



وزارة التعليم والبحث العلمي

جامعة الحاج لخضر - باتنة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

## تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية

تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتور:

رزيق عمار

إعداد الطالبة:

ديرم عايدة

### لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ تعليم عالي بجامعة باتنة	الأستاذة الدكتورة/ مزياني فريدة
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر بجامعة باتنة	الدكتور/ رزيق عمار
عضوا ومناقشا	أستاذ تعليم عالي بجامعة باتنة	الأستاذ الدكتور/ بنياني أحمد
عضوا ومناقشا	أستاذ تعليم عالي بجامعة بسكرة	الأستاذ الدكتور/ عزري الزين
عضوا ومناقشا	أستاذ تعليم عالي بجامعة قسنطينة	الأستاذ الدكتور/ زعموش محمد
عضوا ومناقشا	أستاذ محاضر بجامعة عنابة	الدكتور/ حداد عيسى

# مقدمة

تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري

## 1- أهمية الموضوع:

تغيرت الظروف وتتنوع معها الأسباب لتطلق آثارها المتباينة عبر الفترات الزمنية المتعاقبة على الملكية العقارية بالجزائر التي تتميز بوظيفتها الاجتماعية<sup>(1)</sup> والتي كفلتها المواثيق الدولية والداستاتير الجزائرية ومختلف النصوص القانونية<sup>(2)</sup>، إذ خلفت السياسة العثمانية تقسيما مختلفا للأراضي ليغيره المستدمر الفرنسي مشجعا نقل الملكية من أجل تسهيل السيطرة عليها، ما أفقد العائلة الجزائرية جزءا كبيرا من أملاكها؛ وتضافر مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية والصحية وكذا انعدام الوعي والثقافة العمرانية والحضرية وسوء التخطيط وتوزيع الخدمات لتغيير الوضع الحضري والإطار المبني على مستوى المدن والأرياف على حد سواء.

كل ذلك كان سببا جديا في خلق ظاهرة عانت منها الجزائر ولا زالت تعاني رغم المحاولات العديدة والمتكررة للسلطات الثلاث وبشتى الطرق للقضاء عليها لا سيما الوسائل التشريعية إلا أنها لا زالت في ازدياد مستمر مؤثرة على الدولة والجماعات وكذا الأفراد وممتلكاتهم، وقد اعتمد المشرع في سبيل ذلك أدوات شتى ووسائل متعددة سواء كانت مادية من خلال مجموعة من المخططات التي تنظم عملية التعمير وتحدد القواعد والشروط العامة لها، أو كانت بشرية من خلال الفئات المؤهلة لمراقبة الأشغال والكشف عن المخالفات، أو كانت قرارات تصدر للترخيص بأشغال التعمير بصفة عامة وأشغال البناء بصفة خاصة.

هذه الظاهرة تنامت بشكل أصبح مرعبا وخطيرا خاصة في الفترة الأخيرة ورغم كافة المحاولات إذ ظهرت بصورة جد واضحة من خلال البناءات غير المطابقة لرخص البناء المسلمة بشأنها أو حتى المقامة دون استخراجها من الأساس، إضافة للبناءات غير المتممة والتي أضحت تشوه المظهر الجمالي للمدن وتهدد استقرار المجال الحضري لا سيما إذا شكلت إسقاطا لحالة ووضع الريف بامتزاجها مع تربية المواشي التي أضحت أمرا معتادا في العديد من ضواحيها، أما النفايات والأوساخ الملقاة في كل مكان خاصة ما تعلق منها بمواد البناء فهو أمر معتاد رؤيته بل والأغرب أنه أصبح من غير العادي رؤية الأرصفة والساحات العامة خالية منها.

أما إذا تحدثنا عن التحاصيل والبناءات المنشأة عليها فيمكننا القول أن غالبية التجزئات غير مرخصة إذ لا نبالغ إن قلنا أن العديد من منشئها أصبحوا يتسارعون للربح السريع عن طريق بيع الوحدات الناتجة عنها من أجل البناء دون إتخاذ الإجراءات القانونية السارية المفعول واستخراج رخصة تجزئة قبل مباشرة العملية، رغم أن المشرع منع ذلك والكل على علم به لكن الطمع والهروب من طول الإجراءات وتعددتها في ظل غياب الرقابة الفعالة أدى لتزايد الظاهرة مع تواطئ العديد من المختصين والمتابعين للعملية.

الغش في مواد البناء وفي إنشاء البناءات في حد ذاتها لم يعد خفيا عنا ولم يعد أمرا مستورا إذ شاع في شتى الأوساط والميادين سواء كان في إطار الترقية العقارية أو كان ضمن البناء الفردي ما أصبح يشكل فعلا خطورة على الأرواح والممتلكات لاسيما إذا لم يكن مدروسا وكان خارج إطار رخص البناء أو حتى دون استخراجها، الأمر الذي يزداد سوءا إذا ترعرع في ظل عدم احترام شروط التهيئة وإنشاء الشبكات سواء

(1) للتعرف على نطاق الملكية العقارية راجع خواجه سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون، قسم قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص ص 35/29.

