جامعة الحاج لخضر – باتنة
كلية الحقــوق والعلوم السياسية
قسم الحقــوق

مدى فاعليـة قوانـين العمـران في مواجهـة مخاطـر الكـوارث الطبيعية بالجزائر

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية
تخصص قانون إداري وإدارة عامة

إعداد الطالبة:
مــزوزي كاهنــة

إشــــراف:
أ.د/ عواشريــة رقيــة

لجنــة المناقشــة:

الاسـم واللقـب	الرتبـة العلميـة	الجامعـة الأصلية	الصفـة
د/ رحـاب شادية	أستـاذ محـاضر	جـامعة باتنـة	رئيسـا
أ.د/ عواشرية رقية	أستاذ التعليم العالي	جـامعة باتنـة	مشرفا ومقررا
أ.د/ فرحـاتي عمر	أستاذ التعليم العالي	جـامعة بسكرة	عضوا مناقشا
د/ بنينـي أحمد	أستـاذ محـاضر	جـامعة باتنـة	عضوا مناقشا

السنــة الجامعيــة2012/2011



﴿ شهد الله أنه لا إله إلا هو والملائكة وأولو العلم قائما بالقسط ﴾

(سورة آل عمران، الآية 18)

وعن أبي أمامة رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال:

" فضل العالم على العابد كفضلي على أدناكم ثم قال رسول الله صلى الله عليه وسلم إن الله وملائكته وأهل السموات والأرض حتى النملة في جحرها وحتى الحوت ليصلون على معلمي الناس الخير"

رواه الترمذي وقال حديث حسن

وعن أبي هريرة رضي الله عنه قال قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:

"من سئل عن علم فكتمه ألجم يوم القيامة بلجام من نار "

رواه أبو داود والترمذي وقال حديث حسن

شكـــر وتقـــديـــر

لله الحمد والشكر كله، أن وفقني لإنجاز هذا العمل، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، ومن منطلق قوله صلى الله عليه وسلم : " من لم يشكر الناس لم يشكر الله عز وجل "

أتقدم بجزيل الشكر ووافر الامتنان إلى أستاذتي الفاضلة الدكتورة عواشرية رقية التي تقبلت مشكورة الإشراف على هذه الرسالة، ووجهتني لاختيار هذا الموضوع، وشجعتني على البحث فيه وبتوجيهاتها السديدة والقيمة ورحابة صدرها وطول صبرها أثناء فترة البحث تم إنجاز هذا العمل فلها مني فائق الاحترام والتقدير.

كما أتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الدكتورة شادية رحاب، والدكتور عمر فرحاتي والدكتور أحمد بنيني على تحملهم عناء قراءة وتصحيح وإثراء هذه المذكرة.

وفي الوقت نفسه أود أن أتقدم بالشكر إلى أساتذتي بجامعة باتنة، خاصة أساتذة الدفعة الذين درسونا في السنة النظرية من الماجستير، وكذا أساتذتي بجامعة بسكرة، خاصة الأستاذ الدكتور آجقو علي، والذين لم يبخلوا علينا بالنصائح والإرشادات.

كما أتقدم بشكري الخالص إلى زميلاتي وزملائي في الدفعة، وإلى موظفي الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء وكالة بسكرة، وإلى أستاذ اللغة العربية جاب الله علي.

إلى كل هؤلاء وأولئك الذين لم يسع المقام لذكرهم، أسمى عبارات تقديري واحترامي.

الطالبة الباحثة

إهداء

إلـــى الوالـــدين الكريمـــين اللذان أمداني بالعناية المستفيضة وأنارا دربي بكل غال ونفيس حفظهمـــا الله ورعـــاهمـــا.

إلـــى زوجـــي الـــذي شجعني ولم يبخل علي بشيء أعـــانه الله وســـدده.

إلى ولدي العزيز " محمد عبد الرحيم"

إلـــى إخوتـــي وأخواتـــي الذين ســـاندوني خلال مساري الدراسي، وأثناء إنجاز المذكرة أرجو الله أن يجعلهم من طـــلاب العلـــم النجبـــاء.

إلـــى جميـــع الأصدقـــاء كل باسمـــه.

إلـــى كل من علمني حرفا أو ساعدنـــي بكلمـــة أو توجيـــه.

إلـــى كل ضحـــايـــا الكـــوارث الطبيعيـــة.

إلـــى كل طـــلاب العلـــم في كل مكـــان، الذين أرجو الله أن ينفعهـــم بهذه الدراســـة.

.

أقـــدم هذا العمل العلمـــي المتواضـــع

قائمـــة المختصـــرات

S.N.A.T : Schéma National d'aménagement du Territoire.
P.D.A.U : Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme .
P.O.S : Plan d'occupation des Sols.
S.U : Secteurs Urbanisés.
S.A.U : Secteurs a Urbanisés.
S.U.F : Secteurs d'urbanisation Futur.
S.N.U : Secteurs non urbanisables.
R.P.A : Regels Parasismiques Algériennes
SO.CO.TE.C: société de contrôle technique de la construction
O.C.T.C : Organisme National de Contrôle Technique de la construction
C.G.S : Centre National de Recherche Appliquée en Génie Parasismique.
C.N.E.R.B : Centre National d'Etudes et de Recherches Intégrées du Bâtiment.
éd. : édition
Ibid . : Ibidem
Op. Cit. : Opus citatum

مقدمـــة

1-التعريف بالموضوع

تعرضت المجتمعات وعلى مدى القرون الماضية للكوارث الطبيعية التي تترك ورائها آثارا مدمرة على الممتلكات والأرواح، إذ يصعب عليها مواجهة آثارها تلك لأسباب عدة منها غياب الإمكانات اللازمة أو عدم نجاعتها في مقاومة هذه الآثار، الأمر الذي يجعل من الخسائر أن تكون فادحة.

وبتطور المجتمعات البشرية وازدهار الصناعات والعمران، إلى جانب ظهور مفاهيم جديدة كالتنمية في مجالات شتى بما في ذلك مجال العمران والتنمية المستدامة، إضافة إلى الحدوث المتكرر للكوارث الطبيعية وما ينجم عنها من أضرار، كل ذلك جعل التفكير الإنساني يتطور في ميدان الحماية من آثار الكوارث الطبيعية بقصد المحافظة على العنصر البشري والاقتصادي على السواء خاصة إذا كان أغلب الوفيات التي تسجل يكون سببها انهيار المباني.

ومن هذا المنطلق بدأت الحكومات تنهج سياسة الوقاية من الكوارث الطبيعية لحماية الأرواح والممتلكات، وتأخذ بكل جديد يتعلق بهذا المجال، مع استفادتها من تجارب الغير بهذا الشأن.

والجزائر كدولة واقعة بخط يتميز بنشاط زلزالي شديد خاصة الجزء الشمالي منها، وقد سبق لها وأن تعرضت لأخطار الكوارث الطبيعية وخاصة الزلازل ، حيث عرفت خلال بداية الثمانييات وقوع زلزل 10 أكتوبر 1980 الذي دمر منطقة الشلف، والذي عدّته الدولة نقطة تحول وانطلاق في اتخاذ مجموعة من الإجراءات والتدابير وتعزيزها بوسائل بشرية ، مالية، وتنظيمية تؤهلها لتتكفل بدراسة مختلف الأخطار والتقليل من آثارها.

ومن بين الإجراءات المتخذة بهذا الشأن تبني الحكومة الجزائرية لمخطط وطني للوقاية من الكوارث وتنظيم التدخلات والإسعافات، نظمها في مرسومين تنفيذيين، يتعلق الأول بشروط تنظيم التدخلات والإسعافات عند وقوع الكوارث، بينما يتعلق الثاني بالوقاية من الكوارث الكبرى، وكذا وضع تشريعات جديدة تخصّ التهيئة والتعمير.

