ماهية رخصة الهدم

تناول المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 60 منه والمرسوم التنفيذي 176/91 (الملغى) المعدل والمتمم في المواد 61 وما بعدها والمرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 70 وما بعدها الذي يبين إجراءات إعدادها والحصول عليها وعليه نتناول تعريفها وطبيعتها القانونية ونطاق تطبيقها فيما يلي:

أولاً: تعريف رخصة الهدم

ثانياً: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

ثالثاً: نطاق تطبيق رخصة الهدم

أولاً: تعريف رخصة الهدم

لا توجد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم، وإنما تأكيد على وجوب الحصول عليها عند مباشرة أشغال الهدم وهو ما أكدته المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك في حالة ما إذا كانت البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البنائة الآيلة للهدم سنداً لبنايات مجاورة أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية¹. وقد عرفها الأستاذ الدكتور عزري الزين بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف².

أما المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً والهدم إما يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل وإما أن يكون جزئياً عندما يتم هدم جزء فقط من البناء سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه³.

¹ - المادة 01/60 من القانون 29/90.

² - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57.

³ - لعويجي عبد الله، المذكرة السابقة، ص 134.

- راجع أيضاً: العمراوي فاطمة، المذكرة السابقة، ص 81.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ومن ثم فرخصة الهدم لازمة وإجبارية في كل عملية هدم سواء كلي أو جزئي¹ للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أوفي طريق التصنيف. ولا يمكن لأي شخص سواء كان طبيعي أو اعتباري القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم. وهي أداة رقابة إدارية فعالة مخولة للإدارة لبسط رقابتها على أشغال وعمليات الهدم حتى تتم في إطار قانوني ومنظم.

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

لا يمكن القيام بعملية هدم قانونية دون صدور قرار إداري عن رئيس المجلس الشعبي البلدي كجهة مخولة بإصدار القرار الإداري المتضمن رخصة الهدم وهذا طبقا لما تنص عليه المادة 68 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، يتضمن الترخيص بهدم البناء كليا أو جزئيا ولا يمكن الترخيص بموجب أمر شفوي أو إذن إداري غير مستوف للشروط والأشكال القانونية المطلوبة وإلا كان القرار معيبا ومخالفا للقانون أو الشكل أو الإجراءات².

إذن فالطبيعة القانونية لرخصة الهدم هي قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرادته المنفردة محدثا أثرا قانونيا وهو هدم البناء كليا أو جزئيا فكل عناصر القرار الإداري متوافرة فيها ومن ثم فرخصة الهدم هي قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة يكون مضمونه إزالة كل أو جزء من بناية حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 75 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن رخصة الهدم تسلم في شكل قرار.

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة الهدم

حدد المشرع الجزائري نطاق تطبيق رخصة الهدم، حيث لم يتم فرضها على كل عمليات الهدم، فهي ليست لازمة في كل الحالات وإنما محددة في المناطق المنصوص عليها في المادة 46 من القانون 29/90 والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهذا عندما

¹ - Araud(G) et Rupied(B),op-cit,p109.

² - د. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص 22.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

تكون البناية موضوع رخصة الهدم واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹ في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية المحمية بأحكام القانون 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 أو الطبيعية طبقا لما تنص عليها الأحكام التشريعية أو تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنايات أخرى على غرار المشرع الفرنسي الذي اشترط رخصة الهدم و قصرها فقط على البلديات التي يفوق عدد سكانها 10.000 نسمة أو تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية².

فالأصل هو حرية الفرد في استعمال ملكيته العقارية لكن هناك قيود قانونية لذلك سواء كانت مقررّة للمصلحة العامة أو للمصلحة الخاصة ومن ثم يتقرر حق الأفراد في هدم بناءاتهم متى أرادوا دون حاجة إلى ترخيص بذلك لكن هناك استثناء³ وهو إلزامهم بالحصول على رخصة الهدم قبل البدء في العملية إذا كانت البنايات واقعة في الأماكن المنصوص عليها في المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15، وكذلك إذا كانت البناية الآيلة للهدم تعتبر سندا لبنايات مجاورة، وهذا حتى تتمكن الجهة المصدرة لرخصة الهدم من الموازنة والتوفيق بين أصحاب البنايات المجاورة حتى لا تتضرر بناءاتهم من الهدم ولا يحرم طالب الرخصة من الحصول عليها وتنفيذ عملية الهدم، حيث نستشف من قراءتنا لنص المواد 46 و 70 السالفي الذكر أن غرض⁴ المشرع الجزائري من فرض رخصة الهدم هو حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية وحماية كذلك البنايات المجاورة للبنايات المراد هدمها إذا كانت تمثل سندا لهذه البنايات.

¹ - تنص المادة 46 من القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستجمامية طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها"

² - Jaqueline Morand-Deville - op-cit ,p 152.

³ - غواس حسيبة، المذكرة السابقة، ص 107.

⁴ - لمزيد من المعلومات راجع جبري محمد، المرجع السابق، ص 95، 96.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة الهدم

نظرا لما تشكله عمليات الهدم من خطر أوجب المشرع الجزائري لتسليم رخصة الهدم إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 بدءا من:

➤ أولا: طلب رخصة الهدم

➤ ثانيا: التحقيق في طلب رخصة الهدم

➤ ثالثا: إصدار قرار رخصة الهدم

أولا: طلب رخصة الهدم

بمراجعة نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 بينت لنا صفة طالب رخصة الهدم والوثائق اللازمة لصاحب الطلب لدعم طلبه والوثائق المرفقة بطلب رخصة الهدم التي تقدم أمام الجهة الإدارية المختصة كجهة رقابة على أشغال وأعمال الهدم.

01 صفة طالب رخصة الهدم

خولت المادة 01/72 من المرسوم المذكور أعلاه لمالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة طلب رخصة الهدم

أ- **المالك:** وذلك بتقديم ما يثبت ملكيته للبناية المراد هدمها عن طريق نسخة من عقد الملكية أو الدفتر العقاري أو شهادة الحيازة.

ب- **الوكيل:** وذلك بتقديم نسخة من الوكالة الرسمية التي تثبت توكيل المالك للموكل للقيام بذلك الإجراء وفقا لمقتضيات القانون المدني المنظم لعقد الوكالة.

ج- **الهيئة العمومية المخصصة:** وذلك بتقديمها لنسخة من العقد الإداري الذي تم بموجبه تخصيص البناية.

والتخصيص هو عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام وتتمثل في أن تضع مصلحة عامة منقولا أو عقارا تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية ويتم

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

تخصيص العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بموجب قرار من وزير المالية أو الوالي وهذا حسب الجهة الإدارية المستفيدة من قرار التخصيص¹.

02 تشكيل ملف رخصة الهدم

نصت المادة 02/72 على الوثائق الإدارية والتقنية التي يتشكل منها ملف رخصة الهدم وهي:

- طلب رخصة الهدم موقع عليه من المالك أو وكيله أو الهيئة العمومية يعده مكتب دراسات في الهندسة المدنية.
- نسخة من الوثيقة التي تثبت الصفة لصاحب الطلب سواء كان عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو عقد وكالة أو نسخة من العقد الإداري الذي يتم على أساسه تخصيص البناء وهذا حسب صاحب الطلب.
- الوثائق التقنية المرفقة مع ملف طلب رخصة الهدم وهي:
 - تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
 - تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناء الآلية للهدم.
 - تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
 - عندما تتواجد البناء على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البنايات المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية أو العتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
 - مخطط مراحل الهدم وأجالها.
 - مخطط على سلم 100/1 للبناء، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
 - التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

هذه هي الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة الهدم لتأتي بعدها مرحلة التحقيق في الطلب

¹ - أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 121 و 122.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ثانياً: التحقيق في طلب رخصة الهدم

عند استكمال الوثائق المطلوبة قانوناً في ملف طلب رخصة الهدم على طالب رخصة الهدم أن يرسل طلب الرخصة رفقة الوثائق اللازمة في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية¹ وهذا مقابل وصل استلام يسجل فيه تاريخ الإيداع مسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي² في نفس اليوم وعلى هذا الأخير القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير الرخصة³ ويعمل الشباك الوحيد على مستوى البلدية على تحضير طلب رخصة الهدم وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب⁴.

وتجمع مصلحة التعمير على مستوى البلدية الآراء أو الموافقات أو القرارات لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، وعلى هؤلاء الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الموحد إبداء رأيها في أجل خمسة عشرة (15) يوماً ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي وفي حالة إبداء الرأي بالرفض يجب أن يكون معللاً⁵، وعليها إعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه⁶، ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم طبقاً للمادة 68 من القانون 29/90 بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية⁷.

¹ - المادة 01/73 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 02/73 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 80 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 75 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 01/77 و 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁶ - المادة 03/77 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁷ - المادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ثالثاً: إصدار قرار رخصة الهدم

بعد الإنتهاء من دراسة ملف رخصة الهدم والتحقيق فيه يتعين على الجهة الإدارية المختصة¹ إصدار القرار الإداري المتعلق برخصة الهدم وذلك بالموافقة على الطلب أو وضع شروط عند منحها للرخصة أو رفض تسليم الرخصة.

1 - الموافقة على تسليم الرخصة

عند الإنتهاء من التحقيق والتأكد من استيفاء الطلب لكافة الشروط المتطلبة قانوناً والموافقة على ذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره صاحب الاختصاص الأصيل² في إصدار القرار الإداري المتضمن رخصة الهدم وتبليغ ذلك القرار إلى صاحب الطلب³.

ولا يمكن رفض منح الرخصة عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناء⁴، ولا يمكن للمستفيد من الرخصة القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة⁵ ويضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80سم ومرئية من الخارج توضح فيها مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها كما يجب أن تتضمن تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بأشغال الهدم⁶.

ووضعت المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 قيوداً عند مباشرة أشغال الهدم على المستفيد احترامها وإلا تصبح لاغية وذلك:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 05 سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي.

¹ - الجهة المختصة بتسليم رخصة الهدم هي رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره وهذا ما نصت عليه المادة 68 من القانون 29/90. والمادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15 على خلاف رخصة البناء ورخصة التجزئة أين يختص الوالي والوزير المكلف بالعمران بمنح هذه الرخص كل في حدود اختصاصه.

² - عند صدور القرار الإداري المتضمن رخصة الهدم عن شخص غير رئيس المجلس الشعبي البلدي عد القرار معيب يعيب عدم الاختصاص ويجوز الطعن فيه أمام القضاء.

³ - المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 76 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁶ - المادة 84 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي¹ أن يأمر بهدم الجدران والعمارات والبنائيات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما خاصة في مجال حماية التراث الثقافي.

2 - وضع شروط لمنح رخصة الهدم

قد يتم وضع شروط لتسليم رخصة الهدم نص عليها المشرع الجزائري في المادة 02/79 من المرسوم التنفيذي 19/15 وعبر عنه بمصطلح "تحفظات" فرئيس المجلس الشعبي البلدي عند إبدائه رأي الموافقة يضع شروط على المستفيد من الرخصة. كأن يشترط توفير سكن بديل للمستأجر أو محلات بديلة بالنسبة للتجار².

3 - رفض منح رخصة الهدم

يمكن للسلطة الإدارية المختصة كجهة رقابة رفض منح رخصة الهدم مع مراعاة ما تنص عليه المادة 76³ من المرسوم التنفيذي 19/15 ويجب أن يكون قرار الرفض معللا ومسببا⁴ وإلا كان مشوبا بعيب القصور في التسبب جاز للمعني به الطعن فيه⁵. وحتى وإن كان القرار مسببا ومعللا، لكن صاحب الطلب لم يقتنع بذلك أجاز له المشرع بموجب نص المادة 63 من القانون 29/90 المعدل والمتمم و المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15 من أن يتقدم بطعن إداري سلمي، أمام الولاية وذلك مقابل وصل استلام ويحدد أجل التسليم أو رفض الطعن المبرر بخمسة عشرة (15) يوما وإذا انقضى هذا الأجل ولم يبلغ بأي رد يمكن لطالب الرخصة إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وعلى هذه الأخيرة الرد بالإيجاب أو الرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

¹ - المادة 03/89 من القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.

² - جبري محمد، المذكرة السابقة، ص 101.

أيضا:

-ياسمين شريدي، المذكرة السابقة، ص 61.

³ - تنص المادة 76 من المرسوم التنفيذي 19/15 "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهاء البناءة"

⁴ - المادة 02/79 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁵ - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 62.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ويمكن لصاحب الطلب أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، إذا سكنت الإدارة المعنية عن طلبه أو رفضها لذلك. والجهة القضائية المختصة هي المحكمة الإدارية لأن رخصة الهدم تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لقواعد الاختصاص النوعي المنصوص عليها في المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فللمشرع فسخ المجال لطالب رخصة الهدم من أجل إجبار الإدارة على الرد على طلبه باللجوء إلى القضاء إلا أن اللجوء للقضاء لا يفي بالغرض خاصة وأن المشرع لم يحدد نوع القضاء هل هو القضاء الاستعجالي أم لا، لأن سلوك الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة والمعقدة سيفقد رخصة الهدم طابعها السريع خاصة وأن المشرع الجزائري لم يمكن الإدارة المختصة من تأجيل البت في طلب ملف رخصة الهدم مثلما نص عليه في رخصة البناء ورخصة التجزئة، وبمفهوم المخالفة لنص المادة 64 من القانون 29/90 أنه لا يمكن تأجيل البت في طلب رخصة الهدم ولذلك كان من الأفضل استبدال هذا الإجراء بفكرة الترخيص الضمني أي أن فوات الآجال القانونية للرد دون أن يصدر من الإدارة أي قرار يعتبر قرارا ضمنيا بالموافقة على رخصة الهدم وهو ما فعله المشرع الفرنسي¹.

¹ - د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 62.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

المبحث الثاني: الشهادات الإدارية

تعتبر الشهادات الإدارية أحد أدوات الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير فهي أدوات فعالة لمراقبة أي نشاط عمراني بصفة مسبقة أو لاحقة.

هذه الشهادات إما تركز رقابة إدارية مسبقة على عمليات البناء عن طريق شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة قابلية الإستغلال وإما تركز رقابة بعدية أو لاحقة لعمليات البناء عن طريق شهادة المطابقة وهو نتناوله في هذا المبحث على التوالي في المطالب الآتية:

- ❖ **المطلب الأول: شهادة التعمير**
- ❖ **المطلب الثاني: شهادة التقسيم**
- ❖ **المطلب الثالث: شهادة قابلية الإستغلال**
- ❖ **المطلب الرابع: شهادة المطابقة**

المطلب الأول: شهادة التعمير

نصت المادة 51 من القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير على شهادة التعمير وكذلك المرسوم التنفيذي 19/15 الذي نظم أحكام منحها في المواد 02 إلى 06 منه. فياترى ماهي شهادة التعمير؟ وما هي الإجراءات القانونية لمنحها؟ وهو ما نتعرض له فيما يلي:

- ❖ **الفرع الأول: ماهية شهادة التعمير**
- ❖ **الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح شهادة التعمير**

الفرع الأول: ماهية شهادة التعمير

نظرا لما تتمتع به شهادة التعمير من أهمية قانونية في عملية الرقابة الإدارية المسبقة على الأنشطة العمرانية نتعرض إلى تعريفها وطبيعتها القانونية فيما يلي:

- **أولا: تعريف شهادة التعمير.**
- **ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير.**

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

أولاً: تعريف شهادة التعمير

تنص المادة 51 من القانون 29/90 على أنه " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معنى ، قبل الشروع في الدراسات ، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية...".

وقد عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 بأنها الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء وإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.

وعرفها الدكتور عزري الزين بأنها شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك¹.

إذن فشهادة التعمير هي وثيقة إدارية صادرة عن سلطة إدارية مختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب كل شخص معني سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا (اعتباريا) تبين حقوق البناء والإرتفاقات² التي تخضع لها الأرض المعنية.

ثانياً: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

يطرح التساؤل حول الطبيعة القانونية لشهادة التعمير هل هي قرار إداري بالنظر إلى صدورها عن جهة إدارية مختصة وإبرادتها المنفردة أم أنها مجرد وثيقة أو شهادة تصدرها الجبهات الإدارية؟

وبمراجعة النصوص القانونية المتضمنة شهادة التعمير نجد أن المشرع الجزائري اعتبر أن شهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة إدارية تحمل مجموعة معلومات تبين حقوق البناء والإرتفاقات الخاضعة لها الأرض المعنية، ومن ثم فهي ليست برخصة إدارية لكونها

¹ د. الزين عزري، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 64.

² - عرفت المادة 867 من الأمر 58/75 حق الإرتفاق بأنه "حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال"

وعرف حق الإرتفاق على أنه سلطات تخول صاحبها أن يستعمل عقارا مملوكا لغيره استعمالا جزئيا كحق المطل وحق المرور وحق المسيل.

لمزيد من المعلومات راجع:

- علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر والتوزيع الجزائر 2011 ص 97 ومابعدا.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

لا تخول المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني¹ وطبقا لما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه يمكن أن تكون محل طعن سلمي أمام الجبهات الإدارية المتمثلة في الولاية والوزارة المكلفة بالعمران وتكون محل طعن قضائي أمام الجبهات القضائية المختصة وهو القضاء الإداري بالنظر إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار. كما أنه لا يمكن اعتبار شهادة التعمير قرارا إداريا على الرغم من حملها أوصاف القرار الإداري كونها صادرة عن مرفق عام وصادرة بالإرادة المنفردة للإدارة إلا أنها لا تحدث ولا ترتب أي أثر قانوني فهي وثيقة معلومات فحسب.

ومن ثم وكما يقول الدكتور عزري الزين أنها وثيقة من طبيعة خاصة فمن جهة هي وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة درءا للطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء².

الفرع الهلني: الإجراءات القانونية لمنح شهادة التعمير

بداية نقول أن شهادة التعمير هي شهادة جوازية أو اختيارية للمعنيين بـ ها الذين يرغبون في معلومات حول قطعة أرضية والارتفاقات المتعلقة بها ولم يلزمهم المشرع بالحصول عليها طبقا لنص المادة 51 من القانون 29/90، وتتبع مجموعة من الإجراءات القانونية لمنح شهادة التعمير بدءا من:

◀ أولا: طلب شهادة التعمير.

◀ ثانيا: التحقيق في طلب شهادة التعمير.

◀ ثالثا: تسليم شهادة التعمير.

أولا: طلب شهادة التعمير

للحصول على شهادة التعمير فإن المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 بينت لنا صفة طالب الشهادة والوثائق الضرورية اللازمة لصاحب الطلب .

¹ - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 65.

² - د. عزري الزين، المرجع نفسه، ص 65.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

1 - صفة طالب شهادة التعمير

حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن طلب شهادة التعمير تكون من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني بذلك كون شهادة التعمير تمنحهم معلومات خاصة بقواعد التهيئة والتعمير وتعين حقوقهم في البناء على القطعة الأرضية وجميع الارتفاقات المتعلقة بها.

فطلب شهادة التعمير غير محدد في صفة خاصة بل يمكن لأي شخص له مصلحة في طلب شهادة التعمير أن يطلبها من الجهة الإدارية المختصة وهذا لمعرفة حقوق البناء والارتفاقات المتعلقة بالقطعة الأرضية.

2 - تشكيل ملف شهادة التعمير

يتشكل ملف شهادة التعمير من:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
 - اسم مالك الأرض.
 - تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- هذه هي الوثائق المتطلبة في ملف شهادة التعمير لتأتي مرحلة موضوع الطلب

3 - التحقيق في طلب شهادة التعمير

يودع ملف طلب شهادة التعمير بمقر المجلس الشعبي البلدي رفقة الوثائق المرفقة به وذلك في نسختين مقابل وصل إيداع يسلم في نفس يوم إيداع الملف¹. وتتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ويمكن لهذه الأخيرة الإستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية².

ثالثا: تسليم شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي³ المعني وتبلغ في أجل 15 يوما الموالي لتاريخ إيداع الطلب ويجب أن تتضمن:

¹ - المادة 03/03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 03/ 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 06/03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنح ذلك لاسيما:
 - ظهور صدوع زلزالية على السطح
 - تحركات القطعة الأرضية (إنزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط...)
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات
- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة¹.

ونشير هنا إلى أن المرسوم التنفيذي 176/91 (الملغى) لم يحدد الجهة الإدارية المختصة بتسليم شهادة التعمير، وهو ما تداركه المشرع في المرسوم التنفيذي 19/15 ونصه في المادة 03 منه على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره بتسليم شهادة التعمير.

وقد مكن المشرع الجزائري طالب شهادة التعمير من إيداع طعن سلمي على مستوى الولاية وذلك مقابل وصل إيداع في حالة ما إذا لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة الإدارية المختصة في الآجال المقررة² وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشرة يوما³ ويمكن له إيداع طعن ثاني على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران وذلك مقابل وصل إيداع في حالة عدم رد الولاية على الطلب في أجل 15 يوما وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخباره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن⁴.

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 01/06 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 02/06 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 03 /06 و 04 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

يمكن لصاحب الشهادة أن يرفع دعوى لدى الجهة الإدارية المختصة¹ وهي المحكمة الإدارية وهذا بالنظر إلى الجهة المصدرة لشهادة التعمير وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لما تنص عليه المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية.

المطلب الثاني: شهادة التقسيم

نصت المادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على شهادة التقسيم ونظم أحكام منحها المرسوم التنفيذي 19/15 في المواد 33 إلى 40 منه فيما ترى ما هية شهادة التقسيم؟ وما هي الإجراءات القانونية لمنحها؟ وهو ما نتعرض له فيما يلي:

❖ الفرع الأول: ماهية شهادة التقسيم

❖ الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح شهادة التقسيم

الفرع الأول: ماهية شهادة التقسيم

لشهادة التقسيم أهمية قانونية في عملية الرقابة الإدارية المسبقة على تقسيم الملكيات العقارية المبنية دون غيرها، لأن تقسيم العقارات الغير مبنية تخضع لأحكام رخصة التجزئة كما سبق التعرض له. نتعرض لتعريفها وطبيعتها القانونية فيما يلي:

◀ أولا: تعريف شهادة التقسيم

◀ ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

أولا: تعريف شهادة التقسيم

شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام². وعرفت بأنها وثيقة عمرانية تسلم لطالبيها في إطار تنظيم عمليات البناء تخوله القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية³.

ومن ثم تعتبر شهادة التقسيم وثيقة أو شهادة تصدر عن السلطة الإدارية المختصة بناء على طلب المالك أو موكله بغرض تقسيم ملكية عقارية مبنية.

¹ - المادة 05/06 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وهي تختلف عن رخصة التجزئة كون هذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر بغرض البناء عليها، بينما تشترط شهادة التقسيم في العقارات المبنية¹ كما أن شهادة التقسيم لا تصلح لأن تكون شهادة تعمير²، فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير³.

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

بينت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 الطبيعة القانونية لشهادة التعمير واعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو أكثر. وبالرغم من توافر عناصر القرار الإداري في هذه الوثيقة فهي صادرة عن مرفق عام أي الجهة الإدارية المختصة بإصدارها بإرادتها المفردة بناء على طلب صاحبها محدثة آثار قانونية وهي تقسيم ملكية عقارية واحدة مبنية إلى قسمين أو أكثر⁴ إلا أنها تبقى مجرد شهادة إدارية تبين شروط تقسيم الملكية العقارية المبنية.

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح شهادة التقسيم

للحصول على شهادة التقسيم هناك مجموعة من الإجراءات القانونية المتبعة للحصول عليها بداء من:

➤ أولا: طلب شهادة التقسيم

➤ ثانيا: التحقيق في طلب شهادة التقسيم

➤ ثالثا: تسليم شهادة التقسيم

أولا: طلب شهادة التقسيم

بينت المادتين 34 و35 من المرسوم التنفيذي 19/15 صفة طالب شهادة التقسيم والوثائق الضرورية اللازمة لإرفاقها مع الطلب.

1 - صفة طالب شهادة التقسيم

¹ - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

² - المادة 02/59 من القانون 29/90.

³ - لعويجي عبد الله، المذكرة السابق، ص 149.

⁴ - ديرم عابدة، المرجع السابق، ص 101.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

حددت المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه صفة طالب شهادة التقسيم وقصرتها على:

- **المالك:** مع إثبات صفته وذلك بتقديم شهادة ملكية أو الدفتر العقاري.
- **الوكيل:** حيث يمكن للمالك توكيل شخص للقيام مقامه بطلب شهادة التقسيم مع إرفاق نسخة من عقد التوكيل بملف الطلب.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

2- تشكيل ملف شهادة التقسيم

طبقا لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن طلب شهادة التقسيم يجب أن يرفق بملف معد من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويجب أن تؤثر هذه الوثائق، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي ويشمل الملف على :

- أ- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمرکز المشروع.
- ب- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
 - بيان شبكات التهيئة والموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
 - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
 - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

ثانيا: التحقيق في طلب شهادة التقسيم

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض وذلك مقابل وصل استلام يسجل فيه تاريخ إيداع الطلب في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف ويتم توضيحها بطريقة مفصلة على الوصل¹، ويتم تحضير الطلب على مستوى

¹ - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المتبعة في تحضير رخصة البناء السابق التعرض لها¹ في المواد 46 و 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتأكد من أن شهادة التقسيم مطابقة:

- لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.
- لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.
- الأحكام الخاصة المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

ويجب أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي مع استشارة المصالح التقنية والأشخاص العموميين التي تبدي رأيها خلال 08 أيام من تاريخ استلام طلب الرأي وإلا أعتبر سكوتها موافقة ضمنية على الطلب.

ثالثا: تسليم شهادة التقسيم

لم يحدد لنا المشرع الجزائري الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم و أحال على أحكام المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي نصت على أن تحضير شهادة التقسيم يكون بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص تحضير رخصة البناء دون أن تتكلم المادة على تسليم الرخصة مثلما نصت عليه المادة 30 من المرسوم التنفيذي 176/91 عندما نصت على أن تحضير وتسليم شهادة التقسيم يكون بنفس الأشكال المتبعة بشأن رخصة التجزئة.

ومن ثم فالجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم حسب الأحكام والأشكال المقررة في رخصة البناء تكون إما:

✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي

✓ الوالي

¹ - المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

✓ الوزير المكلف بالعمران

وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب¹، وحددت صلاحيتها بمدة 03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها² وخولت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 طالب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا إداريا سلميا مقابل وصل إيداع على مستوى الولاية وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب ب 15 يوما.

ويمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول وهنا تأمر الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية وعلى أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

ويمكنه أيضا رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة³ وهي جهات القضاء الإداري سواء المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة لأن شهادة التقسيم تصدر إما عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية أو الوزير المكلف بالعمران وذلك تطبيقا لقواعد الاختصاص النوعي وفقا لما نصت عليه المادتين 800 و 801 و 901 و 902 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ونظرا لما تنشئه شهادة التقسيم من وحدات عقارية جديدة فإنه يجب شهرها على مستوى المحافظة العقارية⁴ إلا أنه لم يتم النص عليها لا في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ولا في المرسوم التنفيذي 19/15 ولا في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى .

¹ - المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 05/40 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المذكرة رقم 5361/91 المؤرخ في 1991/10/16 المتضمنة دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

المطلب الثالث: شهادة قابلية الإستغلال

وهي شهادة مستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 وتتضمن هذه الشهادة مطابقة الأشغال وإتمام إنجازها مع الأحكام المقررة في رخصة التجزئة وكانت تسمى شهادة النفع والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 19/15. ونظرا لأهمية هذه الشهادة ودورها في تجزئة الملكيات العقارية، عمل المشرع الجزائري على إستحداثها كأداة للرقابة على التجزئات العقارية وبذلك سوف نتعرض لشهادة النفع والتهيئة على الرغم من إلغاء أحكامها أولا ثم شهادة قابلية الإستغلال المستحدثة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 ثانيا.

❖ الفرع الأول: شهادة النفع والتهيئة .

❖ الفرع الثاني: شهادة قابلية الإستغلال.

الفرع الأول: شهادة النفع والتهيئة

شهادة النفع والتهيئة هي شهادة مستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 307/09¹ تتضمن مطابقة الأشغال مع الأحكام المقررة في رخصة التجزئة فهي وسيلة أو أداة للرقابة اللاحقة على أشغال رخصة التجزئة فيا ترى ما هي شهادة النفع والتهيئة؟ وما هي الإجراءات القانونية للحصول عليها وهو ما نتعرض له فيما يلي:

◀ أولا: ماهية شهادة النفع والتهيئة.

◀ ثانيا: الإجراءات القانونية المقررة لمنحها.

أولا: ماهية شهادة النفع والتهيئة

نص المشرع الجزائري على شهادة النفع والتهيئة في المادة 04 إلى المادة 09 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه من المادة 23 مكرر إلى غاية 23 مكرر 05 المضافة للمرسوم التنفيذي 176/91 وعليه نتناول تعريف هذه الشهادة ونطاق تطبيقها

¹ - المرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

1- تعريف شهادة النفع والتهيق

وهي وثيقة إدارية تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي للمستفيد من رخصة التجزئة تمكنه عند إتمام أشغال النفع والتهيئة من مطابقة هذه الأشغال وإتمامها¹، حيث تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 307/09 "يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة التي تقع على نفقته، أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة تسليمه شهادة تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها ونظرا للأهمية القانونية لشهادة النفع والتهيئة في الرقابة على أشغال رخصة التجزئة نجد أن المشرع الجزائري استوجبها في ملف طلب رخصة البناء وذلك في نص المادة 04 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها إلا أن المشرع في المرسوم التنفيذي 307/09 جعل الحصول على هذه الشهادة أمر اختياري للمستفيد من رخصة التجزئة وذلك بنصه "يمكن وليس يجب" ومن ثم كان على المشرع جعل الحصول على الشهادة أمراً إجبارياً خاصة أن النص التنظيمي جاء لاحقاً للقانون 15/08 حتى لا نكون أمام تناقض في تطبيق النصوص القانونية.

02- نطاق تطبيق شهادة النفع والتهيئة

شهادة النفع والتهيئة كوثيقة إدارية مسلمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص لمكان وجود التجزئة ومن ثم فإن هذه الشهادة مطلوبة قانوناً بناءً على طلب المستفيد من رخصة التجزئة في كل تجزئة لملاكات عقارية من أجل البناء عليها باستثناء البناءات المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 176/91 وهي البناءات المحمية بسرية الدفاع الوطني، بالإضافة إلى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً إستراتيجياً التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهياكل أو المؤسسات، لأن هذه البناءات مستثناة من الحصول على رخصة التجزئة، فشهادة النفع والتهيئة مرتبطة ارتباطاً وثيقاً برخصة التجزئة.

ثانياً: الإجراءات القانونية لمنح شهادة النفع والتهيئة

للحصول على شهادة النفع والتهيئة لابد من اتباع إجراءات قانونية بدءاً من الطلب ثم دراسته والتحقيق فيه ثم إصدار القرار المتعلق بالطلب وتناول ذلك فيما يلي:

¹ - حنان بلمايط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة،

2013/2012، ص 130-131.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

1- طلب شهادة النفع والتهيئة

يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة وعند انتهاء أشغال النفع والتهيئة أن يطلب شهادة النفع والتهيئة¹ والتي تثبت مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة، وذلك بإرسال طلبه في 05 نسخ مع الوثائق المطلوبة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع التجزئة مقابل وصل يسلم له بعد التحقق من الوثائق المطلوبة، وتسجل على هذا الوصل طبيعة الوثائق المودعة² ويشمل الملف الوثائق الآتية:

- تصميم للموقع على سلم 2000/1 أو 5000/1 ويشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد القطعة الأرضية.

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها للقرار المتضمن رخصة التجزئة.

- تصاميم الجرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع إظهار إذا اقتضى الأمر التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادف عليها³.

هذه هي الوثائق المطلوبة في ملف شهادة النفع والتهيئة.

2- دراسة الطلب والتحقيق فيه

تتم دراسة الطلب من طرف المصلحة المختصة المكلفة بدراسة طلب رخصة التجزئة⁴ وتدور هذه الدراسة حول مطابقة أشغال النفع والتهيئة المنجزة، طبقاً لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية المودعة مع طلب شهادة النفع والتهيئة والتي على أساسها سلمت رخصة التجزئة⁵ ويتم جمع آراء الأشخاص العموميين والمصالح واستشارتها وعلى هؤلاء الأشخاص والمصالح أن تصدر رداً في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب الرأي ويعد رأيها موافقة إذا لم تقم بالرد خلال الأجل المذكور أعلاه وفي كل الحالات عليهم بإرجاع الملف المرفق بطلب الرأي في نفس الآجال⁶ مهما كان رأيها.

¹ - المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي 176/91.

² - المادة 23 مكرر 02 من المرسوم التنفيذي 176/91.

³ - المادة 23 مكرر 01 من المرسوم التنفيذي 176/91.

⁴ - المادة 23 مكرر 01/04 من المرسوم التنفيذي 176/91.

⁵ - المادة 23 مكرر 03 من المرسوم التنفيذي 176/91.

⁶ - المادة 23 مكرر 02/04 و 03 من المرسوم التنفيذي 176/91 وأيضاً: حنان بلمرابط، المذكرة السابقة، ص 132.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

3 - إصدار القرار المتضمن شهادة النفع والتهيئة

بعد دراسة الطلب والتحقيق فيه، يبلغ القرار المتضمن منح شهادة النفع والتهيئة للطلاب وذلك خلال أجل 03 أشهر التي تلي إيداع الملف لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإذا استلزم الأمر تكملة ملف الطلب بوثائق أو استعلامات، يجب على الطالب تقديمها وهنا يتوقف الأجل المحدد المذكور أعلاه ويستأنف ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق¹.

وهنا نشير إلى أن المشرع لم يتطرق إلى حالة عدم مطابقة الأشغال، ومن ثم فما هو القرار الذي يمكن إصداره؟ وهل يمكن منح مهلة للطلاب لمطابقة الأشغال كما نص عليها في شهادة المطابقة؟ وما هي الجزاءات المترتبة عن ذلك² لذلك كان على المشرع الجزائري تدارك ذلك والنص على هذه الحالات بإضافة مكررات للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 307/09.

ونشير إلى أنه بصدر المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم، ونص على شهادة أخرى تثبت مطابقة أشغال التجزئة وإتمامها تسمى شهادة قابلية الإستغلال ، فتنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 19/15 "يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام الأشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها" وعليه سوف نتعرض بالدراسة لشهادة قابلية الإستغلال في الفرع الموالي.

¹ - المادة 23 مكرر 05 من المرسوم التنفيذي 176/91.

² - حنان بلمرابط، المذكرة نفسها، ص 132.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: شهادة قابلية الإستغلال

وهي شهادة مستحدثة كما سبق القول بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 فيا ترى ما هي شهادة قابلية الاستغلال؟ وما هي الإجراءات القانونية المتبعة للحصول عليها؟ وهو ما نتناوله فيما يلي:

◀ أولا: ماهية شهادة قابلية الإستغلال.

◀ ثانيا: الإجراءات القانونية المقررة لمنحها.

أولا: ماهية شهادة قابلية الإستغلال

نص المشرع الجزائري على شهادة قابلية الإستغلال في المواد 23 إلى 28 من المرسوم التنفيذي 19/15 نتناول:

✓ 01- تعريفها.

✓ 02- نطاق تطبيقها.

01- تعريف شهادة قابلية الإستغلال

لم يعرف المشرع الجزائري هذه الشهادة في المرسوم التنفيذي 19/15 وعليه يمكننا تعريفها بأنها شهادة إدارية يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود التجرئة للمستفيد من رخصة التجرئة تثبت مطابقة الأشغال للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجرئة على أساسها.

02- نطاق تطبيق شهادة قابلية الإستغلال

شهادة قابلية الإستغلال هي شهادة مطلوبة قانونا بناء على طلب المستفيد من رخصة التجرئة في كل تجرئة لملكيات عقارية من أجل البناء عليها باستثناء البناءات المحمية بسرية الدفاع الوطني المنصوص عليها في المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 بالإضافة إلى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا التابعة لبعض الدوائر الوزارية والهيئات أو المؤسسات.

وما تجدر الإشارة إليه أن نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 19/15 جاء بصيغة "يطلب" وهي صيغة قانونية يفهم منها الإلزام أي أن الحصول على هذه الرخصة إلزامي بخلاف ما تنص عليه المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي 176/91 (الملغى) التي

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

جاءت بصيغة "يمكن" وهي صيغة قانونية يفهم منها أن طلب الحصول على شهادة النفع والتهيئة هو أمر اختياري بالنسبة للمستفيد من رخصة التجزئة.

ثانيا- الإجراءات القانونية المقررة لمنح شهادة قابلية الإستغلال

للحصول على شهادة قابلية الإستغلال هناك إجراءات قانونية منصوص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 نتناولها فيمايلي:

✓ 01 - طلب شهادة قابلية الإستغلال.

✓ 02 - دراسة الطلب والتحقيق فيه.

✓ 3 - إصدار القرار المتعلق بالطلب.

1- طلب شهادة قابلية الإستغلال

يطلب المستفيد من رخصة التجزئة شهادة قابلية الإستغلال من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بموجب طلب يرفق بملف يحتوي على الوثائق الآتية:

أ- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع تحديد، عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.

ب- محضر استلام الأشغال¹.

ويتم إرسال الطلب رفقة الوثائق المرفقة به في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض مقابل وصل إيداع يحدد فيه تاريخ إيداع الطلب في نفس اليوم² مع جرد للوثائق بطريقة مفصلة على وصل الإيداع³.

2 - دراسة الطلب والتحقيق فيه

تتم دراسة طلب شهادة قابلية الإستغلال من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية⁴ وتجتمع لجنة⁵ مراقبة الأشغال المنجزة بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل 15 يوما من إيداع الطلب ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار

¹ - المادة 24 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 01/25 و 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 03/25 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 01/27 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - تضم اللجنة ممثلين مؤهلين قانونا من رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية وممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة التجزئة بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل ويعد محضر الجرد فوراً بعد عملية المراقبة موقعا عليه من أعضاء اللجنة وتذكر في المحضر جميع الملاحظات بما فيها رأي اللجنة حول مطابقة الأشغال التي تمت معاينتها لما هو منصوص عليه في رخصة التجزئة، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط¹ وبعد القيام بالمعاينة الميدانية تسلم شهادة قابلية الإستغلال بتحفظات أو دون تحفظات وقد يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى 30 يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن².

3- إصدار القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال

بعد دراسة الطلب والتحقيق فيه يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال لصاحب الطلب خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي³ وعندما يكون الطلب موضوع استكمال وثائق أو معلومات ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد ويسرى مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات⁴.

ويمكن تسليم شهادة قابلية الإستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في رخصة التجزئة ، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي إنتهت الأشغال فيه⁵.

ويمكن لطالب شهادة قابلية الإستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يوع طعنا إداريا سلميا مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشرة (15) يوما⁶. وفي حالة عدم تلقيه أي إجابة خلال هذه المدة يمكنه إيداع طعن ثاني على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران وفي هذه الحالة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية وعلى أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن .

¹ - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 02/27 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 01/28 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 02/28 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 03/28 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁶ - المادة 01/31 و02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ويمكن له رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹، وهي المحكمة الإدارية تطبيقا لقواعد الإختصاص النوعي المنصوص عليه في المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لأن شهادة قابلية الإستغلال تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي .

المطلب الرابع: شهادة المطابقة

وهي أحد أدوات الرقابة اللاحقة لعمليات البناء نص عليها المشرع الجزائري في المادة 75 من القانون 29/90 ونظمها المرسوم التنفيذي 19/15 نص المواد 63 إلى 69 منه كما نص عليها أيضا القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها².

فيا ترى ما هي شهادة المطابقة؟ وما هي الإجراءات القانونية لمنحها؟

وهو ما نتعرض له فيما يلي:

❖ الفرع الأول: ماهية شهادة المطابقة

❖ الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح شهادة المطابقة

❖ الفرع الثالث: مطابقة البناءات طبقا للقانون 15/08

الفرع الأول: ماهية شهادة المطابقة

شهادة المطابقة لها أهمية قانونية في مجال الأنشطة العمرانية وذلك باعتبارها أداة رقابة بعدية مخولة للجهات الإدارية المختصة لمعرفة مدى احترام الأحكام المقررة في رخصة البناء نوضح ذلك في مايلي:

➤ أولا: تعريف شهادة المطابقة.

➤ ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.

➤ ثالثا: نطاق تطبيق شهادة المطابقة.

أولا: تعريف شهادة المطابقة

أوجبت المادة 56 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة كما نصت

¹ - المادة 03/31 و04 و05 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 .

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

المادة 75 من نفس القانون أنه عند الإنتهاء من أشغال البناء يتم إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة .

وعرفت بأنها وثيقة رسمية تثبت إنتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة البناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء¹. وعرفت أيضا بأنها وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء لأحكامها².

وعرفت أيضا بأنها وثيقة إدارية مسلمة من قبل الإدارة تشهد فيها على السير الحسن لأعمال البناء المرخص بها وعلى مطابقتها لأحكام قانون التهيئة والتعمير³.

ومن ثم يمكن القول أن شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية تسلم من طرف السلطة الإدارية المختصة تثبت فيها أن أشغال البناء مطابقة لما هو منصوص عليه في أحكام رخصة البناء وقوانين التهيئة والتعمير.

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

بمراجعة النصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة وخاصة نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجد أن هذه الشهادة تصدر عن سلطة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.

كما أن لشهادة المطابقة أثر قانوني هام وهو إشهاد⁴ الإدارة وتأكيدا على أن أشغال البناء تمت بصفة قانونية ومطابقة لما جاء في رخصة البناء وقوانين التهيئة والتعمير ومن ثم اعتبار أن البناء المنجز هو بناء قانوني وشرعي.

¹ - عايدة مصطفاوي، رقابة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة في الملتقى الوطني للتهيئة العمرانية في الجزائر "الواقع والأفاق 03-04 ماي 2010 جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة.

² - د. عزري الزين، قرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 66.

³ - عزاوي عبد الرحمان، المذكرة السابق، ص 709.

⁴ - عزاوي عبد الرحمان، المذكرة السابق، ص 707.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

إن شهادة المطابقة تحمل جميع مواصفات القرار الإداري وذلك بصورها عن سلطة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة،¹ وبإحداثها لأثر قانوني هام وهو الإشهاد بأن أشغال البناء تمت بصفة قانونية كما أن المنازعات² المتعلقة بها تخضع لإختصاص القضاء الإداري عندما تكون الإدارة طرفاً فيها³.

وتأسيساً على ما سبق فإن شهادة المطابقة قرار إداري لها دور رقابي لاحق أو بعدي لفرض مقاييس التهيئة والتعمير حسب قواعد الأمن والصحة والسكنية العامة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم.