(2) نص الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 10 ديسمبر 1948 على حق التملك بموجب نص المادة 17 وكذا دستور 1976 المؤرخ في 19 نوفمبر 1976، جريدة رسمية رقم 94 من خلال المادة 16، والمادة 49 من دستور 1989 المؤرخ في 23 فيفري 1989، جريدة رسمية رقم 41، إضافة لدستور 1963 المؤرخ في 1963/08/30، جريدة رسمية رقم 62 ودستور 1996 المؤرخ في 28 نوفمبر 1996، جريدة رسمية رقم 76، أما الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية رقم 78 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، جريدة رسمية رقم 26 فنصت المادة 674 منه على أن: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تخرمه القوانين والأنظمة".

بصورة خاصة أو عامة والذي يشتد أكثر مع التجمعات السكنية كما حدث في باب الواد في فيضان 10 نوفمبر 2001 وكذا زلزال 2003، الذين كشفوا عن الخروقات الصارخة لمبادئ وقواعد التعمير وفضح التجاوزات التي أضحت لا إنسانية طالما أودت بأرواح لا ذنب لها إلا أنها وثقت في طريقة الإنشاء سواءا للبنىات أو للتهيئة فكان الثمن غاليا دون أن يكون رادعا.

أما الزحف العمراني والتوسع المختل غير المتحكم فيه وتدني المجال الحضري مع تراجع القيمة الفنية الجمالية للمحيط العمراني فهي مظاهر أصبحت تطبع فضاء المدن الجزائرية وأغلب الأحياء على حد سواء، خاصة في ظل الفوضى التي اجتاحت تخصيص العقارات من خلال تحويل الطوابق الأرضية للعمارات وكذا السكنات إلى محلات تجارية ومهنية وحرفية دون ترخيص من الجهات المختصة أو شهادات مطابقة ودون أن تحرك ساكنا، ما أصبحت معه غالبية العقارات المبنية مختلطة الوجهة بين السكنية والتجارية والحرفية حتى في التحاويص التي خصصت للسكن لا غير والتي ورعي في إنشائها ظروف الرعاية الصحية والنفسية والبيئية من خلال إبعاد هذه الأنشطة الضارة لا سيما ما تعلق منها بالحرف والصناعات.

لا ننسى غياب سندات الملكية للعديد من المؤسسات العمومية والخاصة وبذلك غياب رخص البناء وشهادات المطابقة، وكذا بيع البلديات لأراضي خاضعة للإحتياطات العقارية دون عقود تملك وإقامة المستفيدين منها لبنايات عليها بالضرورة دون هذه الرخص والشهادات.

وفي خضم هذه الفوضى والضياع الذين أصابا السلطة الجزائرية نتيجة المشاكل الحضرية والعمرانية وبعد تخطط طويل في دوامة التشريع في سبيل مكافحة ذلك سن المشرع ترسانة من النصوص لتفادي هذه الظواهر والمخالفات وحماية الأفراد والممتلكات من أي اعتداء قد يرد عليها نتيجة ذلك وعبر فترات زمنية متعاقبة آخرها القانون رقم 15/08 الذي سنّ خصيصا لإعادة تنظيم عملية البناء غير المطابق وبث روح الشرعية فيه من خلال تحقيق مطابقتة وفق إجراءات معينة ومحددة بأجال معينة ومحصورة في فترة سريانه كاستثناء على القاعدة العامة التي احتواها القانون رقم 29/90 والتي تقضي بوجوب استخراج رخص البناء قبل إقامة الأشغال.

وقد هدف المشرع من خلال سن القانون رقم 15/08 إلى إدخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية بالتصرف ضمن إطار قانوني لوضع حد لفوضى العمران وكذا ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا بانسجام، إضافة لإرساء إجراءات تأديبية في مجال احترام آجال البناء<sup>(3)</sup>، مع وضع حد لحالات عدم إنهاء البنايات وتحقيق المنجز منها أو ما هو في طور الإنجاز في إطار تحديد شروط استغلالها وشغلها حماية للأرواح والممتلكات منتهيا بتدابير ردية لمنع الإستمرار في المخالفات، وبذلك أقر المشرع بالأمر الواقع وعمل على إيجاد حل لذلك من خلال هذا القانون.

لذا فموضوع هذه الأطروحة -تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري- يتركز أساسا على الآليات والأدوات المعتمدة من طرف المشرع الجزائري لفرض هذا النوع من الرقابة والأجهزة المختصة بتحقيق ذلك طبعا في ظل القانون رقم 15/08 باعتباره آخر نص قانوني سنه المشرع من أجل تحقيق مطابقة هذه البنايات والوحيد على الصعيد التشريعي خلال هذه الفترة خاصة وأن كل النصوص القانونية السابقة له ألغيت إلا ما ظل منظما لعملية البناء في الإطار العادي وفق القانون رقم 29/90 والذي بقي ساريا بالموازاة معه.

(3) رسالة السكن، نشرة إخبارية لوزارة السكن، العدد 01 لسنة 2011 -يتعلق بتطبيق قانون 20 جويلية 2008-، ص 1، ص 2.