غير أن فيضانات الجزائر العاصمة 2001 وزلزال بومرداس 2003، والتي خلفت خسائر وأضرار بشرية ومادية كبيرة، أدت إلى اكتشاف ضعف المنظومة التشريعية المعمول بها، وعليه تم تبني قانون جديد حول الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث، وأيضا إعادة النظر في القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران ومنذ ذلك الحين والجزائر أخذت تنظر لسياسة التهيئة والتعمير على أنها أحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية عموما والعمرانية على وجه الخصوص. وبالأخص في ظل المشاكل التي يتخبط فيها هذا القطاع، كأزمة السكن وانتشار

السكنات غير القانونية التي تعد الأكثر تضررا جراء وقوع أي كارثة طبيعية، و هذا ما يجعل من القطاع المسؤول عن السكن و العمران ، من أول القطاعات المعنية بالتكفل بجانب الوقاية من مخاطر هذه الكوارث ومواجهتها بالبحث المستمر عن أنجع الوسائل و أفضل الأساليب التي ينبغي تطبيقها في تشييد المساكن و البناءات الأكثر مقاومة لهذه المخاطر.

وبحكم الظروف الاجتماعية والاقتصادية للجزائر والتطورات الحاصلة في الميدان يبقى المشرع في كل مرة يعيد النظر في القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال الوقاية من الكوارث الطبيعية في ميدان العمران والبناء للحد من أضرارها أو التخفيف منها.

وبما أن قرارات العمران التنظيمية منها والفردية تتولى تجسيد أحكام منظومة القانونية في مجال العمران فهي أولى الجوانب التي مسها التعديل القانوني لسنة 2004 ومن هنا جاءت فكرة البحث في موضوعنا المتعلق بـ : **مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر** وذلك بدراسته في ظل التعديلات الحديثة التي أدرجت ضمن قوانين التهيئة والتعمير من جهة، وفي إطار القوانين التي صدرت حديثا في هذا المجال من جهة أخرى.

2-أهداف الدراسة

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف أهمها:

- التعريف بالكوارث الطبيعية، وبقانون العمران باعتباره فرع ضم حديثا كأحد فروع القانون الإداري.
- تحليل العلاقة القائمة بين قرارات العمران و سياسة الوقاية من الكوارث الطبيعية.
- دراسة دور الضمانات القانونية والأجهزة الرقابية المتعلقة بتنظيم النشاط العمراني في بناء نظام قانوني فاعل للوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية.
- تبيين أهم المساعي الوطنية التي بذلت ولا تزال للتقليل من آثار الكوارث الطبيعية في مجال العمران، ومدى فاعليتها في تحقيق ذلك.

- البحث في مواطن القوة والضعف بشأن دور تشريعات العمران في الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية .

3- أهمية الموضوع

تعد الجزائر إحدى الدول المهددة بمخاطر الكوارث الطبيعية خاصة الزلازل والفيضانات، فخلال ثلاثة أشهر الأخيرة لسنة 2011 سجلت 6 هزات أرضية يتراوح معدلها بين 3 و 3,4 درجة على مستوى بعض الولايات الواقعة بالشمال، وفي هذا الشأن نشير إلى أن الهزات الأرضية بالجزائر ذات قوة معتدلة إلى قوية في بعض منها ومن خصائصها أن الدورة الزلزالية تعد قصيرة نوعا ما خلال 30 سنة تقريبا.

وما خلفه كل من زلزال الشلف 1980، فيضان باب الواد 2001، زلزال بومرداس 2003، وفيضان غرداية 2008 من آلاف القتلى إلى جانب الدمار الكبير الذي لحق بالمباني ليس بالأمر الهين، حيث كانت أغلب الوفيات سببها انهيار المباني على أصحابها، كما أن معظم المتضررين من هاته الكوارث لا يزالون يعانون آثار هذه الأخطار، وأبرزها مشكل السكن.

ونظرا للخسائر الكبيرة التي تتكبدها الخزينة العامة بهذا الشأن، وبعد التحقيق في أسباب انهيار البنايات حتى تلك الحديثة الإنجاز جراء الزلزال الأخير، قام المشرع بوضع منظومة تشريعية في مجال العمران، وذلك بتعديل التشريعات المعمول بها سابقا أو إصدار تشريعات جديدة مدرجا ضمنها مفهوم الوقاية من الأخطار الطبيعية إضافة إلى وضع قانون خاص بالوقاية من الأخطار الكبرى في إطار التنمية المستدامة، وبهذا يكون المشرع قد أعطى انطلاقة جديدة لقطاع العمران والبناء.

مما سبق فإن أهمية الموضوع بالنسبة لنا تقوم على:

- الأهمية التي توليها الجزائر في الآونة الأخيرة بخطط الوقاية من آثار الأخطار الكبرى و الطبيعية منها على وجه الخصوص (الزلازل، الفيضانات) والدور المنتظر منها في تنفيذ قواعد العمران من خلال فرض احترام الإجراءات المنظمة للنشاط العمراني؛ بمعنى ضبط المخالفات العمرانية وملاحقة المخالفين.
- العراقيل التي تواجه خطط الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران، وهي نقطة جوهرية أردنا الإشارة إليها لكي تلفت انتباه المسؤولين في الميدان؛ فلم يعد خافيا من أن خطط الوقاية ذات أهمية قصوى بالنسبة للأجيال القادمة.
- الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران تمثل إحدى الركائز الأساسية للتنمية المستدامة وذلك من خلال الاسم الذي أطلق على القانون 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة .

4-أسباب اختيار الموضوع

يمكن اعتبار دخول القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، والتعديلات المدرجة ضمن التشـــريعات المتعلقة بالعمران حيز التنفيذ، تتويجا للمجهودات وللتجربة التي مرت بها الجزائر بعد الحدوث المتكرر للأخطـــار الطبيعية وما نجم عنها من أضرار على المباني، وانطلاقا من هذا فإن سبب اختيارنا لهذا الموضوع يكمن في نظرنا في جملة من الأسباب الذاتية والموضوعية لعل أبرزها ما يأتي:

- الأسباب الذاتية :

- الرغبة الشخصية في البحث في مجال الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجـــال العمـــران خاصـــة وقد سبقت الإشارة إلى آثار زلزال بومرداس 2003 على البنايات في أحد مقاييس الدراسة النظرية.
- الرغبة في التعمق في ما يتعلق بالتشريعات المنظمة للعمران والبناء، والإحاطة بها ، وخصوصا دورهـــا في الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية.

- الأسباب الموضوعية :

- الأهمية التي أولاها المشرع للتشريعات المتعلقة بالعمران ،على اعتبار أنها جزء أساسي في مخطط الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية
- البحث في العوائق التي تواجه تجسيد التشريعات العمرانية بالميدان والتي تشكل عائقا أمام فاعليتها.
- استمرار المخالفات العمرانية، و بموازاة ذلك استمرار معاناة المتضررين من آثار الكوارث الطبيعيـــة لحد اليوم.

5-إشكالية الدراسة

إن إدراج مفهوم الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية ضمن التشريعات المنظمة للعمران يعد أحـــد أهـــم الانجازات التي تسعى الجزائر لتحقيقها منذ سنوات، كونها تخاطب المسؤولين بـــالإدارات المختصـــة، وخاصـــة الفاعلين في هذا المجال لأن يحققوا في السنوات القادمة تراجعا في مستوى المخالفات العمرانيـــة، ومعهـــا تـــدني للأضرار التي تلحق بالبنايات جراء حدوث خطر طبيعي، لكن التحدي الأبرز اليوم لا يكمن في غياب النصوص التشريعية، وإنما يتمثل في السعي لتجسيد القواعد القانونية النظرية على أرض الواقع، من خلال توفير ضـــمانات قانونية وأجهزة فاعلة تضمن لأفراد المجتمع حقهم في البناء من جهة، وتوفر لهم السلامة والأمن من جهة أخرى.