ثالثاً: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

تنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء وعند الإنتهاء من الأشغال استخراج شهادة المطابقة، ومن ثم وبمجرد الإنتهاء من أشغال البناء مهما كانت طبيعتها أو صاحبها سواء شخص طبيعي أو معنوي، فإن السلطة الإدارية المختصة تسلم هذه الشهادة بعد التأكد من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وذلك عن طريق إجراء معاينة لأشغال البناء والتأكد من ذلك كما أنه يمكن تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة⁴ ومن ثم فنطاق تطبيق هذه الشهادة هو كل أشغال البناء المنتهية المرخص بها بموجب رخصة بناء صادرة عن الجهة الإدارية المختصة ويمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة⁵ سواء كانت البناية معدة للسكن أو غير ذلك والغرض من ذلك هو الحفاظ على سلامة الأشخاص وممتلكاتهم فهي تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة وهو ما تنص عليها المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15.

¹ - لمزيد من المعلومات حول خصائص القرار الإداري راجع:

- د. محمد الصغير بعللي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2012، ص 68 وما بعدها.

- د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 01، 2009، ص 71 وما بعدها.

² - مسعود شيهوب، المبادئ القانونية للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 04، 2005، ص 417.

³ - د. عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 115 وما بعدها.

⁴ - المادة 02/11 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

⁵ - المادة 10 من القانون 15/08 على أنه: "لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها وفقاً لأحكام

المادة 02."

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح شهادة المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة لابد من إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية المقررة، فهي كغيرها من الرخص والشهادات السابق ذكرها تخضع لمراحل إجرائية للحصول عليها بدءاً من:

➤ أولاً: طلب شهادة المطابقة

➤ ثانياً: التحقيق في طلب شهادة المطابقة

➤ ثالثاً: تسليم شهادة المطابقة

أولاً: طلب شهادة المطابقة

عند إكمال وإنهاء المستفيد من رخصة البناء لأشغال البناء المرخص بها يتوجب عليه التصريح بذلك أمام السلطة الإدارية المختصة وطلب شهادة مطابقة الأشغال المنجزة فالصفة تنقرر لكل مستفيد من رخصة البناء وهو ما نتعرض له فيما يلي:

01- صفة طالب شهادة المطابقة

إن المستفيد من قرار رخصة البناء هو من يخوله القانون الصفة في طلب شهادة المطابقة¹ وهم:

- المالك أو الحائز.
- وكيل المالك.
- مستأجر المرخص له.
- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية .
- صاحب الامتياز.

فكل هؤلاء المذكورين أعلاه خول لهم القانون طلب شهادة المطابقة لكن توافر الصفة غير كاف لتسليم شهادة المطابقة بل لابد من شروط أخرى تحقق في أشغال البناء.

02- الشروط القانونية لطلب شهادة المطابقة

في الحقيقة ليست هناك شروط بل هناك شرط واحد وهو الانتهاء من الأشغال (أي الإنهاء من أشغال البناء) فطالب هذه الشهادة لابد عليه من إنهاء أشغال البناء حتى يتقدم

¹ - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

بالطلب أمام الجهة الإدارية المختصة، حيث تنص المادة 56 من القانون 29/90 المعدل والمتمم "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"

وتنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 "... يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الإنتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين، يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال ... وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع..."

إذن فالمشرع الجزائري مثلما سبقت الإشارة إليه ألزم المستفيد من الأشغال في بداية أشغال البناء بالإعلان عن فتح الورشة وهو ما تنص عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، فهو أيضا مجبر بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال وذلك للحصول على شهادة المطابقة وأيضا المرخص له أو المستفيد من رخصة البناء عليه أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء المرخص بها والغاية من ذلك تمكين الجهة الإدارية المختصة من القيام بالمعاينة الدقيقة لأشغال البناء المنتهية والتأكد من مطابقتها لرخصة البناء، ومن ثم يمنح صاحب المشروع شهادة المطابقة في الأجل القانوني، حتى يتمكن من استعمال المبنى في الغرض الذي أنجز من أجله¹.

ثانيا: التحقيق في طلب شهادة المطابقة

1 -تقديم الطلب:

بعد الانتهاء من أشغال البناء المرخص بها على المستفيد من رخصة البناء أن يودع تصريحاً في نسختين يتضمن الإشهاد بإنهاء أشغال البناء بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور في أجل 30 يوما من إنهاؤها بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل إيداع، ويتم إرسال نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة².

¹ - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، باتنة، 2011-2012، ص 147.

² - المادة 01/66 و 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وعليه فالمبادرة باستصدار شهادة المطابقة تعود لل مستفيد من رخصة البناء وهو صاحب المصلحة المباشرة فيها بل هو التزام قانوني يقع على عاتقه،¹ واستثناء من ذلك وإذا لم يتم التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال القانونية المطلوبة، وامتنع المستفيد من رخصة البناء من التصريح بانتهاء الأشغال وطلب شهادة المطابقة. فإن المبادرة تكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي² بالحلول محل المرخص له تحت طائلة الإلزام وهذا الالتزام تتحمله السلطة الإدارية المختصة باعتبارها المسؤولة كجهة رقابة إدارية في مجال التهيئة والتعمير فالغرض من إلزام الأشخاص بإصدار شهادة المطابقة أو الحلول محلهم هو المتابعة والرقابة على البناءات المنجزة والتأكد من مطابقتها لأحكام رخصة البناء والقوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال العمران³.

2 -دراسة الطلب والتحقيق فيه:

تتم دراسة الطلب والتحقيق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من طرف لجنة تظم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي وممثلين عن المصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة⁴ وتجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وذلك في أجل 15 يوما من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ويتم إرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل⁵. وتتم معاينة أشغال البناء، ويحرر أعضاء لجنة المراقبة محضرا تجرد فيه الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها وتبيان ما إذا كانت أشغال البناء مطابقة لأحكام رخصة البناء وقوانين العمران ممهورة بتوقيعاتهم في نفس اليوم أي يوم معاينة المطابقة.

¹ - عزاوي عبد الرحمان، الرسالة السابق، ص 711.

² - المادة 03/66 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - الصادق بن عزة، المذكرة السابقة، ص 148.

لمزيد من المعلومات راجع أيضا:

- عزاوي عبد الرحمان، المذكرة نفسها، ص 712.

⁴ - المادة 04/66 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 01 / 67 و 02 من المرسوم التنفيذي 19/15. أنظر أيضا:

- عايدة مصطفى، المداخلة السابقة .

- عزاوي عبد الرحمان، الرسالة السابقة، ص 713، 714.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وفي حالة غياب أحد المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط¹ ويتم تسليم شهادة المطابقة طبقا للتحقيق الميداني ومحضر الجرد الذي يتم تحريره من طرفها، ويبين ما إذا كانت أشغال البناء موافقة لأحكام رخصة البناء أو مخالفة لما تضمنته أحكام هذه الأخيرة².

ثالثا: تسليم شهادة المطابقة:

حدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها السلطة المختصة بممارسة عملية الرقابة اللاحقة على عمليات البناء وتسليم شهادة المطابقة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص دون غيره سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف الوالي أو مسلمة من قبل الوزير المكلف بالعمران.

ونشير هنا إلى أن نص المادة 75 من القانون 29/90 حددت السلطات الإدارية المختصة بتسليم شهادة المطابقة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، في حين أن نص المادة 64 المذكورة أعلاه قصرتها على رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط دون غيره سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو من طرف الوزير المكلف بالعمران واستبعدت الوالي والوزير المكلف بالعمران من تسليم شهادة المطابقة وهن يثار مشكل إختلاف النصوص القانونية. ويا حبذا لو المشرع أسند لكل جهة مانحة لرخصة البناء عملية تسليم شهادة المطابقة وممارسة الرقابة اللاحقة على عمليات البناء المسلمة رخ صها من طرفهم.

وقرار تسليم شهادة المطابقة أو رفضها ليس اعتباطيا بل هو مبني على أساس محضر الجرد المحرر من طرف لجنة المطابقة التي عاينت وحررت بشأنها محضرا إما أن الأشغال موافقة لأحكام رخصة البناء والقوانين المنظمة للعمران أو أنها مخالفة لذلك.

¹ - المادة 67/ 01 و 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 68/ 01 من المرسوم التنفيذي 19/15.

01- قبول تسليم شهادة المطابقة

إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وللقوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة وذلك في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ خروج اللجنة للمعاينة الميدانية¹ كما يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل الجزء الذي تم الإنتهاء من أشغاله².

02- رفض طلب شهادة المطابقة

إذا أثبتت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا لأحكام رخصة البناء والقوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران وخاصة التصاميم المصادق عليها فإن السلطة الإدارية المختصة تعلم طالب شهادة المطابقة بعدم إمكانية تسليم الشهادة، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها³، وتحدد له أجل لا يتعدى 03 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة أو يرفضها⁴.

ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي ملاحقة المعني قضائيا طبقا لما تنص عليه المادة 78 من القانون 29/90 المعدل والمتمم . للأمر بمطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء وإما بهدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل⁵.

03- التظلم في قرار شهادة المطابقة

يمكن لطالب شهادة المطابقة أن يرفع تظلما إداريا سلميا أمام الولاية وذلك مقابل وصل استلام وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما⁶، ويمكن له إيداع طعن ثاني على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حال عدم تلقيه أي إجابة أو رد على الطعن الأول وذلك خلال مدة 15 يوما وفي هذه الحالة تأمر مصالح

¹ - المادة 01/68 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 05/68 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 02/68 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 04/68 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 03/68 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁶ - المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكنه رفع دعوى قضائية أمام الجبهات المختصة وهي المحاكم الإدارية، تطبيقا لقواعد الاختصاص النوعي في المنازعات الإدارية المنصوص عليها في المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لأن شهادة المطابقة تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وما تجدر الإشارة إليه أن هناك العديد من الحاصلين على رخص البناء ويتم الإنهاء من الأشغال إلا أن أصحابها لا يتقدمون أمام الجهات الإدارية المختصة لطلب شهادة المطابقة وذلك لأن العديد من الأشخاص لا يحترمون أحكام رخصة البناء ومن ثم يخافون من الآثار المترتبة على ذلك، وهو ما قد يرتب آثار على المجاورين للبناء خاصة الجيران الذي يضارون من هذا البناء خاصة مضار الجوار الغير مألوفة¹، التي يتسببون فيها بعدم احترام أحكام رخصة البناء والنصوص التنظيمية المتعلقة بالعمران.

¹ - تنص المادة 691 من القانون المدنية "يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار. وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منهما بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له"

• لمزيد من المعلومات حول مضار الجوار غير المألوفة راجع:

أ- زارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012-2013- عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2007/2008 ص 55 وما بعدها.

وأیضا:

- التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة للنشر، والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2009 ص 75 وما بعدها

ب- لیلی طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائري، الطبعة الثالثة،

2011، ص 116. وما بعدها.

الفرع الثالث: مطابقة البناءات طبقا للقانون 15/08

نظرا للمشاكل العديدة المترتبة عن ظاهرة البناءات الغير شرعية تدخل المشرع الجزائري لمعالجة هذه الظاهرة المتفاقمة يوما بعد يوم وذلك بوضع حلول قانونية لمعالجة هذه الوضعية خاصة منها البناءات التي أنجزت بدون رخصة أو التي هي في طور الإنجاز ومن ثم أصدر المشرع القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حيث نصت المادة الأولى منه على الأهداف المتوخاه من إصدار هذا القانون ومنها:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
 - تحقيق مطابقة البيانات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
 - تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات.
 - ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياا بإنسجام.
 - تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.
- وقد ألزمت المادة 07 من القانون المذكور أعلاه بإتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها وفقا للقانون فيا ترى ما هي الشروط والإجراءات القانونية لمطابقة البناءات طبقا للقانون 15/08 وهو ما نتعرض له فيما يلي:

- ◀ أولا: الشروط القانونية لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
- ◀ ثانيا: الإجراءات القانونية لتحقيق مطابقة البناءات.
- ◀ ثالثا: إصدار القرار المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات.

أولا: الشروط القانونية لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها

طبقا لنص المواد 14، 15، 16 من القانون 15/08 التي حددت لنا النطاق القانوني لمطابقة البيانات وإتمام إنجازها فإنه يجب التمييز بين البناءات الخاضعة لتحقيق المطابقة والبناءات المستثناه من تحقيق المطابقة.

01 - البنايات الخاضعة لتحقيق المطابقة

يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر قانون 15/08 أي قبل تاريخ 20 جويلية 2008 إذا توافرت فيها الشروط القانونية المحددة¹ ويشتمل تحقيق المطابقة:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة .
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء².

ومن ثم نجد أن الصنف الأول والثاني يدخل ضمن تحقيق مطابقة البنايات أما الصنف الثالث والرابع فيدخل في إطار تسوية البنايات غير المشروعة³، لأن هذه الأخيرة أنجزت بدون رخصة بناء.

وكما سبق تناوله فإن المشرع نص صراحة على إلزامية الحصول على رخصة البناء في كل عملية تشييد لبنانية أو تعديلها⁴ وبدون هذه الرخصة فإنه يلجأ إلى هدم البناء وذلك بموجب مقرر صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر المخالفة،⁵ غير أن المشرع في القانون 15/08 نص على إمكانية تسوية البنايات المشيدة بدون رخصة واعتقد أن غرض المشرع من ذلك هو إضفاء الطابع القانوني لهذه البنايات، وجعل عملية شغلها تتم في إطار القانون⁶ خاصة إذا علمنا أن عملية المطابقة تتم بإتباع إجراءات قانونية عن طريق دراسة الطلب والملف المرفق من طرف الجهات الإدارية المختصة واتخاذ القرار المناسب لذلك.

¹ - المادة 14 من القانون 15/08.

² - المادة 15 من القانون 15/08.

³ - عابدة مصطفى، المداخلة السابقة، ص 09.

⁴ - المادة 52 من القانون 29/90.

⁵ - المادة 76 مكرر 04 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90.

⁶ - لمزيد المعلومات راجع:

- حنان بلمرابط، المذكرة السابقة، ص 134 و 135.

- عابدة مصطفى، المداخلة السابقة، ص 09.

02 - البنايات المستثناة من تحقيق المطابقة

نص المشرع الجزائري على بنايات لا تكون قابلة للمطابقة¹، أي أن المشرع استثناه من تحقيق المطابقة وهذا بالنظر للموقع الذي توجد فيه البناية وهي:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية الأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل كبير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.
- لا تخضع لتحقيق المطابقة البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني².
- لا يمكن تحقيق المطابقة لأي بناية منجزة على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.

وقد نصت المادة 17 من القانون 15/08 أن جميع البنايات المنصوص عليها في المادة 16 السابق الإشارة إليهم وبعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين تكون موضوع هدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 76 مكرر 04 المذكورة أعلاه وتقع أعباء ونفقات عملية الهدم على عاتق المخالف. وعلى لجنة الدائرة أن تقدم إعدار لصاحب البناء غير الشرعي لإعادة الأماكن إلى حالها، وفي حالة عدم الامتثال تطبق أحكام المادة 76 مكرر 04 المتضمنة هدم البناء³.

ثانيا: الإجراءات القانونية لتحقيق مطابقة البنايات

بمراجعة نص المادتين 07 و23 من القانون 15/08 نجد إجراء تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها أمر إلزامي تحت طائلة عقوبات جزائية منصوص عليها خاصة في المادة 80 وما بعدها من القانون المذكور أعلاه وهنا يطرح التساؤل حول النص على

¹ - المادة 16 من القانون 15/08.

² - المادة 13 من القانون 15/08.

³ - المادة 39 من القانون 15/08.

عقوبات جزائية صارمة على الأشخاص الذين لا يصرحون ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق أو من يشغل أو يستعمل بنائية قبل تحقيق مطابقتها... الخ، وهنا نشير إلى تهرب الدولة وتحملها مسؤولية البنايات الغير شرعية والفوضى العمرانية، وتقريرها لجزاءات دون النظر ومراعاة الظروف الاقتصادية والاجتماعية للأفراد¹ ومن ثم ولتحقيق مطابقة البنايات هناك مجموعة من الإجراءات القانونية المتبعة بدءا بالطلب أو التصريح بتحقيق المطابقة وإتمام الإنجاز ثم التحقيق في ذلك.

01 طلب تحقيق المطابقة

يتعين طلب تحقيق المطابقة بموجب تصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بنياتهم في إطار المادة 15 من القانون 15/08²، ويتم إعداد التصريح في 05 نسخ³ طبقا لإستمارة النموذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات حيث يتضمن هذا التصريح:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة صاحب 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 البناء.
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء⁴.

وبالإضافة إلى التصريح والمعلومات المرفقة في الإستمارة فإنه يجب أن يرفق هذا التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء المنصوص عليها في المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 ويشمل هذا الملف ما يلي:

¹ - حنان بلرباط، المذكرة السابقة، ص 139.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد الإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات - نشير هنا إلى أن المشرع الجزائري منح صفة طلب تحقيق المطابقة بالإضافة إلى المالك كل من صاحب المشروع أو كل متدخل مؤهل.

³ - المادة 02/24 من القانون 15/08.

⁴ - المادة 25 من القانون 15/08.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

① - عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الإنجاز حسب المادة 19 من القانون

15/08

ونميز هنا بين حالتين:

أ - فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة ويشترط:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية.
- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا للمادة 29 من القانون 15/08.

ب فيما يخص البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ويشترط:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها التعديلات.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15/08.

② - عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة

البناء المسلمة حسب المادة 20 من القانون 15/08

ويشترط:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 500/1.
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 50/1.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

③ عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبنانية متممة غير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 21 من قانون 15/08.

ويشترط:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبنانية لكم اكتملت ، معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها .

- مناظر فوتوغرافية للواجهات أو المساحات الخارجية.

④ - عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبنانية غير متممة

وغير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من قانون 15/08

ويشترط:

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبنانية تبين الأجزاء الباقية إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين كما هو منصوص عليه، فيما يخص تسليم رخصة البناء

- أجل إتمام البنانية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29¹ من القانون 15/08.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

¹ - تشير هنا أن المادة 29 من القانون 15/08 تنص "يقيم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنىات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه وهذا حسب حجم الأشغال الباقية إنجازها.

غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل المدة الآتية:

- أربعة وعشرون شهرا بالنسبة للبنانية ذات الاستعمال السكني.
- إثني عشرة (12) شهرا بالنسبة للبنانية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.
- أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبنانية ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.
- أربعة وعشرون (24) شهرا بالنسبة للبنانية الخاصة بتجهيز عمومي ويسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي..."

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وبعد إعداد التصريح وإرفاقه بالملف المتطلب قانونا¹ يودع لدى مصلحة التعمير بالبلدية في مكان وجود البناية، وهذا مقابل وصل إستلام ويبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصرح².

ويتم تدوين هذا التصريح في سجل خاص على مستوى مصالح التعمير يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا³، وهنا نشير إلى أنه في حالة إيداع تصريح بالمطابقة لبناية غير متممة يجب على المصرح أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال، وعلى هذا الأخير أن يسلمه شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة⁴.

ويلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير القيام بزيارة الأماكن، ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات وذلك في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع التصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصرح، ويترتب على معاينة عدم المطابقة تحرير محضر بذلك⁵ يوضح بدقة حالة البناية ومكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناية⁶.

02 -التحقيق في طلب المطابقة

طبقا لنص المادتين 28 من قانون 15/08 والمادة 09 من المرسوم التنفيذي 154/09 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل أربعة 04 نسخ من التصريح المرفق بالملف والرأي المعال لمصالح التعمير التابعة للبلدية وذلك خلال 15 يوما من إيداعه . إلى مدير التعمير والبناء على مستوى الولاية لدراسته ويجب أن تراعي في ذلك مدى تطابق مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده تراعي أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ويؤخذ الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناية أو للبناءات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار.

¹ - راجع: عابدة مصطفى، المداخلة السابق، ص 12.

² -المادة 05 من المرسوم التنفيذي 154/09.

³ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 154/09، والمادة 26 من القانون 15/08.

⁴ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 154/09.

⁵ - المادة 27 من المرسوم التنفيذي 154/09.

- وأيضا المادة 01/08 من المرسوم التنفيذي 154/09.

⁶ - المادة 02/08 من المرسوم التنفيذي 154/09.

- أنظر أيضا: بوراوي أحمد، قواعد البناءات وإتمام إنجازها، مداخلة في ملتقى التهيئة العمرانية في الجزائر "الواقع والآفاق" 03-

04 ماي 2010 جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

كما تراعي الدراسة أيضا احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية وحماية المحيط والمحافظة على الإقتصاد الفلاحي¹.

وتقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح وجمع الموافقات والآراء من الإدارات والهيئات الإدارية المؤهلة وهي:

- المصالح المكلفة بأمولاك الدولة.
- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات الإستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البنايات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة كمحاربة الحريق.
- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة.
- مصالح الفلاحة في إطار نص المادة 49 من القانون 29/90².

وفي جميع هذه الحالات على هذه المصالح إبداء رأيها في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها³ وتعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب⁴. وعلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير أن تشكل ملفا لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصالح .
- محضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية.
- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.
- رأي مديرية التعمير والبناء.

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09

أنظر أيضا:

- عابدة مصطفى، المداخلة السابقة، ص 12 و 13.

- بواراوي أحمد، المداخلة السابقة، ص 05.

² - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 154/09.

³ - المادة 02/28 من القانون 15/08، والمادة 12 من المرسوم التنفيذي 154/09.

⁴ - المادة 02/12 من المرسوم التنفيذي 154/09.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ويدون هذا الملف في سجل خاص يفتح على مستوى مديرية التعمير والبناء يحمل رقما ترتيبيا¹، ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة² المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها³.

وعلى لجنة الدائرة أن تبت في أجل 03 أشهر من تاريخ إخطارها⁴ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها ولها في سبيل ذلك أن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير للقيام بخبرات وتقديمها في الآجال التي تحددها لجنة الدائرة⁵.

ويمكن لها أن تستعين بأي شخص طبيعى أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها⁶.

¹ - المادة 30 من القانون 15/08، والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 154/09.

² - وهي اللجنة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها.

³ - المادة 31 من القانون 15/08، والمادة 02/13 من المرسوم التنفيذي 154/09.

⁴ - نتساءل هنا عن هذا الإخطار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خاصة أن الملف وكما سبق القول يحول إلى لجنة الدائرة من طرف مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

⁵ - نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 155/09 على تشكيل هذه اللجنة وتتكون من:

- رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيسا.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء.

- مفتش الأملاك الوطنية.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا.

- رئيس القسم الفرعي للزراعة.

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية.

- رئيس القسم الفرعي للري

- ممثل مديرية البيئة للولاية.

- ممثل مديرية البيئة للولاية.

- ممثل مديرية السياحة للولاية.

- ممثل مديرية السياحة للولاية.

- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

- ممثل الحماية المدنية.

- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية.

- ممثل مؤسسة سونلغاز.

⁶ - المادة 33 من القانون 15/08

راجع أيضا: - الصادر بن عزة، المذكرة السابقة، ص 206.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وعلى اللجنة عند دراستها للملفات المودعة على مستواها أن تأخذ بعين الاعتبار ما نصت عليه المادة 18 من القانون 15/08.

- الطبيعية القانونية للوعاء العقاري¹.
 - احترام قواعد التعمير والمقاييس البناء.
 - تخصيص البناية أو استعمالها.
 - موضع تواجد البناء وربطه بالشبكات².
- وطبقا لما تنص عليه المادة 41 من القانون المذكور أعلاه فإن هذه اللجنة وفي نهاية أعمالها تفصل إما بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.

ثالثا: إصدار القرار المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات

القرار المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وتسويتها الصادر عن لجنة الدائرة يكون وكما سبقت الإشارة إليه في المادة 41 المذكورة أعلاه إما بـ:

- إصدار القرار بالموافقة.
 - إصدار الموافقة المقيدة بشرط.
 - إصدار قرار بالرفض.
- وتتخذ هذه القرارات³ بأغلبية أصوات أعضاء لجنة الدائرة على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

01 - قرار الموافقة بتحقيق مطابقة البناءات

عند قبول لجنة الدائرة للملف، وعدم وجود أي تحفظات فإن اللجنة توافق على تحقيق مطابقة البناية موضوع الطلب طبقا للقانون 15/08⁴.

¹ - أنظر المواد 35 و36 و37 و38 و39 و40 و41 من القانون 15/08.

² - لمزيد من المعلومات راجع:

- حنان بلمرابط، المذكرة السابقة، ص 146-148.

³ - المادة 01/08 من المرسوم التنفيذي 155/09.

ونشير هنا إلى ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 155/09 أن مداولات لجنة الدائرة لا تصح إلا بحضور ثلثي أعضائها على الأقل وإن تعذر ذلك ولم يكتمل النصاب يجب اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 08 أيام الموالية.

⁴ - المادة 02/08 من المرسوم التنفيذي 155/09.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

وترسل القرار المتخذ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً¹ هذا الأخير
يسلم لصاحب التصريح إما:

لـ **رخصة بناء على سبيل التسوية**، وهذا بالنسبة للبنىات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها
على رخصة بناء².

لـ **رخصة إتمام الإنجاز** وتخص البنىات الغير متممة والحاصلة على رخصة بناء³.

لـ **شهادة المطابقة** وتخص البنىات الغير متممة والحاصلة على رخصة بناء ولكنها غير
مطابقة لرخصة البناء⁴.

لـ **رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية** وهي الحالة المنصوص عليها في نص المادة
22 من القانون 15/08 لكن لم تتم الإشارة إليها في نص المادة 43 من نفس القانون⁵.

02 - قرار الموافقة بتحقيق مطابقة البنىات بشروط

وهي الحالة المنصوص عليها في المادة 44 من القانون 15/08، حيث تكون
الموافقة بشروط وهو ما تم من إبداء تحفظات عليه من طرف لجنة الدائرة وذلك من خلال
الوثائق والمخططات البيانية والمحاضر الموجودة في الملف بالإضافة إلى التحفظات التي
تسجل أثناء الزيارات التي تقوم بها لجنة الدائرة أو التي تأمر بها الهيئات التقنية المختصة
كالهيئة التقنية لمراقبة البناء " CTC"، وطبقا للمادة المذكورة أعلاه فإن رئيس المجلس
الشعبي البلدي يقوم بتبليغ المعني بالتحفظات المسجلة من قبل لجنة الدائرة وتعطى له مهلة
قانونية محددة لتنفيذ واستدراك ما تم إبدائه من تحفظات من قبل اللجنة ويتم إعداد زيارة
ميدانية من طرف القسم الفرعي للبناء والتعمير للتأكد من مطابقة البناء وتجاوز التحفظات
المثارة من قبل لجنة الدائرة ويتم تحرير محضر بذلك وتعلم به لجنة الدائرة وتعلن موافقتها
على ذلك ترسله لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص لتسلم للمعني وثيقة تحقيق
المطابقة⁶.

¹ - المادة 42 من القانون 15/08.

² - المادة 21 من المادة 15/08.

³ - المادة 19 من القانون 15/08.

⁴ - المادة 20 من القانون 15/08.

⁵ - حنان بلمرابط، المذكرة السابقة، ص 148.

⁶ - بن عزة الصادق، المذكرة السابقة، ص 209.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

إلا أن ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع لم ينص على الإجراء المتخذ¹ في حالة عدم رفع التحفظات المثارة من قبل لجنة الدائرة.

03 قرار الرفض وهذه الحالة نصت عليها المادة 45 من القانون 15/08 حيث أن لجنة الدائرة

وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم اللجنة بإرسال القرار المتخذ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص وذلك في أجل شهر وعلى هذا الأخير تبليغ المعني (المصرح) بقرار الرفض المعلن في ظرف 15 يوما من استلامه².

ويمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن الولائية³ في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الرفض⁴ ويودع الطعن مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن مقابل وصل استلام⁵ وعلى لجنة الطعن البت في الطعن المعروض عليها في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع ويمكن لهذه اللجنة القيام بكافة التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة⁶ وعند نهاية ذلك تبليغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة⁷. وعلى أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ ذلك للمعني⁸ خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية طبقا لنص المادة 52 من قانون 15/08.

نخلص مما سبق التعرض له في هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري أضفى رقابة هامة على ممارسة الأنشطة العمرانية وذلك بنصه على أدوات قانونية مكملية للآليات التنظيمية العمرانية متوخيا في ذلك ضبط أي نشاط عمراني وجعله في الإطار القانوني الصحيح وذلك بنصه على عقود عمرانية يجب الحصول عليها واحترام أحكامها من كافة الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو اعتباريين ورغبة من المشرع في تسريع وتيرة الحصول على هذه العقود العمرانية عمل على تقليص آجال منحها والسرعة في دراستها وذلك بنصه

¹ - حنان بلمرابط، المذكرة السابقة، ص 150.

² - الصادق بن عزة، المذكرة السابق، ص 210.

³ - وهي اللجنة المنشأة بالمادة 47 من القانون 15/08 والمنصوص على تشكيلتها المادة 13 من المرسوم التنفيذي 155/09.

⁴ - المادة 46 من القانون 15/08.

⁵ - المادة 48 من القانون 15/08.

⁶ - المادة 49 من القانون 15/08 والمادة 19 من المرسوم التنفيذي 155/09.

⁷ - المادة 50 من القانون 15/08.

⁸ - المادة 51 من القانون 15/08.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

على المرسوم التنفيذي 19/15 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91. بالإضافة إلى ذلك نص المشرع على جهات تتولى عملية الرقابة العمرانية سواء كانت هذه الرقابة في إطار الضبط العمراني أو في إطار تقديم إستشارات خاصة التقنية منها لجعل أي نشاط عمراني متوافق مع ما تمليه الظروف والمستجدات الطبيعية وهو ما نتعرض له في الفصل الموالي.

الفصل الثالث: أجهزة الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

بعد تعرضنا للآليات التنظيمية وأدوات الرقابة على الأنشطة العمرانية وما كرسه المشرع الجزائري من نصوص قانونية لتنظيمها، وذلك بنصه على شروط ورخص وشهادات إدارية على كل نشاط عمراني، حتى تكون هذه الأخيرة تحت رقابة الإدارة وفقا لما ينص عليه القانون ولتفعيل رقابة الإدارة على الأنشطة العمرانية نص المشرع الجزائري على هيئات ولجان إدارية تتولى عملية المراقبة الميدانية لأنشطة التهيئة والتعمير وذلك لوضع حد لأي نشاط عمراني يتم خارج الأطر القانونية والتنظيمية المنصوص عليها. فهذه الهيئات واللجان الإدارية هي بمثابة سلطات ضبط إدارية مكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني حتى تتم كافة الأنشطة العمرانية وفقا للشروط القانونية والتقنية المنصوص عليها نتعرض لها بالدراسة فيما يلي:

❖ المبحث الأول: هيئات الرقابة الإدارية

❖ المبحث الثاني: لجان الرقابة الإدارية

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

المبحث الأول: هيئات الرقابة

إن الرقابة على الأنشطة العمرانية من أصعب العمليات الملقاة على عاتق الدولة، وهيئاتها المحلية وذلك راجع إلى الحركية الدائمة والسريعة التي تعرفها هذه الأنشطة، ومن ثم عمل المشرع على تكليف هيئات إدارية لمراقبة نشاط التعمير وجعلها كضوابط منظمة للعمران من أجل فرض النظام العام العمراني كل في حدود اختصاصه بدءا من الوالي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وشرطة العمران وهو ما نتعرض له فيما يلي:

❖ المطلب الأول: الوالي

❖ المطلب الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي

❖ المطلب الثالث: شرطة العمران

المطلب الأول: الوالي

يحوز الوالي على سلطات واسعة في مجال الضبط الإداري وذلك بصفته ممثلا للولاية وبصفته ممثلا للدولة ، يسهر على حماية حقوق المواطنين وحرياتهم وعلى تنفيذ القوانين والتنظيمات في إقليم الولاية¹. فيا ترى من هو الوالي؟ وما هو دوره في فرض النظام العام العمراني كسلطة رقابة على الأنشطة العمرانية؟ وهو ما نتعرض له في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تعريف الوالي

الوالي هو موظف سامي على المستوى المحلي² يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي طبقا لنص المادة 78 من الدستور يرأس الولاية ويمثلها في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية وهو الوسيط بين الإدارة المحلية والسلطة المركزية وممثل الدولة على مستوى الولاية ومفوض الحكومة ورجل القرار الميداني بالولاية³.

¹ - أنظر المواد 102 إلى 117 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.

² - بلفتح عبد الهادي، المركز القانوني للوالي في النظام الإداري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2010/2011، ص 07.

³ - نسرين شريفي، مريم عمارة، سعيد بوعلی، القانون الإداري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة ولا سنة النشر، ص 108.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

فالوالي هو موظف يعين من قبل رئيس الجمهورية طبقا لنص المادة 78 منه التي تنص "يعين رئيس الجمهورية في الوظائف والمهام الآتية:

...

09 - الولاية ...".

فالوالي يتمتع بوضعية قانونية مركبة ومتميزة فهو إلى جانب أنه ممثل للسلطة المركزية بمختلف الوزراء على مستوى الولاية يمثل أيضا هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي وهو يعتبر الرئيس الإداري للولاية¹.

الفرع الثاني: الوالي كسلطة رقابة على الأنشطة العمرانية

الوالي كرئيس للولاية وممثل السلطة المركزية بها، فإنه يتخذ كافة التدابير المناسبة للحفاظ على النظام العام والسلامة والسكينة والأمن العموميين، وفي سبيل ذلك فإنه يتخذ القرارات الإدارية المناسبة لذلك، ومن ضمن القرارات التي يتخذها وطبقا لما خوله القانون اتخاذ القرارات الإدارية لفرض النظام العام العمراني، فهو وكما سبقت الإشارة إليه يقوم بتسليم بعض العقود العمرانية، كما يمكن للوالي وكجهة رقابة وفي أي وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات وطلب المستندات التقنية الخاصة بالبناء²، إلا أنه بتعديل نص المادة 73 المذكورة أدناه بالقانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أبعد الوالي من عملية الرقابة والمعاينة للبنايات وألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك لأن هذا الأخير هو الأقرب في مجال التعمير³ إلا أنه نص في المادة 76 مكرر 04 من القانون المذكور أعلاه وفي حالة إنجاز بناء بدون رخصة وتحرير محضر بذلك فإن الوالي يمكن من محضر بذلك في أجل 72 ساعة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بإصدار قرار بهدم البناء المشيد بدون ترخيص، فإن الوالي يصدر قرارا بهدم البناء في أجل 30 يوما وتنفيذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وإن تعذر ذلك تنفذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، ومن ثم فللوالي دور مهم

¹ - د. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر 2007، ص 260. وأيضا:

د. عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، دار جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر 2010، ص 238 و 239.

² - تنص المادة 73 من القانون 29/90 قبل تعديلها بالقانون 05/04 "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".

³ - غواس حسينة، المذكرة السابقة، ص 118-119.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

كجهة رقابة على الأنشطة العمرانية، وخاصة البنايات المشيدة بدون رخصة، حيث يتدخل بإصدار قرار هدم البنايات التي تشوه النسيج العمراني وهذا في حالة قصور أو تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، خاصة وأن العديد منهم، يغضون النظر عن تلك البنايات وهذا لأغراض حزبية سياسية أو شخصية أو عائلية أو عشائرية... الخ.

المطلب الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي هو أحد هيئات الضبط الإداري على المستوى المحلي، يتمتع بجملة من السلطات المخولة له بموجب القانون¹ ومن بين هذه السلطات المخولة له ما قرره المشرع في مجال الأنشطة العمرانية وتمكينه من ممارسة سلطة الرقابة عليها.

فيا ترى من هو رئيس المجلس الشعبي البلدي؟ وما هي السلطات القانونية المخولة له لممارسة الرقابة على الأنشطة العمرانية؟ وهو ما نتعرض له في الفرعين المواليين:

الفرع الأول: تعريف رئيس المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المترشح أو المترشحة، متصدر القائمة الانتخابية الفائزة بأغلبية أصوات الناخبين، وعند تساوي عدد الأصوات يكون المترشح أو المترشحة الأصغر سناً هو الرئيس² المنتخب للعهدة الانتخابية البلدية، هذه الأخيرة التي تمثل القاعدة الإقليمية للامركزية الإدارية³ ويمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات باسم البلدية التي يمثلها وباسم الدولة⁴. ويتم تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي بمقر البلدية في حفل

¹ - أنظر: - القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية .

- القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006، المحدد لشروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

² - المادة 65 من القانون 10/11.

³ - المادة 02 من القانون 10/11.

ولمزيد من المعلومات حول موضوع اللامركزية الإدارية راجع:

- كواشي عتيقة، اللامركزية الإدارية في الدول المغاربية، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي

مرباح ورقلة، سنة 2010/2011.

⁴ - المادة 62 من القانون 10/11.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

رسمي بحضور منتخب المجلس الشعبي البلدي وبجلسة علنية تحت رئاسة الوالي أو ممثله وذلك في أجل 15 يوما على الأكثر التي تلي إعلان نتائج الانتخابات¹.

ويمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية² في كل أعمال الحياة المدنية والإدارية وفقا للشروط والأشكال المنصوص عليها قانونا³ وهو الذي يرأس المجلس الشعبي البلدي⁴، ويمثل الدولة على مستوى البلدية⁵، يخضع في الأولى إلى رقابة المجلس الشعبي البلدي، بينما يخضع في الثانية إلى السلطة السلمية للوالي، حيث يتصرف كهيئة غير مكرزة⁶ للدولة بما خوله له القانون من سلطات، فهو ضابط حالة مدنية طبقا لقانون البلدية والقانون 20/70⁷، وضابط شرطة قضائية طبقا لقانون الإجراءات الجزائية⁸.

ويمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي كل سلطات الضبط الإداري تحت سلطة الوالي⁹، فهناك العديد من السلطات التي خولها له القانون فيما يخص الضبط الإداري، وهذا نظرا للمركز القانوني لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يترأس البلدية باعتبارها الجماعة الإقليمية للدولة ويتخذ كل الاحتياطات الضرورية والتدابير الوقائية اللازمة لضمان سلامة وحماية الأشخاص والممتلكات.

الفرع الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة على الأنشطة العمرانية

لرئيس المجلس الشعبي البلدي كهيئة رقابة، سلطات قانونية لممارسة الرقابة على الأنشطة العمرانية، وذلك حرصا من المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ - المادة 67 من القانون 10/11.

² - لمزيد من المعلومات حول البلدية كشخص معنوي راجع:

- عزيز محمد الطاهر، آليات تفعيل دور البلدية في إدارة التنمية المحلية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة سنة 2010/2009 ص 10 وما بعدها.

³ - المادة 78 من القانون 10/11.

⁴ - المادة 79 من القانون 10/11.

⁵ - المادة 85 من القانون 10/11.

⁶ - سي يوسف أحمد، تحولات اللامركزية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2013 ص 57.

⁷ - المادة رقم 01 من الأمر 20/70 المؤرخ في 19 فيفري 1970 المتضمن قانون البلدية الحالة المدنية، المعدل والمتمم بالقانون 08/14 المؤرخ في 08/08/2014.

⁸ - المادة رقم 01/15 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم.

⁹ - سي يوسف أحمد، المذكرة نفسها، ص 59 وما بعدها.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

مسؤولية تنظيم الحركة العمرانية¹ على مستوى دائرة اختصاصه المحلي، بعيدا عن سيطرة الإدارة المركزية، وهذا لتحقيق الأهداف الإنمائية للدولة وتحقيق تطلعات السكان واختياراتهم² وفقا لما ينص عليه القانون حيث يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بما يلي:

01 - الزيارات الميدانية

تلزم المادة 06 من القانون 05/04 المعدلة لنص المادة 73 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، رئيس المجلس الشعبي البلدي زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يراها ضرورية وهو ما نصت عليه أيضا المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06 أنه "يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما"

وما تجدر الإشارة إليه أن نص المادتين جاءت بصيغة الإلزام والوجوب عكس ما كانت تنص عليه المادة 73 من القانون 29/90 وهو النص على إمكانية الزيارة فقط أي بمفهوم المخالفة عدم إلزامه بذلك، لكن ما يؤخذ على نص المادتين 06 و05 السالفتي الذكر أنهما لم ينصا على جزاء عدم الزيارة وهو ما ندعوا إليه المشرع للنص عليه مستقبلا، لأن قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بهذا الواجب يؤدي إلى ضمان رقابة إدارية صارمة على الأنشطة العمرانية³.

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء عملية الرقابة أن يكون مرفوقا بأعوان مؤهلين⁴ قانونا، وتتم عملية الرقابة في أي وقت ليلا أو نهارا أو أثناء أيام الراحة والعطل وقد تتم بشكل مفاجئ ويتم الإعلان عنها⁵ وفقا لجدول زمني يعده رئيس المجلس

¹ - الصادق بن عزة، المذكرة السابقة، ص 141.

² - مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة- مذكرة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012/2011، ص 29، 29.

³ - الصادق بن عزة، المذكرة السابق، ص 144.

⁴ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/06.

⁵ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55/06.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية ويتم تبليغ نسخة من هذا الجدول إلى مدير التعمير والبناء وإلى الوالي المختصين إقليمياً¹.

والجدير بالقول أن تكثيف الزيارات خاصة الفجائية منها كفيلة باحترام² التشريع والتنظيم العمراني، وتمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من فرض سلطته القانونية وبسط عملية الرقابة على أي نشاط عمراني والعمل على اتخاذ الإجراءات القانونية المقررة للمخالفين كما ينص عليه القانون.

02 طلب المستندات المتعلقة بالبناء

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55/06 على أنه "يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح التقنية:

- التصريح بفتح الورشة
- رخصة البناء
- رخصة الهدم عند الاقتضاء

والغرض من طلب هذه الوثائق هو التأكد من أن:

- الأشغال والإنجازات الجارية مرخصة قانوناً وطبقاً لرخصة البناء.
- الأشغال والإنجازات تمت وفقاً للمواصفات التقنية القانونية لرخصة البناء لأنه قد يكون المستفيد من رخصة البناء يمتلك رخصة البناء لكن لا يلتزم بمواصفاتها وحدودها³.
- هل المستفيد من رخصة البناء احترام حقوق الغير خاصة الإرتفاعات وحقوق المرور ووضع حواجز عازلة مؤقتة لضمان سلامة المارة⁴.

إذا خول المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة طلب الوثائق المتعلقة بأي نشاط عمراني ومراقبتها والتأكد من أن الأشغال تتم وفقاً لما تنص عليه هذه الوثائق المتطلبة قانوناً.

¹ - المادة 01/09 من المرسوم التنفيذي 55/06.

² - الصادق بن عزة، المذكرة نفسها، ص 144.

وأيضاً: -حنان بلمرابط، المذكرة السابقة، ص 114.

³ - الصادق بن عزة، المذكرة السابقة، ص 146.

⁴ - الصادق بن عزة، المذكرة نفسها، ص 146.