## 2- دوافع اختيار الموضوع:

ساهمت العديد من الدوافع متضافرة في ترسيخ فكرة دراستنا لهذا الموضوع دون تردد، تمثل أهمها في:

### ✓ الدوافع الذاتية:

- ✎ الإنجذاب إلى مجال العقار الحضري لا سيما مجال التهيئة والتعمير، خاصة وأن جل التوجهات والدراسات انصببت على العقار الفلاحي.
- ✎ ظهور العديد من المخالفات على مستوى أشغال البناء التي أدت إلى انتشار الكوارث على مستوى الوطن، وتقع المسؤولية على عاتق الجميع كل في حدود اختصاصه حيال ذلك، لذا وجب من الجانب القانوني تسليط الضوء على القواعد والشروط الموضوعية من قبل المشرع الجزائري لتنظيم هذا النوع من الأشغال والتي يتوجب احترامها ومراعاتها من قبل المواطن والإدارة على حد سواء، وكذا إجراءات وأحكام تحقيق مطابقة المخالف منها.
- ✎ تجربتنا الشخصية كمسيرة سابقة في المجال الصناعي وحاليا كموثقة وملاحظتنا المتعددة لمخالفات المواصفات القانونية لشروط الإنتاج والصرف الصناعي، وكذا التحايلات التي تواجهنا يوميا في سبيل الهروب من المسؤولية تجنب تطبيق الإجراءات القانونية لأسباب خاصة بكل فرد مع عدم مراعاة واحترام الشروط والقواعد القانونية والإجرائية المطلوبة في هذا المجال، مما يؤثر على المحيط العمراني المجاور.

### ✓ الدوافع الموضوعية:

- ✎ أهمية وجدية الموضوع من الناحية العملية الواقعية وكذا القانونية، خاصة وأن التجاوزات الملحوظة في هذا المجال في تزايد مستمر وأثارها تتجلى يوميا على كافة الأصعدة.
- ✎ تعلق هذا الموضوع بأهم الحقوق المكرسة من خلال الدساتير والقوانين والمتمثلة في حق الحياة، والتي من شأن هذه الأشغال أن تعتدي عليها بسهولة وتنتهيها بأذى خطيا أو تجاوز قد يرتكب أثناء تنفيذها.
- ✎ جدّة الموضوع ومواكبته للعصر خاصة وأنه يتعلق بأحدث مجالات الإستثمار المتجسدة في العقار الحضري الذي تنامي وتطور مع تحرير السوق العقارية.
- ✎ حداثة الإجراءات المتخذة من طرف المشرع في سبيل تحقيق مطابقة البناء والتعمير الذي شابها مما صعب تطبيقها حتى على المختصين خاصة في ظل الكم والنوع الهائل للمخالفات.

وقد دفع بنا لاختيار هذا العنوان بالذات وإطلاقه على الأطروحة أنه رغم شساعة البحث وتنوع الإجراءات التي اتخذها المشرع منذ الإستقلال إضافة لتعدد النصوص القانونية التي لا يمكننا غض الطرف عنها من جهة والتي تحتم علينا طبيعة الموضوع وجدية الدراسة أن نتطرق إليها لكن على سبيل الإستئناس لا

غير، إلا أنه من جهة أخرى القانون رقم 15/08 حديث الظهور في ظل إلغاء باقي النصوص القانونية السابقة للقانون رقم 29/90 الذي ظل ساري المفعول بالموازاة مع هذا الأخير إذ لا يمكننا اعتماد ما ألغي منها على حساب آخر نص عمل به لتسوية وضعية البناءات غير المطابقة، لذا فقد ركزنا خلال هذه الدراسة على القانون رقم 15/08 والنصوص التنظيمية اللاحقة إضافة للتأطير القانوني لعملية البناء في النظام العادي المعتمد بموجب القانون رقم 29/90 والتي تعد أساس أشغال البناء.

أما عن اختيارنا لعبارة البناءات غير المطابقة فهو ليس محض الصدفة بل إن البناءات محل التسوية وفق القانون رقم 15/08 هي ما كان منها غير مطابق لرخص البناء والتجزئة أو أدوات التعمير أو النصوص القانونية السارية المفعول كما سنبينه لاحقاً.

### 3-الأهداف:

من خلال هذا الموضوع نحاول إبراز ماهية البناء غير المطابق موضحين أشكاله وأسباب انتشاره والآثار المترتبة عنه إضافة إلى أهم الأدوات والوسائل القانونية المكرسة بموجب النصوص الرسمية للرقابة على أشغال البناء على المستوى الإداري قبل وبعد إنجازها، كوسيلة أولية يعتمدها المشرع في سبيل تأطير أشغال البناء والوقاية من الوقوع في المحذور ومنع ارتكاب المخالفات وتفادي البناء غير المطابق والتي نظمها في إطار القانون رقم 29/90، كما نكشف عن أهم الأدوات والوسائل التي اعتمدها في نفس الوقت وكسلسلة من الإجراءات المستحدثة بموجب القانون رقم 15/08 من أجل تسوية ما تجاوز ذلك منها وخضع لمخالفة القانون شرط توافر الشروط القانونية فيه، لنبين في الأخير الأشغال التي تشكل مخالفة يعاقب عليها القانون والتي توسع فيها المشرع ليحدد لها ترسانة من المواد من خلال القانون رقم 15/08 خلافاً لغيره من التشريع العمراني والتي حدد لها عقوبات متباينة قد تصل أحياناً للحبس، دون أن ننسى تحديد الأجهزة المختصة بتجسيد هذا النوع من الرقابة سواء في المجال التقني أو الميداني، مختتمين بتقييم دور ومدى فعالية الإجراءات المعتمدة بموجب هذا الأخير في القضاء على مخالفات البناء وتصحيح الوضع العمراني بالجزائر كاشفين عما يمكن تحقيقه من خلاله من نجاحات في هذا المجال وعن مدى توفيق المشرع في اختيار هذا الحل بالذات.