ومن دون شك فإن مخطط الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية ضمن التشريعات العمرانية يعـــد أبـــرز المسائل المطلوب الآن تجسيد محتواها، وبناء على ذلك، وفي إطار الدور المنتظر من تطبيق التشريعات العمرانيـــة

في مجال الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية، فإن الإشكالية المطروحة في وقتنا الحالي تتمثل أساسا في محاولة معرفة: **ما مدى فاعلية التشريعات المنظمة للعمران في مجال الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر؟**

وفي ضوء هذه الإشكالية يمكن طرح مجموعة من التساؤلات الفرعية التي ستساعدنا في دراسة وتحليل قواعد التشريع العمراني بمعنى:

- ما دور الضمانات القانونية الواردة بالتشريعات العمرانية في الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية ؟
- ألا تعد فاعلية الضمانات الواردة بالتشريعات العمرانية مرهونة برفع العوائق التي تحول دون ملاحقة بعض المخالفين، وبعض الأصناف من المخالفات الخطيرة ؟
- هل توجد أجهزة رقابية تتولى ضبط المخالفات العمرانية أينما وجدت وتعمل على الحد منها ؟ وإذا كانت الإجابة بنعم، فما مدى فاعليتها في ذلك؟

هذه الدراسة ستقودنا بدون شك إلى توضيح العوائق التي تحول دون تجسيد الضمانات القانونية في الميدان وأيضا العوائق التي تواجهها أجهزة الرقابة الإدارية والتقنية المكلفة بضبط المخالفات في القيام بمتابعة مرتكبي المخالفات بطريقة فاعلة وإيجابية.

6- الدراسات السابقة

لقد تناولت موضوع العمران دراستان، ركزتا على جوانب متفرقة فيه دون أن تحظى الوقاية من الكوارث الطبيعية بالاهتمام، ويضاف إلى هذا -وحسب معرفتي المتواضعة- فإن الدراسات القانونية المتخصصة حول العمران على المستوى الوطني غير متوافرة بقدَر كافٍ على الرغم من أهميته في جميع المجالات ومن أمثلة تلك الدراسات أطروحة الأستاذ عزري الزين الموسومة بعنوان "منازعات القرارات الفردية في مجال العمران" إشراف الدكتور مسعود شيهوب تمت مناقشتها بجامعة قسنطينة سنة 2004، وقد ركز على تقييم الجانب الإجرائي المتعلق بهاته القرارات والمنازعات ذات الصلة.

كما نجد مؤلفا للدكتور نفسه يحمل عنو ان " قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها" متطرقا في دراسته إلى مجموعة من القرارات الصادرة عن مجلس الدولة بشأن المخالفات الإجرائية وما يترتب عنها من منازعات. دون أن يتناول موضوع الوقاية من الكوارث الطبيعية.

ولقد شكّل لنا ذلك حافزا آخر شجعنا على البحث في الموضوع دراسة التشريعات العمرانية ومدى فاعليتها في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر بهدف الوقوف على أهم العوائق التي تمنع تجسيد هذه

التشريعات في الميدان، والتي تحول دون تحقيق الأهداف التي شرعت لأجلها آملين أن يكون البحث مساهمة متواضعة في وضع الحلول المناسبة لترقية قانون العمران بالجزائر.

7- المقاربة المنهجية

للإجابة على مختلف التساؤلات التي سبق ذكرها في مجال وقاية البنايات من آثار الكوارث الطبيعية للتخفيف من الأضرار الحاصلة عند وقوعها، و سد الثغرات الموجودة بالقوانين السابقة وانعكاساتها على العمران، وللتوصل إلى الأهداف المنتظرة من هذه الدراسة، سنعتمد على مناهج عدة، وهي كالآتي:

- المنهج التاريخي سيمكننا من تتبع مراحل تطور التشريعات المتعلقة بالعمران، وكيف تم إدراج مفهوم الوقاية من الكوارث الطبيعية في مجال العمران
- المنهج التحليلي سيفيدنا في تحليل النصوص القانونية وأيضا التعليق عليها لفهم محتواها والوقوف على الثغرات بشأنها.

8- صعوبات الدراسة

لقد واجهتنا أثناء إعدادنا هذه الدراسة صعوبات عدة نذكر منها:

- قلة المراجع المتخصصة المتعلقة بموضوع الدراسة
- ترابط عناصر الموضوع وصعوبة تقسيمه.
- غياب القرارات القضائية المتعلقة بأهم عناصر الدراسة.
- عدم تجاوب بعض الإدارات المختصة، والامتناع عن تقديم الحقائق كما هي في الواقع.
- كثرة القوانين التي لها علاقة بالعمران وتشتتها، بصورة يصعب جمعها والتمكن منها.

9- خطة الدراسة

لمعالجة الإشكالية المطروحة أعلاه قمنا بتقسيم الموضوع إلى فصلين، مسبوقين بمبحث تمهيدي يتضمن الإطار المفاهيمي للدراسة، حيث تطرقنا فيه إلى مفهوم قانون العمران ومفهوم الكوارث الطبيعية.

أما الفصل الأول من الدراسة فقد خصصناه لدراسة الضمانات القانونية المخول لها وقاية العمران من مخاطر الكوارث الطبيعية وضمناه مبحثين: تناولنا في الأول الضمانات الواردة ضمن القانون رقم 90-29 المتعلق

بالتهيئة والتعمير المعدل والمتم، وأما الثاني فقد استعرضنا من خلاله الضمانات التي أوردها القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى في إطار التنمية المستدامة.

وفيما يتعلق بالفصل الثاني، فقد تعرضنا من خلاله لمحمل الأجهزة الرقابية التي تضمنتها التشريعات المتعلقة بالعمران لتحقيق الأهداف المرسومة لها، وذلك من خلال مبحثين، تطرقنا في الأول أجهزة الرقابة الإدارية للوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران، في حين خصصنا المبحث الثاني لهيئة الرقابة التقنية ومراكز البحث العلمي المكلفة بالوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران.

مبحث تمهيدي

الاطار المفاهيمي

للدراسة

تأخذ سياسة التعمير وتهيئة المجال العمراني اهتمام الحكومات الحالية على المستوى العالمي، كونها إحـــدى الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية المستدامة[1]، والجزائر كغيرها من الدول تعدّه أحد الرهانات التي تســـعى لتحقيقها، إلا أن هناك عوامل زادت الرهان تعقيدا وحدة في مجال البناء والتعمير؛ فالظروف والعوامل الجيولوجية والمناخية التي تتميز بها تجعلها من الأراضي الحساسة والمعرضة دوما للأخطار الكبرى، خاصة الزلازل والفيضانات والانزلاقات الأرضية، إضافة إلى الكوارث الصناعية والتكنولوجية، مثل الحرائق وأخطار المنشآت الصناعية خاصة المتعلقة بتحويل المحروقات[2].

ومن ثم شرعت الحكومة في إصلاح المنظومة التشريعية العمرانية إما بتعديل القوانين الموجـــودة أو بســـن قوانين جديدة مع أخذها في الاعتبار تعرضها المتكرر للأخطار الكبرى.

وما يعنينا في هذا المقام، هو التركيز على الأخطار الطبيعية التي دلت الإحصائيات على اســـتمرارها[3] وبالنتيجـــة اتساع تأثيراتها المجالية على النسيج العمراني بما يعيق مسار التنمية العمرانية.

وقبل أن نتناول الموضوع بالتفصيل، ارتأينا ضرورة الإشارة لبعض المفاهيم الأساسية المتعلقة بالدراسة لرفع اللبس عنها، حيث يتناول هذا الجزء من الدراسة مفهوم قانون العمران (المطلب الأول)، ثم مفهوم الكـــوارث الطبيعية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهـــوم قانـــون العمـــران

بما أن قانون العمران يعد أحد الفروع التي تم إدراجها حديثا ضمن القانون الإداري فإن الأمر يتطلب منا توضيح المفاهيم المتعلقة بهذا القانون، وعليه سنحاول من خلال هذا المطلب الوقوف على تعريف قانون العمران وخصائصه في الفرع الأول، ثم ندرس الفرق بين قانون العمران وبعض فروع القانون الأخرى وطبيعة العلاقـــة بينها في الفرع الثاني، ثم نستعرض المراحل التي مر بها قانون العمران في الجزائر في إطار الفرع الثالث.

---

[1] – يقصد بسياسة التنمية المستدامة في هذا الشأن وفقا لقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة أن يساهم قانون العمران في التنمية بطريقـــة تضـــمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة دون رهن حاجات الأجيال المستقبلية.

[2] - Ministère de l’aménagement du territoire et de l’environnement, Algérie 2025, SNAT 2025 Tome 2, Février 2007, p 61.