منح المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات هامة في مجال العمران، سواء قبل عمليات البناء أو بعدها فالأولى عن طريق مشاركة في إعداد المخططات العمرانية على مستوى البلدية، وتمكينه من منح الرخص والشهادات العمرانية للأشخاص، أما الثانية وهي متابعته للأشغال العمرانية الجارية أو المنتهية والتأكد من أنها مرخص بها وأنها متطابقة مع مواصفات وشروط الترخيص الإداري، ومن أهم هذه السلطات وأخطرها الأمر بالهدم المنصوص عليه في المادة 04/76 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90، للبنائيات المخالفة للقوانين والتنظيمات العمرانية وهذا من أجل محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية والحد من هذه الظاهرة، وردع المخالفين ودفعهم لاحترام القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتعمير¹ حيث مكن المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي كسلطة إدارية سلطة الأمر بالهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء² فتتص المادة 04/76 المذكورة أعلاه "عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابع ة الجزائرية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار بهدم البناء في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر المخالفة..." من خلال نص المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري منح للإدارة سلطة توقيع الجزاء مباشرة دون اللجوء للقضاء لاستصدار حكم قضائي في ذلك³، حيث أن رئيس المجلس الشعبي البلدي وبمجرد معاينة المخالفة وإثباتها في محضر من طرف العون المؤهل وإرساله له في ظرف 72 ساعة فإن عليه إصدار أمر بهدم البناية في أجل 08 أيام من استلام محضر المخالفة، وهو عكس ما كان منصوص عليه سابقا في نص المادة 76 من القانون 29/90 الملغاة، حيث تلجأ الإدارة إلى القضاء لاستصدار أمر بوقف الأشغال والجهة

¹ - الصادق بن عزة، المذكرة السابقة، ص 152.

² - نشير هنا إلى نص المادة 76 من القانون 29/90 قبل تعديلها بالمادة 07 من القانون 05/04 التي تنص في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الأمر 154/66 المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966..."

³ - برغيش بوبكر، المذكرة السابق، ص 114-115.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

القضائية تأمر إما بمطابقة المواقع والمنشآت مع رخصة البناء وإما بالهدم بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل¹، وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم التنفيذ بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي².

ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية³.

إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية⁴ وما يمكن قوله هو السلطة الواسعة الممنوحة للإدارة في استصدار أمر الهدم، وهذا يعتبر تدعيما لسلطة الإمتياز التي تتمتع بها الإدارة في الرقابة على عمليات البناء، بحيث أنه إذا صدر قرار الهدم من طرف السلطة الإدارية فلا يمكن إيقافه ولو تم رفع دعوى استعجاليه أمام القضاء المختص لوقف قرار الهدم، لأن البناء الغير شرعي أو البناء بدون رخصة لا يحتاج إلى حماية قضائية طالما أنه مخالف للقانون. وحسنا فعل المشرع بتقريره لهذا الجزاء الإداري من أجل محاربة البناءات التي يتم تشييدها بدون أي رخصة وفرض النظام العام العمراني.

المطلب الثالث: شرطة العمران

شرطة العمران هي أحد الأجهزة الإدارية ذات الأهمية البالغة، مختصة بالرقابة على أشغال العمران وتقصي المخالفات العمرانية والتصدي لها. فيا ترى ما هو تعريفها؟ وما هي الاختصاصات المخولة لها؟ وهو ما نتعرض له في الفرعين المواليين:

الفرع الأول: تعريف شرطة العمران

هي جهاز أسند له المشرع مهمة الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة والتعمير وتقصي المخالفات الواقعة بشأنها وتحرير محاضر بذلك قصد مباشرة المتابعة القضائية والإدارية للمخالف⁵، حيث تختص بالبحث عن المخالفات المرتكبة المنصوص عليها قانونا لاسيما

¹ - المادة 78 من القانون 29/90 الملغاة بموجب نص المادة 59 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

² - المادة 76 مكرر 04/04 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

³ - المادة 76 مكرر 05/04 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 76 مكرر 04 من القانون 05/04

⁵ - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 118.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04¹ والمرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، والقانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها.

وشرطة العمران متواجدة منذ سنة 1984 عبر أهم الولايات وجمد نشاطها سنة 1991 بسبب الحالة الأمنية التي مرت بها البلاد وتم إعادة تفعيل هذه الوحدات بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة، وبداية من شهر أبريل سنة 2000 توسعت هذه الفرق على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن، وتم تعميم هذه الفرق في شهر أوت سنة 2000 على مستوى كل ولايات الوطن². حيث تقوم هذه الفرق بضبط المخالفات العمرانية وتشمل ضباط وأعوان الشرطة القضائية³ المنصوص عليهم في المادتين 15 و19 من قانون الإجراءات الجزائية.

الفرع الثاني: اختصاص شرطة العمران

ونميز هنا بين الإختصاص المحلي والإختصاص النوعي لشرطة العمران:

أولاً: الإختصاص المحلي

يتحدد الإختصاص المحلي لشرطة العمران بالدائرة الإقليمية التي تباشر في إطار عملها المعتاد⁴ والإختصاص المحلي من النظام العام ومخالفة قواعده تجعل الإجراء باطلاً،

¹ - أحمد غاي، الوجيز في تنظيم ومهام الشرطة القضائية، دار هومة، ط 05، 2009، الجزائر، ص 166.

² - ديرم عيادة، المرجع السابق، ص 119.

³ - أنظر المواد:

- 76 مكرر من القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- 02 من المرسوم التنفيذي 55/06.

- 51 المادة 51 من المرسوم التشريعي 07/94 الملغاة بموجب المادة 02 من القانون 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004

المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج العمراني وممارسة مهنة المهندس المعماري.

⁴ - أحمد غاي، المرجع السابق، ص 24.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ويتم تحديد الاختصاص المحلي أو الإقليمي بموجب نص القانون أو بناء على القواعد التنظيمية¹.

ثانياً: الاختصاص النوعي

تختص شرطة العمران بـ :

- تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران.
- محاربة البناءات الفوضوية والحد من ظاهرة البناءات اللاشرعية.
- طلب الرخص والشهادات العمرانية في أي نشاط عمراني.
- معاينة المخالفات العمرانية وتحرير محاضر بشأنها².
- الزيارات الميدانية للورشات والبناءات³ محل الإنجاز.

المبحث الثاني: لجان الرقابة الإدارية

إلى جانب الهيئات الإدارية التي تتولى عملية الضبط العمراني والرقابة على أنشطة التهيئة والتعمير، نص المشرع الجزائري على لجان ومفتشيات في المجال العمراني تساعد في عملية الرقابة على الأنشطة العمرانية خاصة في المجال التقني بالإضافة إلى مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات العمرانية وتقديم الاستشارة في المجال العمراني وهذا للرقى بالإطار المبني، وهما نتعرض له فيما يلي:

- ❖ **المطلب الأول : اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء.**
- ❖ **المطلب الثاني: لجنة الهندسة المعمارية.**
- ❖ **المطلب الثالث: المجلس الوطني للإطار المبني.**
- ❖ **المطلب الرابع: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية.**
- ❖ **المطلب الخامس: لجان مراقبة عقود التعمير.**

¹ - أحمد غاي، المرجع نفسه، ص 25.

² - المادة 76 مكرر 02 من القانون 05/04.

³ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

المطلب الأول: اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء

تم استحداث اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء بموجب المرسوم 213/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية حيث تنص المادة الأولى منه "... تحدث لجنة تقنية دائمة في إطار أشغال إعداد قواعد البناء ومقاييسه التقنية لمختلف القطاعات المعنية بأشغال الإنجاز والبناء"

فيا ترى ما تعريف هذه اللجنة؟ وما هي طبيعتها القانونية؟ وما هي الاختصاصات المخولة له؟ وهو ما نتعرض له في الفرعين المواليين:

الفرع الأول: تعريف اللجنة

يمكن تعريف هذه اللجنة بأنها لجنة تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ويرأس هذه اللجنة الوزير المكلف بالبناء والتعمير ويتولى نيابة الرئاسة وزير الأشغال العمومية ووزير الري والبيئة وتتكون من:

- المدير العام للهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد
- المدير العام للهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد
- المدير العام للهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد
- المدير العام للهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد
- المدير العام للهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف
- المدير العام للهيئة الوطنية لرقابة بناء الري التقنية
- المدير العام للهيئة الوطنية لرقابة الأشغال العمومية
- المدير العام للمركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة للبيئة
- المدير العام للمركز الوطني لتنشيط المؤسسات ومعالجة المعلومات الخاصة بقطاع البناء
- ممثل المحافظ السامي للبحث
- ممثل المديرية المكلفة بالتنظيم في وزارة التهيئة العمرانية والتعمير و البناء وفي وزارة الأشغال العمومية ووزارة الري والبيئة والغابات ووزارة النقل
- ممثل المؤسسة الوطنية المكلفة بالتأمينات¹.

¹ - المادة 03 من المرسوم 213/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: اختصاصات اللجنة

تختص هذه اللجنة بمايلي:

- المشاركة بمعيرة الهيئات المعنية في إعداد القواعد والمقاييس لتشييد المباني والمنشآت الكبرى الفنية.
- إعداد العناصر اللازمة لتحديد التشريع والتنظيم في هذا المجال.
- التنسيق بين مختلف الهيئات المعنية وتسهر على انسجام التطبيق.
- تعمل لإعداد القائمة الخاصة لمختلف القطاعات وتضبطها باستمرار.
- تتلقى من السلطات والهيكل المعنية جميع الأعمال والإستنتاجات المرتبطة بمهامها أو بالملفات¹.
- تسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها.

وما يمكن إبدائه من ملاحظات حول المرسوم المنظم لهذه اللجنة أنه لم يبين لنا الطبيعة القانونية لهذه اللجنة ولم يتم تعريفها بالإضافة إلى المهام والإختصاصات المكلفة بها والتي جاءت غامضة وغير واضحة وبمصطلحات عامة ولم يتم تحديد كيفية ممارسة هذه اللجنة لإختصاصاتها النوعية والمحلية وهل تمارس اختصاصاتها على المستوى المحلي أو على المستوى المركزي وهذا عكس ما تم النص عليه في المراسيم الأخرى المتضمنة هيئات الرقابة الجهوية إن صح التعبير² (وسط، شرق، غرب، جنوب).

حيث تراقب الهيئات تقنيا بناء مختلف أنواع العمارات للتأكد من ثبات بنائها وديمومته وأساسه وصلاحيه كل ما له تأثير في بنائه وهيكله وجدران محيطه وسقوفه، بغية تقليل

¹ - المادة 02 من المرسوم 213/86.

² - راجع:

- المرسوم رقم 205/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء.
- المرسوم رقم 206/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد.
- المرسوم رقم 207/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد.
- المرسوم رقم 208/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد.
- المرسوم رقم 209/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

أخطار الفوضى في هذا المجال والمساهمة في الرقابة من النفاص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز¹.

المطلب الثاني: لجنة الهندسة المعمارية

أنشأت لجنة الهندسة المعمارية بموجب نص المادة 35 من المرسوم التشريعي 07/94² المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، التي نصت "تنشأ في كل ولاية هيئة تدعى "لجنة الهندسة المعمارية و التعمير والمحيط المبني" ونظم أحكامها المرسوم التنفيذي رقم 370/95 المؤرخ في 15 نوفمبر 1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة في الولاية وعملها فيا ترى ما تعريف هذه اللجنة؟ والطبيعة القانونية لها والاختصاصات المخولة لها. وهو ما نتناوله في الفروع الآتية:

الفرع الأول: تعريف لجنة الهندسة المعمارية

عرف المشرع الجزائري لجنة الهندسة المعمارية من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 370/95 واعتبرها هيئة استشارية توضع لدى الوالي حيث تنص "اللجنة هيئة استشارية توضع لدى الوالي..." ومن ثم فهي هيئة استشارية تنشأ على مستوى كل ولاية تتولى مهمة تقديم الاستشارة للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير وحماية التراث المعماري والمحيط المبني والحفاظ عليه بالتنسيق مع المصالح والأجهزة المختصة محليا³. وتتشكل هذه اللجنة من :

- المدير الولائي المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير

- المدير الولائي المكلف بالفلاحة،

- المدير الولائي المكلف بالثقافة،

¹ - راجع المادة 03 من المرسوم 205/86.

ولمزيد من المعلومات راجع:

- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2008/2007، ص 97 وما بعدها.

² - تم إلغاء المواد 50 و51 و52 و53 و54 منه بموجب القانون 06/04 المؤرخ في 14 أوت المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94.

³ - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 128.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- 03 منتخبين محليين يعينهم الوالي،

- ممثل محلي لمجلس نقابة المهندسين المعماريين،

- ممثلين تنتخبهما الجمعيات التي تهتم بالحفاظ على التراث المعماري وحماية البيئة المبنية ورفع قيمتها¹.

ويتم انتخاب رئيس اللجنة من بين الأعضاء الذين لهم صفة مدير ولائي وتتولى مصالح المديرية الولائية المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير البناء كتابة اللجنة².

وتجتمع هذه اللجنة مرة واحدة كل ثلاثة أشهر في دورة عادية باستدعاء من رئيسها³ ويمكن لها أن تجتمع في دورات غير عادية بمبادرة من رئيسها أو من ثلث أعضائها⁴ وتتخذ قراراتها بأغلبية أعضائها وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس⁵.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للجنة الهندسة المعمارية

الطبيعية القانونية للجنة الهندسة المعمارية أنها هيئة استشارية⁶ تستشار في مسائل البناء والتعمير والهندسة المعمارية والمحيط⁷ ومن ثم فهي لا تملك سلطة اتخاذ قرار أو تسليط عقوبات⁸ فمهمتها تبدأ عندما يطلب منها استشارة في مسألة متعلقة بالبناء والتعمير والهندسة المعمارية، ويمكن لها أن تستشير أي شخص له كفاءة في الشؤون التقنية⁹ للبناء.

الفرع الثالث: المهام المنوطة بلجنة الهندسة المعمارية

أناط المشرع الجزائري لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني بمجموعة من المهام التي تتدخل فيها اللجنة برأي استشاري كمهمة أصلية لها طبقا لنص المواد 39

¹ - المادة 02/02 من المرسوم التنفيذي 370/95 المؤرخ في 15/11/1995 المضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة.

² - المادة 03/02 المرسوم التنفيذي 370/95.

³ - المادة 1/04 المرسوم التنفيذي 370/95.

⁴ - المادة 02/04 من المرسوم التنفيذي 370/95.

⁵ - المادة 03/04 من المرسوم التنفيذي 370/95.

⁶ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 370/95.

⁷ - المادة 03/36 من المرسوم التشريعي 07/94.

⁸ - جيري محمد ، المذكرة السابق، ص 132.

وأیضا:

- ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 128.

⁹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 370/95.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

و40 و42 من المرسوم التشريعي 07/94 بالإضافة للمهام الأخرى أو المختلفة للجنة المنصوص عليها في المادتين 38 و41 من نفس المرسوم وهو ما نبينه فيما يلي:

01 - المهام الأصلية: بمراجعة نص المواد 39 و40 و42 من المرسوم التشريعي 07/94 نجد

أن المهام الأصلية للجنة الهندسة المعمارية تتمثل فيما يلي:

- الإدلاء برأيها في ملفات طلب رخصة البناء إذا استشيرت في ذلك¹،
- تقديم الاستشارة للجماعات المحلية عند إعدادها للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، حيث يجب على الجماعات المحلية استشارتها في ذلك وهو ما تنص عليه المادة 15 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير²،
- تقديم الاستشارة للجماعات المحلية عن برامج تهيئة العقارات الحضرية وإحداث المساحات الخضراء وأماكن الراحة والترفيه والمناطق المشجرة³.

02 - المهام المختلفة الأخرى للجنة الهندسة المعمارية⁴

هناك مهام أخرى لهذه اللجنة وأهمها ما نصت عليها المادتين 38 و41 من المرسوم التشريعي 07/94.

● حماية التراث المعماري⁵ : تتولى اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط

المبني، في مجال حماية التراث المعماري ما يلي:

- تعريف التراث المعماري حسب العناصر والمواقع وجرده،
- إعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري والحفاظ عليه،
- مساعدة الهيئات المكلفة بالمحافظة على التراث المعماري،
- ترقية الخصائص المعمارية المحلية،
- إعلام المتعاملين في الترقية العقارية ومعيديها والجمهور وتوعيتهم،
- مساعدة الإدارات والجماعات المتدخلة في ميدان البناء وإعلامها،
- مساعدة الجماعات في تكوين ملفات الاقتراحات المتعلقة بتصنيف المواقع.

¹ - المادة 39 من المرسوم التشريعي 07/94..

² - المادة 40 من المرسوم التشريعي 07/94.

³ - المادة 42 من المرسوم التشريعي 07/94

⁴ - راجع أيضا:

- جبري محمد، المذكرة السابق، ص 132، 133.

⁵ - المادة 38 من المرسوم التشريعي 07/94.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- حماية المحيط المبني والحفاظ عليه¹ وذلك من خلال:
 - تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني ورد الاعتبار لها وتأطير ذلك،
 - تعبئة عمليات الإدماج العمراني للجمعيات الكبرى وتأطيرها،
 - تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبني،
 - إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة وإزالتها وإعادة هيكلة مناطق النشاطات.

وما يمكن إبدائه حول المهام المنوطة بهذه اللجنة أنها مهمة استشارية وإبداء للرأي والمساعدة للجهات المختصة.

المطلب الثالث: المجلس الوطني للإطار المبني

أنشئ المجلس الوطني للإطار المبني بموجب المرسوم التنفيذي 251/97 المؤرخ في 08 جويلية 1997 المتضمن إنشاء مجلس وطني للإطار المبني حيث تنص المادة الأولى منه " تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن هيئة استشارية تسمى "المجلس الوطني للإطار المبني وتدعى في صلب النص "المجلس" فيا ترى ما تعريف هذا المجلس؟ وما هي طبيعته القانونية؟ وما هي الاختصاصات المخولة له؟ وهو ما نتعرض له في الفروع الآتية:

الفرع الأول: تعريف المجلس

المجلس الوطني للإطار المبني هو هيئة ذات طابع استشاري تعمل على المستوى المركزي، لحماية الإطار المبني والحفاظ على البيئة والمحيط من أجل تفعيل عملية الرقابة على مختلف الأشغال المتعلقة بالتعمير² ونصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 251/97 على تشكيلة المجلس حيث يترأسه ممثل الوزير المكلف بالسكن ويضم:

- ممثل وزير الدفاع الوطني،
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية،
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة،
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة،

¹ - المادة 41 من المرسوم التشريعي 07/94.

² - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 132.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية،
 - ممثل الوزير المكلف بالبيئة،
 - سبعة (07) ممثلين عن المستعملين المنظمين في جمعيات ذات طابع وطني جهوي أو محلي يكون الهدف منها تحسين إطار الحياة ومحيط الإطار المبني،
 - سبعة (07) ممثلين عن جمعيات المهنيين والخبراء في مجال التعمير والبناء والسكن والتسيير العقاري.
- يجب أن تكون لممثلي مختلف الوزارات رتبة نائب مدير على الأقل في الإدارة المركزية.
- ويمكن للمجلس أن يستدعي أي شخص مؤهل بإمكانه أن يفيد في المسائل المسجلة في جدول الأعمال.
- ويعين أعضاء المجلس بقائمة اسمية تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد¹.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمجلس

من خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 251/97 نستشف منها الطبيعة القانونية للمجلس الوطني للإطار المبني وذلك باعتباره هيئة استشارية لدى الوزير المكلف بالسكن ومن ثم فإن اقتراحات وآراء المجلس غير ملزمة له.

الفرع الثالث: اختصاصات المجلس

حدد المشرع في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 251/97 الإختصاصات² المخولة له بينها فيما يلي:

- التفكير في الملفات المتعلقة بتهيئة الإطار المبني والمحافظة عليه وتنميته،
- اقتراح الآراء في شأن الحفاظ على الإطار المبني وتنميته،
- اقتراح الآراء في مجال تهيئة المساحات الخضراء في الوسط الحضري وكيفية استعمالها،

¹ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 251/97 الموافق ل 08 جويلية 1997 المتضمن إنشاء مجلس وطني للإطار المبني.

² - نشير هنا إلى أن المجلس يباشر هذه الاختصاصات على المستوى المركزي لأن مهمة المجلس تقديم الإستشارة للجهات المركزية متمثلة في وزير السكن طبقا لنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 251/97.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- اقتراح جميع التدابير والأعمال التي تهدف إلى تحسين النظافة وتدعيم الوسائل التقنية المتعلقة بالأمن في المجمعات السكنية،
 - اقتراح مجموع الأعمال والوسائل التي من شأنها تسهيل إنشاء الجمعيات والتي تهدف إلى تحسين إطار الحياة،
 - المساهمة في تطوير كل الأعمال التي تهدف إلى تحسيس المواطن بحماية المساحات العمومية والتجهيزات والمنشآت ذات المنفعة الجماعية والحفاظ عليها،
 - تقويم الأعمال المنجزة في مجال حماية الإطار المبنى وتنميته،
 - إبداء الآراء في المسائل التي يطرحها عليه الوزير المكلف بالسكن.
- فالمجلس الوطني للإطار المبنى هيئة استشارية مركزية تقدم الإستشارة المتخصصة في ميدان العمران للجهات المختصة.

المطلب الرابع: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية

تم إنشاء المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية بموجب المرسومين التنفيذيين 388/08¹ و 389/08² في إطار تنظيم عملية الرقابة على الأنشطة العمرانية وتدعيمها فهي تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني³ فيا ترى ما تعريف هذه المفتشيات؟ وما هي الاختصاصات المخولة لها؟ وهومانتناوله في الفرعين المواليين:

الفرع الأول: تعريف المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية

بمراجعة نص المرسومين المذكورين أعلاه يمكننا تعريفها بأنها هيئات أو أجهزة إدارية تابعة لوزارة السكن والعمران تكلف بمراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والإطار المبنى، ونشير هنا إلى أن المفتشيات الجهوية مقسمة إلى تسع مفتشيات⁴ وهي وهران، سيدي بلعباس، بشار، الجزائر، الشلف، الجلفة، ورقلة، عنابة، قسنطينة.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها.

² - المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها.

³ - غواس حسينة، المذكرة السابقة، ص 121.

⁴ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 389/08.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: الاختصاصات المخولة لهم

ونميز بين اختصاصات المفتشية العامة والمفتشيات الجهوية

أولاً: اختصاصات المفتشية العامة

حددت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 388/08 اختصاصات المفتشية العامة لل عمران والبناء فهي تتولى القيام بالمهام الآتية:

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بال عمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها،
- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض كشرطة التعمير مثلا،
- اقتراح كل إجراء، قانونيا كان أو ماديا، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران،
- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني،
- القيام بتحقيقات خاصة في مجال البناء والعمران،
- التسيير المركزي للبطاقيّة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء و حماية الإطار المبني،
- القيام بكل نشاط مرتبط بمجال اختصاصها يسند لها من طرف الوزير المكلف بالعمران والبناء،
- المبادرة بكل تحقيق إداري مرتبط بمجال نشاطها¹،
- التدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمه أو خبرة تكون ضرورية تملئها وضعية خاصة².

ثانياً: اختصاصات المفتشيات الجهوية

طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 389/08 فإن المفتشيات الجهوية تكلف تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران البناء وحماية الإطار المبني ومن ثم فهي تتولى القيام بالمهام الآتية:

¹ - المادة 02/03 من المرسوم التنفيذي 388/08.

² - المادة 02/04 من المرسوم التنفيذي 388/08.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء خاصة فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء،
- تقوم بتحقيقات متعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها،
- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء،
- تقوم بتصوير وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم التابع لها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية،
- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران،
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها وتقتراح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران،
- مكافحة البناءات غير الشرعية عن طريق الاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية،
- تحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها.

المطلب الخامس: لجان عقود التعمير

وهي لجان إدارية أنشأها المشرع الجزائري وأقرتها المادة 79 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم المستحدثة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03/06 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 (الملغى) والمادة 90 من المرسوم التنفيذي 19/15 وتنفيذا لنص المادة 102/81¹ من المرسوم التنفيذي 176/91 صدر القرار المؤرخ في 2006/10/28² المحدد لتشكيلة لجان عقود مراقبة التعمير والتي نتعرض لها بالدراسة في الفرع الأول ونتعرض إلى المهام المكلفة بها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير

حدد القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران المؤرخ في 2006/10/28 تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير بدءا من اللجنة الوطنية ثم اللجنة الولائية وأخيرا اللجنة البلدية.

¹ - تم استحداث نص هذه المادة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07 يناير 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91.

² - قرار وزارة السكن والعمران المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 المحدد لتشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

أولا : اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير

بمراجعة القرار الوزاري المؤرخ في 2006/10/28 نصت المادة 02 منه على
تشكيل اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير والتي تتشكل من:

- ممثل وزير السكن والعمران رئيسا،
- ممثل وزارة الدفاع الوطني (قيادة الدرك الوطني)،
- ممثل وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية،
- ممثل وزير المالية،
- ممثل وزير الموارد المائية،
- ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة،
- ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية،
- ممثل وزارة الأشغال العمومية،
- ممثل وزيرة الثقافة،

وبالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص ترى أنه
بإمكانه مساعدتها في أشغالها.

ويشترط في ممثلي الوزراء أن يكونوا برتبة مدير على الأقل بالإدارة المركزية¹
وتعهد الأمانة التقنية لهذه اللجنة لمصالح وزارة السكن والعمران².

ثانيا: اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير

نصت المادة 05 من القرار المؤرخ في 2006/10/28 على تشكيل اللجنة الولائية
والتي تتكون من:

- الوالي رئيسا،
- مدير التعمير والبناء،
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي الولائي،
- مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية،
- مدير الإدارية المحلية،

¹ - المادة 02 من القرار المؤرخ في 2006/10/28.

² - المادة 04 من القرار المؤرخ في 2006/10/28.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية،

- رئيس الأمن الولائي،

- مدير الأملاك الوطنية،

- مدير المناجم والصناعة،

- مدير الموارد المائية،

- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية،

- مدير المصالح الفلاحية،

- مدير الأشغال العمومية،

- مدير الثقافة،

- ممثل شركة سونلغاز،

ويمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص يمكن له مساعدتها في أشغالها وتعد الأمانة التقنية لمصالح مديرية التعمير والبناء.

ثالثا: اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير

نصت عليها المادة 07 من القرار المؤرخ في 2006/10/28 وتتشكل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا،

- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي،

- رئيس قسم التعمير والبناء،

- قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية،

- رئيس الأمن الحضري،

- ممثل مصالح المياه،

- ممثل عن المصالح الفلاحية،

- ممثل عن مصالح الأشغال العمومية،

- ممثل مصالح الثقافة،

- ممثل شركة سونلغاز،

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

ويمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشغالها¹ وتعهد الأمانة التقنية للجنة إلى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي².

الفرع الثاني: مهام لجان مراقبة عقود التعمير

حددت المادة 80 من المرسوم التنفيذي 176/91 المستحدثة بموجب نص المادة 05 من المرسوم 03/06 والمادة 91 من المرسوم التنفيذي 19/15 المهام الموكلة للجان ، في مراقبة عقود التعمير وذلك بالتنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير والإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير.

وفي الأخير نخلص إلى أهمية هذه اللجان والمفتشيات ودورها في عملية الرقابة على الأنشطة العمرانية وتدعيمها. ذلك أنها تقدم الإستشارة في الميدان العمراني خاصة التقنية منها وتعمل على المحافظة على الإطار المبني ومراقبة تطبيق التنظيمات العمرانية وعقود التعمير والإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة وهي مكملة لهيئات الضبط العمراني، كل في حدود الاختصاصات المقررة له بموجب القانون حتى نرتقي بالإطار المبني والمنظر العام العمراني لنصل إلى إنشاء مدن عصرية وحديثة نساكنها ولا نأوي إليها، إلا أن تفعيل دور هذه المفتشيات واللجان الإدارية يبقى دون المستوى المطلوب.

¹ - المادة 02/07 من القرار المؤرخ في 2006/10/28.

² - المادة 08 من القرار المؤرخ في 2006/10/28.

خاتمة الباب:

من أجل ضبط الأنشطة العمرانية والمحافظة على النظام العام العمراني والتوفيق بين المصلحة العامة العمرانية والمصلحة الخاصة للأفراد في إستغلال ملكياتهم العقارية، عمل المشرع الجزائري على إيجاد آليات قانونية لتنظيم أي نشاط عمراني، وجعله في الإطار القانوني الصحيح، مشترطا في نفس الوقت أدوات قانونية للرقابة المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية مدعما ذلك بأجهزة إدارية تتولى عملية الرقابة على أي نشاط عمراني. ونظرا للتوسع العمراني الذي تشهده المدن الجزائرية وظهور أحياء إن لم نقل مدن بأكملها بدون تراخيص قانونية، وتم تشييدها في أماكن خطيرة ومحظورة وفي ظل هذه الظروف أوجد المشرع الجزائري شروطا لشغل الأراضي والبناء عليها سواء كانت أراضي فلاحية أو مناطق سياحية أو أراضي غابية أو أراضي عامرة أو قابلة للتعمير، ووضعه شروطا عامة للبناء يجب إحترامها خاصة في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى كالزلازل والفيضانات. فالمشرع ومواكبة منه للتطورات الحاصلة في الميدان العمراني يحاول في كل مرة إيجاد نصوص قانونية تتماشى مع المرحلة والظروف المعاشة وذلك محاولة منه للإرتقاء بالفضاء العمراني ورغم كل ذلك إلا أنه يأخذ على المشرع الجزائري:

01- لم يحدد لنا المشرع الجزائري الحالات التي يمكن فيها رفض شهادة التعمير حتى لا تتعسف الجيهاات الإدارية في منحها.

02- لم يحدد المشرع الجزائري في المادة 12 من المرسوم التنفيذي 19/15 الأشخاص العمومية والمصالح التي يتم إستشارتها عند جمع الآراء حول رخصة التجزئة مثلما تم تحديده في المادة 47 من نفس المرسوم المتعلقة برخصة البناء.

03- استحدث المشرع الجزائري شهادة قابلية الإستغلال إلا أنه لم يحدد الأجل القانونية لتقديم الطلب بل تركها مفتوحة ويأحبذا لو حدد المشرع أجل تقديم الطلب.

04- منح المشرع الإختصاص بمنح شهادة قابلية الإستغلال لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط دون غيره وهنا نطرح التساؤل كيف يمنحها رئيس المجلس الشعبي البلدي ورخصة التجزئة تم منحها من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فالأولى إ سناد منح هذه الشهادة للجهة التي منحت رخص التجزئة.

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

05- تقاعس الجيهاات الإدارية في منح العقود العمرانية خاصة رخصة البناء مما يؤدي إلى لجوء الأفراد إلى إقامة بنايات بدون رخصة .

06- لم يحدد المشرع في المادة 64 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نوع أداة التعمير التي إذا كانت في طور الإعداد يمكن إصدار قرار بتأجيل البت في طلب رخصة البناء أو التجزئة وهومانص عليه أيضا في المادتين 18 و53 من المرسوم التنفيذي 19/15.

07- بالرغم من الآثار القانونية المهمة التي ترتبها شهادة التقسيم من إنشاء وحدات سكنية جديدة إلا أن المشرع سهى على النص على وجوب شهرها على مستوى المحافظة العقارية مثلما تم النص عليه فيما يتعلق برخصة التجزئة في المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15.

08- منح المشرع في نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 الإختصاص بمنح شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي وحده في حين كان على المشرع إسناد ذلك لنفس الجهة المانحة لرخصة البناء سواء الوالي أو الوزير المكلف بال عمران وهذا من أجل إضفاء رقابة جدية على أشغال البناء.

09- الإختلاف بين نص المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، أين منح الإختصاص بمنح شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في المادة 75. في حين أعطى الإختصاص بمنح شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي وحده في نص المادة 64 وكان على المشرع الجزائي وضع حد لهذا الإختلاف بين نص المادتين.

10- غياب الرقابة الفعالة على الأنشطة العمرانية يعتبر من أهم المشاكل المطروحة في الجزائر سواء عند منح العقود العمرانية أو بعدها. فهناك العديد من الجيهاات الإدارية المختصة بعمليات الرقابة على الأنشطة العمرانية إلا أنها تبقى دون المستوى المطلوب لوضع حد للمخالفات العمرانية وضبط النشاط العمراني.

11- بالرغم من وجود ترسانة قانونية ضخمة تنظم وتؤطر النشاط العمراني إلا أنها لم تحقق الغرض المرجو منها بعد الآثار السلبية الظاهرة في القطاع العمراني بالإضافة إلى أن العديد منها يحتاج إلى إعادة النظر وهو ما بدأ العمل به أين ألغى المشرع المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة

الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية

البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. والنص على المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

12- نظرا للأهمية التي تكتسيها عملية مطابقة البناءات ودورها في التعاملات العقارية وبالنظر إلى العدد الهائل من الملفات المطروحة من طرف الأشخاص على الجبهات الإدارية لمطابقة بنائاتهم أدى إلى التأخر في دراسة الملفات وتراكمها وهو ما وضع المواطنين والمتعاملين العقاريين في ورطة بسبب تأخر الجبهات الإدارية في دراسة ملفاتهم وتسوية وضعياتهم.

13- غياب الرؤية الإستشرافية للجبهات التشريعية عند سنّها لبعض القوانين العمرانية كالقانون 15/08 الذي كان على المشرع النص على مهلة كافية للأشخاص من أجل مطابقة بنائاتهم خاصة وأن العديد من البناءات هي إما فوضوية أو غير مطابقة تتطلب الوقت سواء للأشخاص أو الجبهات الإدارية من أجل دراسة الملفات وتسوية الوضعيات.

14- كان على جميع الفاعلين في الميدان العمراني خاصة رؤساء المجالس الشعبية البلدية والمهندسين المعماريين والموثقين والجامعات تنظيم ملتقيات علمية وأيام مفتوحة تتعلق بشرح القانون 15/08 وتحسيس المواطن بأهمية عمليات تسوية البناءات والإجراءات المتبعة في ذلك مع إشراك كافة وسائل الإعلام المرئية منها والمسموعة والمكتوبة خاصة وأن هذا القانون بقي غير معلوم لدى المواطن إلى غاية إنقضاء آجاله، وكان على المشرع الجزائري العمل على تمديد آجاله مرة أخرى لتمكين الأشخاص من تسوية وضعيات بنائاتهم وعدم قصر عملية التسوية إلا على البناءات المزودة برخصة بناء وهي غير مطابقة لما تنص عليه هذه الرخصة وهذا ما نصت عليه المادة 113 من القانون 14/16 المؤرخ 2016/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2017.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

بعد أن تعرضنا إلى الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية في الباب الأول ودورها في عمليات الضبط العمراني نتعرض في هذا الباب إلى الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية ، ودور مرفق القضاء في ذلك وهذا بمناسبة نظره في مختلف المنازعات والدعاوى المتعلقة بالأنشطة العمرانية سواء المنازعات والقضايا المثارة بين الأفراد فيما بينهم أو ما بين الأفراد والإدارة. بالإضافة إلى ما قرره المشرع الجزائي من عقوبات جزائية ضد المخالفين لما تضمنته التشريعات العمرانية، سواء أمام القضاء العادي أو أمام القضاء الإداري .

وتتجلى أهمية الرقابة القضائية في فرض مبدأ المشروعية على الأنشطة العمرانية ومراقبة كافة القرارات والعقود العمرانية سواء بمنحها أو رفضها أو تأجيلها أو الإمتناع عن الرد عليها وما يثير ذلك من منازعات مختلفة تتولى الجبهات القضائية المختصة سواء العادية أو الإدارية الفصل فيها وطلب التعويض عن كافة الأضرار المترتبة على ممارسة أي نشاط عمراني وإلزام المتسبب في ذلك بالتعويض سواء أمام القضاء الإداري أو أمام القضاء العادي وفرض الجزاءات المقررة لذلك من أجل فرض النظام العام العمراني وردع المخالفين للتشريعات العمرانية.

كل ذلك سوف نتعرض له في الفصول الآتية:

❖ الفصل الأول: رقابة القضاء المدني

❖ الفصل الثاني: رقابة القضاء الجزائي

❖ الفصل الثالث: رقابة القضاء الإداري

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفصل الأول: رقابة القضاء المدني

إن رقابة القضاء المدني على الأنشطة العمرانية تتجلى في مختلف الدعاوى المدنية المرفوعة أمامه سواء كانت استعجالية أو موضوعية وفقا للشروط القانونية المطلوبة، وهذا إما لإزالة ضرراً و طلب تعويض، نتيجة مخالفة القواعد المنظمة للتهيئة والتعمير وعدم احترام العقود العمرانية وعدم مراعاة محتوى الرخص المسلمة ومضمونها من طرف المستفيدين منها أو التعرض من الغير للمستفيدين منها ومن ثم فالقاضي المدني يتصدى لمثل هذه الدعاوى إما عن طريق الدعاوى الإستعجالية أو الدعاوى في الموضوع (دعوى مدنية أو عقارية) المرفوعة أمامه وهو ما نتعرض له تباعا في المبحثين المواليين:

❖ الأول: الدعوى الإستعجالية

❖ الثاني: الدعوى المدنية

المبحث الأول: الدعوى الإستعجالية

إن حسن سير مرفق القضاء يقتضي منح الخصوم الضمانات والمواعيد لإثبات ما يدعونه وتقديم دفاعهم لذا قد يطول أمد التقاضي، ويتأخر الفصل في الدعوى لمطالبة الخصم سيء النية. بحيث يكون التأخير سببا في الإضرار بمصالح الخصوم ضررا قد لا يمكن تلاقيه، ولذا وحتى يتم التوفيق بين الهدفين أنشأ المشرع نظام القضاء المستعجل، هذا الأخير الذي يعتبر مجموعة من الإجراءات التي ترمي إلى الفصل وبصفة مستعجلة وسريعة في الحالات والمسائل المستعجلة¹.

وقد نص المشرع الجزائري على القضاء الإستعجالي ونظم أحكامه في المواد 299 إلى 305 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث يتم اللجوء إلى القضاء الإستعجالي عن طريق دعوى استعجالية لإتخاذ التدابير والإجراءات السريعة والمؤقتة لذلك.

فيا ترى ما تعريف الدعوى الإستعجالية و ما هي شروطها؟ وما هو الأساس القانوني لها؟ والنتائج المترتبة عنها. وهو ما نتعرض له تباعا في المطالب الآتية:

¹ - د. الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة 2000، ص 314. انظر ايضا:

- بوشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2001، ص 355.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

- ❖ **المطلب الأول: تعريفها وشروطها.**
- ❖ **المطلب الثاني: أساسها القانوني.**
- ❖ **المطلب الثالث: النتائج المترتبة عن ممارسة الدعوى الإستعجالية.**

المطلب الأول: تعريف الدعوى الاستعجالية وشروطها

نتناول تعريف الدعوى الإستعجالية وشروط قبولها فيما يلي:

- ❖ **الفرع الأول: تعريف الدعوى الاستعجالية**
- ❖ **الفرع الثاني: شروط قبول الدعوى الاستعجالية**

الفرع الأول: تعريف الدعوى الاستعجالية

يصعب وضع تعريف لحالة الإستعجال لكون هذه الفكرة تتغير حسب الظروف والزمان والمكان مما جعل كل من الفقه والقضاء يختلف في وضع تعريف موحد أو محدد لحالة الإستعجال، ولا تتوفر حالة الإستعجال لمجرد رغبة رافع الدعوى في الحصول على حكم في طلباته بسرعة بل ينشأ من طبيعة الحق المطلوب حمايته ومن الظروف المحيطة به لا من فعل الخصوم أو اتفاقهم¹. وقد عرفت الدعوى الإستعجالية بأنها إجراء يطلب بموجبه أحد الأطراف من الجهة القضائية المختصة، اتخاذ إجراء مؤقت وسريع لحماية مصالحه قبل أن تتعرض لنتائج يصعب تداركها².

الفرع الثاني: شروط قبول الدعوى الاستعجالية

نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ في نص المادة 13 منه على شروط قبول الدعوى أمام القضاء وهي شروط عامة تسري على كافة الدعاوى أمام القضاء بنصها "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون

¹ - بن هاشم الطيب، الدعوى المستعجلة شروط قبولها ومميزاتها، مداخلة أقيمت بمناسبة الندوة الوطنية للقضاء الإستعجالي، زرادة يومي 20 و21 ديسمبر 1993، المنشور بمجلة الندوة الوطنية للقضاء الإستعجالي، مديرية الشؤون المدنية 1995 طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر ص 63.

² - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث: ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2005، ص 486.

³ - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون...".

بالإضافة إلى الأهلية القانونية التي تعتبر شرط لصحة الإجراءات يؤدي تخلفها إلى الحكم ببطلان الإجراءات طبقا لما تنص عليه المادتين 64 و65 ق إ م إ. ومن ثم فشروط رفع الدعوى وقبولها أمام القضاء المستعجل هي :

➤ أولا: الصفة

➤ ثانيا: المصلحة

أولا: الصفة: تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة..." فيا ترى ما هي الصفة؟

الصفة هي تلك الرابطة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها¹ وهي أيضا تلك الرابطة القائمة بين المدعي والحق المعتقدى عليه من جهة وبين المدعى عليه من خلال ارتباطه بهذا الإعتداء على الحق² فالدعوى ترفع من ذي صفة على ذي صفة³ بحيث يجب أن يقع التطابق بين المركز القانوني للشخص رافع الدعوى أي المركز القانوني للمدعى وهو صاحب الحق أو المركز القانوني المعتقدى عليه وتطابق المركز القانوني للمدعى عليه وهو المركز القانوني للمعتقدى على هذا الحق⁴ فالصفة يجب توافرها في المدعي والمدعى عليه دون استثناء وهي أيضا صلاحية الشخص للإدعاء بالحق المعتقدى عليه، سواء لمصلحته الشخصية المباشرة أو لمصلحة من يقوم مقامه بمقتضى تمثيل قانوني⁵.

إذن فالصفة شرط إلزامي لقبول الدعوى أمام القضاء المستعجل وعلى القاضي التأكد من توافرها في الدعوى المعروضة أمامه وهي من النظام العام وعلى القاضي إثارتها من تلقاء نفسه وإن تخلفها يؤدي إلى الحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة.

¹- بوشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 67.

²- د. سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الأول، الخصومة القضائية أمام المحكمة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص 09.

³- بوشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 67.

⁴- عمر زودة، الإجراءات المدنية على ضوء آراء الفقهاء وأحكام القضاء encyclopedia بن عكنون، الجزائر، ص 63

⁵- د. سليمان بارش، المرجع نفسه، ص 10.

ثانياً: المصلحة

المبدأ أنه لا دعوى من غير مصلحة والمصلحة مناط الدعوى¹ وعرفت المصلحة بالعديد من التعريفات ومنها:

أنها الفائدة العملية التي تعود على رافع الدعوى من جراء رفعه للدعوى أو هي الباعث أو الدافع من رفع الدعوى² ويقصد بها أيضاً المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء.

ومن ثم فالمصلحة هي الفائدة أو المنفعة المرجوة من المطالبة القضائية حيث لا يجوز الإلتجاء للقضاء دون تحقيق من وراء ذلك أية منفعة أو فائدة سواء كانت منفعة مادية أو أدبية، منفعة قليلة أو كبيرة بشرط أن لا يتعسف الشخص في استعمال حقه فإذا اتضح أن هذه الدعوى لا تعود على صاحبها بأية منفعة أو فائدة وجب القضاء بعدم قبولها لانتفاء المصلحة³.