### 4-الدراسات السابقة:

تعددت الدراسات المتخصصة في مجال التهيئة والتعمير ولكن جل تركيزها كان على الرخص المنظمة له لا سيما رخصة البناء والمسؤولية المعمارية، من خلال رسائل ماجستير وكذا مؤلفات متخصصة، ومقالات متفرقة على المستوى الوطني أو العربي أهمها: الدكتور عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، طبعة 2005؛ وكذا ديرم عابدة، أراضي العرش في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، الطبعة الأولى لسنة 2013. أما الرسائل الجامعية فأهمها: جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، وكذا ديبح زهيرة، أزمة البناءة اللاشعورية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2000. وبخصوص المقالات فأهمها: الدكتور عزري الزين وكاهنة مزوزي، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة للنشاط العمراني في إطار القانون 15/08، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد 35/34، مارس 2014 وديرم عابدة، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل القانون رقم 15/08 من التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 3، سنة 2014.

## 5-الإشكالية:

والإشكالية التي يطرحها هذا البحث تتجسد في إلى أي مدى شكلت الأدوات المسطرة من طرف المشرع الجزائري لمواجهة مخالفات التعمير ردعا فعليا وفعالا في مواجهة أي خرق للقانون في هذا المجال، و في وجه أي تجاوز للإجراءات والمواصفات المفروضة من خلال النصوص القانونية؟

وإلى أي مدى نجح المشرع في تسوية البناءات غير المطابقة في سبيل حل الأزمة الحضرية والمشكل العمراني بالجزائر؟

وهل يمكن حدوث تقاطع بين هذه الأدوات كوسيلة للضبط الإداري وبين الحقوق والحريات الفردية المكفولة دستوريا والمرتبطة بحق الملكية؟ وما سبيل الموازنة بينهما؟

## 6-المنهج:

للإجابة على هذه الإشكاليات إعتدنا المناهج التالية بما يتماشى وطبيعة الموضوع:

أ. المنهج الوصفي: حيث نطرح من خلاله أسباب وأثار البناء غير المطابق عارضين ما توصل إليه المشرع الجزائري من تشريعات ونصوص قانونية منظمّة لعمليات البناء والرقابة عليها، إضافة للأجهزة المختصة بذلك، وأهم الأدوات المستخدمة للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير لتسوية البناءات غير المطابقة ودورها الأساسي في حل الأزمة العمرانية بالجزائر.

ب. المنهج التحليلي: إعتدناه لتوضيح الأسباب الجدية للبناء غير المطابق والآثار الناجمة عنه وعرض النصوص القانونية وتحليلها، وكذا مناقشة مدى فعالية هذه الإجراءات والأجهزة القائمة على تنفيذها في تحقيق ذلك.

ج. المنهج التاريخي: كي لا نتغاضى عما مرت به الملكية العقارية والمجال الحضري من ظروف متنوعة أدت لانتشار البناء الفوضوي وما مرت به المنظومة التشريعية في مجال العمران لا سيما ما تسبب منها في تعقيد الأزمة الحضرية وتغير التوجهات التشريعية والتنظيمية على مستوى معالجة مخالفات التعمير عمدنا لإتباع هذا المنهج.

## 7-الصعوبات:

شكل الكم الكبير من المراجع المتخصصة صعوبة أماننا لتحديد مجال البحث، خاصة وأن جلها ركز على الرخص لا سيما رخصة البناء، مما أدى للضغط الكمي في الجزء المتعلق بها على حساب باقي الأجزاء، إضافة لنقص الدراسات التي تمس التشريع الجزائري فيما يخص أدوات التهيئة والتعمير وكذا المخالفات والأجهزة المختصة بمعاينتها بصفة عامة وشحها فيما يتعلق بتحقيق مطابقة البناءات بصفة خاصة، كما أن مجال هذه الدراسة جد حديث وحتى الجهات المختصة بتطبيقه لا زالت إلى حد اليوم تجهل أحيانا كيفية تنفيذ أحكامه لتعقيدها، أما على مستوى المكتبات خاصة الجامعية فقد شكل ضياع بعض الرسائل الجامعية والكتب أو إتلاف بعض الأجزاء منها إلى التقليل من حجم المراجع المعتمد عليها، دون أن ننسى الروتين في البحث على مستوى الإدارات المتخصصة التي تعاني من عدم تنظيم الملفات وتضخم الأرشيف، إضافة لغياب المختصين المتكرر وانعدام مكاتب قارة لمفتشي التعمير مما صعب علينا إجراء مقابلات معهم لجمع المعلومات الضرورية.