[3] - Ministère de l’aménagement du territoire et de l’environnement, Algérie 2025, SNAT 2025 Tome 1, Février 2007,p 42.

الفرع الأول

تعريف قانون العمران وخصائصه

سنتطرق في هذا الجزء إلى تعريف قانون العمران (أولا)، ومن خلال التعاريف المقدمة نستخلص الخصائص التي تميز قانون العمران عن غيره من القوانين (ثانيا).

أولا: تعريف قانون العمران

لتوضيح تعريف قانون العمران يستلزم التطرق للتعريف اللغوي (1) ثم التعريف الاصطلاحي (2).

1/ التعريف اللغوي: العمران من الناحية اللغوية مشتق من كلمة لاتنية (urbs) والتي تعني المدينة. وكلمة العمران **(Urbanisme)** حديثة العهد، إذ يعتبر المهندس الإسباني**Ildefonso Cedrà** مبتكر الكلمة اللاتينية **Urbs** والتي تعني المدينة حيث ألف سنة 1867 كتابا حمل عنوان النظرية العامة للعمران[4]، غير أن العمران كفن وكأسلوب لبناء المدن له جذوره التاريخية [5].

2/ التعريف الاصطلاحي: وردت مجموعة من التعريفات بشأن العمران نذكر منها ما يلي:

يقصد بالعمران (البيئة التي يغلب عليها ويميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته وتمتد من المسكن إلى المدينة)[6].

---

[4] - Pierre Merlin et Françoise choay, Dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement, Quadring 2 éd, 2009, p 911.

[5] – عرف العمران بمفهومه المعاصر نقطة انطلاقه مع الثورة الصناعية، حيث عرفت أوربا الغربية حركة تمدن على نطاق واسع، الأمر الذي ساعد على استقطاب يد عاملة من البوادي، فظهرت عدة مساكن وأحياء كتجمعات سكنية تستقر فيها حيث أصبحت تشكل تلك الأحياء نواة لتجمعات سكنية ضخمة مما دفع السلطات العمومية لدول أوربا الغربية إلى التفكير في ضرورة تنظيم المدن. كما أن الحربين العالميتين الأولى والثانية كانتا فرصتين للسلطات الإدارية المختصة بقطاع التعمير لبلورة الإطار القانوني والمؤسساتي على أسس ومبادئ حديثة كما وردت في مؤتمر أثينا حول التعمير سنة 1933.

وتجدر الإشارة إلى أن التعمير كتشريع عصري قد مر بأكثر من مرحلة، ففي فرنسا مثلا انتقل من سن ما يعرف بالتعمير التنظيمي الذي هو عبارة عن أوامر ونواهي وأذون خلال الخمسينيات إلى ما يسمى بالتعمير العملياتي الذي يعد بمثابة مناهج وآليات لتنفيذ المخططات العمرانية وتجسيدها ميدانيا خلال الستينيات ليتم في السبعينيات الأخذ بمفهوم التعمير التشاوري الذي ينجم عن تشاور يتم بين الدولة والجماعات المحلية، وبينهما وبين المنعشين العقاريين، إلى الأخذ في الثمانينيات باللامركزية على مستوى الاختصاص، بعدما تم نقل قضايا التعمير إلى المجالس البلدية بمقتضى قانون 07 يناير 1983 بشأن توزيع الاختصاص بين المجالس والمحافظات والجهات والدولة. لمزيد من المعلومات، انظر: أحمد مالكي، **التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب**، بحث لنيل درجة الدكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، المغرب، 2007 -2008 ص ص1، 2. وأيضا :

- Bernard Drobenko, Droit de l'Urbanisme, 3e éd, Gualino Editeur, Paris, 2006, pp 33,34.

[6] – سيد محمد التوني ونسمات عبد القادر، عن الإسكان والعمران، أبحاث مختارة من المؤتمرات الدولية، العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الثانية 1992، ص 10.

أما قانون العمران باعتباره فرع من فروع القانون العام والمتعلق أساسا بالقانون الإداري، يقصد به (مجموعة القواعد المتعلقة بتنظيم وتهيئة المجال)[7].

وعرف أيضا بأنه (مجموعة قواعد متعلقة بالتهيئة والتوسع العمراني)[8]. ما يمكن ملاحظته على التعريفين المذكورين أعلاه بشأن قانون العمران أنهما مختصرين، ويتفقان على أن قانون العمران يهدف إلى تنظيم وتهيئة المجال العمراني. ويمكن أن نقترح التعريف الآتي: "**يقصد بقانون العمران مجموعة القواعد القانونية والتقنية المنظمة للنشاط العمراني**".

بعد أن وضحنا تعريف قانون العمران يجدر بنا في هذا المقام تحديد وضبط بعض المصطلحات التي لها علاقة بقانون العمران نذكر منها :

1- **المدينة** :

يقصد بها كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية[9] فهي شكل من التجمعات البشرية بالغ الكثافة والتنظيم والتعقيد، كما أنها التحام بين مقومات روحية ومعنوية ومكونات مادية مجسدة للأولى لا يمكن الفصل بينهما[10].

ووفقا لنص المادة 2 من القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي فسياسة المدينة تقوم على المبادئ العامة الآتية:

التنسيق والتشاور بين مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين بسياسة المدينة، اللاتمركز، اللامركزية، التسيير الجواري التنمية البشرية، التنمية المستدامة، الحكم الراشد، الإعلام، الثقافة، المحافظة، الإنصاف الاجتماعي[11].

---

[7] - Jacqueline Morand-Deviller, Droit de l'urbanisme ,Dalloz, , Paris, 7e éd, 2006, P. 01.

[8] - Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, Paris, 3e édition, 1998, P. 8.

[9]- المادة 3 من القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية العدد 15.

[10]- إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، الجزائر، الحراش، 1992، ص 63.

[11]- يقصد بالمبادئ الأساسية للمدينة وفقا لنص المادة 2 من القانون رقم 06-06 فيما يلي :

- **التنسيق والتشاور** : وذلك بمساهمة مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منسجمة وناجعة.
- **اللاتمركز** : وذلك بإسناد المهام والصلاحيات القطاعية إلى ممثلي الدولة على المستوى المحلي.
- **اللامركزية** : بموجبه تكتسب الجماعات الإقليمية سلطة و صلاحيات ومهام بحكم القانون .
- **التسيير الجواري** : وذلك ببحث ووضع المناهج التي بموجبها يشارك المواطن في تسيير البرامج . والأنشطة المتعلقة بمحيطه المعيشي وكذا تقدير الآثار المترتبة على ذلك وتقييمها.
- **التنمية البشرية** : الإنسان هو المصدر الأساسي للثروة، والغاية من كل تنمية.
- **التنمية المستدامة** : يقصد به أن تساهم المدينة في التنمية التي تلبي الحاجات الآنية دون رهن حاجات الأجيال القادمة.

ب- التهيئة العمرانية:

التعريف القانوني للتهيئة العمرانية جاء به القانون رقم 87-03 في مادته الثانية على أنه: " **تشكل التهيئة العمرانية الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي و حمايته و استعماله و تقيم علاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد الوطني** ". كما تمت الإشارة إلى مصطلح التهيئة العمرانية في القانون 90-29 والذي يشير إلى أنها الوسيلة المثلى التي تضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم وهذا يأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم في هذا الإطار.

كما نصت المادة 07 من القانون رقم 87-03 : " **تجسد التهيئة العمرانية اختيارات توزيع النشاطات الاقتصادية والسكان في المجال الجغرافي وتندرج في إطار تسيير إداري ومنسجم للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي تنبغي أن تخضع لها جملة الأعمال**".

وعليه فإن الإستراتيجية التي تشكلها التهيئة العمرانية من الصعب إدراكها إلا من خلال آفاق طويلة الأجل.

ج – المدينة الجديدة :

يقصد بالمدينة الجديدة كل تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية أو خلايا السكنات المجاورة[12]، أما التعريف الوارد في نص المادة الثانية من القانون 02-08 المؤرخ في 8 مايو 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها[13] أكثر وضوحا وهو كالآتي: « **تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة** » فهي تشكل مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز يمكن تقليص الحاجة إلى التردد على المركز القديم. وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة نفسها 2/2 من القانون رقم 02-08 المذكور أعلاه.