وللمصلحة أوصاف أو شروط تلحقها وبدونها يقضي بعدم قبول الدعوى فهي يجب أن تكون مصلحة قانونية ومباشرة وأن تكون قائمة وحالة

01- المصلحة القانونية:

إن المقصود بالمصلحة القانونية أن تكون هذه الأخيرة مستندة إلى حق يحميه القانون بصفة مجردة⁴ وهو ما عبرت عنه المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. ومن ثم فالقضاء لا يحمي إلا المصالح التي يقرها القانون وغير ذلك لا يتدخل القضاء لحمايتها⁵، فلا تقبل الطلبات التي تستند إلى مجرد مصلحة اقتصادية أو أدبية أو غير مشروعة وتضطرم

¹ - د. سليمان بارش، المرجع نفسه، ص 13.

وأيضاً:

- د. أحمد هندي، أصول المرافعات المدنية والتجارية الدار الجامعية، بيروت، طبعة 1989، ص 150

1- د. بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الطبعة الثانية، 2009 الجزائر، ص 38.

³ - عمر زودة، المرجع السابق، ص 45.

⁴ - د. بارش سليمان، المرجع السابق، ص 47.

⁵ - عمر زودة، المرجع نفسه، ص 47.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

بالنظام العام والآداب العامة¹، ومن ثم فأساس قانونية المصلحة هو النص القانوني ولا يكفي أن تكون المصلحة قانونية بل إلى جانب ذلك يشترط أن تكون هذه المصلحة مباشرة وحالة وقائمة.

02- المصلحة المباشرة

والمقصود بالمصلحة المباشرة أن تكون الفائدة التي تجنى من رفع الدعوى تعود مباشرة إلى صاحب الحق محل الحماية سواء أكان هو رافع الدعوى أو رفعها ممثله القانوني².

03- المصلحة القائمة والحالة أو المحتملة

نص المشرع الجزائري في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على شرط أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة.

والمقصود بالمصلحة القائمة والحالة هو وقوع الاعتداء الفعلي على الحق أو المركز القانوني أو حصول المنازعة فيه المبررة للالتجاء للقضاء طلبا للحماية³ كالمنازعات الإستعجالية ومن ثم توجد مصلحة قائمة وحالة للمدعي في إزالة هذا الاعتداء وإصلاح الضرر المترتب عليه أما إذا لم يقع الاعتداء على الحق أو المركز القانوني ولم يلحق أي ضرر بالمدعي فيقضي بعد قبول الدعوى استئنادا إلى أن المصلحة لم تكن قائمة وحالة⁴.
أما المصلحة المحتملة، فيقصد بها انعدام وجود اعتداء قائم وحال يدهم الحق أو المركز القانوني، ومع ذلك تقبل الدعوى في غياب عنصر الإعتداء، و تكون الدعوى في هذه الصورة قائمة على مصلحة محتملة⁵.

¹ - لمزيد من المعلومات راجع:

- بوشير محند أمقران، المرجع السابق، ص 38 وما بعده.

² - د. بارش سليمان، المرجع السابق، ص 15.

³ - د. بارش سليمان، المرجع السابق، ص 15.

لمزيد من المعلومات راجع:

- فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني دار النهضة العربية، القاهرة، ط 1993، ص 55 وما بعدها

⁴ - زودة عمر، المرجع السابق، ص 50.

⁵ - زودة عمر، المرجع نفسه، ص 51.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

ومن أهم الدعاوى القائمة على مصلحة محتملة دعوى وقف الأعمال الجديدة دعوى إثبات حالة مستعجلة.

المطلب الثاني: أساس الدعوى الإستعجالية

إذا كان الأصل أن لقاضي الموضوع الولاية العامة في الفصل في جميع النزاعات المعروضة عليه وكذا في جميع الدفوع التي تثار بشأنها فإن قاضي الإستعجال أصلا يتقيد اختصاصه بنطاق محدد استمده إما من طبيعة النزاع أو ما يعرف بالإستعجال بطبيعته في إطار مقيد بالشروط العامة وهي اتخاذ إجراء تحفظي مع عدم المساس بأصل الحق وتوفير حالة الإستعجال المتمثلة في الضرر الحال والمؤقت وإما يستمد اختصاصه من وجود نص قانوني يستند عليه وإما يستمد اختصاصه مما استقر عليه قضاء المحكمة العليا في حالات محددة ومن ثم فأساس الدعوى الاستجالية هو إما من طبيعة النزاع أو وجود نص قانوني ينص على ذلك أو مما استقر عليه قضاء المحكمة العليا وهو ما نتناوله في الفروع الآتية:

❖ الفرع الأول: الإستعجال بطبيعته .

❖ الفرع الثاني: الإستعجال بإرادة المشرع (بقوة القانون).

❖ الفرع الثالث: الإستعجال بما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا.

الفرع الأول: الإستعجال بطبيعته

تطور وصف الإستعجال بتطور الزمن والبيئة ولم يعد قابلا للصر في حالا معينة فصار متروكا لسلطة القاضي في تقدير وجود أو عدم وجود عنصر الإستعجال دون أن يخضع في ذلك لرقابة المحكمة العليا¹، إلا في حالة عدم إعطاء الوصف القانوني للوقائع التي قرر القاضي أنها تتوفر على عنصر الإستعجال فعندها يعرض قراره للنقض.

ومن ثم يكون قاضي الإستعجال مختصا بنظر النزاع والفصل فيه باتخاذ الإجراء المطلوب إذا توفر لديه شرطا الإستعجال وهما التدبير المؤقت أي الإجراء التحفظي وعدم

¹ - محمد براهيم، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة 2006 بن عكنون، الجزائر، ص 135-136. وأيضا:

- محمد براهيم، القضاء المستعجل الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، 2010 بن عكنون، الجزائر، ص

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

المساس بأصل الحق وإذا انتفيا قرر عدم اختصاصه بنظر النزاع، وفضلا عن التدبير المؤقت وعدم المساس بأصل الحق فإن بعض النزاعات الإستعجالية في مجال الأنشطة العمرانية تستوجب وجود نزاع جدي قائم بين الخصوم كدعوى وقف أشغال البناء مثلا.

أولا: التدبير المؤقت (الإجراء التحفظي)

إن قضاء الإستعجال أصلا هو قضاء مؤقت يهدف إلى حماية الأوضاع الظاهرة كما كانت عليه قبل نشوء النزاع ومن ثم فالأوامر الإستعجالية لا تنشئ حقوقا ولا تقررها وقد كرس المشرع الجزائري عنصر التدبير المؤقت أو التحفظي في نص المواد 299 إلى 305 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنص على أن الإجراء المطلوب اتخاذه من قاضي الإستعجال يهدف إلى الحماية المؤقتة للحق المتنازع عليه¹ خشية فوات الوقت وتقادي وضع صاحب الحق الموضوعي أمام الأمر الواقع من تصرفات المدعي عليه.

والتدبير التحفظي ينطبق على عدة تدابير مختلفة لا يمكن حصرها فهو يعرف من خلال هدفه الذي يسعى إلى المحافظة على الحق دون المساس بحقوق الغير ولا ينتج عنه أي ضرر. فشروع المدعي عليه في أشغال البناء على قطعة أرض متنازع على ملكيتها أو على حدودها أو حول قسمتها أو هي في حالة شيوع أو في حالة قيام المدعي عليه بوضع حفر بجوار منزل المدعي، كلها فيها ضرر حال ومؤكد فإذا لم توقف الأشغال فيتعذر فيما بعد إصلاح الأضرار المحتمل حصولها لو أنجز البناء على قطعة الأرض ، ويظهر بعد البت في الحق الموضوعي أنها ملك للمدعي وحده . فالضرر الحال المؤكد في هذه الحالة مقترن بعنصر أو شرط إجراء مؤقت لا يمس أصل الحق المتنازع عليه.

¹ - لمزيد من المعلومات راجع:

- الغوثي بن ملح، القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى 2000، الجزائر، ص 36 وما بعدها.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

ثانيا: عدم المساس بأصل الحق

تنص المادة 303 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بقولها "لا يمس الأمر الاستعجالي أصل الحق..."¹ ومن ثم فمبدأ عدم المساس بأصل الحق هو من المبادئ الأساسية التي يجب أن تركز عليها كل أوامر قاضي الأمور المستعجلة² فالقاضي الاستعجالي لا يبحث عن حقوق والتزامات الخصوم، ولا يبحث في أدلة الإثبات المقدمة حولها ولا يتفحص الوثائق المتعلقة بالحق الموضوعي فمثلا في دعوى وقف أشغال البناء لا يبحث القاضي عن المالك أو الحائز فإذا تعرض إلى ذلك فإنه يكون قد تعرض إلى أصل الحق، وإنما يتعين على قاضي الإستعجال أن يبحث عن حقيقة الوضع قبل الشروع في أشغال البناء وكذا في مدى مشروعية أو عدم مشروعية هذا البناء وهل تم برخصة أم لا وتبرير وجود حالة التعدي والضرر الحال والمؤكد الذي لا يمكن إصلاحه لو استمر المدعي عليه في اعتدائه وهذا لا يعني ان قاضي الإستعجال لا يتفحص دائما الوسائل ففي كثير من القضايا الإستعجالية لا يمكنه الفصل في موضوع النزاع دون الإطلاع على مستندات الخصوم بالقدر الذي يسمح له بمعرفة طبيعة النزاع وحقيقتة أي هل هو نزاع يتعلق بأصل الحق أم هو نزاع يهدف إلى اتخاذ إجراء مؤقت لحماية الحق ودون التعرض لأصل الحق وقد أخذ القضاء الجزائري بقاعدة عدم المساس بأصل الحق في عدة قرارات صادرة عن المحكمة العليا منها القرار رقم 151591 المؤرخ في 11/06/1997³ الذي جاء فيه إن وقف الأشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى.

وأيضا القرار رقم 88796 المؤرخ في 18/02/1991 الصادر عن الغرفة المدنية القاضية بنقض القرار الصادر في 18/11/1990 لكون جهة الإستئناف لم تبرز عنصر

¹ - انظر أيضا المادة 186 من قانون الإجراءات المدنية القديم.

² - لمزيد من المعلومات راجع:

- محمد براهيمى القضاء المستعجل، المرجع السابق، ص 97 وما بعدها

- محمد براهيمى، الوجيز في الإجراءات المدنية، المرجع السابق، ص 138 وما بعدها

³ - نشرة القضاة، نشرة قانونية تصدرها المديرية العامة للشؤون القضائية والقانونية، مديرية الدراسات القانونية والوثائق بوزارة العدل، الجزائر، عدد 56، ص 102.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الضرر الحال والخطر الذي هو أساس دعوى الإستعجال واقتضرت على القول أن استمرار الطاعنة في البناء يضر بالطرف المقابل¹.

الفرع الثاني: الإستعجال بإرادة المشرع (بقوة القانون)

وهنا يستمد قاضي الاستعجال اختصاصه من وجود نص قانوني يستند عليه حيث منحه المشرع بموجب نصوص قانونية صريحة ولاية النظر والفصل في الكثير من النزاعات مع أنها لا تتوفر على عنصر الاستعجال وتتعلق بأصل الحق وتعد من صميم صلاحيات قاضي الموضوع لكن المشرع هو الذي اعتبرها مسائل ذات طبيعة استعجالية وهو ما نصت عليه المادة 300 من قانون إجراءات مدنية وإدارية "يكون قاضي الإستعجال مختصا أيضا في المواد التي ينص القانون صراحة على أنها من اختصاصه، وفي حالة الفصل في الموضوع يحوز الأمر الصادر فيه حجية الأمر المقضى فيه"

فقاضي الإستعجال يتعين عليه عند التسبب الإشارة إلى النص القانوني الذي استمد منه اختصاصه بنظر النزاع المعروض عليه ونذكر من بين هذه الحالات ما نصت عليه المادة 03/140 من القانون المدني التي بينت أنه يجوز لمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب مالك البناء باتخاذ مايلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الضرر أو الخطر بمقتضى ترخيص من المحكمة أي ترخيص القضاء الإستعجالي.

أيضا ما نص عليه المشرع في قواعد واجراءات شغل واستغلال الملكية المشتركة طبقا للمادة 743 وما بعدها فإذا نشأ نزاع بين الملاك الشركاء حول الإنتفاع بالأجزاء المشتركة يجوز رفع النزاع أمام قاضي الأمور المستعجلة الذي سيتخذ التدابير التحفظية والوقائية الضرورية للحفاظ على حق كل الشركاء.

الفرع الثالث: الإستعجال بما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا

الإجتهاد القضائي بدوره كرس مبادئ أخرى لتحديد الحالات التي يمكن لقاضي الإستعجال أن يكون مختصا بالنظر والفصل فيها.

¹ - الندوة الوطنية للقضاء الإستعجالي، مديرية الشؤون المدنية 1995 وزارة العدل الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر.ص99.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

المطلب الثالث: النتائج المترتبة على ممارسة الدعوى الإستعجالية

إن النتائج المترتبة على ممارسة الدعوى الإستعجالية في مجال الأنشطة العمرانية هو أن قاضي الاستعجال يبحث عن حقيقة الوضع ومدى مشروعيته وهل تم بالرخص المطلوبة أم لا وهل هناك تعدي نتج عنه ضرر حال ومؤكد للمدعي أم لا ومن ثم فإن قاضي الإستعجال إما أن يأمر بوقف الأشغال لحين الفصل في دعوى الموضوع، وهذا لتفادي قيام أوضاع يصعب إصلاحها لو استمر المدعي عليه فيها أو يحكم بعدم اختصاصه النوعي أو يحكم بعدم التأسيس خاصة في حالة الاستعجال بقوة القانون.

فممارسة الدعوى الإستعجالية أمام قاضي الإستعجال إجراء قانوني هام لحماية الحقوق والأوضاع الظاهرة والحفاظ عليها لحين البت النهائي في موضوع النزاع ومن خلاله يمكن المحافظة على الحقوق والمصالح بين الأشخاص وذلك بإتخاذ إجراءات وقتية وسريعة بعيدا عن التعقيدات المألوفة.

المبحث الثاني: الدعوى المدنية

إن ممارسة الأنشطة العمرانية أصبحت تنتج عنه العديد من المنازعات المختلفة بين الأفراد، وذلك لعدم احترام قوانين التهيئة والتعمير المنظمة لهذا المجال الذي يستوجب العديد من الرخص والشهادات المختلفة كرخص البناء والهدم والتجزئة وشهادة التعمير والتقسيم والمطابقة وهذا لتنظيم أنشطة التهيئة والتعمير وجعلها في إطار قانوني منظم لكن ممارسة الأنشطة العمرانية دون هذه الرخص والشهادات أو بوجودها وعدم احترام ما تنص عليها يؤدي إلى الإضرار بمصالح الغير، وهو ما يجعل المتضرر يلجأ إلى القضاء يطلب الحماية القضائية وإصلاح الضرر والتعويض، وهو ما كفله المشرع عن طريق رفع دعوى مدنية أمام الجهات القضائية المختصة، فإما ترى ما تعريف الدعوى المدنية وما هو أساسها القانوني وما هي النتائج المترتبة عليها وهو ما نتعرض له في المطالب الآتية:

❖ المطلب الأول: تعريفها

❖ المطلب الثاني: الأساس القانوني للدعوى المدنية

❖ المطلب الثالث: النتائج المترتبة عن ممارسة الدعوى المدنية

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

المطلب الأول: تعريف الدعوى المدنية

يجوز لكل صاحب مصلحة أو لكل متضرر من نشاط عمراني المطالبة بوقف هذا الفعل الضار وطلب التعويض عن الأضرار التي سببها له صاحب النشاط العمراني، وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية أمام القضاء المدني، و عرفت الدعوى المدنية بأنها:

السلطة القانونية المخولة للأشخاص للجوء إلى المحاكم من أجل حماية حقهم¹، وهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق، وهي المطالبة باستعادة حق أو حمايته²

المطلب الثاني : أساس الدعوى المدنية

لمباشرة الدعوى المدنية المتعلقة بالعمران أمام القضاء المدني، لابد من وجود فعل ضار ناتج عن مخالفة قواعد قانون العمران يتسبب في حدوث ضرر بالإضافة إلى العلاقة السببية التي تربط بين مخالفة قواعد قانون العمران والضرر الحاصل، وهذا إما لإزالة الضرر أو الحصول على تعويض وهو ما نتعرض له في الفروع الآتية:

❖ الفرع الأول: مخالفة قواعد قانون العمران

❖ الفرع الثاني: الضرر

❖ الفرع الثالث: العلاقة السببية

الفرع الأول: مخالفة قواعد العمران

مخالفة قواعد قانون العمران مختلفة ومتعددة، وإقامة أي نشاط عمراني لابد من الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة، حتى يتطابق المشروع مع قوانين التهيئة والتعمير، ومن ثم نجد مثلا أن رخصة البناء أو الهدم تمنح دائما تحت تحفظ وهو مراعاة حقوق الغير، لأن قواعد قانون العمران تهدف إلى حماية المصلحة العامة³

فإذا تمت إقامة أشغال بناء دون رخصة أو البناء بشكل غير مطابق لما نص عليه قرار رخصة البناء أو القيام بأشغال هدم بدون رخصة وسببت ضرر للغير جاز للطرف المتضرر أن يرفع دعوى مدنية على أساس مخالفة قواعد قانون العمران⁴، وهذا بهدف

¹ - د. الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص 227.

² - د. بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق ص 32.

³ - برغيش بوبكر، المذكرة السابقة، ص 120.

⁴ - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 159. وأيضا: برغيش بوبكر، المذكرة السابقة، ص 120.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

تصحيح الوضع الخاطئ أو إصلاح الضرر كعدم احترام الأحكام والقواعد المتعلقة بالمطالات¹ أو عدم مراعاة الإرتفاع القانوني المقرر في مخطط شغل الأراضي أو الإعتداء على الملكية الشائعة². وهذا ما أكدته الإجتهااد القضائي الجزائري عندما أقر بالمسؤولية المدنية لأشغال بناء تمت برخصة إدارية على أساس أن وجود وثائق إدارية لا تعطي لمالك العقار حق التمسك بالرخص الإدارية ومطابقة الأشغال لقواعد العمران بغرض إعفائه من مسؤولية مضار الجوار، لأن الرخص تسلم تحت التحفظ وهذا لحماية حقوق الغير³.

فكل مخالفة عمرانية تسبب ضررا بالغير جاز للطرف المتضرر أن يرفع دعوى مدنية إما لإصلاح الضرر وتصحيح الوضع الخاطئ أو المطالبة بالتعويض عما سبب له من ضرر.

الفرع الثاني: الضرر

الضرر هو ما يصيب الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة وهو إما ضرر مادي أو ضرر أدبي⁴ ومن ثم فلا مسؤولية بغير ضرر فالقيام بأشغال مخالفة لقواعد قانون العمران لا تكفي لوحدها لإقامة المسؤولية بل لابد من إثبات ضرر فعلي حاصل للمدعي كإقامة مطلات مباشرة على ملكية الغير أو إقامة بناية تمس بحق المثل لملكية الغير ولو تمت برخصة بناء أو القيام بهدم بناية تتسبب في أضرار للبنايات المجاورة.

¹ - أنظر المواد 709 إلى 711 قانون مدني.

² - المادة 713 وما بعدها من القانون المدني.

³ - القرار رقم 410719 المؤرخ في 2007/09/12 مجلة الإجتهااد القضائي للغرفة العقارية، الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث 2010، ص 353.

وأيضا :

- القرار رقم 404069 المؤرخ في 2007/06/13 مجلة الإجتهااد القضائي للغرفة العقارية، الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث 2010، ص 345.

⁴ - لمزيد من المعلومات راجع:

- محمد حسنين الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1983، ص 160 وما بعدها.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثالث: علاقة السببية¹

يمكن القول بتوافر عنصر السببية كلما أمكن الجزم بأنه لولا الخطأ لما وقع الضرر بمعنى أنه لولا القيام بأشغال مخالفة لقوانين العمران لما كان هناك ضرر أي أن هذه الأشغال هي المتسبب في حصول الضرر وعلى القاضي المدني أن يبحث في مدى توافر علاقة السببية بين مخالفة قانون العمران والضرر الحاصل، وفي حالة انعدام العلاقة السببية فإن الدعوى ترفض لعدم التأسيس فعندما يتسبب البناء الغير شرعي في ضرر شخصي للغير فإنه يحق له طلب التعويض بالإضافة إلى إزالة البناء غير المشروع.

المطلب الثالث: النتائج المترتبة عن ممارسة الدعوى المدنية

من أهم النتائج المترتبة عن ممارسة الدعوى المدنية أمام القضاء المدني في مجال الأنشطة العمرانية وكما سبق القول هو المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق بالغير بالإضافة إلى طلب وقف الأشغال وإزالتها نهائيا على عاتق المدعي عليه، فطلب التعويض من طرف المدعي لجبر الضرر الذي لحقه من جراء مخالفة قواعد قانون العمران أمام القضاء المدني هو التأسيس على نص المادة 124² من القانون المدني التي تنص "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض" كإقامة أشغال البناء بدون رخصة أو إقامة أشغال مخالفة للرخصة المسلمة من طرف المدعي عليه تسبب ضررا شخصا بالمدعي وهنا يقوم القاضي المدني بالتعويض النقدي للمدعي جراء الأضرار التي أصابته من المدعي عليه.

¹ -لمزيد من المعلومات راجع:

علي فيلاي، الالتزامات، العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 271.

² - القانون 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المعدل والمتمم طبقا للأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفصل الثاني: رقابة القاضي الجزائري

مخالفة القواعد القانونية المنظمة للأنشطة العمرانية تترتب عنها المسؤولية الجزائية على عاتق المخالف لهذه القواعد القانونية، عمل المشرع الجزائري على تجريم مخالفة القواعد المنظمة للتهيئة والتعمير والتنصيص على عقوبات صارمة في حق المخالف، لأن قواعد قانون العمران هي قواعد أمرة، ومن ثم فرقابة القاضي الجزائري هي رقابة فعالة من أجل ضمان احترام النظام العام العمراني المتعلق بالمصلحة العامة، حيث منح المشرع الجزائري للقاضي الجزائري سلطات هامة وذلك من خلال توقيع الجزاء اللازم المنصوص عليه جرّاء المخالفات العمرانية، هذه المخالفات موزعة في العديد من النصوص القانونية المختلفة أهمها قانون التهيئة والتعمير ونصوص قانونية خاصة متعلقة بأنشطة التهيئة والتعمير وهو ما نتعرض له في المبحثين المواليين:

❖ المبحث الأول: مخالفات التهيئة والتعمير

❖ المبحث الثاني: مخالفات قانون مطابقة البناءات

المبحث الأول: مخالفات التهيئة والتعمير

بمراجعة القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والعديد من القوانين الخاصة المتعلقة بالعمران نستشف العديد من المخالفات العمرانية المنصوص عليها في هذه القوانين التي تتم معابنتها من طرف أعوان مؤهلين لذلك وإثباتها في محاضر وهو ما نتناوله في المطالب الآتية:

❖ المطلب الأول: الأعوان المؤهلين لمعينة وإثبات المخالفات العمرانية

❖ المطلب الثاني: أصناف المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها

المطلب الأول: الأعوان المؤهلين لمعينة وإثبات المخالفات العمرانية

المخالفات العمرانية كثيرة ومتعددة لذلك رصد لها المشرع الجزائري العديد من الأعوان الذين لهم صلاحية معينة هذه المخالفات وإثباتها في محاضر وهو ما نتعرض له في الفرعين المواليين:

❖ الفرع الأول: الأعوان المؤهلين لمعينة المخالفات العمرانية

❖ الفرع الثاني: إثبات المخالفات العمرانية

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفرع الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية

بمراجعة نص المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم نجدها تمنح مجموعة من الأعوان المؤهلين للبحث ومعاينة مخالفات التهيئة والتعمير إلى جانب ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية بالإضافة إلى الأعوان المحددين في القوانين ذات الصلة بالتهيئة والتعمير.

أولاً: الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية طبقاً لقانون الإجراءات الجزائية

الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات التهيئة والتعمير طبقاً لقانون الإجراءات الجزائية هم ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في المادة 14 من قانون الإجراءات الجزائية¹.

حيث تنص المادة 15² من قانون الإجراءات الجزائية يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

- 1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
- 2- ضباط الدرك الوطني.
- 3- محافظو الشرطة.
- 4- ضباط الشرطة.
- 5- ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 03 سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.
- 6- مفتشوا الأمن الوطني الذي قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع والداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة..."

فكل هؤلاء المذكورين أعلاه خول لهم القانون حق معاينة المخالفات العمرانية.

¹ - الصادر بموجب الأمر 155/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المعدل والمتمم.

² - لمزيد من المعلومات راجع:

- عبد الله أوهابيه، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هومة، الطبعة الخامسة 2013-2014 الجزائر ص 202 وما بعدها.

- محمد حزيط، مذكرات في قانون الاجراءات الجزائية، دار هومة، الطبعة الثانية، 2007، الجزائر ص 48 وما بعدها.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

ثانياً: الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية طبقاً لقانون التهيئة والتعمير

بالإضافة إلى الأعوان المذكورين في قانون الإجراءات الجزائية، هناك فئة أخرى من الأعوان خولها القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ معاينة المخالفات العمرانية وهم:

- مفتشي التعمير.

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

ويؤدي هؤلاء الأعوان اليمين القانونية² أمام رئيس المحكمة المختصة ومن ثم فهم أعوان محلزون في أداء مهامهم. ويمكن لهؤلاء الأعوان الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم³.

وبمراجعة المرسوم التنفيذي رقم 343/09⁴ في المادة الثانية منه نجده أكثر تفصيلاً وتوضيحاً لنص المادة 76 مكرر إذ تنص طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية :

1 - مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانوناً طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14 يوليو سنة 1991 المذكور أعلاه.

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

¹ - المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير ونشير هنا إلى أن نص المادة 76 مكرر المستحدث بموجب القانون 05/04 مضمونها تقريباً هو نفس مضمون المادة 51 من المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الملغاة بموجب أحكام المادة 02 من القانون 06/04، المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94.

² - المادة 76 مكرر 02 "... يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين الآتية أمام رئيس المحكمة المختصة "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي".

³ - المادة 76 مكرر 01، والمادة 12 من المرسوم التنفيذي 55/06.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الموافق لـ 30 جانفي 2006 الذي شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير

- المفتشين الساميين (في البناء) الذين يحوزون خبرة (03) ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير ويتم تعيين هؤلاء الأعوان بقرار من والي¹ الولاية المختص إقليميا باقتراح من:

- مدير التعمير والبناء للولاية، فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية"

ويؤدي هؤلاء الأعوان عملهم تحت حماية الدولة أثناء ممارسة مهامهم من كل أشكال الضغط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم² ولا يمكن لهؤلاء الأعوان دراسة ملفات البناء والتهنية أو الهدم الخاصة بأزواجهم أو والديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى³.

وعند مباشرة هؤلاء الأعوان لمهامهم يوزعون بتكليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أو والي المختص حسب الحالة ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة ويجب أن يصادق على هذا التكليف أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة⁴، ونشير هنا أيضا إلى ما نصت عليه المادة 62 من القانون 15/08⁵ حيث خولت لضباط وأعوان الشرطة القضائية بالإضافة إلى أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري لمعاينة إنشاء التجزئات

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 343/09.

ونشير هنا إلى أن نص هذه المادة قبل تعديلها للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 55/06 كان يتم تعيين هؤلاء بموجب مقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.

² - المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55/06.

³ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 55/06.

⁴ - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 55/06.

⁵ - القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

والمجموعات السكنية وورشات إنجاز البناءات¹ والقيام بالفحص والتحقيقات وخلق الورشات غير القانونية وتتم عمليات المراقبة والتحقيق وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية، ومدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.²

ثالثا: الأعوان المؤهلين لمعينة المخالفات العمرانية في القوانين ذات الصلة بالتهيئة والتعمير

أقرت العديد من القوانين الخاصة ذات الصلة بالتهيئة والتعمير النص على أعوان مؤهلين لمعينة المخالفات العمرانية المرتكبة في هذه المناطق الخاصة نذكر منها:

01- الأعوان المؤهلون لمعينة المخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق الساحلية

أكد المشرع الجزائري على الحماية الجنائية للساحل بتمكين أعوان مؤهلين للبحث ومعاينة وإثبات المخالفات العمرانية³ في المناطق الساحلية وحددتهم المادة 37 من القانون 02/02 المتعلق بالساحل وتنميته في :

- ضباط الشرطة القضائية وأعوانها وكذا أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية.
- مفتشوا البيئة.

حيث تنص المادة 02/45 من القانون 29/90 "... يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ..."

¹ - تنص المادة 68 قانون 15/08 "تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمراقبة والمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون..."

² - المادة 63 قانون 15/08.

³ - لمزيد من المعلومات راجع: عثمان بوشكيوة، الحماية القانونية للساحل في التشريع الجزائري مداخل في الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر، واقع وآفاق، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وتثبت هذه المخالفات بمحاض ر¹ تبقى حجيتها قائمة إلى حين إثبات العكس ويتم إرسالها في أجل 05 أيام إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا وأن ترسل نسخة منها إلى الجهة الإدارية المختصة².

02- الأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات المرتكبة عند البناء ضمن مناطق التوسع السياحي

مناطق التوسع السياحي هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعة وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية³ فمنح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية تخضع إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، والتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة⁴.

وقد حددت المادة 33 من القانون 03/03 على أعوان مؤهلين للبحث ومعاينة المخالفات المرتكبة وهم:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

- مفتشي السياحة.

- مفتشي التعمير.

- مفتشي البيئة.

وهم مؤهلون للتحقق من كافة الرخص المتعلقة بالبناء⁵، واحترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها⁶، وتثبت هذه المخالفات في محاضر تحال حسب الحالة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا أو إلى الوالي المختص إقليميا في مهلة لا تتعدى 15 يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة.

¹ - المادة 38 من القانون 02/02 المؤرخ في 02/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه.

² - المادة 02/38 من القانون 02/02.

³ - المادة 01/02 من القانون 03/03 .

⁴ - المادة 24 من القانون المؤرخ 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية 03/03.

⁵ - المادة 36 من القانون 03/03.

⁶ - المادة 38 من القانون 03/03.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

03- الأعوان المؤهلون لمعينة المخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية

حددت المادة 69 من القانون 01/99 المؤرخ في 06 جانفي 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الأعوان المؤهلين والمخولين للبحث ومعينة للمخالفات العمرانية المنصوص عليها في هذا القانون وهم:

- مفتشي السياحة
- أعوان المراقبة الاقتصادية
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية

ويحق لهؤلاء الأعوان وفي كل وقت مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية والتحقق من مطابقتها للمخططات¹ المصادق عليها² وفي حالة عدم مطابقتها أو عدم احترام قواعد العمران والبناء يطلب من صاحب المشروع التوقف عن الأشغال وإعطائه أجل لا يتعدى 03 أشهر للإمتثال للمخططات والقواعد المنصوص عليها³.

وعند عدم امتثاله في الأجل المحدد يحضر محضر وترفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة من أجل إلزامه بالتوقف عن مواصلة الأشغال إلى غاية قيامه بالتعديلات اللازمة⁴.

04- الأعوان المؤهلون لمعينة المخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق الأثرية

حددت المادة 92 من القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الأعوان المؤهلين للبحث ومعينة للمخالفات العمرانية المنصوص عليها في هذا القانون وهم:

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة.

¹ - تنص المادة 46 من القانون 01/99 "يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف السلطات المعنية الحصول على مخططات المشروع من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة".

² - المادة 01/50 من القانون 01/99.

³ - المادة 02/50 من القانون 01/99.

⁴ - المادة 03/50 من القانون 01/99.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

هؤلاء الأعوان مؤهلون لمعينة المخالفات العمرانية ويعاقب كل من يعرقل عملهم، فأشغال¹ مهما كانت طبيعتها المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقته المحمية، يجب الحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة².

05- الأعوان المؤهلون لمعينة المخالفات العمرانية في المناطق الغابية

الغابة هي كل أرض مغطاة بتجمعات نباتية مشجرة متكونة من نوع أو أنواع غابية سواء في حالة طبيعية أو إثر عملية التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق العشر هكتارات متصلة³ وقد خول المشرع في نص المادتين 65 و66 من القانون 12/84⁴ لأعوان الغابات وأعوان وضباط الشرطة القضائية معينة المخالفات العمرانية في المناطق الغابية التي منع المشرع الجزائري من إقامة أي بناية أو أشغال مهما كان نوعها⁵ داخل المناطق الغابية الوطنية إلا بترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقا للقانون المنظم للتهيئة والتعمير⁶.

وقد تم التنصيص على عقوبات جراء مخالفة قواعد قانون الغابات، لكنها تبقى عقوبات دون تحقيق الردع نظرا لبساطتها، بالنظر إلى الاعتداءات المرتكبة وما ينجر عنها من أضرار بليغة بالأموال الغابية لذا ندعو المشرع الجزائري إلى الرفع من هذه العقوبات حتى تضفي حماية قانونية للأموال الغابية لما تشكله من أهمية في الحياة اليومية ونظرا للوظيفة الاقتصادية والبيئية ودورها في التوازن الإيكولوجي للمحيط.

¹ - راجع المادتين 46 و47 من القانون 29/90.

² - المادة 23 من القانون 04/98.

³ - نصر الدين هنوني، المرجع السابق، ص 23.

أنظر أيضا :

- نص المادتين 13 و14 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

⁴ - القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم.

⁵ - أنظر المواد 27، 28، 29، 30 قانون 12/84.

⁶ - المادة 31 قانون 12/84.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: إثبات المخالفات العمرانية

بعد معاينة الأعوان المؤهلين للمخالفات العمرانية، تثبت هذه المخالفات بموجب محضر معاينة يتضمن مجموعة من البيانات ذات الحجية القانونية

أولاً: الشكل القانوني للمحاضر

المحضر بصفة عامة هو محرر يدون فيه الموظف المختص عمله الذي يباشره بنفسه أو بواسطة مساعديه وتحت إشرافه¹.

أما المحضر بصفة خاصة هو وثيقة يحررها ضباط وأعوان الشرطة القضائية أو الموظفون والأعوان المكلفون ببعض مهام الشرطة القضائية طبقاً للأشكال التي يحددها القانون والتنظيم يسجلون ما يقومون به من أعمال في إطار المهام المنوطة بهم كالتحريرات والمعاينات² فالشكل القانوني للمحاضر المثبتة للمخالفات العمرانية ليست موحدة طبقاً لنموذج محدد لكن لا بد أن تتضمن وقائع المخالفة المرتكبة وتصريحات الشخص المخالف وتوقيع العون المؤهل وكذا المخالف على المحضر وعند رفضه للتوقيع ينوه عن ذلك في المحضر³ أي لا بد من توافر كافة المعلومات المثبتة للمخالفة العمرانية من وقائع وتصريحات وهوية المخالف والعون محرر المحضر والإمضاء ويبقى شكل المحضر يختلف من مخالفة إلى أخرى كمحضر معاينة أشغال بدون رخصة بناء ومحضر معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

ثانياً: الحجية القانونية لمحاضر المخالفات العمرانية

لا بد أن تتوفر في المحضر عناصر صحته من حيث الشكل لأن عدم احترام الشكليات التي يتطلبها القانون يفقد المحضر قيمته القانونية⁴ فلا يكون للمحضر أو التقرير قوة الإثبات إلا إذا كان صحيحاً في الشكل ويكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال

¹ - عبد الله أوهابية، المرجع السابق، ص 307.

² - أحمد غاي، المرجع السابق، ص 188.

³ - المادة 76 مكرر 02 / 1-2 قانون 29/90 المعدل والمتمم

⁴ - عبد الله أوهابية، المرجع السابق، ص 311.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وظيفته وأورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه أو سمعه أو عاينه بنفسه¹.

وقد نص القانون على أن محاضر المخالفات العمرانية تبقى صحيحة إلى أن يثبت العكس²، فمحاضر المخالفات العمرانية لها حجية قانونية إلى حين إثبات العكس وهي تصنف ضمن المحاضر التي نصت عليها المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية³ وهي المحاضر التي يعترف لها القانون بقوة ثبوتية لحين ثبوت عكس ما ورد فيها⁴ حيث تنص "في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو الموظفين وأعوانهم الموكلة إليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات منح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة شهود".

المطلب الثاني: أصناف المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها

جاءت القوانين والمراسيم المتعلقة بالتهيئة والتعمير بمجموعة من المخالفات العمرانية فتتص المادة 76 من القانون 29/90 "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء" وتتص المادة 77 من نفس القانون "يعاقب عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها..." وتتص المادة 60 من القانون نفسه "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 76 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية...".

فمن خلال هذه النصوص القانونية يمكن أن نبين أهم أصناف المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها وذلك في الفروع الآتية:

❖ الفرع الأول: البناء دون رخصة والعقوبة المقررة لها

¹ - المادة 214 من الأمر 155/66 المؤرخ في 1966/06/08 المعدل والمتمم قانون الإجراءات الجزائية

² - المادة 76 مكرر 03/02 من قانون 29/90 المعدل والمتمم.

³ - أحمد غاي، المرجع السابق، ص 167.

⁴ - عبد الله أوهابي، المرجع نفسه، ص 314.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

- ❖ الفرع الثاني: البناء بمواصفات مخالفة لرخصة البناء والعقوبة المقرر لها
- ❖ الفرع الثالث: الهدم دون رخصة والعقوبة المقررة لها
- ❖ الفرع الرابع: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار والعقوبة المقرر لها

الفرع الأول: مخالفة البناء دون رخصة العقوبة المقررة لها

ونتناول فيها عناصر المخالفة والعقوبة المقررة

أولاً: عناصر مخالفة البناء دون رخصة

تقوم هذه المخالفة على عنصرين:

- القيام بأشغال البناء أو الشروع فيها
- عدم وجود رخصة

01- القيام بأشغال البناء أو الشروع فيها

تنص المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج..."

من خلال نص هذه المادة فإن قيام المخالف أو شروعه¹ في:

- إنشاء المباني².
- تمديد البنايات الموجودة
- تعلية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية
- تدعيم المباني
- القيام بعمليات التسييج

وكان ذلك بدون أي رخصة بناء فإن يؤدي إلى قيام المخالفة

¹ - المادة 76 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

² - لمزيد من المعلومات راجع:

عراوي فاطمة، المذكرة السابقة، ص 17 وما بعدها

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

02- عدم الحصول على رخصة

بمجرد قيام المخالف بأشغال بناء أو شروعه فيها دون الحصول على رخصة إدارية من الجهات المختصة يؤدي إلى قيام المخالفة وذلك مهما كانت الأسباب والدوافع المؤدية لعدم تقديمها سواء كان:

- عدم الحصول على الرخصة كان نتيجة رفض الجهة الإدارية المختصة منحها
- عدم الفصل بعد في طلب رخصة البناء
- إنتهاء مدة صلاحية رخصة البناء وعدم تجديدها
- البناء رغم صدور قرار بوقف الأشغال¹.

ثانيا: العقوبة المقررة لها

نص قانون التهيئة والتعمير على عقوبات إدارية وعقوبات جزائية في حق المخالف وهو ما نتعرض له فيما يلي:

01: العقوبة الإدارية

عند إنجاز بناء دون رخصة فإنه وبغض النظر عن المتابعة الجزائية فإنه يصدر قرار إداري بهدم البناية المشيدة دون رخصة وذلك من طرف الجهة الإدارية المختصة ممثلة إما في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الذي يصدر قرار الهدم في أجل 08 أيام من تاريخ استلامه لمحضر المخالفة² وعند قصور وعجز رئيس المجلس الشعبي البلدي عن ذلك يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما³.

ويتم تنفيذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ أشغال الهدم بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم⁴.

¹ - مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 118.

وأیضا :

- دیرم عایدة، المرجع السابق، ص 138-139.

² - المادة 76 مكر 02/04 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

³ - المادة 76 مكر 03/04 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 76 مكر 04/04 و 05 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم..

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وإن معارضة المخالف لقرار الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية¹، وهذا إستثناء فيه خروج عن القواعد العامة في الإجراءات حيث يتم حرمان صاحب البناية من الطعن في قرار السلطة الإدارية المتضمن هدم البناية وهذا يعتبر من جهة وسيلة قانونية صارمة وردعية تمكن من القضاء على البنايات الفوضوية، إلا أنها تصطدم بحق الأفراد في الطعون ضد قرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها مما ينتج عنه وضعيات لا يمكن تداركها إلا بإقرار مسؤولية الإدارة عن قرارات الهدم غير المشروعة بشكل صارم يحد من سلطتها المطلقة².

فالمشرع الجزائري وعند تعديله للقانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير بموجب القانون 05/04 منح سلطات واسعة للإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وذلك بتمكينهم من إصدار قرارات الهدم لكل بناية مشيدة بدون رخصة، إلا أن الواقع العملي يبين بأن هذه البنايات في تزايد مستمر حتى أنه أصبحت هناك أحياء وقرى بأكملها مشيدة دون أي رخصة، ومن ثم تجد الإدارة نفسها أمام وضع صعب يصعب تداركه وذلك بين التطبيق الصارم للنصوص القانونية وبين المحافظة على الوضع القائم وما لذلك من علاقة بالأوضاع الاجتماعية والاقتصادية وحتى السياسية بالإضافة إلى تراخي الإدارة في الرد أو عدم الرد أصلا على طلبات رخص البناء وهو ما يجد الشخص نفسه مضطرا لإنجاز أشغال البناء دون أي رخصة.

02: العقوبة الجزائية

خص المشرع الجزائري مخالفة البناء دون رخصة بمحضر يسمى بمحضر معاينة أشغال دون رخصة بناء، يحرر من طرف الأعوان المؤهلين³ لذلك.

لكن المشرع الجزائري أغفل النص على كيفية إرسال هذه المحاضر إلى الجهة القضائية لاتخاذ الإجراءات اللازمة، وهو عكس ما تم التنصيص عليه فيما يخص محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، حيث يتم إرسال هذه المحاضر إلى

¹ - المادة 76 مكرر 06/04 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

² - الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 37.

³ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وكيل الجمهورية المختص في أجل 72 ساعة من تاريخ تحريرها¹ ومن ثم وفي غياب النص الخاص على ذلك نطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية التي توجب على ضباط وأعوان الشرطة القضائية والأعوان المؤهلين لذلك إرسال محاضر أعمالهم إلى وكيل الجمهورية المختص².

هنا نشير إلى أن هناك بعض القوانين الخاصة التي لها علاقة بالتهيئة والتعمير نصت على مخالفة البناء دون رخصة وحددت كيفية إرسال هذه المحاضر إلى وكيل الجمهورية وفي آجال محددة³.

وبعد إرسال المحاضر المثبتة للمخالفات للسيد وكيل الجمهورية يتولى هذا الأخير إجراءات تحريك الدعوى العمومية⁴ وتتم جدولة القضية أمام القسم الجزائي المختص للنظر فيها من طرف القاضي الجزائي وتقرير العقوبة اللازمة وفقا لما تنص عليه المادة 77 من القانون 29/90 التي تمثل الركن الشرعي للمخالفات العمرانية.

¹ - المادة 05/76 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

وأیضا:

- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم.

² - أنظر المواد 18 و21 و23 من الأمر 155/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم.

³ - أنظر المواد 12 و13 و14 و15 و30 و38 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 02/02/2002 المتعلق بالساحل وتنظيمه.

وأیضا المواد:

- المادة 35 من القانون 03/03 المؤرخ في 03/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- المادة 71 من القانون 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة.

- المادة 68 من القانون 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات.