## 8-الخطوة:



للتعرض لكل ذلك ودراسته، تفرض علينا طبيعة الموضوع وتركيبته اعتماد خطة ثنائية التقسيم، حيث  
نفصل من خلالها ماهية البناء غير المطابق والآليات القانونية لتفاديته، وهذا من خلال عرض أهم الأدوات  
والوسائل المعتمدة من طرف المشرع الجزائري لتنظيمه وتفادي الوقوع في المخالفات إذ تعد في الأساس  
المرجع الرئيسي لتطبيق أحكام القانون رقم 15/08 من خلال الباب الأول، إضافة للأدوات والوسائل المستحدثة  
في سبيل القضاء على مخالفات التعمير ووضع حل لما يمكن تصحيح وضعيته من خلال تحقيق مطابقته وفق  
إجراءات متباينة ومعقدة تنفذها أجهزة مختصة ومتنوعة من خلال الباب الثاني.

- ✓ الباب الأول: الآليات القانونية لتفادي البناء غير المطابق
- ✓ الباب الثاني: تحقيق مطابقة البناءات























































































































































































































































































































































































































































































































# الفهرس

تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري



شكر و عرفان

إهداء

قائمة المختصرات

مقدمة

أ	.....
01	الباب الأول: الآليات القانونية لتفادي البناء غير المطابق
04	الفصل الأول: ماهية البناء غير المطابق
05	المبحث الأول: مفهوم البناء غير المطابق
05	المطلب الأول: تعريف البناء غير المطابق
08	المطلب الثاني: أشكال البناء غير المطابق
09	الفرع الأول: البناية غير المتممة والمتصلة على رخصة بناء
10	الفرع الثاني: البناية المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء
11	الفرع الثالث: البناية المتممة دون رخصة بناء
12	الفرع الرابع: البناية غير المتممة دون رخصة بناء
14	المبحث الثاني: أسباب وآثار البناء غير المطابق
15	المطلب الأول: أسباب البناء غير المطابق
15	الفرع الأول: الأسباب المرتبطة بالظروف العامة للدولة
15	أولاً- الأسباب التاريخية
16	ثانياً- الأسباب الاقتصادية
18	ثالثاً- الأسباب الأمنية
18	رابعاً- الأسباب التشريعية
21	خامساً- سوء التخطيط
23	الفرع الثاني: الأسباب المرتبطة بالظروف الخاصة بالأفراد
23	أولاً- الأسباب الإجتماعية
24	ثانياً- الأسباب المهنية
25	ثالثاً- الأسباب المرتبطة بالوعي الإجتماعي
26	المطلب الثاني: آثار البناء غير المطابق
26	الفرع الأول: أثره على النظام العام
27	الفرع الثاني: أثره على سلامة الأشخاص والممتلكات
28	الفرع الثالث: أثره على البيئة والمظهر الجمالي
30	الفصل الثاني: الآليات التقنية لتفادي البناء غير المطابق
31	المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
31	المطلب الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
32	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
33	الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
35	الفرع الثالث: مجال تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
37	المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
37	الفرع الأول: التقرير التوجيهي
38	الفرع الثاني: لائحة التنظيم
39	الفرع الثالث: الوثائق البيانية
41	المطلب الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
41	الفرع الأول: تحضير المخطط
44	الفرع الثاني: المصادقة على المخطط
46	الفرع الثالث: مراجعة المخطط وتعديله
49	المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي POS
49	المطلب الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي
50	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
51	الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي
52	الفرع الثالث: مجال تطبيق مخطط شغل الأراضي
53	المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي
53	الفرع الأول: لائحة التنظيم
55	الفرع الثاني: الوثائق البيانية

56	المطلب الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
56	الفرع الأول: تحضير مخطط شغل الأراضي
59	الفرع الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي
60	الفرع الثالث: مراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله
62	الفصل الثالث: الآليات الإدارية لتفادي البناء غير المطابق
64	المبحث الأول: رخص التهيئة والتعمير
64	المطلب الأول: رخصة البناء
64	الفرع الأول: ماهية رخصة البناء
65	أولا- مفهوم رخصة البناء
65	1- تعريف رخصة البناء
67	2- الطبيعة القانونية لرخصة البناء
68	3- الأهمية القانونية لرخصة البناء
69	ثانيا- نطاق تطبيق رخصة البناء
69	1- الأشغال الخاضعة لرخصة البناء
71	2- الأشغال المعفاة من استخراج رخصة البناء
71	الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء
71	أولا- تقديم طلب رخصة البناء
72	1- شروط طلب رخصة البناء
75	2- صفة طالب رخصة البناء
76	ثانيا- دراسة طلب رخصة البناء
78	ثالثا- البت في طلب رخصة البناء
78	1- الجهة المختصة بمنح رخصة البناء
80	2- مضمون قرار رخصة البناء
83	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
83	الفرع الأول: ماهية رخصة التجزئة
83	أولا- مفهوم رخصة التجزئة
84	1- تعريف رخصة التجزئة
85	2- الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة
85	3- الأهمية القانونية لرخصة التجزئة
86	ثانيا- نطاق تطبيق رخصة التجزئة
87	الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة
87	أولا- تقديم طلب رخصة التجزئة
87	1- شروط طلب رخصة التجزئة
89	2- صفة طالب رخصة التجزئة
89	ثانيا- دراسة طلب رخصة التجزئة
90	ثالثا- البت في طلب رخصة التجزئة
90	1- الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة
91	2- مضمون قرار رخصة التجزئة
94	المبحث الثاني: شهادات التهيئة والتعمير
94	المطلب الأول: شهادة التعمير
95	الفرع الأول: ماهية شهادة التعمير
95	أولا- تعريف شهادة التعمير
96	ثانيا- الطبيعة القانونية لشهادة التعمير
96	ثالثا- الأهمية القانونية لشهادة التعمير
97	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التعمير
97	أولا- تقديم طلب شهادة التعمير
97	1- شروط طلب شهادة التعمير
98	2- صفة طالب شهادة التعمير
98	ثانيا- دراسة طلب شهادة التعمير
99	ثالثا- البت في طلب شهادة التعمير
99	1- الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير
100	2- مضمون قرار شهادة التعمير
101	المطلب الثاني: شهادة النفع والتهيئة