- **الحكم الراشد**: بموجبه تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن وتعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية.
- **الإعلام** : بموجبه يتمكن المواطن من الحصول على معلومات حول وضعية مدينتهم وتطورها و آفاقها.
- **الثقافة** : حيث تشكل المدينة فضاء للإبداع والتعبير الثقافي في إطار القيم الوطنية.
- **المحافظة** : تتم بموجبها صيانة الأملاك المادية والمعنوية للمدينة والمحافظة عليها وحمايتها وتثمينها.
- **الإنصاف الاجتماعي** : حيث يشكل التعاون الانسجام والتماسك الاجتماعي العناصر الأساسية لسياسة المدينة.

[12]- المادة 3 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77، وأيضا :
- Piere Merlin et Françoise Chpay, op.cit., p 944.

[13]- القانون 02-08 المؤرخ في 8 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، الجريدة الرسمية العدد 34.

والملاحظ على المشرع الجزائري من خلال النص القانوني المذكور أعلاه أنه لم يستقر على استعمال عبارات محددة بذاتها؛ فهو متذبذب في استعمالها، ففي التعريف الأول استخدم عبارة تجمع حضري، وفي الثاني استخدم عبارة تجمع بشري ذي طابع حضري.

ثانيا: خصائص قانون العمران

تتمثل خصائص قانون العمران فيما يلي[14]:

1- قانون العمران قانون مرن متطور : يطرح ميدان العمران عدة مشاكل تتزايد مع مرور الزمن، وهذا ما يتطلب البحث عن أفكار جديدة من شأنها وضع معطيات جديدة وإيجاد حلول لهذه المشاكل، كما هو الشأن بالنسبة للوقاية من الأخطار الكبرى وكذا جانب حماية البيئة، حيث تم تبنيها في شكل تشريعات وقواعد من قِبَل السلطة المختصة. وفي وقتنا الحاضر يتم العمل على تحقيق التوازن بين الحاجيات الأساسية للأفراد والمصلحة العامة دون إهمال التغيرات والتطورات الحاصلة في الميدان. فأدوات التعمير المقررة في إطار السياسة العمرانية الوطنية تبقى متجددة قابلة للمراجعة متأثرة بعدة عوامل كالنمو الديموغرافي والاقتصادي على المستوى الوطني .

2 - قانون العمران قانون متميز: إلى جانب ميزة المرونة فقانون العمران يتصف بالتميز، كونه يختص بالفضاء الذي يختلف تبعا لخصائص منطقة موقع البناء ونوع البناء ووجهة استعماله، ومن هنا تتولد صفة التميز، فقيمة الأراضي مثلا في المنطقة الساحلية أو التلية تختلف عن قيمتها في المنطقة الجنوبية، وكذلك طريقة البناء وشكله يختلف باختلاف الأخطار المحيطة بموقع البناء ومحيطه في كل منطقة.

2- **قانون العمران " مكاني " متعلقة بالفضاء** : ميدان قانون العمران واسع جدا ويشهد حاليا حركة نمو سريعة سواء من جانب المواد المستعملة أو المظهر الخارجي للبناء، وقانون العمران يعمل على تكييف قواعده مع الفضاء المحدد، كما أنه يرتكز على تجزئة الفضاء إلى مناطق تخصص للاستعمالات المختلفة، ويسهر على احترام استعمالات كل منطقة، حيث تكلف الإدارة المختصة بمنح التراخيص لشغل الأراضي بما يضمن حمايتها والمحافظة عليها.

[14] - Piere Merlin et Françoise Chpay, op.cit., pp 9,10

ثالثا: أهداف قانون العمران

يهدف قانون العمران إلى[15]:

- استغلال الأراضي بصفة عقلانية ومنتظمة حسب الاحتياجات وذلك بوضع قواعد وإجراءات لتنظيم وحماية مجالات الاستعمال.
- تنظيم حركة التوسع العمراني للمدن.
- وضع قواعد وإجراءات لتنظيم وحماية مجالات الاستعمال

الفرع الثاني

التمييز بين قانون العمران وبعض القوانين الأخرى ذات صلة

يشترك قانون العمران في كثير من المبادئ مع بعض فروع القانون المتخصصة بهذا المجال، كقانون تهيئة الإقليم، القانون التوجيهي للمدينة وأيضا قانون البيئة وسنوضع ذلك على النحو الآتي:

أولا: قانون العمران وتهيئة الإقليم:

يقصد بتهيئة الإقليم البحث في إطار جغرافي عن التوزيع الأمثل للأشخاص وفقا للمصادر الطبيعية والنشاطات، فعلى الرغم من أن كل من قانون التعمير وتهيئة الإقليم يسعى لحل مشاكل التهيئة لكن ليس على المستوى الجغرافي نفسه، فقانون التعمير يختص بمشاكل الأرض، حدوده وتنظيم الشغل العقلاني للأرض[16].

أما قانون تهيئة الإقليم فيختص بتهيئتها بما يضمن توزيع متساو للنشاطات (الإعمار، نشر الخدمات العمومية، الأنشطة الاقتصادية، التحكم في نمو المدن وتنظيمه...) في كافة تراب الإقليم الوطني[17].

ثانيا: قانون العمران والقانون التوجيهي للمدينة:

لابد أن يُنظَّم قانون العمران في إطار سياسة المدينة، لأن سياسة العمران لم يعد الهدف منها إعطاء شكل عمراني فقط وإنما تشمل كذلك جانب التنمية الاجتماعية، الحضرية، الاقتصادية[18] ... ، وهذا العمل لا تختص به وزارة السكن والعمران فقط. كما أن قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا ينظم هذا العمل وحده، وعليه

---

[15] - Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, 3e éd, Gualino Editeur, Paris, 2006, p 30.

[16] - Henri Jacquot et Fançois Priet , op.cit., P 11.

[17] - المادة 5 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

[18] - Henri Jacquot et François Priet, op.cit., P12.

صدر القانون 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة[19] الـــذي يهـــدف إلى التعريف بسياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة .

ثالثا: قانون العمران وقانون البيئة:

من بين أهداف قانون البيئة ضمان وسط معيشي سليم للسكان، وهذا الوسط مكون من معطى طبيعـــي ومباني ومنه فقانون العمران يساهم في حمايتها[20]، حيث نجد المشرع قد أدخل المعيار البيئي في مجال العمـــران في أحكام المرسوم رقم 91- 176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشـــهادة التقســـيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك[21] إذ يشترط أن ترفق طلب رخصة التجزئـــة بملـــف يشتمل عدة وثائق منها مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المرسبات الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية وطرق المعالجة المخصصة لتصفية الـــدخان ومـــذكرة تشمل بيانات دراسة التأثير على المحيط ،كما يرفق طلب رخصة البناء بملف يشتمل على وثائق منها مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية تتضمن بيانات عن نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعاث الغازات وترتيبات المعالجة والتخزين والتصـــفية[22]. وتنص المادة 45 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة[23] علـــى أن " **تخضـــع عمليات بناء واستعمال واستغلال البنايات والمؤسسات الصناعية والتجارية .... إلى مقتضيات حماية البيئـــة وتفادي إحداث التلوث الجوي والحد منه** "، وكذا المادة 60 في الفقرة الثانية من القانون نفسه على أنه: " **يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية أو عمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران والتهيئـــة ومقتضيات الحماية البيئية** " وبناءا على ما سبق فكلّ من القانونين مكمل للآخر.

---

[19]- انظر المادة 9 وما بعدها من القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المؤرخ في يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، الجريدة الرسميـــة العدد 15.

[20] - Henri Jacquot et Fançois Priet, op.cit., P17.

[21]- المرسوم التنفيذي رقم 91- 176 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئـــة وشـــهادة التقســـيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26.

[22]- المادة 9 ، 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

[23] - القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43.