⁴ - لمزيد من المعلومات حول تحريك الدعوى العمومية راجع:

- شمال علي، السلطة التقديرية للنياحة العامة في الدعوى العمومية، دراسة مقارنة، دار هومة للنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر،

ص 92 وما بعدها.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وتتراوح العقوبة المنصوص عليها في هذه المادة ما بين 3000 دج إلى 300000 دج غرامة نافذة، ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر في حالة العود¹.

ويمكن التأسس كطرف مدني في القضية للجمعيات التي لها علاقة بحماية المحيط وتهيئته وفقا لما تنص عليه المادة 74 من القانون 29/90 التي تنص "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

وما يجب التنويه إليه أن المشرع الجزائري نص على عقوبات أكثر شدة لمخالفة البناء دون رخصة وذلك في نصوص قانونية خاصة لها علاقة بالتهيئة والتعمير وهذا نظرا لطبيعة الأماكن وأهميتها وخصوصيتها ونذكر منها:

01- العقوبة المترتبة عن مخالفة البناء دون رخصة في المناطق السياحية

لابد من الحصول على ترخيص مسبق من قبل الإدارات المكلفة بالإستشارة المسبقة في مجال السياحة عند القيام بأشغال تهيئة أو إستغلال داخل المناطق والمواقع السياحية وإن مخالفة ذلك يترتب عقوبة جزائية.

حيث تنص المادة 44 من القانون 03/03 المؤرخ 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية "يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة، وبغرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار (100000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار جزائري (300000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون²"

¹ - العود هو ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم نهائي عن جريمة سابقة.

راجع :- المادة 54 مكر 03 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المعدل والمتمم .
ولمزيد من المعلومات راجع:

- أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة للنشر والتوزيع بوزريعة، الجزائر، الطبعة التاسعة 2009، ص 349 وما بعدها.

- نشير هنا إلى أنه بصدر القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها نص في المادة 79 منه على تجريم تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة و خصها بعقوبة بين 5000 إلى 100000 دج وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة.

² - تنص المادة 06 من القانون 03/03 "تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية والقواعد المنصوص عليها في هذا القانون".

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وتنص المادة 47 منه "يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين (02) وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000 دج) إلى مليوني دينار جزائري (2.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون،

في حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها في الفقرة أعلاه"

وتنص المادة 50 منه "يعاقب بالحبس من ثلاثة (03) أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين مائتين ألف دينار جزائري (200.000 دج) إلى مليون دينار جزائري (1.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام البنود 2، 3، 4، من المادة 38¹ من هذا القانون..."

من خلال النصوص القانونية السالفة الذكر يتبين لنا أن المشرع شدد العقوبات المنصوص عليها لمخالفة القواعد العمرانية في المناطق السياحية وفرض حماية لها نظرا للأهمية البالغة التي تحتلها هذه الأماكن في التنمية الاقتصادية وفي المجال السياحي.

02- العقوبة المترتبة عن مخالفة البناء بدون رخصة في المناطق الساحلية

يمنع القيام بالبناء أو بأي نشاط صناعي أو كل أشغال تهيئة أو تجهيز داخل المناطق الساحلية إلا بموجب رخصة صريحة من الجهات المختصة وأن مخالفة ذلك تترتب عليه عقوبات جزائية صارمة .

حيث تنص المادة 39 من القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه "يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر (3) إلى سنة واحدة وبغرامة من مئة ألف (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف (300.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادة 15² من هذا القانون..."

وتنص المادة 52 من القانون 02/03 المؤرخ في 17/02/2003 المحدد للقواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ "يعاقب بغرامة من ستين ألف دينار

¹ - تنص المادة 38 من نفس القانون "زيادة على المخالفات المذكورة في أحكام هذا القانون تعد أيضا مخالفة...."

- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة..."

² - تنص المادة 15 "تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل..."

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

جزائري(60000دج) إلى مائة ألف دينار جزائري (100.000دج) عن كل أشغال تهيئة أو تجهيز مخالفة لشروط مخطط تهيئة الشاطئ

وفي حال العود يعاقب بالحبس من (6) ستة أشهر إلى سنة واحدة مع مضاعفة الغرامة".

وتنص المادة 43 من القانون 02/02 " يعاقب بالحبس من 06 ستة أشهر الى سنة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادة 30¹ الفقرة 02 من هذا القانون وفي حالة العود تضاف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة".

03- العقوبة المترتبة على مخالفة البناء دون رخصة في المناطق الفلاحية

نظرا لما شهدته الأراضي الفلاحية من إستنزاف وزحف عمراني خاصة منذ فترة التسعينات أدى إلى تحويل الأراضي الفلاحية عن غرضها الأساسي خاصة في تحقيق الأمن الغذائي وهو ما جعل المشرع يتدخل لفرض حماية على هذه الأراضي ولو كان متأخرا في ذلك، ومنع تحويل هذه الأراضي وإستعمالها لغير الأغراض الفلاحية فأصدر قانون التوجيه الفلاحي، حيث منعت المادة 14 من القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية ولا يمكن إنجاز أية منشأة أو بناية داخلها إلا بعد الحصول على رخصة صريحة طبقا لأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء ² وتبنى المشرع عقوبة مشددة لكل من يخالف أحكام المادة 14 أعلاه طبقا للمادة 87 التي تنص "يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من مائة ألف دينار جزائري (100.000دج) إلى خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000دج) كل من يغير الطابع الفلاحي الأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية....".

¹ - تنص المادة 02/30 "....

- تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترفيه في هذه المناطق المهددة..."

راجع أيضا :

- بن نجاعي نوال ريمة، المنازل العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير) مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات العدد التجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 410.

² - أنظر المادتين 33 و 34 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

04- العقوبة المترتبة على مخالفة البناء بدون رخصة في المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية

نظرا لما تشكله هذه المناطق من أخطار على أصحاب البنايات ومستعمليها تدخل المشرع الجزائري سنة 2004 بموجب القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ومنع البناء منعا باتا بسبب الخطر الكبير خاصة في المناطق الآتية:

- المناطق ذات الصدع الزلزالي والأراضي ذات الخطر الجيولوجي والأراضي المعرضة للفيضان ومجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان ومساحات حماية المناطق الصناعية والوحدات الصناعية ذات الخطورة و أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء التي قد ينجر عن اتلافها أو قطعها خطر كبير¹ كما لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يبين أن أسباب الانهيار تم التكفل بها².

ونصت المادة 70 من القانون 20/04 على مخالفة البناء في المناطق التي يمنع فيها البناء بالحبس من سنة واحدة إلى 03 سنوات وبغرامة من 300.000 دج إلى 600.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين وفي حالة العود تضاعف العقوبة ونصت المادة 71 من نفس القانون على مخالفة إعادة البناء للبنايات المتهممة نتيجة زلزال بالعقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير.

05- العقوبة المترتبة على مخالفة البناء دون رخصة في المناطق الغابية

البناء في المناطق الغابية أو بالقرب منها يحتاج إلى رخصة إدارية من الجهة المختصة وذلك لمنع الإعتداء على الأملاك الغابية وحمايتها من المخاطر التي تهددها ، وقد نصت المادة 77 من القانون 12/84 على عقوبة جزائية تتمثل في غرامة من 1000 دج إلى 5.000 دج وفي حالة العود يمكن الحكم على المخالف بعقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر دون الإخلال بإعادة الأماكن إلى طابعها الأصلي وما يمكن إبدائه حول هذه العقوبة

¹ - المادة 19 من القانون 20/04.

² - المادة 23 من القانون 20/04.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

أنها ضئيلة وغير رادعة بالنظر إلى جسامه الأضرار التي تخلفها البناءات دون رخصة على الغطاء الغابي والأراضي الغابية بصفة عامة وندعو المشرع إلى الرفع من هذه العقوبات حتى نحافظ على أملاكنا الغابية.

06- العقوبة المترتبة على البناء دون رخصة لمؤسسة فندقية

منعت المادة 79 من القانون 01/99 المؤرخ في 06 جانفي 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقية بناء أو تغيير أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية دون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة ونصت على مخالفة ذلك بعقوبة الغرامة بين 50.000 دج إلى 100.000 دج والحبس من شهرين إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين.

الفرع الثاني: البناء بمواصفات مخالفة لرخصة البناء والعقوبة المقررة لها

نتناول في هذا الفرع البناء بمواصفات مخالفة لرخصة البناء أولا والعقوبة المقررة لها ثانيا.

أولا: البناء بمواصفات مخالفة لرخصة البناء

أوجب المشرع الجزائري الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أشغال البناء واشترط وضع تصاميم ومخططات هندسية¹ من قبل مهندسين مختصين في الهندسة المعمارية والمدنية لكل مشروع بناية خاضع لرخصة البناء، ملتزمين في ذلك بتجسيد واحترام قواعد التهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² فأشغال البناء لا بد أن تكون مطابقة لما هو منصوص عليه في رخصة البناء والمخططات والتصاميم البيانية المرفقة بها فيمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء³ فمخالفة البناء بمواصفات مخالفة لرخصة البناء تقوم على:

- حيازة صاحب البناية أو الأشغال لرخصة بناء

¹ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15. والمادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدلة والمتممة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي 03/06 (الملغى).

² - راجع :

- مزوزي كاهنة، المذكرة السابقة، ص 120، 121.

³ - المادة 76 من القانون 29/90.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

- الشروع في تنفيذ أشغال البناء أو إتمامها
 - عدم مطابقة الأشغال للمواصفات المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة
- ويتم التأكد من المخالفة إما عند بداية الأشغال أو في نهايتها أو في كل مرحلة كانت عليها عملية البناء كتجاوز معامل شغل الأرضية أو تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها وعدم احترام الإرتفاع القانوني المرخص به أو تعديل الواجهة وإنجاز منفذ أو مطل غير مقرر أو الإستلاء على أملاك الغير المجاورة¹.

فالمادة 73 من القانون 29/90 تمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعيان المؤهلين لذلك وفي كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وطلب كافة الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها ومن ثم يمكن اكتشاف المخالفة أثناء سير أشغال البناء وتحرير محضر معاينة عن ذلك، يرسل إلى الجهة القضائية والإدارية المختصة² في أجل 72 ساعة كما أن المادة 56 من نفس القانون أوجبت على المالك أو صاحب المشروع إشعار رئيس البلدية بليفتهاء أشغال البناء لتسلم له شهادة مطابقة تثبت مطابقة الأشغال مع رخصة البناء المسلمة³.

ثانيا: العقوبة المقررة

قبل معرفة وتحديد العقوبة المقررة لمخالفة البناء بمواصفات مخالفة لرخصة البناء نشير إلى أن سلطة الإدارة تختلف في حالة البناء دون رخصة عنها في حالة البناء بمواصفات مخالفة لرخصة البناء فالمادة 76 مكرر 05 المستحدثة بموجب القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تقضي بأنه يتعين على العون المختص أن يحرر محضرا بذلك⁴ ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ممثلة في وكيل الجمهورية⁵ ويرسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، وتقرر

¹ - المادة 50 الملغاة من المرسوم التشريعي 07/94.

² - مزوزي كاهنة، المذكرة السابقة، ص 122.

³ - المادة 75 من القانون 29/90.

⁴ - يسمى هذا المحضر "بمحضر معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة" طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي

55/06.

⁵ - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الجهة القضائية البت في الدعوى العمومية أي القاضي الجزائي وذلك إما بإلزام المخالف بمطابقة البناء للرخصة الممنوحة له أو هدم البناء كلياً أو جزئياً خلال أجل محدد¹.

فالمشرع خول القاضي الجزائي سلطة اتخاذ التدبير المناسب وذلك عن طريق إصدار حكم إما يلزم فيه الشخص المخالف القيام بمطابقة البناء للرخصة المسلمة أو إلزامه بهدم البناء كلياً أو جزئياً في أجل يحدده القاضي².

وفي حالة عدم امتثال المخالف لما قضى به القاضي الجزائي في الآجال المحددة يقرر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف³.

وما تجدر الإشارة إليه من خلال الممارسة الميدانية أن القاضي الجزائي لا يتعرض للهدم وإنما يكتفي بالحكم بالعقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 29/90 هذه الأخيرة التي تعتبر النص الوحيد الذي أقر حكماً عاماً بالنسبة لجميع المخالفات العمرانية المنصوص عليها في هذا القانون بعدما تم إلغاء نص المادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 التي تحدد بدقة العقوبات المنصوص عليها لكل مخالفة⁴.

ومن ثم فالقاضي الجزائي يحكم بعقوبة الغرامة التي تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج، وفقاً لسلطته التقديرية عن كل مخالفة للالتزامات والتراخيص التي يفرضها قانون التهئية والتعمير، ويمكن للقاضي الجزائي أيضاً الحكم بالحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة.

¹ - عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهئية والتعمير، المقال السابق، ص 38.

² - برغيش بوبكر، المذكرة السابقة، ص 118، 119.

انظر أيضاً:

- القرار رقم 427925 المؤرخ في 2009/04/22، مجلة المحكمة العليا، الصادرة عن قسم الوثائق والدراسات القانونية والقضائية، العدد رقم 02 سنة 2014، ص 333.

³ - المادة 76 مكرر 04/05 من القانون 29/909 المعدل والمتمم بالقانون 05/04.

⁴ - بزغيش بوبكر، المذكرة نفسها، ص 119-120.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثالث: مخالفة الهدم دون رخصة والعقوبة المقرر لها

نتناول في هذا الفرع مخالفة الهدم دون رخصة أولا والعقوبة المقررة لها ثانيا

أولا: مخالفة الهدم دون رخصة

أوجب المشرع الجزائري الحصول على رخصة مسبقة من الجهات الإدارية المختصة قبل الشروع في أشغال الهدم، فتتص المادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46¹ أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية..."

وتتص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة".

وتتص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 ، والمذكور أعلاه لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 04/98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه".

يتضح من خلال نص المواد أن مخالفة الهدم دون رخصة لا تقوم إلا بتوافر الشروط

الآتية:

- الشروع في أشغال هدم مباني قائمة دون رخصة مسبقة
- موقع البناء المهدم.

¹ - تنص المادة 46 منه "... تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستجمامية طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها."

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

01- المشروع في أشغال هدم مباني قائمة دون رخصة مسبقة

إن المقصود بهدم البناء هو إزالته كله أو بعضه بحيث يصبح غير صالح للاستعمال فيما أعد له¹ فكل الأشغال التي تؤدي إلى الهدم الجزئي أو الكلي² لبنانية قائمة دون الحصول المسبق على رخصة من الجهات الإدارية المختصة تؤدي مباشرة إلى قيام مخالفة الهدم دون رخصة.

02- موقع البناء المهدم

المشرع الجزائري اشترط لقيام مخالفة الهدم دون رخصة أن تكون أشغال الهدم الكلية أو الجزئية واقعة على مباني في أماكن خاصة أو محددة أو أن تكون البنانية المهدامة سندا لبنانية أخرى مجاورة.

أ- أن تكون البنانية في أماكن خاصة أو محددة قانونا

الأماكن الخاصة أو المحددة قانونا هي التي تم النص عليها في المادتين 46 من القانون 29/90 والمادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 (الملغى) والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 وتتمثل هذه الأماكن في:

- الأماكن المصنفة بقائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية الخلابة
- الأماكن المصنفة والمتوفرة على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والبيولوجي

ب- أن تكون البنانية المهدامة سندا لبنانيات مجاورة

والمقصود بذلك أن تكون البنانية محل الهدم سندا لبنانيات أخرى مجاورة سواء بالنسبة للجدران أو الأعمدة أو السقف... الخ وأن كل مساس بها يؤدي إلى الإضرار بباقي السكنات المجاورة، ومن ثم فكل أشغال الهدم الجزئية أو الكلية لبنانية كانت سندا أو دعما لبنانيات أخرى عد الفعل مجرما ومعاقبا عليه والغاية من اشتراط رخصة الهدم هو المحافظة على أرواح وممتلكات أصحاب السكنات المجاورة.

¹ - حامد الشريف، المرجع السابق، ص 35.

² - الهدم الجزئي هو إزالة جزء فقط من المبنى على وجه يصير الجزء المهدم غير صالح للاستعمال فيما أعد له، أما الهدم الكلي هو الإزالة التامة للمبنى.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وهنا نشير إلى أن المشرع عند صياغته للمادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 أغفل النص على طلب رخصة الهدم عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات أخرى وهو ما تم النص عليه في المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى ، وهي عملية خطيرة تمس بممتلكات أصحاب السكنات المجاورة ندعوا المشرع الجزائري إلى تدارك ذلك والنص على وجوب الحصول على رخصة الهدم عندما تكون متعلقة بهذه المناطق على الرغم من انه نص في القانون 29/90 على وجوبها كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

ثانيا: العقوبة المقررة

عند معارضة مخالفة الهدم دون رخصة يتم تحرير محضر يسمى محضر معارضة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم¹ من طرف الأعوان المؤهلين لذلك وإرساله إلى الجهة القضائية المختصة ويعاقب على مخالفة الهدم دون رخصة طبقا للمادة 77 من القانون 29/90 بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة.

فكل تنفيذ لأشغال من طرف أي شخص متجاهلا للإلتزامات والقيود التي يفرضها القانون 29/90 والنصوص التنظيمية له يؤدي إلى قيام المخالفة.

الفرع الرابع: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار والعقوبة المقررة لها
نتناول فيه مخالفة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار أولا ثم العقوبة المقررة ثانيا

أولا: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

ألزم المشرع الجزائري المالك أو صاحب المشروع أن يقوم بإجراءات التصريح والإشهار المشتملين على المعلومات الضرورية لمعرفة لمشروع البناء وتشمل:

01- التصريح بفتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي

أوجب المشرع الجزائري على المستفيد من رخصة البناء أو الهدم أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدد من الوزير

¹ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

المكلف بالتعمير¹ ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو من وكله أو من ممثل صاحب المشروع التصريح بفتح الورشة².

02 - وضع لافطة تبين مراجع رخصة البناء

ألزم المشرع المستفيد من رخصة البناء أو الهدم أن يضع لافطة مرئية من الخارج توضع مراجع رخصة البناء الممنوحة بداية من رقم الرخصة وتاريخ صدورها والسلطة الإدارية مانحة الترخيص واسم الباني المرخص له وعنوانه ونوع البناء المرخص به أي هل هو سكني أو تجاري أو حرفي³.

بالإضافة إلى ذلك تشمل هذه اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهائها واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنتاج⁴ والغرض من وضع هذا الإعلان في مكان ظاهر هو إجراء من شأنه أن يطمئن أصحاب الشأن ويسمح بمراقبة الهيئات المختصة وتتمكن من اتخاذ الاحتياطات والترتيبات الضرورية واتخاذ إجراءات الضبط الإداري اللازمة لحماية المارة ومستعملي الطريق والقيام بأعمال الرقابة المستمرة من طرف شرطة العمران والأعوان المؤهلين لذلك⁵.

ثانياً: العقوبة المقررة

إن قيام المستفيد من رخصة البناء أو الهدم . بالبناء أو الهدم دون القيام بهذه الإجراءات تقوم في حقه المخالفة والمعاقب عليها بنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير⁶ بغرامة ما بين 3.000 دج و300.000 دج ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى

¹ - المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55/06.

³ - محمد كمال الأمين، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مقال منشور في مجلة الحقوق والحريات، العدد التجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 375.

⁴ - المادة 51 من المرسوم التنفيذي 176/91 (الملغى) والمادة 60 و 80 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - محمد كمال الأمين، المقال نفسه، ص 375.

⁶ - مزوزي كاهنة، المذكرة السابق، ص 126.

- نشير هنا إلى أن هذه المخالفة كان معاقبا عليها بغرامة 200 دج طبقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي 07/94 الملغاة بموجب المادة 02 من القانون 06/04.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

سنة أشهر في حالة العود، لأن المستفيد من رخصة البناء تجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون 29/90 والنصوص التطبيقية له.

المبحث الثاني: مخالفات القانون المحدد لقواعد مطابقة البيانات

بمراجعة القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، نجده نص على العديد من المخالفات العمرانية لم يسبق النص عليها من قبل خاصة في القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، موسعا بذلك دائرة الأفعال المجرمة وهذا من أجل القضاء على ظاهرة انتشار المخالفات العمرانية، بتمكين أعوان مؤهلين لمعاينة هذه المخالفات وإثباتها في محاضر والعمل على تصنيف هذه المخالفات وتقرير العقوبات اللازمة لذلك وهو ما نتناوله في المطلبين المواليين:

❖ المطلب الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة وإثبات المخالفات

❖ المطلب الثاني: أصناف المخالفات العمرانية

المطلب الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة وإثبات المخالفات

خول المشرع الجزائري في القسم الأول من الفصل الثالث من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات أعوان مؤهلين لمعاينة وإثبات المخالفات العمرانية المنصوص عليها في هذا القانون وهو ما نتناوله فيما يلي:

❖ الفرع الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية

❖ الفرع الثاني: إثبات المخالفات العمرانية

الفرع الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية

مكن القانون 15/08 أعوان مؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية وذلك في نص المادتين 62 و 68 منه.

فطبقا لنص المادة 62 تتم المعاينة من طرف ضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر¹ من القانون 29/90، كما مكنت المادة 68 من القانون 15/08 أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو

¹ - أنظر الفرع الأول من المطلب الأول من المبحث الأول من الفصل الثاني من الباب الثاني لهذه الرسالة.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البن ايات ويتم اختيار هؤلاء الأعوان من طرف المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية¹:

- مفتشري التعمير،
- المهندسين المعماريين،
- المهندسين المدنيين،
- مهندسي التطبيق في البناء،
- التقنيين السامين في البناء،
- المتصرفين الإداريين.

ويتم تعيين هؤلاء الأعوان بقرار² :

- من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء.
- من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

ويؤهل هؤلاء الأعوان للبحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 ومتابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات ومتابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات والمتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البناءات³ كما يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بزيارة ورشات التجزئات السكنية والبناءات والقيام بالفحوص والتحقيقات واستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها وتنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية من السلطات المختصة⁴.

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في

إنشاء التجزئات السكنية وورشات البناء وسيرها

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 156/09.

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 156/09 .

⁴ - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 156/09.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: إثبات المخالفات العمرانية

عند معاينة المخالفة من طرف الأعوان المؤهلين يتم تحرير محضر عن وقائع المخالفة¹ ويوقع هذا المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة والشخص المخالف وفي حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس.²

ويتم إرسال المحضر إلى الجهة القضائية المختصة خلال أجل 72 ساعة من تحرير المخالفة³.

كما ترسل نسخة من هذا المحضر، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز 07 أيام من تاريخ معاينة المخالفة.

المطلب الثاني: أصناف المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها

نص القانون 15/08 على أصناف المخالفات العمرانية وقرر لها عقوبات جزائية وما يلاحظ عليها أنها أصناف جديدة غير معهودة من قبل بدءا من :

01- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة

كل الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية، أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية، يجب أن توقف فورا وذلك بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ويأمر الوالي بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدمها في أجل يحدده الوالي، وإذا لم يمتثل المخالف في هذا الآجل يأمر الوالي بأشغال الهدم وتكون مصاريفها على عاتق المخالف⁴ بالإضافة إلى المتابعة القضائية.

ويعاقب المخالف بالحبس من 06 أشهر إلى سنتين وبغرامة من مائة ألف دينار جزائري إلى مليون دينار جزائري، وفي حالة العود تضاعف العقوبة⁵.

¹ - المادة 65 من القانون 15/08.

² - المادة 01 / 66 و 02 من القانون 15/08.

³ - المادة 03/66 من القانون 15/08.

⁴ - المادة 73 من القانون 15/08.

⁵ - المادة 74 من القانون 15/08.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

02- تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.

التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير¹ وتشتترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم للملكيات العقارية مهما كان موقعها² ويعاقب كل من يعمل على تشييد بناية داخل تجزئة دون الحصول على رخصة تجزئة بغرامة من 100.000 دج إلى 1000.000 دج وفي حالة العود تضاف العقوبة³.

وتطبق هذه العقوبة على المقاتل الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر بتنشيت المخالفة⁴.

03- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الانتفاع

كل من يعمل على بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم تتم بها أشغال الإنتفاع كشبكة التطهير وشبكة التزويد بالمياه يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من مائة ألف دينار جزائري إلى مليون دينار جزائري أو بإحدى العقوبتين وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وتضاعف الغرامة⁵.

04- عدم إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء

لم يحدد المشرع الجزائري في القانون 29/90 آجال محددة لإنجاز البنايات بل ترك الأمر للسلطة الإدارية مانحة الرخصة لتحديد الأجل المقرر لإنجاز البناية، وهو عكس ما كان منصوفا عليه في الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/10/17 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء في المادة 11 منه حيث تم تحديد صلاحية رخصة البناء بسنتين ابتداء من تاريخ تبليغها أما القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/09 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء فحددها بثلاث سنوات اعتبارا من تاريخ

¹ - المادة 8/02 من القانون 15/08.

² - المادة 57 من القانون 15/08.

³ - المادة 75 من القانون 15/08.

⁴ - المادة 76 من القانون 15/08.

⁵ - المادة 77 من القانون 15/08.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

تبليغها طبقا لما نصت عليه المادة 21 منه¹. ومن ثم فالقرار الإداري المتضمن رخصة البناء هو الذي يحدد الآجال لاستكمال مشروع البناء هذا مع مراعاة نوعية وحجم مشروع البناء وما يحتاجه من وقت لإتمامه وإذا استنفذ هذا الآجل المحدد في رخصة البناء ولم يتم إكمال البناء فتعد هذه الرخصة لاغية² ويعاقب المخالف الذي لا ينجز البناء في الآجل المحدد في رخصة البناء بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار جزائري 100.000 دج³.

05- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء

اشتراط المشرع الجزائري رخصة البناء لكل أشغال البناء مهما كان استعمالها⁴ فالبناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات⁵ وقد جرم المشرع الجزائري في المادة 77 من القانون 29/90 أشغال البناء بدون رخصة وأكد ذلك في القانون 15/08 هذا الأخير الذي جرم حتى محاولة تشييد بناية دون رخصة واعتبر ذلك مخالفة عمرانية بمجرد الشروع في التنفيذ أو بأفعال لا لبس فيها⁶ تؤدي إلى قيام المخالفة.

ويعاقب المخالف بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة⁷.

06- عدم إتمام أشغال الإنجاز في الآجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز

رخصة إتمام الإنجاز هي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها⁸ ويجب على المالك أو صاحب المشروع ان ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في

¹ - محمد كمال الأمين، المقال السابق، ص 377.

² - المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15، والمادة 49 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدلة والمتممة بالمادة 12 من المرسوم التنفيذي 307/09 (الملغى).

³ - المادة 78 من القانون 15/08.

⁴ - المادة 52 من القانون 29/90.

⁵ - المادة 01/02 من القانون 15/08.

⁶ - لمزيد من المعومات حول الشروع أو المحاولة راجع:

- أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 94 وما بعدها.

⁷ - المادة 79 من القانون 15/08.

⁸ - المادة 13/02 من القانون 15/08.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

أجل 03 أشهر من تاريخ تسليم رخصة الإتمام¹، ولابد للمالك أو صاحب المشروع أن يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، هذا الأجل يقيم من طرف مهندس معماري معتمد ولا يمكن بأي حال أن يتجاوز هذا الأجل 24 شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني أو ذات الاستعمال المزدوج سكني أو تجاري أو خدماتي والبنىات الخاصة بالتجهيز العمومي، و12 شهرا بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال التجاري والخدمات والحرفي² وأن تجاوز هذا الأجل المحدد يؤدي إلى قيام المخالفة ويتعرض المالك أو صاحب المشروع إلى عقوبة الغرامة من عشرين ألف دينار جزائري (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج)³.

07- عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحددة

كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 5.000 دج إلى 20.000 دج⁴ ونشير هنا إلى أن القانون 15/08 وفي مادته 94 حدد أجال مطابق البنىات بخمس سنوات، ابتداء من تاريخ صدور هذا القانون إلا أن المشرع عمل على تمديد آجال القانون السالف الذكر لثلاث 03 سنوات أخرى بموجب قانون المالية لسنة 2014⁵ في المادة 79 منه، كما عمل على تمديد عملية التسوية مرة أخرى أنه تم حصرها في البنىات المزودة برخصة بناء وهي غير مطابقة لما تنص عليه هذه الرخصة فقط وهذا ما نصت عليه المادة 113 من القانون 14/16 المؤرخ 2016/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2017.

¹ - المادة 57 من القانون 15/08.

² - المادة 29 من القانون 15/08.

لمزيد من المعلومات راجع:

- بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنىات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 15/08 مجلة الحقوق والحريات، العدد التجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 484.

³ - المادة 80 من قانون 15/08.

⁴ - المادة 81 من القانون 15/08.

⁵ - القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

08- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها

يتم تحقيق المطابقة بموجب شهادة تسمى شهادة المطابقة وهي وثيقة إدارية تسلمها الجهة الإدارية المختصة تشهد فيها على السير الحسن لأعمال البناء المرخص بها وعلى مطابقتها لأحكام التهيئة والتعمير¹.

فشهادة المطابقة هي بمثابة رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة² ويمنع شغل واستغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة³ وإن مخالفة ذلك يعرض المخالف إلى عقوبة الغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج) ويمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً⁴. وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى إثني عشرة (12) شهرا مع مضاعفة الغرامة⁵.

09- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة

ألزم وفرض المشرع⁶ على كل مالك لبناية وأصحاب المشاريع إتمام إنجاز أشغال بناياتهم المشيدة والعمل على تحقيق مطابقتها وكل من يملك بناية غير متممة أو تتطلب تحقيق مطابقة عليه بالتصريح بذلك أمام الجهات الإدارية المختصة وكل من يمتنع عن التصريح يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار جزائري (300.000 دج)⁷.

¹ - عزاوي عبد الرحمان، الرسالة السابقة ص 709.

لمزيد من المعلومات حول شهادة المطابقة راجع:

- زواي حكيم، شهادة المطابقة كآلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية، مداخلة القيت في ملتقى التهيئة العمرانية في الجزائر "الواقع والأفاق" 04-03 ماي 2010 جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة.

² - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 176/91.

³ - المادة 10 من القانون 15/08.

⁴ - المادة 1 و2 من القانون 15/08.

⁵ - المادة 03/82 من القانون 15/08.

⁶ - المادة 07 من القانون 15/08.

⁷ - المادة 1/83 من القانون 15/08.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وعند عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية وتكون المصاريف على عاتقه¹.

10- الإدلاء بتصريح كاذب متعلق بإتمام إنجاز الأشغال

تنص المادة 84 قانون 15/08 "يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال"

وبالرجوع إلى قانون العقوبات نجد أن نص المادة 223 منه يعاقب بالحبس من 03 أشهر إلى 03 سنوات وغرامة تتراوح بين 500 دج إلى 5000 دج

11- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها

يمكن تحقيق مطابقة البرايات التي انتهت بها أشغال البناء والتي هي في طور الإتمام² ويشتمل تحقيق المطابقة:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البنايات غي المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء³.

وكل شخص يستأنف أشغال البناء قبل القيام بتحقيق مطابقتها يعاقب بغرامة تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف 100.000 دج وفي حالة العود تضاعف المخالفة⁴.

12- عدم الإيقاف الفوري للأشغال

يتعين على الملاك أو أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين، في حالة عدم إتمام أشغال البناء، أو كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم⁵، وأن يوقفوا الأشغال فورا

¹ - المادة 02/8 من القانون 15/08.

² - المادة 14 من القانون 15/08.

³ - المادة 15 من القانون 15/08.

⁴ - المادة 85 من القانون 15/08.

⁵ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2009/05/01 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وتسلم لهم شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة¹، ويمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية² وكل من يستأنف الأشغال ولم يوقفها يعاقب بغرامة تتراوح من خمسة آلاف دينار جزائري (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار جزائري (20.000 دج) بالإضافة إلى غلق الورشة³.

13- عدم إيداع طلب إتمام الإنجاز أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في أجل المحدد

إذا شيدت البناية المتممة أو غير المتممة على قطعة أرض تابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات المعنية تسوية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به⁴، وتوجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل⁵، وفي هذه الحالة وفي أجل 06 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 لإتمام الإنجاز⁶، وإذا لم يقدّم صاحب التصريح بهذه الإجراءات في هذا الأجل يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار جزائري (100.000 دج)⁷.

14- الربط المؤقت أو النهائي للبناية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول

المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة

تمنح رخصة البناء أو شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومي⁸، ويمنع كل ربط دون الحصول على رخصة البناء أو شهادة المطابقة، ومخالفة ذلك يعاقب عليه بغرامة من خمسين ألف دينار (50000 دج) إلى مائة ألف دينار جزائري (100000 دج)⁹ وتطبق هذه العقوبة أيضا على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو

¹ - المادة 03/24 من القانون 15/08.

² - المادة 04/24 من القانون 15/08.

³ - المادة 86 من القانون 15/08.

⁴ - المادة 01/40 من القانون 15/08.

⁵ - المادة 04/40 من القانون 15/08.

⁶ - المادة 05/40 من القانون 15/08.

⁷ - المادة 87 من القانون 15/08.

⁸ - أنظر المادة 1/54 و 1/61 من القانون 15/08.

⁹ - المادة 01/88 من القانون 15/08.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

عون المؤسسة الذي رخص بذلك¹، ويحق للجهة القضائية أن يصدر أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل المخالف مصاريف ذلك².

15- فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز

تسلم رخصة فتح الورشة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص لاستئناف الأشغال إنجاز البناء³ ويجب أن يتم إقامة سياج الحماية حول الورشة مع وضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز⁴ ومخالفة ذلك يعاقب عليه بغرامة من خمسة آلاف (5.000) دينار جزائري إلى عشرة آلاف (10.000) دينار جزائري وفي حالة العود تضاعف الغرامة⁵.

16- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز

أوجب المشرع على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز⁶ وأن عدم الشروع في هذه الأشغال في الأجل المحدد وهو 03 أشهر يعاقب عليه بغرامة من عشرة آلاف (10.000) دينار جزائري إلى ثلاثين ألف (30.000) دينار جزائري⁷.

17- وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي

أوجب المشرع على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناء⁸، ومنع وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي

¹ - المادة 02/88 من القانون 15/08.

² - المادة 04/88 من القانون 15/08.

³ - المادة 01/56 من القانون 15/08.

⁴ - المادة 03/56 من القانون 15/08.

⁵ - المادة 89 من القانون 15/08.

⁶ - المادة 57 من القانون 15/08.

⁷ - المادة 90 من القانون 15/08.

⁸ - المادة 59 من القانون 15/08.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وكل من يضعها يعاقب بغرامة من خمسة آلاف (5.000) دينار جزائري إلى عشرين ألف (20.000) دينار جزائري وفي حالة العود تضاعف الغرامة¹.

18- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل القانون المحدد

ألزم المشرع الجزائري المالك أو صاحب المشروع عند إتمام الأشغال أن يطلب تسليمه شهادة المطابقة²، ويتم إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه 03 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية³ وكل من لم يقدم هذا الطلب بعد إتمام الإنجاز وفي الأجل المحدد يعاقب بغرامة من عشرة آلاف (10.000) دينار جزائري إلى خمسين ألف (50.000) دينار جزائري وفي حالة العود تضاعف الغرامة⁴.

هذه هي المخالفات المنصوص عليها في القانون 15/08 وما يلاحظ عليها هو العدد الكبير لهذه المخالفات .

¹ - المادة 91 من القانون 15/08.

² - المادة 01/60 من القانون 15/08.

³ - المادة 02/60 من القانون 15/08.

⁴ - المادة 92 من القانون 15/08.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفصل الثالث: رقابة القضاء الإداري

رقابة القضاء الإداري على الأنشطة العمرانية، تظهر عند نظره في المنازعات الإدارية المرفوعة أمامه، فالجهات الإدارية المختصة عند منحها للرخص أو الشهادات العمرانية قد تحيد عما نصت عليه قوانين التهيئة والتعمير أو تمتنع عن تسليم هذه الرخص والشهادات أو تتماطل في ذلك وهو ما يتسبب في المساس بمصالح الغير، مما يؤدي إلى نشوء منازعة إدارية بين الأفراد والإدارة أو بين الجهات الإدارية نفسها، حول مشروعية القرار الإداري وذلك بطلب وقف تنفيذ هذا القرار أو المطالبة بإلغائه أو المطالبة بالتعويض عما سببته أعمال الإدارة من ضرر للغير، أو المطالبة بإلزام الإدارة بإصدار إحدى الرخص في حالة امتناعها أو تقاعسها، وذلك عن طريق مقاضاتها أمام الجبهات القضائية الإدارية المختصة بذلك، وهو ما نتناوله في المباحث الآتية:

❖ المبحث الأول: الدعوى الإستعجالية الإدارية

❖ المبحث الثاني: دعوى الإلغاء

❖ المبحث الثالث: دعوى التعويض

المبحث الأول: الدعوى الإستعجالية الإدارية

خصص قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بابا كاملا للقضاء الإستعجالي الإداري وذلك في الباب الثالث من الكتاب الرابع تحت عنوان (في الإستعجال) وهنا تظهر الأهمية البالغة التي يوليها المشرع للقضاء الإستعجالي الإداري، حيث وضع نظاما قانونيا خاصا بالدعوى الإستعجالية الإدارية فتتص المادة 917 ق.إ.م.إ "يفصل في مادة الاستعجال بالتشكيلة الجماعية المنوط بها البث في دعوى الموضوع" وتتص المادة 918 ق.إ.م.إ " يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة، لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال" وتظهر أهمية الدعوى الإدارية الإستعجالية في مجال الأنشطة العمرانية في العديد من الطلبات أهمها طلبات وقف تنفيذ قرار الهدم ووقف أشغال البناء وعليه نتعرض لها بالدراسة في المطالب الآتية:

❖ المطلب الأول: شروطها

❖ المطلب الثاني: أساسها

❖ المطلب الثالث: النتائج المترتبة عليه

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

المطلب الأول: شروط قبول الدعوى الإستعجالية الإدارية

لقبول الدعوى الإستعجالية الإدارية لابد من توافر شروط قانونية منها ما هو متعلق بالعريضة الافتتاحية للدعوى ومنها ما هو متعلق برافع الدعوى وهو ما نتعرض له في الفرعين المواليين:

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعريضة الافتتاحية للدعوى

ترفع الدعوى الاستعجالية الإدارية بواسطة عريضة افتتاحية للدعوى¹ تتضمن مجموعة من البيانات المنصوص عليها في المادة 15² ق.إ.م.إ. وتشمل:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى
- اسم ولقب المدعى وموطنه
- اسم ولقب المدعى عليه وموطنه
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي ممثله القانوني أو الإتفاقي
- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى
- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى

بالإضافة إلى هذه البيانات هناك مجموعة من الشروط الأخرى وهي:

- يجب أن ترفع الدعوى الاستعجالية الإدارية بعريضة تكون موقعة من طرف محامي مع مراعاة ما تنص عليه المادة 827 ق.إ.م.إ.³
- يجب أن تكون الدعوى الإستعجالية الإدارية الخاصة بوقف تنفيذ القرار الإداري متزامنة مع دعوى مرفوعة في الموضوع أو رفع تظلم أمام الجهة الإدارية المختصة طبقا لنص المادة 830 ق.إ.م.إ.⁴

¹ - استعمل المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بخصوص الإستعجال الإداري مصطلحي "طلب" و "عريضة" بدل دعوى استعجالية.

لمزيد من المعلومات راجع:

- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، 2013، الجزائر، ص 121.

² - تنص المادة 816 "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون"

³ - المادة 815 و 826 ق.إ.م.إ.

⁴ - أنظر بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،

2011 ص 149.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة برفع الدعوى

الدعوى الإستعجالية الإدارية و كغيرها من الدعاوى القضائية يشترط في رفع الدعوى أن تكون له الصفة والمصلحة¹.

بالإضافة إلى الأهلية² القانونية التي تعتبر شرطا لصحة الإجراءات يؤدي تخلفها إلى الحكم ببطلان الإجراءات.

أولا: الصفة:

وهي الرابط أو الصلة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها، فصاحب الصفة لرفع الدعوى الإستعجالية هو صاحب المصلحة في الحق المراد حمايته بالإجراء المستعجل ومن يقوم مقامه قانونا بالصفة في الدعاوى الإستعجالية تختلف عنها في الدعاوى الموضوعية إذا يقتصر اختصاص قاضي الإستعجال على تقديرها إذا كانت الصفة التي يدعيها المدعي ليس محل نزاع جدي ليقبل أو يرفض الدعوى³.

ثانيا: المصلحة:

وهي الفائدة أو المنفعة المرجوة من الدعوى القضائية سواء كانت منفعة مادية أو منفعة معنوية، ففي كل الحالات يمكن رفع الدعوى التي تكون مصلحتها قائمة و حالة حتى تقبل دعواه، إلا أن المشرع الجزائري أجاز رفع الدعوى الإستعجالية ولو كانت المصلحة محتملة فيكون الغرض منها الإحتياط لرفع ضرر محقق⁴ أو محقق.

أما الأهلية هي صلاحية الشخص لإكتساب الحقوق وتحمل الواجبات وممارسة التصرفات القانونية اللازمة وهي نوعان أهلية وجوب وهي تلازم الشخصية ولا ترتبط بالعقل والرشد وأهلية أداء وهذه ترتبط بالعقل والتمييز والرشد⁵ ويشترط قانونا لممارسة حق التقاضي في

¹ - المادة 13 ق.إ.م.إ.

² - المادة 64 ق.إ.م.إ.

³ - راضية بركايل، الدعوى الإدارية الاستعجالية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2014، ص 12 و 13.

⁴ - عمر بوجادي، الرسالة السابقة، ص 152.

⁵ - عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون، النظرية العامة للحق، دار هومة الطبعة الثانية 2009، الجزائر ص 125 وما بعدها.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

التشريع الجزائري أن يكون رافع الدعوى بالغا سن الرشد المدني المحدد ب 19 سنة¹ هذا بالنسبة للشخص الطبيعي.

اما بالنسبة للشخص المعنوي او الاعتباري فهو مجموعة من الأشخاص يضمهم تكوين واحد لتحقيق هدف معين، أو مجموعة من الأموال مرصودة لغاية معينة يضيف عليها القانون الشخصية القانونية².

فالأشخاص الاعتبارية كثيرة ومتنوعة وعليه يمكن تصنيفها إلى:

1- الأشخاص المعنوية (الاعتبارية) الخاصة

وتشمل الشركات الخاصة والمقاولات والجمعيات والدواوين والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وكلها تمثل بواسطة نائبها القانوني أمام القضاء³.

2- الأشخاص المعنوية (الاعتبارية) العامة

وهي الدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية ويتم تمثيل هؤلاء أمام القضاء بواسطة الوزير بالنسبة لمنازعات الدولة والوالي بالنسبة لمنازعات الولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لمنازعات البلدية والممثل القانوني للمؤسسة بالنسبة لمنازعات المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية⁴.