102	الفرع الأول: ماهية شهادة النفع والتهيئة
102	أولاً- مفهوم شهادة النفع والتهيئة
102	1- تعريف شهادة النفع والتهيئة
103	2- الطبيعة القانونية لشهادة النفع والتهيئة
104	3- الأهمية القانونية لشهادة النفع والتهيئة
105	ثانياً- نطاق تطبيق شهادة النفع والتهيئة
106	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة النفع والتهيئة
106	أولاً- تقديم طلب شهادة النفع والتهيئة
107	1- شروط طلب شهادة النفع والتهيئة
107	2- صفة طالب شهادة النفع والتهيئة
108	ثانياً- دراسة طلب شهادة النفع والتهيئة
109	ثالثاً- البت في طلب شهادة النفع والتهيئة
109	1- الجهة المختصة بمنح شهادة النفع والتهيئة
110	2- مضمون قرار شهادة النفع والتهيئة
111	المطلب الثالث: شهادة المطابقة
112	الفرع الأول: ماهية شهادة المطابقة
112	أولاً- مفهوم شهادة المطابقة
112	1- تعريف شهادة المطابقة
113	2- الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
113	3- الأهمية القانونية لشهادة المطابقة
115	ثانياً- نطاق تطبيق شهادة المطابقة
115	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
116	أولاً- تقديم طلب شهادة المطابقة
116	1- شروط طلب شهادة المطابقة
116	2- صفة طالب شهادة المطابقة
117	ثانياً- دراسة طلب شهادة المطابقة
117	1- الزيارة الميدانية للمواقع
119	2- تحرير المحاضر
122	ثالثاً- البت في طلب شهادة المطابقة
123	1- الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة
123	2- مضمون قرار شهادة المطابقة
125	خاتمة الباب
131	الباب الثاني: تحقيق مطابقة البناءات
133	الفصل الأول: ماهية تحقيق المطابقة
134	المبحث الأول: مفهوم تحقيق المطابقة
134	المطلب الأول: تعريف تحقيق المطابقة
138	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لتحقيق المطابقة
141	المطلب الثالث: الأهمية القانونية لتحقيق المطابقة
145	المبحث الثاني: نطاق تطبيق تحقيق مطابقة البناءات
145	المطلب الأول: البناءات القابلة لتحقيق المطابقة
149	المطلب الثاني: البناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة
153	الفصل الثاني: أحكام تحقيق المطابقة
154	المبحث الأول: الأجهزة المختصة بتحقيق المطابقة
154	المطلب الأول: لجنة الدائرة
155	الفرع الأول: ماهية لجنة الدائرة
155	أولاً- مفهوم لجنة الدائرة
156	1- تعريف لجنة الدائرة
156	2- الطبيعة القانونية للجنة الدائرة
157	ثانياً- تشكيلة لجنة الدائرة
158	ثالثاً- النظام الداخلي للجنة الدائرة
159	الفرع الثاني: إختصاصات لجنة الدائرة
159	أولاً- الإختصاص المحلي
160	ثانياً- الإختصاص النوعي