الفرع الثالث

المراحل التي مرت بها التشريعات المتعلقة بالعمران في الجزائر بعد الاستقلال

مرت سياسة التعمير منذ الاستقلال ومن خلال الحكومات المتعاقبة بمراحل عدة، حاولت من خلالها وضع الوسائل الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني، يمكن إعطاء لمحة عن هذه المحاولات بتقسيمها إلى مرحلتين : مرحلة ما قبل دستور 1989 ومرحلة ما بعده.

أولا: قبل دستور 1989:

استمر العمل غداة الاستقلال بأحكام المرسوم الفرنسي المؤرخ في 1958/12/31 باستثناء ما يتنافى والسيادة الوطنية بموجب الأمر 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 ، وأهم مرحلة مر بها قطاع التعمير بعد الاستقلال تمثلت في صدور الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات[24]، فبموجبه منحت صلاحيات واسعة للبلدية وجعلها المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية في إطارها العمراني. وترتب عنها العديد من المشاكل أبرزها[25]:

- لقد تسبب دمج الأراضي الزائدة عن الحاجات العائلية ضمن الاحتياطات العقارية، وعدم تسديد البلديات ما عليها من تعويضات إلى أصحاب الملكية الأصلية في نشوب نزاعات عقارية دامت سنوات.
- توحيد سعر جميع القطع الأرضية المعدة للبناء بغض النظر عن خصائص كل منها .
- إثقال كاهل ميزانية البلدية بالديون التي أصبحت عبئا عليها.

وفي هذه المرحلة نفسها صدر أول نص تشريعي في مجال التعمير وهو الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء والتجزئة.

إلى جانب ذلك اعتمدت الحكومة سياسة المخططات التنموية لمساعدتها على النهوض بالبلاد في شتى الميادين. غير أن المخططات المعتمدة[26] من سنة 1967 إلي غاية 1979 ركزت في مجملها على بناء قاعدة قوية من الصناعات الثقيلة بغية الانطلاق في المجال الاقتصادي ومحو الفوارق الجهوية، و لم يحظ قطاع السكن والعمران بالاهتمام الكافي وبالأخص الجانب التقني منه.

---

[24]- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19.

[25]- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 22.

[26]- تتمثل المخططات هذه في : المخطط الثلاثي 1967-1969، المخطط الرباعي الأول 1970-1973، المخطط الرباعي الثاني 1974-1977.

أما المخططان التنمويان[27] من سنة 1980إلى غاية 1989 فالأول بدايته على وقع كارثة الشلف 1980 (زلزال الأصنام) الذي ألحق خسائر بشرية ومادية خطيرة[28] الأمر الذي جعل من المشرع يعيد النظر في المنظومة التشريعية المتعلقة بالبناء والتعمير من جهة، والنصوص المتعلقة بالوقاية من الكوارث من جهة أخرى.

ومن بين التشريعات الصادرة في هذه المرحلة نذكر:

- القانون 82-02 المؤرخ في 1982/02/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له.
- القانون 83-03 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة.
- الأمر 85-01 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
- المرسوم 85- 71 المؤرخ في 1985/04/13 الذي يتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل.
- الأمر 85-211 الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء.
- والمرسوم 85-212 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية.
- المرسوم 85- 232 المؤرخ في 25 غشت 1985 المتعلق بالوقاية من أخطار الكوارث.
- صدور القانون 87-03 المؤرخ في 27/01/ 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، هذا الأخير الذي تضمن أدوات تعمير جديدة استمر العمل بها إلى غاية 1990.

ثانيا: بعد دستور 1989:

في ظل الإصلاحات العامة التي جاء بها دستور 1989 تغيرت سياسة الحكومة الجزائرية في شتى الميادين منها ميدان التعمير الذي أصبح أحد أولوياتها وتجسد ذلك بصدور مجموعة من القوانين المنظمة لحركة العمران بدءً:

- بقانون رقم 90-08 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية .
- قانون 90-09 المؤرخ في 04/07/ 1990 المتعلق بالولاية .
- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي جاء بأدوات جديدة لتنظيم النشاط العقاري عموما والعقار العمراني خصوصا ملغيا بذلك الأدوات المعمول بها قبل سنة 1990.

---

[27]- وتتمثل في : المخطط الخماسي الأول 1980 – 1984، المخطط الخماسي الثاني 1985-1989.

[28]- بتاريخ 1980/10/10 وقعت الهزة في بني راشد (الشلف) بقوة 7,5، خلفت 3500 قتيل وتشريد أكثر من 200 ألف شخص وتدمير شبه كامل لمدينة الشلف. للمزيد من المعلومات حوله، انظر : محمد الهادي لعروق وعلي علي درويش، الهزات الزلزالية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ص65 وما بعدها. وأيضا : المديرية العامة للحماية المدنية، الوقاية من الكوارث الكبرى بالجزائر، الجزائر، ص 5 وما بعدها.

- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له.

غير أن الظروف الأمنية التي مرت بها الجزائر في فترة التسعينيات كانت العائق لهاته السياسة العمرانية الجديدة، وهذا ما سمح باستفحال بعض المشاكل المتعلقة بالعمران منها ظاهرة البناءات الفوضوية[29]، ومع ذلك فقد حاول المشرع تدارك الوضع عن طريق وضع شروط للإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994. وتعديل القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

وتم العمل بهذه التشريعات إلى غاية 2003 سنة وقوع زلزال بومرداس[30] الذي ألحق أضرارا بالمباني من انهيارات وتشققات على الرغم من أن بعضها حديث الإنشاء، ومن خلال الآثار التي خلفها تبين مدى ضعف التشريعات المتعلقة بالعمران عموما وغياب التشريعات المتعلقة بالوقاية من الكوارث على وجه الخصوص وضعف قواعد البناء المضاد للزلازل.

وفي عام 2004 تم تعديل وتتميم القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبعض المراسيم المطبقة له مع إدماج مفهوم الوقاية من الأخطار الطبيعية ضمن التعديلات، كما صدر القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة وغيرها من التشريعات الصادرة في هذا المجال إلى يومنا هذا في هذا المجال و التي سيتم التطرق إليها في بحثنا.

تتعلق دراستنا بموضوع الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران، حيث تناولنا مفهوم قانون العمران وهو الشق الأول من موضوع الدراسة، بالبحث في تعريف قانون العمران وخصائصه، وعلاقته ببعض القوانين الأخرى وكذا المراحل التي مرت بها التشريعات المتعلقة بالعمران في الجزائر بعد الاستقلال في إطار المطلب الأول، ثم سنتناول مفهوم الكوارث الطبيعية وهو الشق الثاني من موضوع البحث، من خلال الوقوف على تعريفها، وأنواعها، وكذا آثارها والإجراءات المتخذة للتخفيف من آثارها على العمران وهذا ما سنوضحه في المطلب الثاني.

---

[29]- يقصد بالبناء الفوضوي : " **ذلك النمط من البناء الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول والمنظمة والضابطة للنشاط وحركة البناء والتعمير سواء بعدم الحصول على رخصة البناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال** "، للمزيد انظر: تكواشت كمال، **الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008- 2009، ص 8.

[30]- حدث سنة 2003 بقوة 6.8، مخلفا 6678 قتيل وجرح أكثر من 10000 مواطن، وتضرر أكثر من 1300 بناية، انظر : المديرية العامة للحماية المدنية، المرجع السابق، ص 15.

المطلب الثاني

مفهـــوم الكـــوارث الطبيعيـــة

إن الحدوث المتكرر للكوارث الطبيعية جعل من الباحثين يهتمون أكثر بهذا الميدان، بالبحث في الجانـــب العلمي الجيولوجي من قبل علماء الجيولوجيا وغيرها من التخصصات العلمية الأخرى، إلى جانـــب الاهتمـــام بالبحث في مفهوم الكوارث الطبيعية لأهميته في توضيح معاني المصطلحات، لأن كل مفهوم لمصطلح لـــه أكثـــر من دلالة تختلف باختلاف الوسط الذي تعالج فيه، وباختلاف الزاوية التي ينظر منها كل باحث، ومن خلال هذا المطلب سنتناول مفهوم الكوارث الطبيعية وآثارها على العمران بدء بتعريفها في إطار الفرع الأول.