المطلب الثاني: أساس الدعوى الإستعجالية الإدارية

إن الأساس القانوني للدعوى الإستعجالية الإدارية، يتجلى في توافر عناصر قانونية فيها حتى ينعقد الاختصاص للقاضي الإداري لإستعجالي أولها عنصر الإستعجال وثانيهما اتخاذ تدبير مؤقت لا يمس أصل الحق وهو ما نتعرض له فيما يلي:

الفرع الأول: عنصر الإستعجال

¹ - المادة 40 من القانون المدني الجزائري.

² - عبد المجيد زعلاني، المرجع نفسه، ص 153.

³ - د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية جسر للنشر والتوزيع الطبعة الأولى، 2009، الجزائر، ص 89.

⁴ - د. عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 89.

أنظر أيضا:

- المادة 828 القانون 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: إتخاذ تدبير مؤقت لايمس أصل الحق

الفرع الأول: عنصر الإستعجال

يعتبر الإستعجال من العناصر الأساسية للدعوى الإستعجالية الإدارية فقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة توافر هذا العنصر في الدعوى الإدارية الإستعجالية وهذا ما نصت عليه المادة 920 ق.إ.م.إ "يمكن لقاضي الإستعجال، عندما يفصل في الطلب المشار إليه في المادة 919¹ أعلاه إذا كانت تدابير الإستعجال قائمة أن يأمر بكافة التدابير الضرورية..."

وتنص المادة 924 ق.إ.م.إ من نفس القانون "عندما لا يتوفر الإستعجال في الطلب، أو يكون غير مؤسس، يرفض قاضي الإستعجال في الطلب بأمر مسبب..."² فعنصر الإستعجال هو عنصر أساسي ومهم لإنعقاد الاختصاص لقاضي الإستعجال الإداري³.

وقد عرف الإستعجال على أنه الخطر المحدق بالحق المراد المحافظة عليه، والذي يلزم درءه بالسرعة التي لا تكون عادة في إجراءات التقاضي العادية ولو قصرت المواعيد⁴، وعرف أيضا بالضرورة التي تتحمل التأخير⁵.

وقد عرفه الأستاذ عمر بوجادي بأنه "خطر محقق بحق شرعي لا يمكن درؤه إلا بالتدخل السريع والمباشر للجهة القضائية المختصة بإجراء مؤقت وملزم ولا يمس أصل الحق"⁶، فحالة الإستعجال تقوم بمجرد وجود وضعية يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح⁶.

أما فيما يخص الإجتهد القضائي الجزائري، فقد اعتبرت المحكمة العليا أننا نكون أمام حالة إستعجال كلما كنا أمام وضعية يستحيل أو يصعب تدارك نتائجها فيما بعد.

فقد ذهبت المحكمة العليا إلى أنه يمكن الأمر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة دون المساس بأصل الحق وكما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس قد

¹ - تنص المادة 919 نم القانون 09/08 "عندما يتعلق الأمر برار إداري ولو بالرفض ويكون موضوع إلغاء كلي أو جزئي، يجوز

لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف آثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك..."

² - إذا التخلف عنصر الاستعجال فإنه يترتب على ذلك، الحكم بعد الاختصاص النوعي

³ - عن راضية بركايل، المذكرة السابقة ص 23.

⁴ - عن بوجادي عمر، الرسالة السابقة ص 298.

⁵ - بوجادي عمر، الرسالة نفسها ص 299.

⁶ - د. مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 289.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

أخطأوا في الفصل بالحكم بعدم الإختصاص النوعي ، إذ كان عليهم الأمر بوقف الأشغال لتجنب مواقف يصعب إصلاحها فيما بعد¹.

وقد أمرت المحكمة الإدارية بقائمة بوقف الأشغال على القطعة الأرضية في قضية بلدية (س.ق) (ب.م) مستندة في ذلك بقولها:

"... إن استمرار المدعى عليه في البناء من شأنه إحداث أضرار بالمدعية لا يمكن تداركها أو إصلاحها وبالتالي إلزامه بوقف الأشغال..."².

وفي أمر آخر صادر عن نفس المحكمة أمرت بوقف الأشغال على القطعة أرضية في قضية ورثة (م.م) ضد بلدية (ب) مبررة ذلك بقولها "... حيث أن المدعى عليهما لم يقدمَا رخصة للقيام بأشغال التهيئة والبناء وهذا يعتبر تعديا وأن استمرار المدعى عليهما في البناء من شأنه إحداث أضرار بالمدعين لا يمكن تداركها وأن القضاء الإستعجالي مختص لإتخاذ تدبير لإزالة التعدي لحماية حقوق المدعين وبالتالي الأمر بإلزام المدعي عليهما بوقف الأشغال على القطعة الأرضية..."³.

وإذا كانت القاعدة أن تقدير وتحديد مدى توفر عنصر الإستعجال متروك للإجتihad القضائي، لأن القاضي هو أقرب إلى معاشرة واقع القضية المعروضة أمامه من المشرع الذي لن يستطيع مهما تنبأ أن يحصر جميع حالات الإستعجال⁴، إلا أن المشرع يتدخل في بعض الأحيان للنص على الطابع الإستعجالي لبعض المنازعات مثلما تنص عليه المادة 76 من القانون 29/90 قبل إلغائها بنص المادة 59 من المرسوم التشريعي 07/94 وإدراج مادة جديدة مكانها⁵ أنه " في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام

¹ - القرار رقم 73644 المؤرخ في 1989/10/21، المجلة القضائية 1991 العدد 02، الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، ص 117.

² - أمر استعجالي فهرس رقم 11/398 المؤرخ في 2011/11/22 ، المحكمة الإدارية قالمّة- غير منشور.

³ - أمر استعجال فهرس رقم 12/508 المؤرخ في 2012/10/23 ، المحكمة الإدارية قالمّة- غير منشور.

⁴ - د. مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 489.

⁵ - تنص المادة 07 من القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 " تدرج ضمن أحكام القانون 29/90...مادة 76 جديدة، وتحرر كما يأتي:

"المادة 76: يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الإستعجالي التي ينص عليها الأمر 66-154 المؤرخ في 08 يونيو سنة 1966 المشار إليها أعلاه" فهذه المادة نصت صراحة على الطابع الإستعجالي للأشغال المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير ومن ثم رفع دعوى استعجالية أمام القضاء المستعجل الفاصل في المواد الإدارية من طرف الإدارة المختصة تطلب فيها وقف الأشغال الخاصة بالبناء¹.

وهو ما ذهبت إليه قرار مجلس الدولة رقم 514 المؤرخ في 19/07/1999 في إعتبار أن المستأنف قد شيد حائطا دون رخصة بناء، وفي هذه الحالة فإن القاضي الإستعجالي مختص للأمر بهدم البناءات المشيدة بطريقة غير قانونية ومن ثم أن قاضي الدرجة الأولى وعندما أمر بالهدم وإعادة الأمكنة إلى ما كانت عليه يكون قد أحسن تطبيق القانون².

ونشير هنا أن هذا القرار صدر قبل تعديل القانون 29/90 بموجب القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لأنه بعد هذا التعديل، قرّر إجراء الهدم للجهات الإدارية المختصة وهما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي عندما يتعلق الأمر ببناء تم تشييده بدون رخصة.

الفرع الثاني: عدم المساس بأصل الحق

عدم المساس بأصل الحق هو الأساس الثاني بعد عنصر الإستعجال في الدعوى الإستعجالية الإدارية، لأن الغرض من اللجوء إلى قاضي الإستعجال هو اتخاذ تدابير تحفظية وقتية إلى غاية الفصل في أصل النزاع أمام قاضي الموضوع³ حيث تنص المادة 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال"

¹ - د. مسعود شيهوب، المرجع نفسه، ص 491.

² - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، منشورات كليك المحمدية، الطبعة الأولى، 2013، الجزء الثاني، الجزائري ص 592، 951، 950.

³ - لحسين بن شيخ أث ملويا، المنتقى في قضاء الاستعجال الإداري، دراسة قانونية وفقهية وقضائية مقارنة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر ص 89.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

فأصل الحق هو السبب القانوني الذي يحدد حقوق والتزامات كل طرف تجاه الآخر ضمن الإطار القانوني¹، ومن ثم إذا تعلقت طلبات المدعي في الدعوى الإستعجالية بأصل الحق فإن قاضي الإستعجال يحكم بعدم اختصاصه لأن الإختصاص ينعقد لقاضي الموضوع فقد نقضت وأبطلت المحكمة العليا أمر قضائي مس بأصل الحق حيث جاء فيه "متى كان من المقرر قانوناً أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

ولما كان المجلس القضائي الذي أمر عن طريق الإستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها، تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع وخرق القانون، ومتى كان ذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه تأسيساً عن الوجه المثار من الطاعن بمخالفة هذا المبدأ².

كما جاء في قرار آخر للمحكمة العليا أن وقف الأشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس أصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى³، كما يشترط في أصل الحق أن يكون حق محمي قانوناً لأن خلاف ذلك يؤدي إلى الحكم برفض الطلب وهو ما قضت به المحكمة الإدارية بقالمة في قسمها الإستعجالي في قضية (د.ق) ضد بلدية (ت) عندما رفضت طلب المدعي الذي يلتزم وقف تنفيذ قرار الهدم على أساس أنه قام بالبناء دون رخصة وخالف قوانين التهيئة والتعمير وأن القرار الإداري المتضمن الهدم المطعون فيه لم يشبه أي عيب من العيوب التي تلحق القرارات الإدارية وبالتالي الأمر برفض الطلب⁴.

وفي أمر آخر قضت نفس المحكمة برفض الطلب في قضية (م.ع) ضد بلدية (ح.ن) وذلك عندما رفضت وقف قرار الهدم الصادر عن المدعي عليها على أساس أن قرار الهدم

¹ - بوجادي عمر، الرسالة السابقة، ص 302.

² - القرار رقم 33252 المؤرخ في 1985/03/06 قضية (ن.م) ضد (س.ب) المجلة القضائية 1989 العدد الرابع الصادرة عن قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا ص 34.

³ - القرار رقم 151591 المؤرخ في 1997/06/11 نشرة القضاة، نشرة قانونية تصدرها مديرية الدراسات القانونية والوثائق ووزارة العدل، العدد 56 سنة 1999 ص 102.

⁴ - الأمر الاستعجالي رقم 12/280 المؤرخ في 2012/05/29 القسم الاستعجالي المحكمة الإدارية قالمة- غير منشور.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

جاء سليما ومطابقا للقانون ولم يشبهه أي عيب من عيوب القرار الإداري ما دام المدعي لم يتحصل على رخصة البناء من المصالح المختصة وبالتالي القضاء برفض الطلب¹.

المطلب الثالث: النتائج المترتبة عن ممارسة الدعوى الإستعجالية الإدارية

إن النتائج المترتبة عن ممارسة الدعوى الإستعجالية الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية، تظهر فيها رقابة قاضي الإستعجال الإداري على الأنشطة العمرانية وذلك عند نظره في مختلف الدعاوى الإستعجالية المرفوعة أمامه فهو يبحث عن حقيقة الأوضاع ومدى مشروعيتها في إطار توافر عنصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق وعند انتفاء ذلك حكم بعدم اختصاصه النوعي أما إذا توفر عنصر الاستعجال فإن قاضي الاستعجال يصدر حكمه دون مساسه بأصل الحق كأن يحكم بوقف أشغال بناء إذا رأى في استمرار ذلك خطر يصعب تدارك نتائجه فيما بعد أو يرفض وقف الأشغال إذا كانت هذه الأشغال غير محمية قانونا أصلا فإن حكمه يكون برفض طلب المدعى.

فكل دعوى استعجالية لها خصائصها ومميزاتها التي تنفرد بها يكتشفها القاضي الإستعجالي في كل قضية تعرض عليه ومن ثم له السلطة القانونية الكاملة لسيط رقابته عليها وإصدار الأمر القضائي المناسب في إطار توافر عنصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق.

¹ - الأمر الاستعجالي رقم 12/203 المؤرخ في 2012/04/10 القسم الاستعجالي المحكمة الإدارية بقالمة- غير منشور.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

المبحث الثاني: دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء في مجال الأنشطة العمرانية هي أحد الوسائل القانونية التي خولها القانون لصاحب المصلحة¹ للطعن في القرارات الإدارية الصادرة في مجال العمران وعرضها على القضاء الإداري للتأكد من مدى مطابقة قرارات الإدارة للمعايير اللازمة واحترامها للأشكال المقررة قانوناً² وهو ما كفله المشرع الجزائري بتمكين صاحب المصلحة برفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري فيما ترى ما هو تعريف دعوى الإلغاء وما هي شروط قبولها؟ وما هو أساسها؟ وما هي الآثار المترتبة على ممارستها؟ وكل ذلك نتعرض له في المطالب الآتية:

❖ المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها

❖ المطلب الثاني: أوجه دعوى الإلغاء

❖ المطلب الثالث: الآثار القانونية لدعوى الإلغاء

المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها

تعتبر دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى وأكثرها تداولاً على مستوى الجهات القضائية الإدارية نتناول تعريفها في الفرع الأول وشروط قبولها في الفرع الثاني

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء

هناك العديد من التعريفات الفقهية لدعوى الإلغاء فعرفت بأنها الدعوى القضائية التي ترفع إلى القضاء لإعدام قرار إداري صدر على خلاف ما تقضي به مجموعة القواعد القانونية³.

وعرفت أيضاً بأنها الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون⁴، وعرفت أيضاً بأنها الدعوى القضائية العينية والموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء

¹ - د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 07.

² - د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع سابق، ص 70.

³ - معوض عبد التواب، الدعوى الإدارية وصيغها، دار الفكر العربي 1991 القاهرة ص 403.

⁴ - د. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص 151.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري نهائي غير مشروع¹، وعرفت أيضا بالدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوبه من عيوب تعتري ركنا أو أكثر من أركانه².

وعرفت أيضا بأنها الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع³.

وعرفها الأستاذ الدكتور عمار بوضياف بأنها دعوى قضائية ترفع أما الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا⁴.

وعلى اختلاف الصيغ اللفظية للتعريف السالفة الذكر إلا أنها أجمعت كلها على أن دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية، بمختلف المعايير سواء من حيث شروط قبولها أو الجهات المختصة بالنظر فيها أو الإجراءات المتبعة بشأنها أو القرار والحكم المترتب عليها فهو عمل قضائي له حجية الشيء المقضي فيه⁵.

فسلطة القاضي الإداري في دعوى الإلغاء سلطة محددة ودقيقة تؤدي إلى زوال وإنهاء القرار الإداري بعد تصريحه بإلغائه رغم ما يتمتع به القرار الإداري من صبغة تنفيذية أيا كانت الجهة التي صدر عنها سواء كانت جهة إدارية مركزية أو جهوية أو محلية أو مرفقية⁶.

ومن خلال هذه التعريف يتضح بأن دعوى الإلغاء هي الدعوى التي يرفعها احد الأشخاص من ذوي الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء الإداري بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع .

¹ - د. عمار عوابدي، المرجع السابق، 174.

² - د. محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة 2013، ص 13. أنظر أيضا، نفس المؤلف، القضاء الإداري دعوى الإلغاء دار العلوم للنشر و التوزيع عنابة 2012 ص 29.

³ - د. أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1983 ص 151.

⁴ - د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 48.

⁵ - د. محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، مرجع نفسه، ص 16.

⁶ - د. عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 48.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء

شروط قبول دعوى إلغاء القرارات الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية لا تختلف عن الشروط العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لقبول دعوى الإلغاء، بدءا بشرط محل دعوى الإلغاء وشرط الميعاد بالإضافة إلى الشروط الأخرى المتعلقة بأطراف الدعوى وبالعريضة الإفتتاحية للدعوى ونتناول في دراستنا هذه الشرطين الأول والثاني.

أما باقي الشروط فقد تم التعرض لها سابقا، فالشروط المتعلقة بأطراف الدعوى هي المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من صفة ومصلحة بالإضافة إلى شرط الأهلية القانونية المنصوص عليها في المادة 40 من القانون المدني وهي أهلية التقاضي أما الشروط المتعلقة بالعريضة الإفتتاحية للدعوى وهي الشروط المنصوص عليها في المادتين 815 و816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 15 من نفس القانون وهي مادة مشتركة تسري على جهات القضاء العادي والقضاء الإداري.

أولاً: محل دعوى الإلغاء

ثانياً: الميعاد

أولاً: محل دعوى الإلغاء

إن محل دعوى الإلغاء هو القرار الإداري الصادر عن الجهة الإدارية ويجب أن يرفق هذا القرار مع العريضة الإفتتاحية للدعوى تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع مبرر وإذا ثبت هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه يأمر القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة¹ فإما ترى ما هو القرار الإداري؟ وما هي خصائصه المميزة؟.

¹ - المادة 819 ق.إ.م. إ.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

01: تعريف القرار الإداري

عرف القرار الإداري بأنه تعبير عن إرادة منفردة، يصدر من سلطة إدارية بسند قانوني ويرتب آثار قانونية¹، وعرف أيضا بأنه عمل قانوني نهائي يصدر بالإرادة المنفردة من سلطة إدارية وطنية وتترتب عليه آثار قانونية معينة²، وعرف أيضا بأنه تصرف قانوني يصدر عن إدارة عامة بما لها من سلطة بغية إحداث مركز قانوني أو تعديله أو إلغائه³. وعرفه الدكتور فؤاد مهنا بأنه عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم⁴، ويعتبر هذا التعريف من أهم التعريفات الفقهية التي لاقت الإجماع حولها لكونه إحتوى على جميع مميزات وخصائص القرار الإداري⁵.

فالقرار الإداري هو العنصر الأساسي والهام في دعوى الإلغاء وهو ينفرد بمجموعة من المميزات وهو ما نتعرض له في العنصر الموالي.

02: خصائص القرار الإداري

القرار الإداري القابل للطعن فيه بالإلغاء، ينفرد بجملة من الخصائص والمميزات يمكن إجمالها فيما يلي:

❖ القرار الإداري تصرف قانوني يحدث آثار قانونية.

❖ القرار الإداري صادر عن جهة إدارية.

¹ - د. ماجد راغب الحلو، القرارات الإدارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009، ص 11.

² - د. علي عبد الفتاح محمد، الوجيز في القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية 2009 ص 148.

³ - د. عصام نعمة إسماعيل، الطبيعة القانونية للقرار الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2009، ص 87.

* لمزيد من المعلومات حول القرارات الإدارية راجع:

- د. سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة السادسة 1991، ص 137 وما بعدها

- منير قناتل، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وز سنة 2013 ص 08 وما بعدها.

- قريمس إسماعيل، محل دعوى الإلغاء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لحضر، باتنة سنة 2013 ص 05 وما بعدها.

⁴ - د. فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، مؤسسة شباب الجامعة، سنة 1973 ص 670.

⁵ - د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 70

وأیضا:

- منير قناتل، المذكرة نفسها، ص 11.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

للمقرر الإداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة.

أ- القرار الإداري تصرف قانوني يحدث آثار قانونية

حتى يعتبر التصرف أو العمل القانوني الصادر عن الجهات الإدارية قرارا إداريا قابلا للطعن فيه بالإلغاء، يجب أن يكون صادرا بقصد إحداث وترتيب أثر قانوني¹ وبمطابقة هذا الشرط على القرار الإداري الصادرة في مجال الأنشطة العمرانية، فنجد أن أهم أثر للقرار الإداري المتضمن منح رخصة البناء هو منح المستفيد منها حق إقامة بناية جديدة أو تغييرها، أما بالنسبة للقرار المتضمن رخصة التجزئة فإن الأثر القانوني المترتب هو منح المستفيد الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قسمين أو أكثر أما بالنسبة للقرار الإداري المتعلق برخصة الهدم فالأثر القانوني هو منح المستفيد منها حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء واقع في مكان مصنف أو في طريق التصنيف² والقرار الإداري المتضمن شهادة المطابقة فإن أثره القانون هو الترخيص للمستفيد منها ب إستعمال وإستغلال العقار المبني بطريقة قانونية.

ومن ثم فالتصرفات والأعمال الصادرة عن الإدارة لا تعد قرارات إدارية إلا إذا كانت ذات طابع تنفيذي أما الأعمال التحضيرية والتعليمات والمنشورات والأنظمة الداخلية لا تعد قرارات إدارية ولا تكون قابلة للطعن بالإلغاء³.

ب- القرار الإداري صادر عن جهة إدارية

والمقصود بذلك أن يكون القرار الإداري محل دعوى الإلغاء صادر عن جهة إدارية مختصة مهما كان مركزها سواء كانت هيئة مركزية أو إدارية محلية أو جهة مرفقية⁴.

¹ - د. محمد الصغير بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 39-40.

² - د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق ص 94.

³ - إسماعيل بوقرة، الحكم في دعوى الإلغاء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012-2013، ص 25.

⁴ - د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 75 وأيضاً:

- إسماعيل بوقرة، المرجع السابق، ص 26.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وقد حدد المشرع الجزائري كما سبق التعرض إليه ، الاختصاص في إصدار القرارات الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة.

وهذا التحديد جاء حصريا ولا يعتد إلا بالقرارات الصادرة عن الجهات السالفة الذكر¹، ومن ثم تخرج عن دائرة القرار الإداري (في مجال الأنشطة العمرانية) الأعمال القانونية التي تقوم بها سلطات إدارية أخرى. وقد قضى مجلس الدولة في قرار مؤرخ بتاريخ 2002/02/11 بتأييد القرار المستأنف الصادر عن مجلس قضاء الجزائر القاضي بإلغاء القرار الصادر عن مديرية تهيئة الإقليم والتعمير بالجزائر العاصمة المتضمن إلغاء رخصة البناء لأنه ليس من صلاحيات هذه المديرية الولائية التي ارتكبت بالتالي تجاوزا في ممارسة سلطتها وأنه عن صواب عندما قام قضاة الدرجة الأولى بإلغائه وأنه يتعين تأييد القرار المستأنف².

1 - القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة

حتى يكون القرار الإداري قابلا للطعن فيه بالإلغاء لابد أن يكون صادرا بالإرادة المنفردة للإدارة سواء كانت هذه الإدارة مركزية أو إدارية محلية، وهذا لا يعني أن الجهة الإدارية تستفرد وحدها بإصدار القرار الإداري بل قد يلزم القانون وفي حالات معينة أن تشترك الإدارة مصدرة القرار الإداري جهات إدارية أخرى قبل توقيعها³ كما هو الشأن في مجال الأنشطة العمرانية فأصدار القرار الإداري المتضمن رخصة التجزئة أو رخصة البناء أو رخصة الهدم مثلا يوجب القانون إحالة الملف إلى جهات إدارية أخرى محددة قانونا لإبداء رأيها⁴، وهذا لا يتنافى مع الصفة الإنفرادية للقرار الإداري.

¹ - د. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 92، 93.

² - جمال سايس، الإجهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك المحمدية الطبعة الثانية 2013 الجزء الثاني، الجزائر ص 1078.

³ - د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 76.

أنظر أيضا:

- إسماعيل بوقرة، أ المرجع السابق، ص 27.

⁴ - أنظر المواد 12، 45، 77، من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

ثانياً: الميعاد

يعتبر الميعاد *le délai* شرط هام لقبول دعوى الإلغاء أما جهات القضاء الإداري فهو من النظام العام لا يجوز مخالفته ويثيره القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة كان عليها النزاع، وقد حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية آجال رفع الدعوى أمام جهات القضاء الإداري¹ بـ: 04 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي² وأجاز المشرع الجزائري للشخص المعني بالقرار تقديم تظلم أمام الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجل 04 أشهر من تاريخ التبليغ أو النشر طبقاً لنص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهنا نفرق بين حالتين:

1 - حالة سكوت الإدارة عن الرد مدة شهرين يعد رفض ضمنى ويمنح المدعي شهرين آخرين لرفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة³

2 - حالة رد الجهة الإدارية وفي هذه الحالة يبدأ سريان أجل الشهرين من تاريخ رد الإدارة بالرفض⁴

أما في حالة قبول التظلم الإداري ليس للمتظلم أن يرفع دعوى إلغاء لإستجابة الجهة الإدارية لطلبه

ويثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة ويرفق مع العريضة⁵

¹ - وهما :

- المحاكم الإدارية المنشأة بموجب نص المادة الأولى من القانون 02/98 المؤرخ في 1998/05/30 المتعلق بالمحاكم الإدارية.

- مجلس الدولة المنشأ بموجب نص المادة 02/152 من الدستور الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في

1996/12/07.

² - المادة 829 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ونشير هنا إلى أن المادتين

169 مكرر و280 من قانون الإجراءات المدنية السابق كان ميعاد رفع دعوى الإلغاء أمام الغرفة الإدارية محدد بـ 04 أشهر بينما شهرين فقط أمام مجلس الدولة من تاريخ تبليغ الرفض الكلي أو الجزئي للتظلم الإداري.

³ - المادة 02/831 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ - المادة 03/830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ - المادة 04/830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

ولا يحتج بأجل الطعن المنصوص عليه في المادة 829 المذكورة أعلاه إلا إذا أشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه أي ان يذكر في القرار حقه في الطعن وذلك في أجل أربعة أشهر¹

وبناء على ما سبق ذكره فإن التظلم الإداري لم يعد شرطاً إلزامياً لقبول دعوى الإلغاء وإنما أصبح جوازيًا طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو نفس ما ذهب إليه القانون 29/90 المتعلق بالتهئية والتعمير في المادة 63 منه حينما اعتبر التظلم الإداري في مجال الأنشطة العمرانية اختياريًا أو جوازيًا² وذلك بنصها "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكون السلطة السلمية أو رفضها له"، كما أن المرسوم التنفيذي 19/15 خول للأشخاص إمكانية رفع تظلم أمام الجهات الإدارية المختصة وهي الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران فيما يخص العقود العمرانية³. وهو ما أحدث توافق بين النصوص القانونية خاصة بين النص القانوني الخاص 29/90 والعام 09/08⁴ المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبالعودة إلى القرارات الإدارية الصادرة في مجال الأنشطة العمرانية نجد أن المشرع لم يحدد مواعيد أو آجال خاصة للطعن فيها بالإلغاء أمام الجهات الإدارية المختصة، وبالتالي نرجع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المطلب الثاني: أوجه دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي وسيلة أو إجراء قانوني بها يتمكن القاضي الإداري من بسط رقابته على مشروعية القرارات الإدارية ولإلغاء هذه القرارات لابد من توافر أوجه أو أسباب قانونية للطعن فيها بالإلغاء وهذه الأوجه أو الأسباب هي الأسس القانونية التي تقام عليها دعوى الإلغاء

وقد استقر الفقه والقضاء الإداري على أنه لإلغاء القرارات الإدارية هناك أسباب وأوجه للطعن فيها بالإلغاء فهي عيوب تشوب القرار الإداري منها العيوب الخارجية كعيب

¹ - المادة 831 ق.إ.م.إ.

² - راجع: د. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، 2009، ص 350، 351.

³ - انظر المواد 06، 31، 40، 62، 69، 82، من الرسوم التنفيذية 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

⁴ - د. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2013، ص 413.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

عدم الاختصاص ومخالفة الشكل والإجراءات والعيوب الداخلية كعين مخالفة القانون وعيب الانحراف في استعمال السلطة، وهذه الأوجه هي نفسها أسباب إلغاء القرارات الإدارية الغير مشروعة في مجال الأنشطة العمرانية والتي نتناولها بالدراسة فيما يلي:

- ❖ الفرع الأول: عيب عدم الاختصاص.
- ❖ الفرع الثاني: عيب الشكل والإجراءات.
- ❖ الفرع الثالث: عيب مخالفة القانون.
- ❖ الفرع الرابع: عيب الإنحراف في استعمال السلطة.

الفرع الأول: عيب عدم الاختصاص

الإختصاص هو القدرة أو الصفة القانونية على ممارسة وإصدار قرار إداري معين باسم ولحساب الإدارة العامة¹، وهو القدرة القانونية على مباشرة عمل إداري معين²، فكل موظف أو جهة إدارية يحدد لها القانون مجال وحدود اختصاصها، ومن ثم فكل قرار إداري يجب أن يصدر من موظف أو جهة إدارية مختصة قانوناً وصدوره عن غير ذلك نكون أمام عيب عدم الاختصاص كأحد أوجه أو أسباب دعوى الإلغاء.

وعرف عيب عدم الاختصاص بأنه انعدام القدرة أو الأهلية أو الصفة القانونية على اتخاذ قرار إداري معين باسم ولحساب الإدارة العامة بصفة شرعية³، وعرف أيضاً بعدم قدرة الموظف أو الجهة الإدارية على إصدار قرار إداري ما لكونه خارجاً عن الاختصاص المقرر له أو لها قانوناً ودخوله في اختصاص موظف أو جهة إدارية أخرى⁴، وعرف أيضاً بعدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين جعله المشرع من سلطة هيئة أو فرد آخر⁵، ويأخذ عدم الاختصاص عدة صور أو مظاهر تتجلى في عيب عدم الاختصاص الشخصي وعيب عدم الاختصاص الموضوعي وعيب عدم الاختصاص المكاني وعيب عدم الاختصاص الزمني.

¹ - د. عمار عوايدي، المرجع السابق، ص 192.

² - د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 170.

- أنظر أيضاً نفس المؤلف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 36.

³ - د. عمار عوايدي، المرجع نفسه، ص 192.

⁴ - د. عبد الفتاح محمد، المرجع السابق، ص 401.

⁵ - د. نواف كنعان، القضاء الإداري، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009، ص 249.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

أولاً- عيب عدم الإختصاص الشخصي أو الموضوعي

المقصود بعيب عدم الإختصاص الشخصي هو صدور قرار إداري من جهة إدارية أو موظف غير مختص وغير مخول ومؤهل¹ لذلك قانوناً لأن الأصل في الإختصاص أنه شخصي² والقانون هو من يحدد الإختصاص في إصدار القرارات الإدارية وبالرجوع إلى القرارات الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية نجد أن المشرع الجزائري حدد إختصاص إصدار القرارات الإدارية المتعلقة بالعقود العمرانية لكل جهة إدارية معينة. فمثلاً تم تحديد الإختصاص في إصدار القرارات الإدارية المتعلقة برخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم لكل من:

- الوالي في حالة البن ايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة الولاية وهيكلها العمومية، ومنشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاعة وكذلك المواد الإستراتيجية، واقتطاعات الأراضي والبنائيات الواقعة في المناطق الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليها³، ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية ومشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة⁴.

- الوزير بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية⁵، ومشاريع التجهيزات العمومية والخاصة ذات المنفعة الوطنية ومشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية، والأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب حق الإمتياز، والمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة⁶.

¹ - د. بلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 262.

² - د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 176.

³ - المادة 66 من القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير..

⁴ - المادة 01-04/49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 67 من القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير.

⁶ - المادة 04-04/49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

- رئيس المجلس الشعبي البلدي لباقي المشاريع السكنية¹. ولو أن المادة 65 من القانون 29/90 حددت اختصاصه ممثلا للبلدية لكل الاقتطاعات والبناءات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي، وبصفة ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.
- أما بالنسبة للقرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة فإن الاختصاص ينعقد:
- للوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه².
- للوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية³.
- لرئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لباقي المشاريع⁴.
- أما بالنسبة للقرار الإداري المتضمن رخصة الهدم فقد حصر المشرع الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره من الأشخاص⁵.

وهو ما ذهب إليه قرار مجلس الدولة رقم 005594 المؤرخ في 2003/01/07

الغرفة الثالثة الذي قضى بإبطال رخصة بناء صادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري لعدم الاختصاص الموضوعي ذلك أن ديوان الترقية والتسيير العقاري غير مختص بمنح وإصدار رخصة البناء⁶.

مما سبق نجد أن المشرع الجزائري يحدد مجال الاختصاص الشخصي في إصدار القرارات الإدارية المتعلقة بالأنشطة العمرانية كرخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة الهدم كل في حدود اختصاصه حتى لا يكون هناك اعتداء وتداخل في اختصاصات السلطات الإدارية كأن يتدخل الوزير بمنح رخصة تدخل ضمن اختصاص الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو العكس فإن هذا القرار الإداري المتضمن منح هذه الرخصة يكون مشوب بعيب عدم

¹ - المادة 05/49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² - المادة 03/15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³ - المادة 04/15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ - المادة 05/15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁵ - المادة 68 من القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، والمادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁶ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 215.

وأيضا:

- د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 97.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الإختصاص الذي يخول لصاحب المصلحة الالتجاء للقضاء الإداري المختص سواء محكمة إدارية¹ أو مجلس الدولة² طالبا إلغاء ذلك القرار الإداري المشوب بعيب عدم الاختصاص. كذلك في حالة اختصاص السلطة الإدارية بإصدار الرخصة وإمتناعها عن ذلك فإنه يمكن رفع دعوى أمام القضاء الإداري المختص لإجبار السلطة الإدارية بمنح الرخصة المتطلبة لصاحب المصلحة.

1 - عيب عدم الإختصاص المكاني

حدد القانون للهيئات والسلطات الإدارية وموظفيها النطاق الجغرافي أو المكاني لممارسة اختصاصاتها فلا يمكن لها ممارسة صلاحياتها واختصاصاتها خارج النطاق الجغرافي المحدد لها ومن ثم إذا صدر قرار إداري عن جهة إدارية متخذا إجراء معين داخل نطاق جغرافي لا يخضع لسلطتها نكون أمام عيب عدم الاختصاص المكاني فلا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية (أ) إصدار قرار متضمن رخصة بناء أو هدم يدخل في نطاق جغرافي لبلدية (ب).

2 - عيب عدم الإختصاص الزمني

تمارس السلطات الإدارية وموظفيها أو أعوانها اختصاصاتها في حدود زمنية محددة قانونا تختلف حسب طبيعة السلطة.

ويكون القرار الإداري مشوبا بعيب عدم الاختصاص الزمني لصدوره من موظف لم يعد يملك الصفة للقيام بذلك، أو أنه صدر خارج المدة التي يقررها القانون³ كصدور قرار إداري متضمن رخصة بناء أو تجزئة أو هدم من سلطة سحب منها هذا الاختصاص أو انتهت مهامها طبقا لما ينص عليه القانون ومن ثم تكون قراراتها مشوبة بعيب عدم الاختصاص الزمني⁴. كمنح رئيس بلدية لرخصة بناء أو تجزئة أو هدم بعد انتهاء عهده الانتخابية.

¹ - انظر القانون رقم 02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية.

² - انظر القانون رقم 01/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بمجلس الدولة.

³ - د. محمد الصغير بعلی، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 269.

⁴ - د. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 98.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: عيب الشكل والإجراءات

لابد من أن يظهر القرار الإداري في الشكل المطلوب ووفقا للإجراءات المحددة قانونا، لأن هذه الأشكال والإجراءات تعد بمثابة ضمانات لاحترام مشروعية القرارات الإدارية¹.

وعرف الشكل بأنه القالب الذي يفرغ فيه القرار الإداري أي المظهر الخارجي له، ومن ثم فإن عيب الشكل هو عدم احترام كلي أو جزئي لتلك الشكليات أو البيانات الواجبة قانونا².

أما الإجراءات فهي مجموعة الخطوات والمراحل أو العمليات التي يتعين على الإدارة إحترامها عند اتخاذ عملها الإداري، ومن ثم فإن عيب الإجراء هو عدم الاحترام الكلي أو الجزئي للمراحل المحددة قانونا لاتخاذ عمل إداري ما³.

وتندرج ضمن حالات عيب مخالفة الشكل صور كثيرة ومتعددة كعدم نشر القرار الإداري أو عدم تسببيه أو إغفال الإدارة وضع الخاتم أو الإمضاء في قرارها⁴.

أما حالات عيب مخالفة الإجراءات⁵ تظهر في:

- إغفال إجراء استشارة.
- الإخلال بقواعد التبليغ.
- إتخاذ قرار إداري دون تحقيق متطلب قانونا.
- خرق قواعد الإشهار.
- مخالفة تشكيلة لجنة محددة بموجب التنظيم.

وفي مجال الأنشطة العمرانية وبمراجعة قوانين التهيئة والتعمير نجد أن القرارات الإدارية المتضمنة رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم أوجب المشرع صدورها

¹ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، الجزائر، 2013 ص 144.

² - د. بوحميده عطا الله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2014، ص 254.

³ - د. بوحميده عطا الله، المرجع نفسه، ص 257-258.

⁴ - د. عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص 298.

⁵ - راجع : د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 189 إلى 193.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وفقا للأشكال المحددة قانونا¹ وأن رفض هذه الرخص لا يكون إلا لأسباب مستخلصة من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير وأن هذا الرفض يجب أن يبلغ وأن يكون مسببا ومعللا².

كما ألزم المشرع عند إصدار القرار الإداري المتضمن رخصة البناء أو التجزئة استشارة واتخاذ رأي أشخاص عموميين ومصالح مختصة³ وأن مخالفة ذلك يؤدي إلى إلغاء رخصة البناء.

وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره رقم 417 المؤرخ في 2001/07/16 الغرفة الثالثة⁴، عندما أيد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر والقاضي بإلغاء رخصة البناء الممنوحة، ذلك أن الدائرة الحضرية لبلدية بئر مراد رايس أنها فعلا منحت رخصة البناء لكن المعايينات التي قامت بها الجهات المختصة أثبتت أن البناء غير مطابقة للمقاييس العمرانية بالإضافة إلى أنها لا تحتوي على رأي إحدى اللجان الاستشارية وأن القرار محل الاستئناف قد ذكر بأنه لا يظهر من رخصة البناء أنه تم اتخاذ رأي الهيئات الاستشارية.

ومن ثم نقول أن هناك أشكال وإجراءات مطلوبة قانونا عند إصدار القرارات الإدارية المتعلقة بالأنشطة العمرانية يجب احترامها خاصة فيما يتعلق بالعقود العمرانية وأن مخالفة ذلك يؤدي إلى إلغاء ذلك القرار الإداري وذلك بسبب عيب الشكل والإجراءات.

الفرع الثالث: عيب مخالفة القانون

وهو عيب يصيب القرار الإداري في محله و/أو أسباب اتخاذه ويجعله غير قانوني⁵، ويقصد بمحل القرار الإداري ذلك الأثر القانوني الناتج عنه سواء تمثل هذا الأثر في إنشاء مركز قانوني جديد أو في تعديل مركز قانوني قائم أو إلغاء هذا المركز⁶.

¹ - المواد 52، 57، 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

² - المادة 62 من القانون 29/90

³ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15

⁴ - جمال سايس، المرجع السابق ص 1135.

⁵ - د. بوحميذة عطا الله، المرجع السابق، ص 265.

⁶ - د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 195.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

أما السبب هو الحالة القانونية أو الواقعية التي تسوغ إصدار القرار الإداري أي أن السبب هو الوقائع أو الظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها¹، فانعدام الواقعة القانونية أو المادية أو الخطأ في تكييفها أو انعدام السند القانوني الذي يبرر إصدار القرار الإداري وتستند عليه الإدارة في إصدار قرارها² يكون سببا كافيا لإلغاء القرار الإداري.

وفي حالة القرارات الإدارية المتعلقة بالأنشطة العمرانية فإن رقابة القاضي الإداري تنصب على بحث مدى احترام الجبهات الإدارية المصدرة لتلك القرارات لقواعد التهيئة والتعمير خاصة تلك المنصوص عليها في القانون 29/90 والنصوص التنظيمية أو التطبيقية له.

وقد قرر مجلس الدولة في القرار رقم 038284 المؤرخ في 2008/04/30 الغرفة الثالثة إبطال رخصة بناء كونها مخالفة لقانون التهيئة وذلك بسبب منح رخصة البناء كمقابل لدين في ذمة البلدية ذلك أن إجراء تسليم رخصة البناء تخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في النصوص القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير وبالتالي الحصول على رخصة بناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين الداخل في ذمة البلدية لصالحه يعد تصرف مخالفا للقانون يترتب عليه بطلان الرخصة³.

الفرع الرابع: عيب الانحراف في استعمال السلطة

ويقصد به العيب الذي يصيب ركن الهدف من القرار الإداري ويجعله غير مشروع، والهدف هو الأثر البعيد أو الغاية المرجوة من القرار الإداري ويفترض فيه أن يحقق المصلحة العامة للإدارة والأفراد وعليه ففي حالة الانحراف في استعمال السلطة يكون القرار الإداري سليما من حيث الاختصاص واستوفى الشكليات والإجراءات المتطلبية لكن الإدارة استهدفت من ورائه غرضا مغايرا للغرض المسطر لها⁴، فالإدارة العامة تنحرف

¹ - د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع نفسه، ص 197 وأيضاً: - عبد الغني بسيوني عبد الله، القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في لبنان، الدار الجامعية للطباعة والنشر، القاهرة، ص 425.

² - يعيش تمام آمال، عيب السبب كوجه من أوجه الإلغاء، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2004/ 2005 ص 08.

³ - القرار رقم 038284 المؤرخ في 2008/04/30 الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 09 سنة 2009، ص 91.

⁴ - د. بوحميده عطا الله، المرجع السابق، ص 260.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

بالسلطة حينما تسيء استعمال ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف وأغراض وغايات غير مشروعة¹.

وعيب الانحراف في استعمال السلطة يأخذ مظاهر متعددة منها:

- البعد عن المصلحة العامة وذلك من خلال استهداف أغراض شخصية أو محاباة للغير، أو بغرض الإنتقام أو لتحقيق غرض سياسي أو حزبي.
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف وذلك حينما يحدد القانون للإدارة تحقيق هدف معين من خلال إصدار قرارها فإن السعي على غير ذلك الهدف يصيب القرار الإداري بعيب الانحراف في استعمال السلطة مما يستدعي إلغائه حتى وإن تذرعت الإدارة باستهداف المصلحة العامة².

وبالرجوع إلى القرارات الإدارية الصادرة في مجال الأنشطة العمرانية فإن الهدف الأساسي لها هو تحقيق المصلحة العامة العمرانية المحددة في نص المادة الأولى من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية"

فالهيئات الإدارية المختصة بتسليم الرخص الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير ملزمة باحترام الهدف الأساسي للتهيئة العمرانية والمنصوص عليه في المادة السالفة الذكر.

فإن أصدرت قرارات إدارية متعلقة بالبناء أو التجزئة أو الهدم مستهدفة غايات ومصالح بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية فإن هذه القرارات تكون معيبة بعيب الانحراف في استعمال السلطة ومن ثم يمكن إلغاؤها عن طريق الطعن فيها بالإلغاء.

¹ - د. بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 299.

² - د. بعلي محمد الصغير، المرجع نفسه، ص 304-305.

لمزيد من المعلومات راجع:

- د. سليمان محمد الطماوي، نظرية التعسف في استعمال السلطة، دار الفكر العربي، مطبعة عين شمس، الطبعة الثالثة، 1978، ص 448 وما بعدها.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وكما سبق القول أن من صور الانحراف بالسلطة هو مخالفة الإدارة لقاعدة تخصيص الأهداف، فللقانون في كثير من الأحيان قد لا يكتفي في كثير من أعمال الإدارة بتحقيق المصلحة العامة، بل يخصص هدفا محددا يجعله نطاقا لعمل إداري معين، ومن ثم فالقرار الإداري لا يستهدف تحقيق المصلحة العامة بحسب بل أيضا يهدف إلى تحقيق هدف خاص منصوص عليه قانونا، فنجد أن الجهات الإدارية المختصة ترفض مثلا تسليم رخصة بناء أو هدم لمساكنها بالموقع أو لمضار الجوار وقد حدد قانون التهيئة والتعمير الأهداف الخاصة الواجب على الإدارة إتباعها أثناء أدائها لمهامها¹، كالمحافظة على المواقع والجوار والطرق وممرات الراجلين واشتراطه في حالة إجراء أشغال بناء أو هدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب ، لابد من حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا ما بين هذه المساحات ومكان الأشغال² ومن ثم إذا رخصت الإدارة بأشغال بناء أو هدم دون احترام الأهداف المخصصة لحماية الأمكنة والمواقع العامة والساحات والطرق، يعد عيبا يؤسس عليه طلب إلغاء الرخصة المسلمة.