161	.....	المطلب الثاني: لجنة الطعن
162	.....	الفرع الأول: ماهية لجنة الطعن
162	.....	أولاً- مفهوم لجنة الطعن
162	.....	1- تعريف لجنة الطعن
163	.....	2- الطبيعة القانونية للجنة الطعن
163	.....	ثانياً- تشكيلة لجنة الطعن
164	.....	ثالثاً- النظام الداخلي للجنة الطعن
165	.....	الفرع الثاني: إختصاصات لجنة الطعن
165	.....	أولاً- الإختصاص المحلي
166	.....	ثانياً- الإختصاص النوعي
167	.....	المطلب الثالث: فرق المتابعة والتحقيق
167	.....	الفرع الأول: ماهية فرق المتابعة والتحقيق
168	.....	أولاً- مفهوم فرق المتابعة والتحقيق
168	.....	1- تعريف فرق المتابعة والتحقيق
169	.....	2- الطبيعة القانونية لفرق المتابعة والتحقيق
171	.....	ثانياً- تشكيلة فرق المتابعة والتحقيق
174	.....	ثالثاً- الوصاية الإدارية على فرق المتابعة والتحقيق
175	.....	الفرع الثاني: إختصاصات فرق المتابعة والتحقيق
175	.....	أولاً- الإختصاص المحلي
175	.....	ثانياً- الإختصاص النوعي
178	.....	المبحث الثاني: إجراءات تحقيق المطابقة
178	.....	المطلب الأول: تقديم طلب تحقيق المطابقة ومعاينة الأشغال
179	.....	الفرع الأول: تقديم طلب تحقيق المطابقة
179	.....	أولاً- شروط طلب تحقيق المطابقة
183	.....	ثانياً- صفة طالب تحقيق المطابقة
187	.....	الفرع الثاني: معاينة الأشغال
187	.....	أولاً- الزيارة الميدانية
189	.....	ثانياً- تحرير محضر المعاينة
191	.....	المطلب الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة والبت فيه
191	.....	الفرع الأول: دراسة طلب تحقيق المطابقة
195	.....	الفرع الثاني: البت في طلب تحقيق المطابقة
196	.....	أولاً- قبول طلب تحقيق المطابقة
205	.....	ثانياً- قبول الطلب المقيد بشروط
206	.....	ثالثاً- رفض طلب تحقيق المطابقة
207	.....	1- حالات إصدار قرار الرفض
209	.....	2- الطعن في قرار الرفض
210	.....	الفصل الثالث: آثار تحقيق المطابقة
210	.....	المبحث الأول: القرارات الناتجة عن إجراء تحقيق المطابقة
211	.....	المطلب الأول: رخصة البناء على سبيل التسوية
212	.....	الفرع الأول: ماهية رخصة البناء على سبيل التسوية
212	.....	أولاً- مفهوم رخصة البناء على سبيل التسوية
212	.....	1- تعريف رخصة البناء على سبيل التسوية
213	.....	2- الطبيعة القانونية لرخصة البناء على سبيل التسوية
213	.....	3- الأهمية القانونية لرخصة البناء على سبيل التسوية
213	.....	4- مقارنة بين رخصة البناء ورخصة البناء على سبيل التسوية
216	.....	ثانياً- نطاق تطبيق رخصة البناء على سبيل التسوية
217	.....	الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء على سبيل التسوية
219	.....	المطلب الثاني: رخصة إتمام الإنجاز
220	.....	الفرع الأول: ماهية رخصة إتمام الإنجاز
220	.....	أولاً- مفهوم رخصة إتمام الإنجاز
220	.....	1- تعريف رخصة إتمام الإنجاز
221	.....	2- الطبيعة القانونية لرخصة إتمام الإنجاز
222	.....	3- الأهمية القانونية لرخصة إتمام الإنجاز

222	4- مقارنة بين رخصة إتمام الإنجاز ورخصة البناء على سبيل التسوية .....
223	ثانيا- نطاق تطبيق رخصة إتمام الإنجاز .....
223	الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة إتمام الإنجاز .....
224	أولا- تقديم طلب الرخصة .....
226	ثانيا- إستئناف أشغال البناء .....
227	المطلب الثالث: شهادة المطابقة .....
231	المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن إجراء تحقيق المطابقة .....
231	المطلب الأول: الدعوى الإدارية .....
232	الفرع الأول: الإختصاص بالفصل في الدعوى الإدارية .....
233	الفرع الثاني: أساس الدعوى الإدارية .....
233	أولا- أساس دعوى الإلغاء .....
235	ثانيا- أساس دعوى التعويض .....
236	الفرع الثالث: نتائج الدعوى الإدارية .....
236	المطلب الثاني: الدعوى المدنية .....
237	الفرع الأول: الإختصاص بالفصل في الدعوى المدنية .....
238	الفرع الثاني: أساس الدعوى المدنية .....
238	أولا- إقامة بناء مخالف للقواعد العمرانية .....
240	ثانيا- الضرر المباشر والشخصي .....
240	ثالثا- العلاقة السببية .....
241	الفرع الثالث: نتائج الدعوى المدنية .....
242	المطلب الثالث: الدعوى الجزائية .....
242	الفرع الأول: الإختصاص بالفصل في الدعوى الجزائية .....
243	الفرع الثاني: أساس الدعوى الجزائية .....
245	الفرع الثالث: نتائج الدعوى الجزائية .....
246	المبحث الثالث: العقوبات المقررة لعدم تحقيق المطابقة .....
247	المطلب الأول: الجرائم المتعلقة بالتجزئات .....
248	الفرع الأول: إنشاء تجزئة دون رخصة .....
248	أولا- تعريف الجريمة .....
248	ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة .....
248	ثالثا- عناصر الجريمة .....
249	رابعا- العقوبة المقررة للجريمة .....
249	الفرع الثاني: تشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة .....
249	أولا- تعريف الجريمة .....
250	ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة .....
250	ثالثا- عناصر الجريمة .....
250	رابعا- العقوبة المقررة للجريمة .....
251	الفرع الثالث: بيع عقار في تجزئة غير مرخصة .....
251	أولا- تعريف الجريمة .....
252	ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة .....
252	ثالثا- عناصر الجريمة .....
252	رابعا- العقوبة المقررة للجريمة .....
253	المطلب الثاني: الجرائم المتعلقة برخصة البناء .....
254	الفرع الأول: عدم إتمام البناية في الأجل المحدد برخصة البناء .....
254	أولا- تعريف الجريمة .....
254	ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة .....
254	ثالثا- عناصر الجريمة .....
255	رابعا- العقوبة المقررة للجريمة .....
255	الفرع الثاني: تشييد بناية دون رخصة .....
256	أولا- تعريف الجريمة .....
256	ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة .....
256	ثالثا- تمييزها عما يشابهها من جرائم .....
256	1- تمييزها عن جريمة إقامة تجزئة دون رخصة .....
257	2- تمييزها عن جريمة الهدم دون رخصة .....