وبما أن الجزائر مصنفة ضمن الدول الأكثر عرضة للأخطار الطبيعية وخاصة الزلازل فسنعرج على أنواع الكوارث الطبيعية الأكثر حدوثا والأكثر خطرا على العمران في إطار الفرع الثاني، ثم آثار الكـــوارث الطبيعيـــة على العمران في إطار الفرع الثالث، ثم إجراءات الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران في إطـــار الفرع الرابع.

الفرع الأول

تعريف الكوارث الطبيعيـــة

قبل تعريف الكوارث الطبيعية لابد من توضيح المعنى الدقيق[31] لكلمة " الكارثة " (أولا) ثم نتناول تعريف الكوارث الطبيعية (ثانيا).

---

[31]– إلى جانب مفهوم الكارثة توجد مفاهيم أخرى كالحادث والمشكلة والنزاع والصراع قد يستخدمها البعض للدلالة على مفهوم آخر، لذلك لابـــد من تحديد موضع استعمال كل منها:

الصراع : يعبر عن تصادم إرادات وقوى معينة بهدف تحطيم بعضها البعض كليا أو جزئيا والانتهاء بالسيطرة والتحكم في الآخر.

النزاع : يعبر عن تعارض في الحقوق القانونية.

الحادث : شيء فجائي تم بشكل سريع وانقضى أثره فور أتمامه.

المشكلة : تعبر عن الباعث الرئيسي الذي يسبب حالة من الحالات غير المرغوب فيها، وتحتاج إلى جهد منظم للتعامل معها وحلها.

الأزمة : تعبر عن خلل يؤثر تأثيرا ماديا على النظام بأكمله وعلى شرعيته حتى تؤدي إلى إنهائه أو توقفه عن العمل كما أنها تؤثر تأثيرا كبيرا على حيـــاة الأفراد العاملين داخل هذا النظام فيتفشى فيهم الذعر والخوف ويفقدون تماسكهم الداخلي وفقد الثقة في النظام. انظر : الســـيد عليـــوة، إدارة التغـــيير ومواجهة الأزمات، دار الأمين للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005، ص 73.

أولا: تعريف الكوارث

لتوضيح تعريف الكوارث سنبدأ بالتعريف اللغوي (1) ثم التعريف الاصطلاحي (2).

1/ التعريف اللغوي: مأخوذة من " كرث، كَرَثَهُ الأمر يَكْرِثُهُ ويَكْرُثُهُ كَرْثاً، وأَكْرَثَهُ: ساء واشتدّ عليه، وبلغ منه المشَقَّة، وقال الأصمعي: ولا يقال كَرَثَهُ، وإنما يقال أَكْرَثَهُ، على أن رؤبه قال: وقد تُجَلَّى الكُرَبُ الكَوارثُ. وفي حديث عَلِيّ: في سَكْرَة مُلْهِثَة وغَمْرَة كَارِثةٍ، أي شديدة شاقَّة، من كَرَثه الغَمُّ، أي بلغ منه المشَقَّةَ "[32].

2/ التعريف الاصطلاحي: فقد عرفت الكارثة بعدة تعاريف نذكر منها:

أ- تعريف هيئة الأمم المتحدة :

(الكارثة هي حالة مفجعة يتأثر من جرائها نمط الحياة اليومية فجأة ويصبح الناس بدون مساعدة ويعانون من ويلاتها ويصيرون في حاجة إلى حماية ، وملابس ، وملجأ وعناية طبية واجتماعية واحتياجات الحياة الضرورية الأخرى)[33].

ب- **تعريف المنظمة الدولية للحماية المدنية:**

(الكارثة هي حوادث غير متوقعة ناجمة عن قوى الطبيعة، أو بسبب فعل الإنسان ويترتب عليها خسائر في الأرواح وتدمير في الممتلكات ، وتكون ذات تأثير شديد على الاقتصاد الوطني والحياة الاجتماعية وتفوق إمكانيات مواجهتها قدرة الموارد الوطنية وتتطلب مساعدة دولية)[34].

ج- تعريف المديرية العامة للحماية المدنية:

(الكارثة حدث منشأه طبيعي أو تكنولوجي، عواقبه مدمرة وأضراره البشرية والمادية وخيمة، لا يمكن السيطرة عليه والتحكم فيه عن طريق الوسائل المتوفرة وقت وقوعه)[35].

نلاحظ على التعريفات المذكورة أعلاه أن لها معاني متقاربة فجلها تتفق على أن **الكارثة حدث يترتب عنه آثار على جميع المستويات يصعب تداركها زمن وقوعها.**

أما القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة[36] فقد أطلق عليها مصطلح " الخطر الكبير" معرفا إياه في المادة الثانية كالآتي:

---

[32]- الإمام العلامة أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، دار صادر، بيروت، لبنان، المجلد الثاني، الطبعة السادسة، 1997، ص 180.

[33]- الموسوعة الحرة، **كوارث طبيعية**، في: http://ar.wikipedia.org

[34]- الموسوعة الحرة، **كوارث طبيعية**، المرجع السابق.

[35]- المديرية العامة للحماية المدنية، المرجع السابق، ص 4.

[36] - القانون 04- 20المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84 .

" **كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية أو بفعل نشاطات بشرية** ".

كما عدد لنا المشرع الجزائري في نص المادة 10 من القانون نفسه الأخطار الكبرى التي تشملها أحكام هذا القانون، فهي تتراوح بين أخطار طبيعية لا يد للإنسان فيها، وأخطار من فعل الإنسان[37].

الملاحظ أيضا على التعريفات المذكورة سابقا أنها تتفق على أن عناصر الكوارث تتمثل في كونها تحدث فجأة ودون سابق إنذار فلا يمكن أن نوقفها، لذلك يجب الاستعداد لمواجهتها والتخفيف من آثارها، ووقوعها يلحق أضرار متفاوتة في الأرواح والممتلكات حسب قوتها.

وانطلاقا من هذين العنصرين يمكن أن نقدم تعريفا موجزا للكارثة بأنها " **حدث فجائي يلحق خسائر مادية وبشرية بالمجتمعات**".

ثانيا: تعريف الكوارث الطبيعية

عرفت هيئة الأمم المتحدة الكوارث الطبيعية بأنها (تلك العملية أو الظاهرة الطبيعية التي قد تتسبب في خسائر في الأرواح أو إصابات أو أي آثار على الصحة أو خسارة في سبل المعيشة والخدمات)[38]

أما المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا للكوارث الطبيعية بل اكتفى بذكر أنواعها وهذا ما سنتناوله في العنصر الموالي.

الفرع الثاني

أنواع الكوارث الطبيعية

عرفت الجزائر ولا تزال العديد من الكوارث الطبيعية فمنها ما يكون بسبب الحركات الباطنية للأرض كالزلازل، ومنها ما يكون على سطح الأرض كالفيضانات وغيرها كثير، وستقتصر دراستنا على هاذين النوعين باعتبارهما الأكثر خطورة و إضرار بالعمران.

---

[37]- تتمثل الأخطار التي تشملها أحكام القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة في: الزلازل والأخطار الجيولوجية، الفيضانات، الأخطار المناخية، حرائق الغابات، الأخطار الصناعية والطاقوية، الأخطار الإشعاعية والنووية، الأخطار المتصلة بصحة الإنسان الأخطار المتصلة بصحة الحيوان والنبات، أشكال التلوث الجوي أو الأرضي أو البحري أو المائي، الكوارث المترتبة على التجمعات البشرية الكبيرة .

[38]- أمانة الأمم المتحدة للإستراتيجية الدولية للحد من الكوارث، **مصطلحات الإستراتيجية الدولية للحد من الكوارث** www.unisdr.org/publication

أولا: تعريف الـــزلازل

تعرف الزلازل بأنها (عبارة عن موجات اهتزازية تنطلق من بؤرة الزلزال العميقة حيـــث تتحـــرك تلـــك الموجات نحو سطح الأرض في منطقة بؤرة الزلزال، وكلما تم الابتعاد عن بؤرة الزلزال كلمـــا قلـــت الحركـــة الاهتزازية)[39]

كما تعرف بأنه اهتزاز الأرض بسبب انكسار وزحزحة مفاجئة لقطاعات عريضة من قشرة الأرض الصخرية الخارجية[40].