وفي الأخير يستوقفنا موقف القضاء الإداري الجزائري خاصة مجلس الدولة كجهة قضائية عليا في هرم النظام القضائي الإداري فيمراجعة مجموعة القرارات الإدارية الصادرة عنه التي حكم فيها بإلغاء القرارات الإدارية العمرانية نجده لا يذكر وجه الإلغاء أصلا هل هو عيب عدم اختصاص أو عيب مخالفة القانون أو عيب الانحراف باستعمال السلطة أو عيب الشكل والإجراءات ويكتفي بعبارة الحكم بطلان القرار أو عبارة مما يستوجب إلغاء فهو لا يهتم البحث في السبب أو العيب الذي استخلص منه نتيجة حكمه بقدر ما يهتم إلغاء القرار الإداري متى كان مشوبا بعيب المشروعية وأي سبب قانوني لذلك³.

المطلب الثالث: آثار دعوى الإلغاء

لكل دعوى قضائية آثار قانونية ونتائج مترتبة على ممارستها أمام الجهات القضائية المختصة، وأهم أثر قانوني مترتب على رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بالأنشطة العمرانية هو إما إلغاء القرار الإداري المتضمن منح إحدى الرخص الإدارية أو

¹ - أمزيان كريمة، دور القاضي في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه المخصص مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010-2011 ص 30.

² - المادة 72 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ - يعيش تمام آمال، المرجع السابق، ص 24.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

رفض إلغاء القرار أو إصدار قرار بوقف تنفيذه من طرف القضاء الإستعجالي كإجراء تحفظي وهو ما نتعرض له في الفروع الآتية:

- ❖ الفرع الأول: إلغاء القرار الإداري المتعلق بإحدى الرخص الإدارية.
- ❖ الفرع الثاني: رفض إلغاء القرار الإداري المتعلق بإحدى الرخص الإدارية.
- ❖ الفرع الثالث: وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بمنح إحدى الرخص الإدارية.

الفرع الأول: إلغاء القرار الإداري المتعلق بإحدى الرخص الإدارية

عند نظر القاضي الإداري المختص في دعوى الإلغاء المرفوعة أمامه لإلغاء قرار إداري متعلق بإحدى الرخص الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير فإن قراره إما ينصب على إلغاء قرار منح الرخص الإدارية أو إلغاء قرار رفض منح إحدى هذه الرخص أو إلغاء قرار تأجيل تنفيذ إحدى هذه الرخص.

أولاً: إلغاء قرار منح إحدى الرخص الإدارية

يتم إلغاء القرار الإداري المتضمن منح إحدى الرخص الإدارية العمرانية إذا تأكد القاضي من أن القرار مشوب¹ بإحدى عيوب أو أوجه دعوى الإلغاء، كأن تمنح رخصة بناء أو رخصة هدم تمس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي أو يشكل خطراً وبدون استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال.

ثانياً: إلغاء قرار رفض منح إحدى الرخص الإدارية

إذا امتنعت الإدارة المختصة منح إحدى الرخص الإدارية العمرانية بدون وجه حق، وتأكد للقاضي الإداري أن رفض تسليم إحدى هذه الرخص فيه تجاوزاً للسلطة فإنه يحكم بإلغاء مقرر الرفض وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 68240 المؤرخ في 1990/07/28 عندما أقرت إبطال مقرر رفض منح رخصة بناء ذلك أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور وتعطي هذه الإدارة لصاحب الطلب وصلاً بذلك وتمنح

¹ - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 94.

وأيضاً:

- ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص 116.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه ومن ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانونا يعد تجاوزا للسلطة ومتى كان ذلك استوجب إبطال مقرر الرفض¹.

ويمكن للمدعي مباشرة إجراءات جديدة لإستصدار الرخصة المرفوضة ذلك أن القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يخول للقاضي الإداري بأن يوجه أمرا للإدارة لتسليم الرخصة وهو ما كان مخولا له في الأمر رقم 01/85 في المادة 06 منه² المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها.

لكن بمراجعة قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ نجده مكن الجهات القضائية الإدارية من توجيه أوامر للإدارة من أجل تنفيذ أمر أو حكم أو قرار صادر عنها وذلك بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد وعليه يمكن للقاضي الجزائي من توجيه أوامر للإدارة لمنح إحدى الرخص الإدارية متى تبين له أن ملف طالب الرخصة مطابق لما تنص عليه قانون التهيئة والتعمير ولا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفضها⁴ وإن ذلك فيه تجاوز من طرف الإدارة لسلطتها.

ثالثا: إلغاء قرار تأجيل تنفيذ إحدى الرخص الإدارية

مكن المشرع الجزائي الجهات الإدارية المختصة بتسليم إحدى الرخص الإدارية العمرانية من تأجيل الطلب ويفصل فيه خلال أجل سنة على الأكثر وهو ما نصت عليه المادة 64 من القانون 29/90 بقولها "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد"⁵ لكن عندما تصدر الجهة الإدارية

¹ - المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق للمحكمة العليا العدد الأول، 1992 ص 153.

² - برغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 94.

وأیضا:

- ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص 117.

³ - تنص المادة 979 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة لم يسبق أن أمرت بها بسبب بعدم طلبها في الخصومة السابقة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد"

⁴ - ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص 117.

⁵ - أنظر أيضا نص المادتين 18 و 53 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

إحدى هذه الرخص فإنه لا يحق للجهة الإدارية إعادة النظر في القرار والعمل على اتخاذ قرار بتأجيل تنفيذ الرخصة لأن في ذلك تجاوز للسلطة ويقوم القاضي بإلغاء قرار تأجيل تنفيذ الرخصة¹.

وهو ما قضت به المحكمة الإدارية بقالة عندما قضت بإلغاء القرار²، الصادر عن إحدى البلديات المتضمن التوقيف المؤقت لرخصة البناء الممنوحة للمدعين وسببت المحكمة حكمها أن توقيف رخصة البناء إلى حين الفصل في القضية المطروحة بين الورثة لا يدخل ضمن الشروط القانونية التي تمنح على أساسها رخصة البناء والمحددة بالمرسوم رقم 176/91 مما يجعل من القرار محل دعوى الإلغاء جاء مخالفا للقانون يتعين القضاء بإلغائه وهو ما قضت به المحكمة العليا في إحدى قراراتها الذي جاء فيه أنه من المقرر قانونا عندما يتحصل على رخصة إدارية حتى ولو كانت ضمنية لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ ومن ثم فإن المقرر الأمر بتأجيل تنفيذ المقرر الأول يعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن تحصل بموجب مقرر صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي على رخصة تركيب باب حديدي قصد تسييج مستودعه، ثم صدر من نفس السلطة مقرر آخر بموجبه تم تأجيل تنفيذ المقرر الأول فإن المقرر الثاني يعد مشوبا بعيب تجاوز السلطة³.

الفرع الثاني: رفض إلغاء القرار الإداري المتعلق بإحدى الرخص الإدارية

وفي هذه الحالة القاضي الإداري المختص يرفض إلغاء القرار الإداري المتعلق بإحدى الرخص الإدارية سواء بمنحها أو رفضها أو تأجيل تنفيذها ويكون حكمه برفض الدعوى لعدم التأسيس.

¹ - برغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 94.

وأیضا:

- ياسمين شريدي، المرجع نفسه، ص 118.

² - الحكم رقم 13/301 المؤرخ في 2013/04/02 بين ورثة (ز، ومن معه) ضد بلدية (أ.أ.) غير منشور.

³ - القرار رقم 53878 مؤرخ في 1987/04/18، المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا سنة 1990، العدد رقم 03، ص 194.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وهو ما قضت به المحكمة الإدارية في قالة¹ في إحدى أحكامها وذلك عندما حكمت برفض دعوى المدعي لعدم التأسيس الذي طلب القضاء له بإلغاء قرار رفض منح رخصة الهدم، وسببت المحكمة رفضها أنه بعد الإطلاع على ملف الدعوى لاسيما محضر المعاينة المحتج به المرفق بالصور المحرر بتاريخ 2011/02/24 تبين منه أنه لا يوجد المسكن حقيقة إنما هو مهدم عن آخره ومسوى بالأرض تماما فقد صار قطعة أرض متراكمة وعليه وبغض النظر عن أسباب الرفض الأخرى فإنه لا يوجد أي مبرر لمنح رخصة الهدم حسب طلب المدعية والنتيجة فإن طلب إلغاء قرار الرفض غير مبرر ويتعين رفضه وعليه قررت المحكمة رفض الدعوى لعدم التأسيس.

الفرع الثالث: وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بمنح إحدى رخص الإدارية

تنص المادة 02/833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "...غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري" ومن ثم قد يطلب المدعي إلى جانب إلغاء قرار إداري وقف تنفيذ هذا القرار بحيث يقوم القاضي الإداري بإصدار قرار وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بأحد الرخص الإدارية إلى غاية الفصل في موضوع الإلغاء² وينتهي أثر وقف التنفيذ بمجرد الفصل في دعوى الموضوع وهو ما نصت عليه المادة 02/836 قانون إجراءات مدنية وإدارية.

¹ - الحكم رقم 378 / 11 المؤرخ في 2011/10/25 بين (ب) ضد بلدية (س) الصادر عن الغرفة الأولى للمحكمة الإدارية قالة، غير منشور.

² - برغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 95.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

المبحث الثالث: دعوى التعويض

تتسبب القرارات الإدارية العمرانية أحيانا في أضرار تمكن كل ذي مصلحة من رفع دعوى تعويض أمام الجهات القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض، ومن ثم فدعوى التعويض هي وسيلة قانونية حولها القانون لكل ذي مصلحة للمطالبة بالتعويض عما لحقه من أضرار نتيجة القرارات الصادرة عن الإدارة أمام القضاء الإداري.

فيا ترى ما تعريف دعوى التعويض وما هي شروطها وما هو أسسها القانوني والآثار المترتبة عنها وهو ما نتعرض له في المطالب الآتية:

❖ **المطلب الأول: تعريف دعوى التعويض وشروطها.**

❖ **المطلب الثاني: أساس دعوى التعويض.**

❖ **المطلب الثالث: نتائج دعوى التعويض.**

المطلب الأول: تعريف دعوى التعويض وشروطها

نتناول تعريف دعوى التعويض في الفرع الأول وشروطها في الفرع الثاني

الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض

عرف الدكتور عمار عوابدي دعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار¹.

وعرفت أيضا بأنها الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة².

¹ - د. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2012، ص 255.

² - شريف أحمد الطباخ، التعويض الإداري في ضوء الفقه وأحكام المحاكم الإدارية، دار الفكر الجامعي الاسكندرية مصر، سنة 2006 ص06.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض

دعوى التعويض المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية كغيرها من الدعاوى المرفوعة أمام القضاء لقبولها لابد من توافر وتحقق الشروط والإجراءات الشكلية المقررة لقبولها بدءا من:

أولاً: شرط وجود القرار الإداري السابق.

ثانياً: شرط الاختصاص.

ثالثاً: شرط الميعاد.

رابعاً: شرط الصفة والمصلحة والأهلية

أولاً: شرط وجود القرار الإداري السابق

القرار الإداري السابق هو أحد الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض، وذلك بقيام الشخص المضرور بفعل النشاط الإداري غير المشروع والضرار، بتقديم شكوى أو تظلم إداري أمام الجهات الإدارية المختصة ومطالبتها بالتعويض عن الأضرار التي سببتها بإصدارها للقرار الإداري فيكون رد السلطات الإدارية صاحبة وقائع وأفعال النشاط الإداري الضار الصريح أو الضمني قراراً إدارياً سابقاً يتضمن فيه رد موقف السلطة الإدارية إزاء طلبات الشخص المضرور¹ وفي حال عدم اقتناعه بردها يجوز له رفع دعوى تعويض أمام الجهة القضائية المختصة، وقد كان شرط القرار الإداري السابق مشروط قبل تعديل نص المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سنة 1990 وبعد هذا التعديل ثار خلاف فقهي حول بقاء شرط التظلم الإداري في دعاوى التعويض وأبدى الفقه مواقف متناقضة لغاية أن فصل القضاء في ذلك، فالأستاذ عمار عوابدي اشترط القرار الإداري لرفع دعوى التعويض وهو ما ذهب إليه الأستاذ رشيد خلوفي أما الأستاذ مسعود شيهوب يرى بأن القرار السابق حذف من الدعاوى الرامية إلى إقامة مسؤولية الإدارة².

أما القضاء الجزائري لا يأخذ بفكرة القرار الإداري السابق كشرط لرفع دعوى التعويض وهو ما أكدته قرار مجلس الدولة في قراره المؤرخ في 11/05/2004 عندما قرر صراحة عدم لزوم استصدار القرار السابق قبل رفع دعوى التعويض مسبباً قراره كمايلي:

¹ - د. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 269.

² - لحسين بن شيخ آث ملوياً، مسؤولية السلطة العامة، دار الهدى للنشر والتوزيع عين مليلة الجزائر 2013، ص 348 وما بعدها.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

"حيث أن النزاع يتعلق بطلب تعويض مقابل ما لحق المستأنف عليه (م ح) من أضرار بسبب هدم المستأنفة لبنائته التي أقامها وفقا للقوانين السارية، وبعد حصوله على موافقة وزارة الشؤون الدينية وحصوله على رخصة البناء لإقامة سكن فوق بيت الوضوء لمسجد الإمام البخاري الذي يعمل به.

حيث أن طلب التعويض تختص به الغرفة الإدارية طالما أن هذا التعويض يقع على الإدارة.

وحيث أن دفع المستأنف المتعلقة بالمادتين 02/169 و 01/169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية جاءت في غير محلها لأن طلب التعويض لا يقتضي صدور مقرر إداري يرفضه، إلا أنه في الدعوى الحالية يتبين أن المستأنف وزالي وهران لم يرتكب أي خطأ ضد المستأنف عليه يستوجب تعويضه ...¹.

فمجلس الدولة استبعد شرط القرار الإداري السابق في دعاوى التعويض أين ترفع الدعوى مباشرة ضد الجهة الإدارية للمطالبة بالتعويض دون شرط القرار الإداري المسبق.

ومع صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، وبالرجوع للمواد 815 إلى 828 منه والمتعلقة بأحكام رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية لا نجد إشارة صريحة للإبقاء على هذا الشرط فالمشرع تغاضي تماما على شروط القرار السابق ولم يعد له موجب² في دعاوى التعويض في حين أنه إختياري في دعاوى الإلغاء حيث تنص المادة 01/830 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه ...".

ثانيا: شروط الاختصاص

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

¹ - قرار رقم 012454 الغرفة الثالثة لمجلس الدولة (غير منشور) ذكره الأستاذ لحسين بن شيخ آث ملويا في كتابه مسؤولية السلطة العامة، ص 356.

² - د. عادل بو عمران، المرجع السابق، ص 334.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

وتختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها" وتنص المادة 02/801 "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في ...

2- دعاوى القضاء الكامل..."

ومن ثم فدعاوى التعويض يكون الاختصاص بالنظر فيها للمحاكم الإدارية مهما كانت الجهة الإدارية سواء تعلق الأمر بجهة محلية أو مركزية¹.

ثالثاً: شرط الميعاد

حددت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية آجال الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

فلا يجوز قبول الدعوى من طرف الجهة القضائية المختصة إلا خلال الميعاد المقرر لذلك، وهو ميعاد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته وعلى القاضي إثارته من تلقاء نفسه، لكن هذا الميعاد يخص دعوى الإلغاء أو إبطال القرارات الإدارية التي ترفع ضد القرارات الصادرة عن الإدارة.

أما دعوى التعويض فلا يشترط أي ميعاد لرفعها فهي غير محددة بأي ميعاد قانوني لرفعها لأننا أمام عمل ضار للإدارة² وهو ما قرره مجلس الدولة في القرار المؤرخ 2004/06/01 في قضية (ب م) ضد بلدية سيدي عقبة بقوله:

"حيث أن لب هذه الدعوى يتمحور حول تعيين خبير من أجل تقدير المسكن محل النزاع .

حيث أن هذه الدعوى تشمل إذن النزاع الكامل وليس دعوى إبطال وبالتالي لا تخضع لأي ميعاد.

¹ - انظر القرار رقم 13944 المؤرخ في 2004/06/15 قضية (ب.أ) ضد بلدية (ع.ق)، مجلة مجلس الدولة العدد 05 سنة 2004 . ص135.

² - لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 358.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

حيث أن قضاة مجلس قضاء بسكرة برفضهم لهذه الدعوى شكلا، أخطأوا في تقدير الوقائع وفي تطبيق القانون ، وبالتالي يتعين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بقبول الدعوى شكلا...¹.

كما يشترط في الحق المراد حمايته عدم سقوطه بالتقادم² لأن دعوى التعويض بإعتبارها دعوى من دعاوى الحقوق تتقادم وتسقط بمدد سقوط وتقادم الحقوق التي تتصل بها وتحميها ولا بد من وجود الحق الذي تحميه هذه الدعوى وتؤسس عليه³.

رابعاً: شرط الصفة والمصلحة والأهلية

لقبول دعوى التعويض الإدارية لا بد من توافر شرط الصفة والمصلحة⁴ والأهلية وذلك بوجود⁵، مصلحة قانونية وشخصية ومباشرة وحالة لرافعها ولا بد أن ترفع من صاحب المصلحة أو نائبه أو وكيله القانوني

وشرط المصلحة في دعوى التعويض يجب أن يكون الشخص صاحب مركز قانوني ذاتي وصاحب حق شخصي مكتسب ويقع عليه ضرر بفعل النشاط الإداري الضار⁶.

أما شرط الصفة في دعوى التعويض يجب أن ترفع من صاحب المركز القانوني الذاتي أو الحق الشخصي المكتسب شخصياً أو بواسطة نائبة ووكيله القانونية هذا بالنسبة للأفراد المدعين أو المدعى عليهم أما الصفة في السلطات الإدارية المختصة فهي أن ترفع دعوى التعويض من أو على السلطات الإدارية المختصة التي تملك الصفة القانونية للتقاضي باسم ولحساب الإدارة العامة والوظيفة الإدارية في الدولة، مثل رؤساء البلديات في الدعاوى المرفوعة من أو على البلدية والولاية بالنسبة للدعاوى المرفوعة من أو على الولاية والوزراء بالنسبة للدعاوى المرفوعة من أو على الدولة⁷.

¹ - قرار رقم 013218 الغرفة الثالثة لمجلس الدولة (غير منشور) أشار إليه لحسين بن الشيخ آث ملويا في كتابه مسؤولية السلطة العامة ص 358، 359.

² - د. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 293.

³ - د. عمار عوابدي، المرجع نفسه، ص 310.

⁴ - المادة 13 ق. إ. م. إ.

⁵ - د. عمار عوابدي، المرجع نفسه، ص 303.

⁶ - د. عمار عوابدي، المرجع نفسه، ص 312.

⁷ - د. عمار عوابدي، المرجع نفسه، ص 314.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

هذا بالإضافة إلى البيانات ¹ الواجب توافرها في العريضة الافتتاحية للدعوى المنصوص عليها في المادة 15 قانون إجراءات مدنية وإدارية من اسم ولقب المدعي وموطنه والجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى واسم ولقب وموطن المدعي عليه والإشارة إلى تسمية الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي. ويجب أن ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محامي².

المطلب الثاني: أساس دعوى التعويض

تؤسس مسؤولية الجهات الإدارية عن الأضرار الناتجة عن قراراتها المتعلقة بالأنشطة العمرانية على أساس الخطأ فلا يمكن تحميل الجبهات الإدارية المسؤولية وإلزامها بدفع تعويض للمتضرر دون ثبوت إرتكابها للخطأ³، وهذا تطبيقاً للقواعد العامة للمسؤولية. وإما تؤسس على أساس نظرية المخاطر حيث تلتزم الإدارة بالتعويض دون حصول أي خطأ منها كما أنه يجب أن يكون هناك ضرر وعلاقة سببية بين الخطأ والضرر وهو ما نتعرض له فيما يلي:

❖ الفرع الأول: الخطأ كأساس للمسؤولية الإدارية

❖ الفرع الثاني: المخاطر كأساس للمسؤولية الإدارية

❖ الفرع الثالث: الضرر

❖ الفرع الرابع: علاقة السببية

الفرع الأول: الخطأ كأساس للمسؤولية الإدارية

مسؤولية الجهات الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية تقوم أساساً على الخطأ، فتسأل الإدارة عن الأضرار الناتجة عن قراراتها الصادرة في مجال الأنشطة العمرانية وذلك عند منحها أو رفض منح أو سحبها لإحدى الرخص الإدارية وذلك بطريقة غير قانونية.

أولاً: منح إحدى الرخص الإدارية العمرانية بصفة غير قانونية

¹ - المادة 816.ق. إ. م. إ.

² - المادة 815.ق. إ. م. إ.

ولمزيد من المعلومات راجع:

د. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 315 وما بعدها.

³ - Rachid Zouaimia et Marie Christin Roualt. DROIT Administratif.BERTI, Editions 2009, p294.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

حدد القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ونصوصه التنظيمية كليات منح مختلف الرخص الإدارية العمرانية، إلا أن كل منح مخالف لما تضمنه قانون التهيئة والتعمير تخول كل صاحب مصلحة متضرر من إحدى هذه الرخص الغير مشروعة والغير قانونية، من رفع دعوى يطلب فيها التعويض عما أصابه من ضرر كمخالفة قواعد ارتفاع المباني مثلما نصت عليه المادة 06 من القانون 29/90 أو منح رخصة بناء على الشريط الساحلي مخالفة لأحكام المادة 45 منه أو الترخيص بأشغال بناء أو هدم مخالفة لنص المادة 69 من القانون المذكور أعلاه.

إذا عندما يتم منح رخصة إدارية عمرانية بصفة غير قانونية فإنها يمكن أن تحدث أضرار للغير وتمس بمصالحهم وهذا بسبب أشغال البناء أو التجزئة أو الهدم التي سمحت بها الإدارة بمقتضى الرخصة المسلمة ومن ثم يحق لهؤلاء المتضررين المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابتهم¹.

ثانيا: رفض منح إحدى الرخص الإدارية العمرانية بصفة غير قانونية

أكدت المادة 62 من القانون 29/90 أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من هذا القانون ويجب أن يكون قرار الرفض معللا ومسببا قانونا.

ومن ثم فإن رفض الإدارة تسليم إحدى الرخص الإدارية المذكورة أعلاه بصفة غير مشروعة وغير قانونية، فإن ذلك يمنح الحق لطالب الرخصة بأن يطالب بالتعويض أمام الجهة القضائية المختصة جراء الرفض غير القانوني للرخصة المطلوبة. أما إذا كان الرفض بصفة قانونية فإن ذلك لا يمنح حق طلب التعويض.

ثالثا: سحب إحدى الرخص الإدارية بصفة غير قانونية

المقصود بسحب القرار الإداري إنهاء ما ولده من أثر بالنسبة للماضي ومنع سريان أثره بالنسبة للمستقبل بقرار تصدره الإدارة² فيصبح كأن لم يكن .

¹ - برغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 100-101.

² - د. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر 2008، ص 297.

وأيضاً: د. ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 228.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

والمجال الخصب لسحب القرارات الإدارية يتمثل في القرارات غير المشروعة لكونها إما صادرة عن سلطة غير مختصة أو في غير الشكل الذي تطلبه القانون أو لم تستند في إصدارها إلى أسباب واقعية أو قانونية تبررها أو مشوبة بعيب الانحراف في استعمال السلطة ولكن ذلك لا يمنع من سحب القرارات الإدارية السليمة متى لم يترتب على ذلك مساس بحقوق الغير المكتسبة أو تعلق بقرار إنهاء خدمة¹.

وميعاد سحب القرار الإداري غير المشروع هو ذاته ميعاد الطعن بإلغاءه² أي 04 أشهر طبقا لما تنص عليه المادة 829 قانون إجراءات مدنية وإدارية ومن ثم استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الصادرة عن الإدارة ويكون منشأ لحقوق فالقرار يصبح محصنا بعد مرور أربعة أشهر من إصداره وعلى الإدارة سحبه قبل هذا الأجل المحدد وإلا اعتبر قرار السحب غير مشروع³.

وهو ما قرره الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى في قرار لها الذي جاء فيه أنه من المقرر قانونا وعلى ما جرى به القضاء الثابت استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ لحقوق ومن ثم فإن قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الملغي لرخصة البناء لمجرد ادعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قرار مشوبا بتجاوز السلطة ولما كان من الثابت في قضية الحالة أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة البناء يكتسي الصبغة التنظيمية ويرتب حقوقا للمستفيد منه دون أن يكون مشوبا بأي مخالفة، فإن الطاعن على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة⁴.

ومن ثم إذا عمدت الإدارة إلى سحب إحدى الرخص الإدارية الصحيحة فإنها تكون قد تجاوزت سلطتها في ذلك ومن حق المضرور رفع دعوى إدارية للمطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر.

¹ - د. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، المرجع نفسه، ص 297.

² - د. ماجد راغب الحلو، المرجع نفسه، ص 231.

³ - برغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 101.

⁴ - القرار رقم 29432 المؤرخ في 27/11/1982، المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، العدد الأول 1990، ص 188.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الفرع الثاني: المخاطر كأساس للمسؤولية الإدارية

الأصل في المسؤولية الإدارية أنها تقوم على أساس الخطأ بالإضافة إلى الضرر الحاصل وعلاقة السببية بين خطأ الإدارة والضرر الحاصل لكن المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر تقوم بدون توافر عنصر الخطأ فهي تقوم على الضرر وعلاقة السببية بين الضرر وعمل الإدارة¹، فهي مسؤولية استثنائية يعفى المتضرر من إقامة الدليل على وجود الخطأ طالما أن المسؤولية تقوم بدون خطأ وينبغي على المتضرر إثبات العلاقة بين عمل الإدارة والضرر الذي أصابه²، فالسلطة العامة تكون مسؤولة مباشرة عن المخاطر التي تنتج عن النشاط الصادر عنها أي أنها هي التي خلقت تلك المخاطر ومن ثم من البديهي أن تكون مسؤولة عنها.

وتعد منازعات الأشغال العمومية أهم المخاطر العمرانية التي تعتبر عملاً ماساً بالعمران³، وهي الميدان الأول الممنوح للمحاكم الإدارية وبسبب أهميتها وكثرتها فإنها تؤدي إلى أضرار بالأموال والأشخاص ويمكن أن تنتج تلك الأضرار إما عند تنفيذها أو بعد إنشاء البنايات العمومية ونظراً لصعوبة إثبات الخطأ فيها لجأ القضاء إلى تطبيق نظرية المخاطر⁴، ومن ثم مسؤولية الإدارة على مخاطر الأنشطة العمرانية تظهر وتتجلى أكثر في علاقة هذه الأخيرة بالأشغال العامة التي تؤدي إلى إحداث أضرار سواء عند تنفيذها أو بعد إنشائها لكن دون وجود أي خطأ من طرف الإدارة على الرغم من الضرر الحاصل، وتبعاً لذلك تكون مسؤولية الإدارة قائمة دون خطأ وأن الإعفاء منها لا يتم إلا بإثبات القوة القاهرة أو خطأ الضحية.

وبالرغم من النتائج الإيجابية التي حققتها المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر، فهي سمحت بتقرير مسؤولية الإدارة بدون خطأ إلا أنها لم تكن كافية لوحدها لتلبية متطلبات العدالة الاجتماعية وحماية حق الضحية وعليه كان لابد من إعمال نظرية المساواة أمام

¹ - د. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 177.

² - لمزيد من المعلومات راجع:

- محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2015/2016، ص 125.

³ - محمد الأمين كمال، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02 أكتوبر 2015، جامعة ابن خلدون تيارت، ص 423.

⁴ - لحسين بن شيخ آث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإداري، دار الهدى عين مليلة، الجزائر 2013، ص 25.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

الأعباء العامة¹، وتسمح المسؤولية بسبب الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة بالتعويض عن الأضرار الناشئة عن تصرفات وأعمال الإدارة بدون خطأ، كأن تسأل الإدارة عند إمتناعها عن إتخاذ الإجراءات الضرورية للحفاظ على النظام العمراني بتقاعسها عن القيام بدورها الرقابي على أعمال البناء والتعمير، فهنا لا يوجد أي خطأ إداري ولا يمكن إعتبار هذا الموقف السلبي خطأ طالما أن أمر القيام بهذا الإجراء من عدمه يعتبر من السلطات التقديرية للإدارة لكن في المقابل تظل مسؤولية الإدارة بدون خطأ قائمة في مواجهة المتضررين نتيجة عدم إحترام قواعد البناء والتعمير²، فالجبهات الإدارية المختصة لها سلطة مراقبة وتنظيم الأنشطة العمرانية بما خوله لها المشرع من سلطات مثل نصه في المادة 115 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية على:

" ضمن هذه الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما وبمساهمة المصالح التقنية للدولة، تتولى البلدية:

- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها،
- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء، ذات العلاقة ببرنامج التجهيزو السكن،
- السهر على إحترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية".

فالجبهات الإدارية المختصة بالعمران تكون مسؤولة عن الأضرار التي تصيب الغير بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران وهي ملزمة بالتعويض عن تلك الأضرار لأنها لم تقم بالمهام والواجبات المسندة لها بموجب القانون مما أدى إلى التسبب في أضرار للغيروهنا بالرغم من عدم إرتكاب الإدارة أي خطأ يستوجب التعويض، إلا أنها تعوض المتضرر على أساس المساواة أمام الأعباء العامة.

¹ - محمد الأمين كمال، الإختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع نفسه، ص 128.

² - محمد الأمين كمال، الإختصاص القضائي في مادة التعمير، المرجع نفسه، ص 132.

وأيضاً:-

محمد الأمين كمال، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، المقال نفسه، ص 426.

الفرع الثالث: الضرر

الضرر هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه وعرف أيضا بأنه ما يصيب المرء في حق من حقوقه¹، فالضرر هو ركن من أركان المسؤولية الإدارية يؤدي تحققه إلى نشوء إلتزام بتعويضه في ذمة المسؤول عنه وينبغي أن يكون الضرر شخصا ومباشرا ومحققا، فليس لمن لم يلحقه ضررا شخصا أن يطالب بالتعويض وأن يكون هذا الضرر مباشرا أي ناجم عن الخطأ والفعل الضار فتحققه يكون نتيجة سلوك الإدارة الخاطيء وأن يكون ضررا محققا أي حصل فعلا وتجسدت آثاره في الواقع².

أما إذا حصل ضرر لكن غير منسوب للإدارة فلا يمكن تعويضه وهو ما قضى به مجلس الدولة في القرار رقم 003408 المؤرخ في 2001/11/06 عن الغرفة الخامسة عندما صادق على القرار المسأنف عن مجلس قضاء قسنطينة القاضي برفض دعوى المستأنف التي طالب فيها بمبلغ مالي كتعويضات عن العقارات المهدمة بالإضافة الى التعويض المادي والمعنوي على أساس أن البناء المشيد أنجز بدون رخصة وأنه من صلاحيات رئيس البلدية أن يقوم بهدمه³.

فكل من لحقه ضرر نتيجة نشاط إداري متضمن منح أو رفض أو سحب إحدى الرخص الإدارية العمرانية يمكن له طلب التعويض عما أصابه من ضرر لكن لا بد من توافر علاقة سببية بين خطأ الإدارة والضرر الحاصل مع مراعات نظام المسؤولية على أساس المخاطر التي تقوم بدون أي خطأ من جانب الجيهاات الإدارية أو السلطات العامة.

الفرع الرابع: علاقة السببية

لقيام المسؤولية الإدارية فإنه يجب أن تكون هناك علاقة مباشرة بين قرار الإدارة غير المشروع والضرر الذي أصاب طالب التعويض أي أن خطأ الادارة هو السبب المباشر

¹ - تعاريف أوردها علي فيلالي في مؤلفه، الإلتزامات العمل المستحق للتعويض، مرجع سابق، ص 244.

² - لمزيد من المعلومات حول شروط الضرر راجع:

د. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، ركن الخطأ في المنازعات الإدارية، دار الفكر العربي، الإسكندرية 2006، ص 211 وما بعدها

³ - مجلة مجلس الدولة، مجلة نصف سنوية يصدرها مجلس الدولة، الجزائر، العدد 01 سنة 2002.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

في وقوع الضرر، فعلاقة السببية هي ركن أساسي في المسؤولية الإدارية ويقع عبء إثباتها على المضرور¹.

المطلب الثالث: نتائج دعوى التعويض

حتى تسأل الإدارة وتلزم بدفع التعويض وجب توافر ركن الخطأ والضرر إلى جانب العلاقة السببية بين نشاط الإدارة والضرر المحقق وعلى من يدعي الضرر إثبات أن نشاط الإدارة أو أحد وسائلها قد تسبب في حدوث الضرر²، فلهم نتيجة لممارسة دعوى التعويض أمام القضاء هو الحصول على التعويض متى ثبت الضرر فالقاضي الإداري عند نظره في دعوى التعويض عليه بالربط بين الوقائع المعروضة عليه وأركان المسؤولية الإدارية ليصل لقبول الدعوى وتقرير التعويض اللازم أو رفضها لعدم التأسيس.

فإذا توافرت الأركان السالفة الذكر تحققت المسؤولية والنتيجة في ذلك هو التزام المسؤول بتعويض المضرور عما أصابه من ضرر سواء حصل الضرر نتيجة خطأ الإدارة أو كان الضرر في إطار مسؤولية الإدارة دون خطأ، وتبعاً لذلك فقد أيد مجلس الدولة الجزائي قرار مستأنف وألزم المستأنف بمنحه للمستأنف عليه تعويضاً مقابل الأضرار التي نتجت عن وقف الأشغال بصفة تعسفية خاصة وأن المستأنف عليه كان بحيازته قرار إداري يمنحه هذه القطعة كما تحصل من طرف نفس المصلحة على رخصة البناء³.

فمجلس الدولة منح التعويض للمستفيد من رخصة البناء بعد أن تم توقيف أشغال البناء من طرف البلدية وعمل على إبطال قرارها واعتبره قرار غير مشروع وعمل على تمكين صاحب الرخصة من التعويض نظراً للأضرار اللاحقة به نتيجة تفويت الوقت عليه وإتلاف مواد البناء.

أيضاً قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا المؤرخ في 1998/04/27 في قضية (ش.د.ب ضد بلدية بنورة ولاية غرداية) عنما ألزمت بلدية بنورة بتعويض المستأنف عن الجدار المهدم من طرفها وسببت قرارها كمايلي:

¹ - د. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، ركن الخطأ في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 224.

² - د. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 134.

³ - القرار رقم 044594 المؤرخ في 2009/05/27، نشرة القضاة نشرية قانونية تصدرها المديرية العامة للشؤون القضائية والقانونية مديرية الدراسات القانونية والوثائق، العدد 66 لسنة 2011 ص 365.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

"حيث أن البلدية المستأنف عليها قامت بالتعدي على الجدران دون الحصول على حكم يرخص لها بذلك، لأن المستأنف استظهر برخصة بناء وبمحضر إثبات حالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعي البلدية

وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف..."¹

ويقع عبئ التعويض على القرارات الإدارية المتضمنة منح أو رفض أو تأخير منح إحدى الرخص الإدارية بصفة غير قانونية أو غير شرعية إلى الجهة الإدارية المختصة بذلك سواء كانت البلدية أو الولاية أو الولاية أو وزارة كل حسب الاختصاص المخول له في منح الرخص الإدارية العمرانية.

¹ - القرار المؤرخ في 1998/04/27 المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، الصادرة عن قسم الوثائق العدد الأول سنة 1998، ص

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

خاتمة الباب:

تشكل الرقابة القضائية ضماناً أساسية للسهر على إحترام القوانين وما تكرسه من حقوق وواجبات، ولا يمكن ممارسة الرقابة القضائية إلا عن طريق المنازعات المختلفة التي تعرض أمام القضاء عن طريق دعاوى من ذوي الشأن، فالقاضي يمارس الرقابة القضائية بناءً على المنازعة المثارة أمامه سواء بين الأفراد والإدارة أو بين الأفراد أنفسهم أو بين الجبهات الإدارية المختلفة ليقول كلمة القانون في ما هو معروض عليه من نزاعات، وتظهر الرقابة القضائية في مجال الأنشطة العمرانية في ما يعرض على الجبهات القضائية من دعاوى مختلفة ناتجة عن ممارسة هذه الأنشطة .

فيتصدى القضاء المدني في مختلف النزاعات العقارية العمرانية بما خوله قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 511 وما بعدها ليفصل فيها طبقاً للقانون.

ويتصدى القضاء الجزائي عن طريق فرض العقوبات الجزائية المقررة على كل مخالفة عمرانية في إطار الركن الشرعي للجريمة .

أما القاضي الإداري فهو يبحث في مشروعية الأعمال الإدارية المتعلقة بالأنشطة العمرانية ويصدر حكمه فيها وينصب حكمه على إلغاء ذلك العمل الإداري أو بحث مشروعيته أو تعويض ما ينتج عنه من أضرار، فولاية القضاء الإداري على الأعمال الإدارية تنصب على الإلغاء وبحث مشروعية القرارات الإدارية والتعويض عن الأضرار الحاصلة.

وكحوصلة لهذا الباب نقول أن:

- للرقابة القضائية دور فعال ومهم في ضبط الأنشطة العمرانية وجعلها في الإطار القانوني الصحيح، وذلك بمناسبة النظر في مختلف الدعاوى المطروحة على مستوى الجبهات القضائية.

- تفرض الرقابة القضائية المدنية تعويض المتضررين من الأنشطة العمرانية وجعل أي نشاط عمراني مطابقاً لما نصت عليه القوانين العمرانية وتوقيف الأشغال المخالفة لذلك.

- تفرض الرقابة القضائية الجزائية العقوبات المقررة قانوناً على مخالفة الأنشطة العمرانية وفرض احترام قواعد القانون العمراني.

الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية

- تفرض الرقابة القضائية الإدارية التأكد من مدى مشروعية القرارات العمرانية ومطابقتها للقانون العمراني والتصدي لها بالإلغاء أو التعويض على الأضرار الحاصلة نتيجة هذه القرارات الغير مشروعة.

خاتمة:

نخلص مما سبق وبعد دراسة أهم النصوص القانونية المتعلقة بالأنشطة العمرانية خاصة القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، والمرسوم التنفيذي 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والمرسوم التنفيذي 177/91 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والمرسوم التنفيذي 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها . أن المشرع الجزائري أولى عناية هامة بموضوع الأنشطة العمرانية والرقابة عليها، وذلك بفرض رقابة صارمة على ممارستها، سواء كانت رقابة إدارية من طرف الجهات الإدارية المختصة، أو رقابة قضائية فيما يخص التصدي للمنازعات والمخالفات المثارة بشأنها.

فالمشرع العمراني الجزائري اشترط مجموعة من الشروط على ممارسة كل نشاط عمراني يشغل هذه الأراضي مهما كان نوعها فلاحية، مناطق سياحية، أراضي غابية أو بفرضه لقيود وارتفاقات قانونية أو بمنعه لممارسة هذه الأنشطة تماما خاصة البناء في مناطق معينة نظرا لما تسببه من خسائر في الممتلكات والأرواح ، كالمناطق الزلزالية والمعرضة للفيضانات والمناطق الصناعية وأراضي امتداد قنوات المحروقات أو المياه.

كما أنه عمل على تنظيم المجالات العمرانية عن طريق قرارات إدارية تنظيمية عمرانية، تتجلى في أدوات التهيئة والتعمير وهما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الأول المحدد للتوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية، أما الثاني فهو الذي يحدد بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي وتنظيم استعمالها ومعايير البناء عليها، وهما ملزمان للأشخاص والسلطات الإدارية العامة على حد سواء، وفي حالة غيابها يتم الاعتماد

على القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

بالإضافة إلى ما اشترطه المشرع من رخص وشهادات على ممارسة أي نشاط عمراني سواء تعلق الأمر بتجزئة الأراضي أو بناء أو هدم أو تقسيم أو مطابقة بنايات لتكون الجهات الإدارية المختصة على إطلاع وعلى علم بمختلف النشاطات العمرانية في دائرة اختصاصها، وحتى تستطيع ممارسة رقابتها اللاحقة على تلك الأنشطة العمرانية ، بما خوله لها المشرع من أجهزة مختصة بذلك وفي حدود ما ينص عليه القانون.

بالإضافة إلى محاولة المشرع تنظيم الحصول على الرخص والشهادات العمرانية وتسريع وتيرة عليها نص على المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 15 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

فالمرسوم التنفيذي 19/15 يعتبر قفزة نوعية في التشريع العمراني الجزائري وذلك بنصه على آجال معقولة في منح الرخص والشهادات العمرانية وتبسط إجراءات الحصول عليها، وهذا من شأنه حث الأفراد على طلب الحصول عليها.

بالإضافة إلى استحداث الشباك الموحد على مستوى البلديات والولايات الذي يعتبر آلية جديدة تسمح وتساهم في تسريع وتيرة دراسة الطلبات، أين تدرس الملفات وتعالج في مكان واحد بعد أن كانت ترسل إلى مختلف المصالح لإبداء رأيها وهذا ما يسمح باختصار الوقت.

وممارسة الأنشطة العمرانية، تتجر عنها منازعات ومخالفات نتيجة عدم احترام الأشخاص أو الجهات الإدارية للنصوص والقواعد العمرانية أين يتصدى لها القضاء كجهة رقابة بالفصل فيها، رغم تشعب تلك المنازعات وتوزيع الاختصاص بين القضاء المدني ، والجزائي والإداري.

فالمنازعات التي يختص بها القضاء المدني هي تلك التي يتنازع فيها أشخاص يحكمهم القانون الخاص حول عدم احترام النصوص والقواعد العمرانية كالإعتداء على

الأملاك المجاورة والبناء بدون رخصة أو عدم احترام ما تنص عليه الرخص العمرانية أصلا، وهو ما يمكن صاحب المصلحة من رفع دعوى استعجالية من أجل وقف الأشغال إلى حين الفصل في موضوع النزاع.

ونظرا للانتهاكات الكبيرة لقواعد أنشطة التهيئة والتعمير فقد مكن المشرع القاضي الجزائي بصلاحيات واسعة جدا في فرض الجزاءات على مرتكبي المخالفات العمرانية، فبعد أن كان دوره ينحصر فيما نصت عليه المادة 77 من القانون 29/90 ، فقد توسع خاصة مع صدور القانون 15/08 الذي جاء بالعديد من المخالفات العمرانية لم يسبق النص عليها أين وسع المشرع من دائرة الأفعال المجرمة وشدد في العقوبات وضاعف من الغرامات .