257	..... رابعا- عناصر الجريمة
257	..... خامسا- العقوبة المقررة للجريمة
259	..... الفرع الثالث: تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء
259	..... أولا- تعريف الجريمة
259	..... ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
260	..... ثالثا- تمييزها عما يشابهها من جرائم
260	..... رابعا- عناصر الجريمة
260	..... خامسا- العقوبة المقررة للجريمة
262	..... الفرع الرابع: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار
263	..... أولا- تعريف الجريمة
263	..... ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
263	..... ثالثا- عناصر الجريمة
264	..... رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
	..... الفرع الخامس: الربط غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي دون الحصول على رخصة
264	..... بناء أو شهادة مطابقة
264	..... أولا- تعريف الجريمة
265	..... ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
265	..... ثالثا- عناصر الجريمة
265	..... رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
265	..... الفرع السادس: وضع مواد البناء أو الفضلات في الطريق
266	..... أولا- تعريف الجريمة
266	..... ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
266	..... ثالثا- عناصر الجريمة
267	..... رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
269	..... المطلب الثالث: الجرائم المتعلقة بإجراء تحقيق المطابقة
269	..... الفرع الأول: عدم إتمام أشغال الإنجاز في المدة المحددة برخصة إتمام الإنجاز
269	..... أولا- تعريف الجريمة
270	..... ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
270	..... ثالثا- عناصر الجريمة
270	..... رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
270	..... الفرع الثاني: عدم تحقيق المطابقة في الأجل المحدد
271	..... أولا- تعريف الجريمة
271	..... ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
271	..... ثالثا- عناصر الجريمة
271	..... رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
271	..... الفرع الثالث: شغل أو استغلال البناية قبل تحقيق المطابقة
272	..... أولا- تعريف الجريمة
272	..... ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
272	..... ثالثا- عناصر الجريمة
272	..... رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
273	..... الفرع الرابع: عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة
273	..... أولا- تعريف الجريمة
273	..... ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
273	..... ثالثا- عناصر الجريمة
273	..... رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
274	..... الفرع الخامس: إستئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة
274	..... أولا- تعريف الجريمة
275	..... ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
275	..... ثالثا- عناصر الجريمة
275	..... رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
275	..... الفرع السادس: عدم وقف الأشغال
276	..... أولا- تعريف الجريمة
276	..... ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة



276	.....	ثالثا- عناصر الجريمة
276	.....	رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
		الفرع السابع: عدم إيداع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو رخصة البناء على سبيل التسوية في
277	.....	الأجل المحدد
277	.....	أولا- تعريف الجريمة
277	.....	ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
277	.....	ثالثا- عناصر الجريمة
278	.....	رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
278	.....	الفرع الثامن: عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد برخصة إتمام الانجاز
278	.....	أولا- تعريف الجريمة
278	.....	ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
278	.....	ثالثا- عناصر الجريمة
279	.....	رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
279	.....	الفرع التاسع: عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الانجاز
279	.....	أولا- تعريف الجريمة
279	.....	ثانيا- الطبيعة القانونية للجريمة
280	.....	ثالثا- عناصر الجريمة
280	.....	رابعا- العقوبة المقررة للجريمة
282	.....	خاتمة الباب
294	.....	خاتمة
297	.....	I- النتائج
297	.....	1- من حيث الأجهزة المختصة بالرقابة
299	.....	2- من حيث الإجراءات
304	.....	3- من حيث مضمون النصوص القانونية
306	.....	4- من حيث تفسير وتطبيق النصوص
309	.....	5- من حيث الجزاءات
311	.....	6- من حيث الإطار البشري
312	.....	7- من حيث التخطيط
314	.....	II- التوصيات
314	.....	1- من حيث الأجهزة المختصة بالرقابة
316	.....	2- من حيث الإجراءات
318	.....	3- من حيث مضمون النصوص القانونية
320	.....	4- من حيث تفسير وتطبيق النصوص
322	.....	5- من حيث الجزاءات
323	.....	6- من حيث الإطار البشري
323	.....	7- من حيث التخطيط
325	.....	الملاحق
351	.....	قائمة المراجع
398	.....	قائمة الملاحق
399	.....	الفهرس



























































































































































































































