أما القضاء الإداري كجهة رقابة على الأنشطة العمرانية وبما أن الرخص العمرانية عبارة عن قرارات إدارية، تصدر عن جهات إدارية مختصة فإن القاضي الإداري يبسط رقابته من خلال الفصل في المنازعات التي تثيرها هذه الرخص سواء في منحها أو عدم منحها للأشخاص من الجهات الإدارية أو إلغائها أو سحبها أو طلب الحصول على تعويض عن مسؤولية الإدارة في ذلك.

وعليه نبرز أهم النتائج المتوصل إليها:

- إن القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يعتبر القانون الإطار الذي نظم أحكام العمران في الجزائر بعد الإصلاحات السياسية والإقتصادية والاجتماعية وتكريس حق الملكية العقارية الخاصة، بموجب دستور 1989 وبصدور مراسيمه التنفيذية خاصة المرسوم التنفيذي 176/91 هذا الأخير الذي تميز بتعدد إجراءاته وطول الحصول على الرخص العمرانية مما جعل المشرع الجزائري يتدخل بإلغائه ويصدر المرسوم التنفيذي 19/15.

- إن المشرع الجزائري يحاول دائما مواكبة التطورات الحاصلة في ميدان التهيئة والتعمير، وذلك بتعديله للقانون 29/90 بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أين اشترط المشرع الجزائري ضمن طلب رخصة البناء، دراسة في الهندسة المعمارية والهندسة المدنية، معدين من طرف مهندسين مختصين

وهذا ضمانا لإقامة بنايات تتوافر على معايير السلامة والأمن، وهو ما لم يكن متطلبا ضمن أحكام القانون 29/90.

- ألزم المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين لذلك ممارسة الرقابة على أعمال البناء وطلب الوثائق الضرورية لذلك في أي وقت، كما خول المشرع للبحث ومعاينة المخالفات العمرانية زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية ، كل من مفتشي التعمير، وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، وهذا من شأنه تعزيز عملية الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية وإلزام بقواعد قانون العمران، أين كانت الرقابة عملية إختيارية وليست إجبارية قبل صدور القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- أعطى المشرع الجزائري بموجب القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير صلاحيات للجهات الإدارية على حساب السلطة القضائية وذلك بمنح الإدارة الحق في الهدم مباشرة في حالة البناء بدون رخصة دون اللجوء للقضاء، حتى أن معارضة هذا القرار من قبل المخالف أمام الجهة القضائية لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.

- إن المرسوم التنفيذي 19/15 نص على آجال معقولة في منح الرخص والشهادات العمرانية، وعمل على تبسيط إجراءات الحصول عليها، وهذا من شأنه تخفيف العبء على الأشخاص وجعلهم يقبلون على طلب الرخص المطلوبة قانونا لمباشرة إنجاز أي نشاط عمراني.

- استحدث المرسوم التنفيذي 19/15 الشباك الموحد طبقا للمادتين 58 و59 وهو يعتبر آلية جديدة غير معهودة تسمح بتسريع وتيرة دراسة الطلبات، حيث تدرس الملفات وتعالج في مكان واحد بعد أن كانت ترسل الطلبات إلى مختلف المصالح لإبداء رأيها ما يسمح باختصار الوقت ، لكن ما يؤخذ على هذه الآلية هو التأخير في إنشائها على مستوى العديد من البلديات.

- غياب الممثلين القانونيين عن اجتماعات الشباك الموحد وهو ما يؤدي إلى التأخر في منح الرخص الإدارية، وهذا ما يخالف الغاية من النص على المرسوم التنفيذي 19/15 وهو التسريع في وتيرة دراسة الطلبات.

- التناقض بين نص المادتين 45 و 55 من المرسوم التنفيذي 19/15 في عدد النسخ المتطلبة في رخصة البناء حيث تنص الأولى على 03 نسخ متطلبة بالنسبة للسكنات الفردية في حين أن الثانية يستشف من دراستها أن عدد النسخ هو 04 نسخ، أين تسلم نسخة لصاحب الطلب وتوضع نسخة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحفظ نسخة بأرشفيف المديرية العامة للعمران على مستوى الولاية، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة مؤشرا عليها .

- إن الإستثناء الوارد في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بمجال فرض الرخص الإدارية والتي تقضي بإعفاء بعض الهياكل القاعدية التابعة لبعض الدوائر الوزارية والهيئات والمؤسسات هو استثناء في غير صالح الأنشطة العمرانية ، على الرغم من دعوة العديد من الباحثين إلى مراجعة نص هذه المادة ، إلا أن المشرع أعادها بنفس الصياغة المذكورة في المرسوم 176/91 الملغى إلى المرسوم 19/15.

- بالرغم من إنشاء المشرع الجزائري للعديد من أجهزة الرقابة الإدارية على ممارسة الأنشطة العمرانية التي قللت من ارتكاب المخالفات العمرانية إلا أنها لم تساهم في القضاء عليها نهائيا.

- لم يحدد لنا المشرع الجزائري الحالات التي يمكن فيها رفض شهادة التعمير حتى لا تتعسف الجيهاات الإدارية في منحها.

- لم يحدد المشرع الجزائري في المادة 12 من المرسوم التنفيذي 19/15 الأشخاص العمومية والمصالح التي يتم إستشارتها عند جمع الآراء حول رخصة التجزئة مثلما تم تحديده في المادة 47 من نفس المرسوم المتعلقة برخصة البناء.

- استحدث المشرع الجزائري شهادة قابلية الإستغلال إلا أنه لم يحدد الأجل القانونية لتقديم الطلب بل تركها مفتوحة.

- منح المشرع الإختصاص بمنح شهادة قابلية الإستغلال لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط دون غيره وهنا نطرح التساؤل كيف يمنحها رئيس المجلس الشعبي البلدي ورخصة التجزئة تم منحها من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فالأولى إسناد منح هذه الشهادة للجهة التي منحت رخص التجزئة.
- تراخي الجيهاات الإدارية في منح العقود العمرانية خاصة رخصة البناء مما يؤدي إلى لجوء الأفراد إلى إقامة بنايات بدون رخصة.
- لم يحدد المشرع في المادة 64 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نوع أداة التعمير التي إذا كانت في طور الإعداد يمكن إصدار قرار بتأجيل البت في طلب رخصة البناء أو التجزئة وهومانص عليه أيضا في المادتين 18 و53 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- بالرغم من الأثار القانونية المهمة التي ترتبها شهادة التقسيم من إنشاء وحدات سكنية جديدة إلا أن المشرع ينص على وجوب شهرها على مستوى المحافظة العقارية مثلما تم النص عليه فيما يتعلق برخصة التجزئة في المادة 07/22 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- منح المشرع في نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 الإختصاص بمنح شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي وحده في حين كان على المشرع إسناد ذلك لنفس الجهة المانحة لرخصة البناء سواء الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وهذا من أجل إضفاء رقابة جدية على أشغال البناء.
- الإختلاف بين نص المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، أين منح الإختصاص بمنح شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في المادة 75. في حين أعطى الإختصاص بمنح شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي وحده في نص المادة 64 وكان على المشرع الجزائري وضع حد لهذا الإختلاف بين نص المادتين.
- غياب الرقابة الفعالة على الأنشطة العمرانية يعتبر من أهم المشاكل المطروحة في الجزائر سواء عند منح العقود العمرانية أو بعدها. فهناك العديد من الجيهاات الإدارية المختصة بعمليات الرقابة على الأنشطة العمرانية إلا أنها تبقى دون المستوى المطلوب لوضع حد للمخالفات العمرانية وضبط النشاط العمراني.

- بالرغم من وجود ترسانة قانونية ضخمة تنظم وتؤطر النشاط العمراني إلا أنها لم تحقق الغرض المرجو منها بعد الآثار السلبية الظاهرة في القطاع العمراني بالإضافة إلى أن العديد منها يحتاج إلى إعادة النظر وهو ما بدأ العمل به من طرف المشرع الجزائري أين ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، والنص على المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- نظرا للأهمية التي تكتسيها عملية مطابقة البناءات ودورها في التعاملات العقارية وبالنظر إلى العدد الهائل من الملفات المطروحة على الجيئات الإدارية لمطابقة بنائاتهم أدى إلى التأخر في دراسة الملفات وتراكمها وهو ما وضع المواطنين والمتعاملين العقاريين في ورطة بسبب تأخر الجيئات الإدارية في دراسة ملفاتهم.
- غياب الرؤية الإستشرافية للجيئات التشريعية عند سنها لبعض القوانين العمرانية كالقانون 15/08 الذي كان على المشرع النص على مهلة كافية للأشخاص من أجل مطابقة بنائاتهم خاصة وأن العديد من البناءات هي إما فوضوية أو غير مطابقة تتطلب الوقت سواء للأشخاص أو للجيئات الإدارية من أجل دراسة الملفات وتسوية الوضعيات.
- للرقابة القضائية دور فعال ومهم في ضبط الأنشطة العمرانية وجعلها في الإطار القانوني الصحيح، وذلك بمناسبة النظر في مختلف الدعاوى المطروحة على مستوى الجيئات القضائية.
- تفرض الرقابة القضائية المدنية تعويض المتضررين من الأنشطة العمرانية وجعل أي نشاط عمراني مطابقا لما نصت عليه القوانين العمرانية وتوقيف الأشغال المخالفة لذلك.
- تفرض الرقابة القضائية الجزائية العقوبات المقررة قانونا على مخالفة الأنشطة العمرانية وفرض احترام قواعد القانون العمراني.
- تفرض الرقابة القضائية الإدارية التأكد من مدى مشروعية القرارات العمرانية ومطابقتها للقانون العمراني والتصدي لها بالإلغاء أو التعويض على الأضرار الحاصلة نتيجة هذه القرارات الغير مشروعة.

لذا حاولنا في خضم هذه الدراسة، وعلى ضوء الإستنتاجات السالفة الذكر، أن نخلص إلى أهم التوصيات التي يمكن الإستفادة منها وهي:

- التنسيق بين مختلف الأجهزة الإدارية للرقابة على الأنشطة العمرانية وتبني إستراتيجية عمل متبادلة ومتكاملة، وتفعيل دور هذه الجيئات خاصة رؤساء المجالس الشعبية وشرطة العمران ومفتشي التعمير للعمل على وضع حد للمخالفات العمرانية وضبط النشاطات العمرانية وجعلها في الإطار القانوني الصحيح.
- إجراء دورات تكوينية متصلة بقانون العمران لجميع الفاعلين في قطاع العمران خاصة رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ومفتشي التعمير، وضباط الشرطة القضائية، من أجل شرح القوانين العمرانية وتحديد المهام المنوطة بهم ودورهم في الرقابة العمرانية.
- تحديد الأشخاص العمومية والمصالح التي تتم استشارتها عند جمع الآراء حول طلب رخصة التجزئة.
- العمل على تحديد الحالات التي يمكن فيها رفض طلب شهادة التعمير.
- تحديد الآجال القانونية لتقديم طلب شهادة قابلية الإستغلال وعدم تركها مفتوحة .
- العمل على وضع حد للتنافس بين نص المادتين 45 و 55 من الدستور التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- النص على وجوب شهر شهادة التقسيم نظرا لما تنشئه من وحدات سكنية جديدة كما تم النص عليه في المادة 07/22 من المرسوم التنفيذي 19/15 فيما يتعلق بشهر شهادة التجزئة.
- برمجة تكوين تخصصي للقضاة العاملين في مجال قانون العمران وإدراج مقياس خاص به في مقرر الدراسة بالمدرسة العليا للقضاء خاصة في ظل كثرة القوانين العمرانية وتشعبها.
- إيجاد حل لمشكلة غياب أعضاء الشباك الوحيد خاصة على مستوى البلديات وإلزامهم بالحضور وتقرير عقوبات إدارية لكل عضو يخل بواجب حضور اجتماعات الشباك الوحيد.
- العمل على تمديد آجال سريان القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وبالموازاة مع ذلك نقترح حملة دعائية على مستوى

وسائل الإعلام المختلفة المرئية والمسموعة والمكتوبة العامة والخاصة ومن طرف مختصين من أجل توضيح كيفية تطبيق أحكام القانون 15/08 وتحسيسهم وتوعيتهم بضرورة مطابقة بياناتهم وعلى الجهات الإدارية التكفل الجدي بالموضوع خاصة السرعة في معالجة الملفات وتوفير جميع الإمكانيات المادية والبشرية لذلك.

- على جميع الفاعلين في الميدان العمراني خاصة رؤساء المجالس الشعبية البلدية والمهندسين المعماريين والموثقين والقانونيين تنظيم ملتقيات علمية وأيام مفتوحة تتعلق بشرح القانون 15/08 وتحسيس المواطن بأهمية عمليات تسوية البناءات والإجراءات المتبعة في ذلك خاصة وأن هذا القانون بقي غير معلوم لدى المواطن إلى غاية إنقضاء آجاله وكان على المشرع الجزائري العمل على تمديد آجاله مرة أخرى لتمكين الأشخاص من تسوية وضعيات بنائاتهم وعدم قصر عملية التسوية إلا على البناءات المزودة برخصة بناء وهي غير مطابقة لما تنص عليه هذه الرخصة وهذا ما نصت عليه المادة 113 من القانون 14/16 المؤرخ 2016/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2017.

- الصرامة في تطبيق أحكام قوانين العمران خاصة في مجال هدم البناءات غير الشرعية من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية والإبتعاد عن المصالح الحزبية الضيقة التي تؤدي إلى انتشار البناء غير الشرعي.

وعليه يتعين على الجهات الإدارية المختصة بالرقابة السهر على تطبيق القوانين العمرانية والتصدي لكل المخالفات في حينها، كل ذلك من أجل المصلحة العامة العمرانية حتى نصل إلى إنشاء مدن عصرية وحضارية نسكنها ونرتاح فيها لا مجرد أمكنة نأوي إليها.

تم بحمد الله وعونه.

قائمة المراجع

أولاً: النصوص الرسمية

أ- المواثيق الدولية

01- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 10 ديسمبر 1948.

ب- الدساتير

01- دستور 1976 المؤرخ في 19 نوفمبر 1976، جريدة رسمية رقم 94.

02- دستور 1989 المؤرخ في 23 فيفري 1989، جريدة رسمية رقم 41.

03- دستور 1996 المؤرخ في 28 نوفمبر 1996، جريدة رسمية رقم 76. المعدل بـ:

✓ القانون رقم 03-02 المؤرخ في 10 أفريل 2002، جريدة رسمية رقم 25.

✓ القانون رقم 19-08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، جريدة رسمية رقم 63.

✓ القانون رقم 01-16 المؤرخ في 06 مارس 2016، جريدة رسمية رقم 14.

ج- الأوامر والقوانين

01- الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 48.

02- الأمر رقم 20/70 المؤرخ في 19 فيفري 1970 المتضمن قانون الحالة المدنية المعدل والمتمم جريدة رسمية رقم 21. المعدل والمتمم بالقانون 08/14 المؤرخ في 08/09/2014، جريدة رسمية رقم 49. المعدل والمتمم بالقانون 03/17 المؤرخ في 2017/01/10، جريدة رسمية رقم 02.

03- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية رقم 19.

- 04- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية رقم 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/80 المؤرخ في 1980/08/09 والقانون رقم 01/83 المؤرخ في 1983/01/29 والقانون رقم 84 / 21 المؤرخ في 1984/12/24 والقانون 14/88 المؤرخ في 03 / 05/ 1988 والقانون رقم 01/89 المؤرخ في 1989/02/07 والقانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/05/20 والقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13، جريدة رسمية رقم 31.
- 05- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات ، جريدة رسمية رقم 26.
- 06- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، جريدة رسمية رقم 49. المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995/09/25، جريدة رسمية رقم 55.
- 07- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية رقم 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، جريدة رسمية رقم 51.
- 08- القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية رقم 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/08/20، جريدة رسمية رقم 44.
- 09- القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، جريدة رسمية رقم 89.
- 10- القانون 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، جريدة رسمية رقم 44.
- 11- القانون 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، جريدة رسمية رقم 02.

- 12- القانون 11/99 المؤرخ في 1999/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2000 المعدلة بموجب المادة 49 من القانون 16/05 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، المعدلة بموجب أحكام المادة 25 من الأمر 02/08 المؤرخ في 2008/07/24 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008، المعدلة بموجب المادة 75 من القانون 14/16 المؤرخ في 2016/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2017.
- 13- القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، جريدة رسمية رقم 77.
- 14- القانون 01/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، جريدة رسمية رقم 08.
- 15- القانون 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية رقم 10.
- 16- القانون 08/02 المؤرخ في 2002/05/08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، جريدة رسمية رقم 34.
- 17- القانون 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية رقم 11 .
- 18- القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، جريدة رسمية رقم 11.
- 19- القانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية رقم 43 .
- 20- القانون 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية رقم 51.
- 21- القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية رقم 84.

- 22- القانون 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، جريدة رسمية رقم 15.
- 23- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية رقم 21.
- 24- القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44.
- 25- القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية رقم 46.
- 26- القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية رقم 37.
- 27- القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية ، جريدة رسمية رقم 12.
- 28- القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية رقم 68.
- 29- القانون رقم 14/16 المؤرخ في 2016/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية رقم 77.

د- المراسيم التشريعية

- 01- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/08 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، جريدة رسمية رقم 32.

هـ- المراسيم

- 01 -المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1972/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية رقم 15.
- 02 -المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية رقم 31 .

- 03 -المرسوم 205/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، جريدة رسمية رقم 34.
- 04 -المرسوم 206/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، جريدة رسمية رقم 34.
- 05 -المرسوم 207/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية لرقابة البناء في غرب البلاد، جريدة رسمية رقم 34.
- 06 -المرسوم 208/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية لرقابة البناء في شرق البلاد، جريدة رسمية رقم 34.
- 07 -المرسوم 209/86 المؤرخ في 19/08/1986 المتضمن إنشاء الهيئة الوطنية لرقابة البناء في شرق الشلف، جريدة رسمية رقم 34.
- 08 -المرسوم 213/86 المؤرخ في 19/08/1986 إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، جريدة رسمية رقم 34.
- 09 -المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 26.
- 10 -المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ، وتسليم ذلك ، جريدة رسمية رقم 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/01/2006، جريدة رسمية رقم 01، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009، جريدة رسمية رقم 55.
- 11 -المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، جريدة رسمية رقم 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 ، جريدة رسمية رقم 62، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28/03/2012، جريدة رسمية رقم 19.
- 12 -المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28/05/2005 المحدد لإجراءات مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة

- رسمية رقم 26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 الصادر بتاريخ 2005/09/10، جريدة رسمية رقم 62، والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 166/12 المؤرخ في 2012/04/05، جريدة رسمية رقم 21.
- 13 - المرسوم التنفيذي 370/95 المؤرخ في 15 نوفمبر 1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، جريدة رسمية رقم 70.
- 14 - المرسوم التنفيذي 251/97 المؤرخ في 1997/07/08 المتضمن إنشاء مجلس وطني للإطار المبنى، جريدة رسمية رقم 46.
- 15 - المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية رقم 84.
- 16 - المرسوم التنفيذي 323/03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها ، جريدة رسمية رقم 60.
- 17 - المرسوم التنفيذي رقم 421/04 المؤرخ في 2004/12/20 المحدد لكفايات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية رقم 83.
- 18 - المرسوم التنفيذي 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 المحدد لكفايات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية رقم 17.
- 19 - المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وكفايات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، جريدة رسمية رقم 06، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 2009/10/22، جريدة رسمية رقم 61.
- 20 - المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 2008 /11/27 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها ، جريدة رسمية رقم 69.

- 21- المرسوم التنفيذي 389/08 المؤرخ في 2008/11/27 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء يحدد مهامها وعملها ، جريدة رسمية رقم 69، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 284/10، جريدة رسمية رقم 70.
- 22- المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 22 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، جريدة رسمية رقم 27.
- 23- المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيره م، جريدة رسمية رقم 27.
- 24- المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية ورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية رقم 27.
- 25- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية رقم 07.

و- التعليمات الرئاسية

- التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 1995/08/14.

ز- القرارات

- 01- القرار المؤرخ في 2006/10/28 المحدد لتشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الصادر عن وزارة السكن والعمران، جريدة رسمية رقم 11 المؤرخة في 2007/02/15.
- 02- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 بين وزير الفلاحة والسكن ، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، جريدة رسمية رقم 86.

ر- المذكرات

- المذكرة رقم 5361/91 المؤرخ في 16/10/1991 المتضمنة دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

ثانيا: المؤلفات

أ- باللغة العربية

- 01 - التيجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2000.
- 02 - الغوثي بن ملح، القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر 2000 .
- 03 - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، الجزائر 2000.
- 04 - د. أحسن بوسقيعة، الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة للنشر والتوزيع بوزريعة، الطبعة التاسعة، الجزائر.
- 05 - أحمد غاي، الوجيز في تنظيم ومهام الشرطة القضائية ، دار هومة، الطبعة الخامسة، الجزائر، 2009.
- 06 - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1983 الجزائر.
- 07 - أ.عمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 08 - الوافي فيصل، السندات المثبتة للملكية العقارية، دار الخلدونية، الطبعة الأولى، 2010، الجزائر.
- 09 - بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، الطبعة الثانية، 2009 الجزائر.
- 10 - د. بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة، الجزائر، 2005.

- 11 - د. بعلي محمد الصغير، شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2013
عنابة، الجزائر.
- 12 - بوبشير محند أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى، نظرية الخصومة
الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر.
- 13 - بوحميدة عطا الله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2014.
- 14 - بوجدرية مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة ، الطبعة الثانية، الجزائر 2006.
- 15 - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر
والتوزيع القبة ، الجزائر 2006.
- 16 - جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء الإداري، منشورات كليك المحمدية، الطبعة
الأولى الجزء الثاني، 2013 الجزائر.
- 17 - جمال سايس، الإجتهد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك المحمدية، الطبعة
الثانية 2013 الجزء الثاني، الجزائر.
- 18 - حامد الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، ديوان المطبوعات
الجامعية، الإسكندرية 1994.
- 19 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة ، الطبعة 11 الجزائر.
- 20 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة
2012
- 21 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 22 - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2008.
- 23 - ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة
للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى 2011.
- 24 - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة
الثانية، 2013، الجزائر.
- 25 - زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون الجزائري، دار هومة ، الطبعة الأولى ،
الجزائر، 2009.
- 26 - لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء الإستعجال الإداري، دراسة قانونية وفقهية
وقضائية مقارنة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2007.

- 27 - لحسين بن شيخ آث ملويا، مسؤولية السلطة العامة، دار الهدى للنشر والتوزيع ،عين مليلة الجزائر 2013.
- 28 - لحسين بن شيخ آث ملويا، نظام المسؤولية في القانون الإداري، دار الهدى عين مليلة،الجزائر 2013.
- 29 - ليلي طليبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة ، الطبعة الثانية، الجزائر 2011
- 30 - ماجد راغب الحلو، القرارات الإدارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر 2009.
- 31 - محمد ابراهيمي، الوجيز في قانون الإجراءات المدنية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، بن عكنون، الجزائر 2006.
- 32 - محمد براهيمي، القضاء المستعجل، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، بن عكنون، الجزائر 2010.
- 33 - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الإلتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1983.
- 34 - محمد حزيط ، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية، دار هومة، الطبعة الثانية، الجزائر 2007.
- 35 - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر 2009.
- 36 - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر 2005.
- 37 - مصطفى الجمال، نظام الملكية، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية ،مصر 2000.
- 38 - معوض عبد التواب، الدعوى الإدارية وصيغها، دار الفكر العربي ، القاهرة 1991.
- 39 - سلطاني عبد العظيم، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية 2010، الجزائر.
- 40 - سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الأول، الخصومة القضائية أمام المحكمة، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2008.
- 41 - سليمان محمد الطماوي، نظرية التعسف في استعمال السلطة، دار الفكر العربي، مطبعة عين شمس، الطبعة الثالثة، 1978، القاهرة.

- 42 - سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر العربي، الطبعة السادسة، 1991 القاهرة.
- 43 - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة دار الفكر العربي، 1985 القاهرة.
- 44 - شريف أحمد الطباخ، التعويض الإداري في ضوء الفقه وأحكام المحاكم الإدارية، دار الفكر الجامعي الاسكندرية مصر، سنة 2006.
- 45 - شملال علي، السلطة التقديرية للنيابة العامة في الدعوى العمومية دراسة مقارنة، دار هومة للنشر والتوزيع، بوزريعة، الطبعة الثالثة، 2010 الجزائر.
- 46 - عادل بو عمران، دروس في المنازعات الإدارية، دار الهدى، عين مليلة، 2014 الجزائر .
- 47 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 48 - عبد الله أوهابيه، شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، دار هومة، الطبعة الخامسة، 2013-2014، الجزائر.
- 49 - عبد المجيد ز علاني، المدخل لدراسة القانون، النظرية العامة للحق، دار هومة، الطبعة الثانية، 2009، الجزائر.
- 50 - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، ركن الخطأ في المنازعات الإدارية، دار الفكر العربي، الإسكندرية 2006.
- 51 - عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للقرارات الإدارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر 2008.
- 52 - د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005.
- 53 - عصام نعمة اسماعيل، الطبيعة القانونية للقرار الإداري، دار الفكر العربي، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2009.
- 54 - علي بن عبد الله الشهري، حرائق الغابات الأسباب وطرق المواجهة، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، الطبعة الأولى، 2013.
- 55 - علي عبد الفتاح محمد، الوجيز في القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009.

- 56 - علي فيلالي، الوجيز في نظرية الإلتزام، العمل المستحق للتعويض، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
- 57 - علي فيلالي، نظرية الحق، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 58 - د. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر 2007.
- 59 - د. عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية، قضائية، فقهية، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2007.
- 60 - د. عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 61 - د. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2013.
- 62 - د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر 2009.
- 63 - د. عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، دار جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر 2012.
- 64 - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية، بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 65 - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2012.
- 66 - عمر زوردة، الإجراءات المدنية على ضوء دار الفقهاء وأحكام القضاء encyclopédie بن عكنون، الجزائر.
- 67 - فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في جمهورية مصر العربية، مؤسسة شرباب الجامعة، الإسكندرية مصر 1973.
- 68 - فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1993.
- 69 - نسرين شريفي، مريم عمارة، سعيد بوعلي، القانون الإداري، دار بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر دون ذكر الطبعة ولا سنة النشر.
- 70 - نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001.

ب- باللغة الفرنسية

- 01- Adja Djillali et Bernard Drobenko, droit de l'urbanisme, berti Editions, Alger ,2007.
- 02- Araud(G) et rupied(B) ,droit de L'urbanisme,Delma 2^{eme} édition,Paris,1994.
- 03 - Pierre Merlin, Les techniques de L'urbanisme,Imprimerie des presses universitaires de France 1^{re} édition ; maers 1995.
- 04- Jaqueline Mourand déviller, droit de l'urbanisme 4^{eme} édition 1998 Dalloze, Paris.
- 05- Jocelyne Dubois-maury, L'aménagement urbain,Dalloz,Paris 1996.
- 06- Rachid Zouaimia et Marie Christin Roualt. DROIT Administratif.BERTI,Editions 2009.
- 07- Thuillier(André) et Liet-veaux(Georges), droit de la construction 11^{eme} édition, litec,Paris, 1994.

ثالثا: الرسائل الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه

- 01 -إسماعيل بوقرة، الحكم في دعوى الإلغاء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012، 2013.
- 02 - بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.

- 03 - زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2007-2008.
- 04 - محمد الأمين كمال، الإختصاص القضائي في مادة التعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2016/2015.
- 05 - عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2007
- ب- رسائل الماجستير
- 01 - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2012/2011.
- 02 - أمزيان كريمة، دور القاضي في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه المخصص مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2010.
- 03 - إسماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، بن عكنون جامعة الجزائر 1992.
- 04 - بن غيش بوبكر، رخصة البناء آلية وقاية في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2007.
- 05 - بلفتح عبد الهادي، المركز القانوني للوالي في النظام الإداري الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2011/2010.
- 06 - بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة تبسة، 2010/2009
- 07 - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.
- 08 - جرورو آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2004/2003.
- 09 - حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2008/2007.

- 10 حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2012.
- 11 راضية بركايل، الدعوى الإدارية الإستعجالية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 12 زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة باتنة 2008/2007.
- 13 كمال تواكشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009/2008.
- 14 كواشي عتيقة، اللامركزية الإدارية في الدول المغاربية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، سنة 2011/2010.
- 15 لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2012/2011.
- 16 مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011.
- 17 - مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقاري الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، مذكرة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011.
- 18 مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012/2011.
- 19 مقلاني منى، النظام القانون لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باتنة 2009/2008.
- 20 منير قتال، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
- 21 سي يوسف أحمد، تحولات اللامركزية في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2013.
- 22 -عزيز محمد الطاهر، آليات تفعيل دور البلدية في إدارة التنمية المحلية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2010/2009.

- 23 - عمر اوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2001/2000.
- 24 - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة 2012/2011 .
- 25 - قريمس إسماعيل، محل دعوى الإلغاء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2013 .
- 26 - ياسم بن شريدي، الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008/2007.
- 27 - يعيش تمام آمال، عيب السبب كوجه من أوجه الإلغاء، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2005/ 2004.

رابعاً: المقالات

أ- باللغة العربية

- 01 د. بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد 01، مارس 2007.
- 02 بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران القضاء الكامل، أحكام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير) مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد التجريبي سبتمبر 2013.
- 03 بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقاً للقانون رقم 15/08 مجلة الحقوق والحريات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة العدد التجريبي سبتمبر 2013.
- 04 د. جمال عبد الناصر ر مانع، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي أبريل 2006
- 05 حمدي باشا عم ر، رخصة البناء، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 08.
- 06 رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفك ر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع أبريل 2009.

- 07 د. عزري الزين ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس أفريل 2010.
 - 08 د. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 03 فيفري 2008.
 - 09 د. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 08، جوان 2005.
 - 10 -عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 06 أفريل 2010.
 - 11 محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مجلة الحقوق والحريات، العدد التجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013.
 - 12 محمد الأمين كمال، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02 اكتوبر 2015، جامعة ابن خلدون تيارت.
 - 13 محمد لموسخ، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس أفريل 2010.
 - 14 محاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية العدد الأول نوفمبر 2007 المركز الجامعي يحي فارس المدية.
- ب- باللغة الفرنسية

01- Ben akzouh chabane, de la loi d'orientation foncier au droit de l'urbanisme, revue IDRA, édition par le centre de documentation et de recherche administrative, E.N.A. Alger N° 22, 2001.

خامسا: الملتقيات

• باللغة العربية

- 01 - إقلاولي المولودة ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90. أقيمت في إطار فعاليات ملتقى التهيئة العمرانية في الجزائر "الواقع والآفاق" 03 و 04 ماي 2010 جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة.
 - 02 - بن هاشم الطيب، الدعوى المستعجلة شروط قبولها ومميزاتها، مداخلة أقيمت بمناسبة الندوة الوطنية للقضاء الاستعجالي، زرادة يومي 20 و 21 ديسمبر 1993، المنشور بمجلة الندوة الوطنية للقضاء الاستعجالي، مديرية الشؤون المدنية 1995 طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر.
 - 03 - بوراوي أحمد، قواعد البناء وإتمام إنجازها، مداخلة في ملتقى التهيئة العمرانية في الجزائر "الواقع والآفاق" 03 و 04 ماي 2010 جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة.
 - 04 - زاوي حكيم، شهادة المطابقة كآلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية مداخلة أقيمت في ملتقى في ملتقى التهيئة العمرانية في الجزائر "الواقع والآفاق" 03، 04 ماي 2010 جامعة أوت 1955، سكيكدة.
 - 05 - محمد الهادي لعروق، مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسة الميدانية، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة في إطار فعاليات ملتقى التهيئة العمرانية في الجزائر "الواقع والآفاق" يوم 03 و 04 ماي 2010 جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة .
 - 06 - عثمان بوشكيوة، الحماية القانونية للساحل في التشريع الجزائري، مداخلة في الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر، واقع وأفاق جامعة ، 20 أوت 1955 سكيكدة.
 - 07 - عايدة مصطفىاوي، رقابة تنفيذ رخصة البناء، مداخلة في الملتقى الوطني للتهيئة العمرانية في الجزائر، الواقع والآفاق 03 و 04 ماي 2010 جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة.
- ب - باللغة الفرنسية

01-AllioucheKamel Kerboua , le permis de lotir en droit algérien, séminaire national sur l'aménagement urbain algérien, la réalité et perspectives 03-04 Mai 2010 université 20 août 1955 Skikda .

سادسا- الدوريات

أ- المجلة القضائية

- 01- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد 04 لسنة 1989.
- 02- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد 01 لسنة 1990.
- 03- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد 03 لسنة 1990.
- 04- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد 02 لسنة 1991.
- 05- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد 01 لسنة 1992.
- 06- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد 01 لسنة 1998.
- 07- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد 02 لسنة 2014.
- 08- مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث 2010.

ب- مجلة مجلس الدولة

- 01- مجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة ، الجزائر، العدد 01 لسنة 2002.
- 02- مجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة ، الجزائر، العدد 05 لسنة 2004.
- 03- مجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة ، الجزائر، العدد 09. لسنة 2009.

ج- نشرة القضاة

- 01- نشرة القضاة، نشرة قانونية تصدرها المديرية العامة للشؤون القضائية والقانونية، مديرية الدراسات القانونية والوثائق، وزارة العدل ، العدد 56 لسنة 1999.
- 02- نشرة القضاة، نشرة قانونية تصدرها المديرية العامة للشؤون القضائية والقانونية، مديرية الدراسات القانونية والوثائق، وزارة العدل ، العدد 66 لسنة 2011.

سابعاً- أحكام قضائية

- 01- الحكم رقم 11/378 المؤرخ في 2011/10/25 الصادر عن الغرفة الأولى للمحكمة الإدارية قالمية، غير منشور.
- 02- الأمر الإستعجالي رقم 11/398 المؤرخ في 2011/11/22 القسم الإستعجالي المحكمة الإدارية قالمية، غير منشور.
- 03- الأمر الإستعجالي رقم 12/203 المؤرخ في 2012/10/10 القسم الإستعجالي المحكمة الإدارية قالمية، غير منشور.
- 04- الأمر الإستعجالي رقم 12/508 المؤرخ في 2012/10/23 القسم الإستعجالي المحكمة الإدارية قالمية، غير منشور.
- 05- الأمر الإستعجالي رقم 14/280 المؤرخ في 2015/05/29 القسم الإستعجالي المحكمة الإدارية قالمية، غير منشور.
- 06 - الحكم رقم 13/301 المؤرخ في 2013/04/02، المحكمة الإدارية قالمية، غير منشور.

2	مقدمة:
9	الباب الأول: الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية
10	الفصل الأول: الآليات التنظيمية للأنشطة العمرانية
11	المبحث الأول: الشروط الواجبة للتهيئة والتعمير
11	المطلب الأول: شروط شغل الأراضي
12	الفرع الأول: الأراضي الفلاحية
14	الفرع الثاني: المناطق السياحية
16	الفرع الثالث: الأراضي الغابية
18	الفرع الرابع: الأراضي العامرة والقابلة للتعمير
19	المطلب الثاني: الشروط العامة للبناء
19	الفرع الأول: القيود القانونية الواردة على صاحب البناء
21	الفرع الثاني: الإرتفاقات القانونية الواردة على البناء
22	المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى
24	المبحث الثاني: مخططات التهيئة العمرانية
25	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U
25	الفرع الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
29	الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومجال تطبيقه
31	الفرع الثالث: مجال تطبيق مخطط التهيئة والتعمير
32	الفرع الرابع: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه
32	أولاً: إجراءات إعداده:
38	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي P.O.S
38	الفرع الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي
43	الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي ومجال تطبيقه
46	الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه
51	المطلب الثالث: الأحكام المشتركة لمخططات التهيئة العمرانية
53	الفصل الثاني: أدوات الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية
55	المبحث الأول: الرخص الإدارية
55	المطلب الأول: رخصة البناء
56	الفرع الأول: ماهية رخصة البناء
63	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة البناء

80.....	الفرع الثالث: الآثار القانونية لتسليم رخصة البناء
86.....	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
86.....	الفرع الأول: ماهية رخصة التجزئة
88.....	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة التجزئة
97.....	المطلب الثالث: رخصة الهدم
98.....	الفرع الأول: ماهية رخصة الهدم
101.....	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح رخصة الهدم
107.....	المبحث الثاني: الشهادات الإدارية
107.....	المطلب الأول: شهادة التعمير
107.....	الفرع الأول: ماهية شهادة التعمير
109.....	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح شهادة التعمير
112.....	المطلب الثاني: شهادة التقسيم
112.....	الفرع الأول: ماهية شهادة التقسيم
113.....	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح شهادة التقسيم
117.....	المطلب الثالث: شهادة قابلية الإستغلال
117.....	الفرع الأول: شهادة النفع والتهينة
121.....	الفرع الثاني: شهادة قابلية الإستغلال
124.....	المطلب الرابع: شهادة المطابقة
124.....	الفرع الأول: ماهية شهادة المطابقة
127.....	الفرع الثاني: الإجراءات القانونية لمنح شهادة المطابقة
146.....	الفصل الثالث: أجهزة الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية
148.....	المبحث الأول: هيئات الرقابة
148.....	المطلب الأول: الوالي
148.....	الفرع الأول: تعريف الوالي
149.....	الفرع الثاني: الوالي كسلطة رقابة على الأنشطة العمرانية
150.....	المطلب الثاني: رئيس المجلس الشعبي البلدي
150.....	الفرع الأول: تعريف رئيس المجلس الشعبي البلدي
151.....	الفرع الثاني: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة على الأنشطة العمرانية
155.....	المطلب الثالث: شرطة العمران
155.....	الفرع الأول: تعريف شرطة العمران
156.....	الفرع الثاني: اختصاص شرطة العمران
157.....	المبحث الثاني: لجان الرقابة الإدارية
158.....	المطلب الأول: اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء

158.....	الفرع الأول: تعريف اللجنة
160.....	المطلب الثاني: لجنة الهندسة المعمارية
160.....	الفرع الأول: تعريف لجنة الهندسة المعمارية
161.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للجنة الهندسة المعمارية
162.....	الفرع الثالث: المهام المنوطة بلجنة الهندسة المعمارية
163.....	المطلب الثالث: المجلس الوطني للإطار المبني
164.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمجلس
164.....	الفرع الثالث: اختصاصات المجلس
165.....	المطلب الرابع: المفتشية العامة للعمارة والبناء والمفتشيات الجهوية
165.....	الفرع الأول: تعريف المفتشية العامة للعمارة والبناء والمفتشيات الجهوية
166.....	الفرع الثاني: الاختصاصات المخولة لهم
167.....	المطلب الخامس: لجان عقود التعمير
168.....	الفرع الأول: تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير
170.....	الفرع الثاني: مهام لجان مراقبة عقود التعمير
171.....	خاتمة الباب:
174.....	الباب الثاني: الرقابة القضائية على الأنشطة العمرانية
175.....	الفصل الأول: رقابة القضاء المدني
175.....	المبحث الأول: الدعوى الاستعجالية
176.....	المطلب الأول: تعريف الدعوى الاستعجالية وشروطها
176.....	الفرع الأول: تعريف الدعوى الاستعجالية
176.....	الفرع الثاني: شروط قبول الدعوى الاستعجالية
180.....	المطلب الثاني: أساس الدعوى الاستعجالية
180.....	الفرع الأول: الاستعجال بطبيعته
183.....	الفرع الثاني: الاستعجال بإرادة المشرع (بقوة القانون)
183.....	الفرع الثالث: الاستعجال بما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا
184.....	المطلب الثالث: النتائج المترتبة على ممارسة الدعوى الاستعجالية
184.....	المبحث الثاني: الدعوى المدنية
185.....	المطلب الأول: تعريف الدعوى المدنية
185.....	المطلب الثاني: أساس الدعوى المدنية
185.....	الفرع الأول: مخالفة قواعد العمران
186.....	الفرع الثاني: الضرر
187.....	الفرع الثالث: علاقة السببية

المطلب الثالث: النتائج المترتبة عن ممارسة الدعوى المدنية	187
الفصل الثاني: رقابة القاضي الجزائي.....	188
المبحث الأول: مخالفات التهيئة والتعمير	188
المطلب الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة وإثبات المخالفات العمرانية	188
الفرع الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية	189
الفرع الثاني: إثبات المخالفات العمرانية	196
المطلب الثاني: أصناف المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها	197
الفرع الأول: مخالفة البناء دون رخصة العقوبة المقررة لها	198
ثانيا: العقوبة المقررة لها	199
الفرع الثاني: البناء بمواصفات مخالفة لرخصة البناء والعقوبة المقررة لها	206
الفرع الثالث: مخالفة الهدم دون رخصة والعقوبة المقرر لها	209
الفرع الرابع: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار والعقوبة المقررة لها	211
المبحث الثاني: مخالفات القانون المحدد لقواعد مطابقة البيانات	213
المطلب الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة وإثبات المخالفات	213
الفرع الأول: الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات العمرانية	213
الفرع الثاني: إثبات المخالفات العمرانية	215
المطلب الثاني: أصناف المخالفات العمرانية والعقوبات المقررة لها	215
الفصل الثالث: رقابة القضاء الإداري	224
المبحث الأول: الدعوى الإستعجالية الإدارية	224
المطلب الأول: شروط قبول الدعوى الإستعجالية الإدارية	225
الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعريضة الافتتاحية للدعوى	225
الفرع الثاني: الشروط المتعلقة برافع الدعوى	226
المطلب الثاني: أساس الدعوى الإستعجالية الإدارية	227
الفرع الأول: عنصر الإستعجال	228
الفرع الثاني: عدم المساس بأصل الحق	230
المطلب الثالث: النتائج المترتبة عن ممارسة الدعوى الإستعجالية الإدارية	232
المبحث الثاني: دعوى الإلغاء	233
المطلب الأول: تعريف دعوى الإلغاء وشروط قبولها	233
الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء	233
الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء	235
أولا: محل دعوى الإلغاء	235
ثانيا: الميعاد	239

240	المطلب الثاني: أوجه دعوى الإلغاء
241	الفرع الأول: عيب عدم الإختصاص
245	الفرع الثاني: عيب الشكل والإجراءات
246	الفرع الثالث: عيب مخالفة القانون
247	الفرع الرابع: عيب الانحراف في استعمال السلطة
250	المطلب الثالث: آثار دعوى الإلغاء
250	الفرع الأول: إلغاء القرار الإداري المتعلق بإحدى الرخص الإدارية
252	الفرع الثاني: رفض إلغاء القرار الإداري المتعلق بإحدى الرخص الإدارية
253	الفرع الثالث: وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بمنح إحدى رخص الإدارية
254	المبحث الثالث: دعوى التعويض
254	المطلب الأول: تعريف دعوى التعويض وشروطها
254	الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض
255	الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض
259	المطلب الثاني: أساس دعوى التعويض
259	الفرع الأول: الخطأ كأساس للمسؤولية الإدارية
262	الفرع الثاني: المخاطر كأساس للمسؤولية الإدارية
264	الفرع الثالث: الضرر
264	الفرع الرابع: علاقة السببية
265	المطلب الثالث: نتائج دعوى التعويض
267	خاتمة الباب:
269	خاتمة:
278	قائمة المراجع
298	الفهرس