فالقشرة الأرضية حاليا منقسمة إلى سبعة صفائح رئيسية وإلى عدد من الصفائح الثانوية، حيث تتحرك كل صفيحة باتجاه معين، وتعد مناطق الاحتكاك أو التصادم بينها المواقع الرئيسية لانتشار الزلازل وبما أنها تحدث في مناطق محددة دون غيرها فإنها تسمى بـــ " أحزمة الزلازل "[41].

وتعد الجزائر جزءا من الحزام المتوسطي المتميز بنشاطها الزلزالي نظرا لوقوعه في منطقة الالتحام بـــين الصفيحتين الأوروآسيوية والإفريقية، لذلك فهي معرضّة باستمرار إلى خطر هذه الهزات الأرضية[42] والجـــزء الشمالي من الجزائر يعدّ منطقة ذات نشاط زلزالي شديد[43] والدليل على ذلك ما شهدته من هزات أرضـــية في السنوات الماضية أخطرها زلزال الشلف- الأصنام 1980 ، زلزال عـــين تيموشـــنت 1999، زلـــزال بومرداس 2003 .

وبما أن الزلازل من أخطر الكوارث الطبيعية التي تحدث على الأرض والأكثر فتكا بها فقد تم وضـــع آلات مراقبة لتسجيل وتحديد موقع الهزات الزلزالية وقياس شدتها تسمى مرسمة الزلازل (سيسموغراف) وتزود بمقياس الزلازل (مقياس ريشتر أو مقياس العزم الزلزالي) للتنبؤ بحدوثها والاستعداد لهـــا للتقليل من مخاطرها.

---

[39]- خلف حسين الدليمي، الكوارث الطبيعية والحد من آثارها، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009، ص49 .

[40]- الموسوعة العربية العالمية، مؤسسة أعمال الموسوعة للنشر والتوزيع، السعودية، الجزء 11، الطبعة الثانية، 1999، ص 591.

[41]- خلف حسين الدليمي، المرجع السابق ، ص 49.

[42]- يحدد المختصين في علم الزلازل والجيولوجيا نقطة الالتقاء بين الصفيحتين عند تقاطع خط عرض 29,6 شمالا مع خط طول 25,7 غربا. انظـــر: محمد الهادي لعروق وعلي درويش، المرجع السابق، ص 45 .

[43] - Ministere de l'amenagment du territoire et de l'environnement, Algerie 2025, SNAT 2025 Tome 2, Février 2007, p 61.

ثانيا: تعريف الفيضانات

تعد الفيضانات إحدى الكوارث الطبيعية الأكثر وقوعا في العالم بعد الزلازل، ويمكـــن تعريفها بأنهـــا " ظاهرة طبيعية تحدث في شكل طغيان الماء على اليابس" [44] . والجزائر كغيرها من الدول ليست بمنأى منها فقد حدثت العديد من الفيضانات منها فيضان باب الواد 2001، فيضان غرداية 2008.

الفرع الثالث

أسباب الكوارث الطبيعية وآثارها على العمران

تعود الزلازل إلى عدة أسباب، وتخلف هذه الأخيرة على العمران أثارا عدة وعليه سنبين أســـباب الكوارث الطبيعية (أولا)، ثم آثارها على العمران (ثانيا)

أولا: أسباب الكوارث الطبيعية

على الرغم من أن الأخطار الطبيعية مسيرة بمشيئة الله، إلا أن لنشاط الإنسان دور في حدوثها المتكرر والمتزايد[45]، نذكر من هذه الأسباب على سبيل المثال لا الحصر ما يأتي[46]:

- زيادة نسبة السكان مما يؤدى إلى زيادة عدد الأشخاص المعرضين للأخطار .
- حركة الأعداد الكبيرة من الناس تجاه المناطق الحضرية وبالقرب من الشواطئ

وخصوصًا الاتجاه إلى المدن الكبرى الشمالية ذات نشاط زلزالي.

- الاستغلال السيئ للوسط الطبيعي بقطع الأشجار والبناءات قرب الأنهار والأودية، وانسداد شبكات تصريف المياه.
- سوء استخدام الأراضي وعدم التطبيق المناسب للمعايير القياسية للتخطيط والتصميم والبناء.
- آثار تغير المناخ[47] الذي تشهده الكرة الأرضية على البيئة الطبيعية وعلـــى الـــنظم الاقتصـــادية والزراعيـــة، كالتساقط الغزير للأمطار في غير موسمها.

---

[44]– الموسوعة العربية العالمية، المرجع السابق، ص 696.

[45] - Soraya CHaib, La gestion du Risque en Droit, Idara, Revue de l'ecole nationale d'administration, Alger, N°31, 2006, p 125.

[46]– المركز الوطني للمعلومات، إدارة الكوارث الطبيعية، رئاسة الجمهورية اليمنية، اليمن ، ص4 .

-www.yemen-nic.info/procesafe/imp-bales/disaster.pdf

[47]– عرفت اتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغير المناخ UNFCCC : " التغيير في المناخ الذي يعزي بشكل مباشر أو غـــير مباشـــر للنشـــاط البشري الذي يغير في تكوين الغلاف الجوي للكرة الأرضية ، إضافة إلى التقلبات الطبيعية للمناخ يتم رصده لفترات زمنية مماثلة "، أما تعريـــف الهيئـــة

- عدم احترام القوانين المتعلقة بحماية البيئة، أو المتعلقة بالوسط الطبيعي أو بالعمران وغيرها من فروع القانون التي تؤدي كلا منها دورا مكملا للآخر في كثير من الأحكام.

ثانيا: أثار الكوارث الطبيعية على العمران

يترتب عن الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات آثار مدمرة بالأرواح تكون مباشرة وغير مباشرة غير أن نوع التأثير يبقى مرتبطا بشدة الزلازل والفيضانات وكذا بنوع الأبنية والمادة المستخدمة في البناء وحسب القرب والبعد عن مركز حدوث الزلازل نذكر منها ما يأتي[48]:

- غالبية الفيضانات مضرة تتلف المنازل والممتلكات كما تجرف الطبقة العليا للتربة تاركة سطح الأرض عاريا.
- كلما كانت شدة الزلزال ضعيفة كانت الأضرار بسيطة كتهديم الأسيجة وحدوث تصدع في جدران الأبنية أو سطوحها.
- تهدّم البيوت والأبنية القديمة؛ الآيلة للسقوط التي لا تتوفر فيها شروط المتانة من حيث التصميم ونوع مادة البناء.
- تدمير المنشآت العمرانية و إحداث انهيارات وانزلاقات أرضية وحركات رفع و هبوط.
- تدمير منشآت البنية التحتية التي تقع ضمن نطاق تأثير الزلازل حيث تعمل على كسر أنابيب كسر شبكة المياه والغاز والصرف الصحي وخطوط الكهرباء والهاتف.
- قد يؤدي الانزلاق الصدعي إلى تحطم ضفاف الأنهار والبحيرات مسببة فيضانات.
- عندما تقع زلزلة قوية في قاع البحر فإنها تؤدي إلى حدوث أمواج التسونامي[49].

الحكومية الدولية الخاصة بتغير المناخIPCC : " تغير في المناخ يستمر لعشرات السنين أو فترات أطول ناتج عن عوامل طبيعية أو أنشطة بشرية ". انظر: أمانة الأمم المتحدة للإستراتيجية الدولية للحد من الكوارث، المرجع السابق.

[48]– الموسوعة العربية العالمية، المرجع السابق، ص 593.

[49]– يقصد بأمواج التسونامي: أن تعطي زلزلة قاع المحيط دفعا هائلا لمياه البحر المجاورة لها، وهذه الأخيرة تبني واحدة أو أكثر من الأمواج الكبيرة المدمرة، وتعرف أيضا باسم الموجات السيزمية البحرية.

الفرع الرابع

إجراءات الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران

إن الفيضانات والزلازل قوة طبيعية مسيرة بإذن الله عز وجل، وعليه لا يمكن منع حدوثها، غير أنه يمكن العمل على التخفيف من مخاطرها باتخاذ الإجراءات والقيام بالأعمال اللازمة في الوقت المناسب بشأنها ومن بينها نذكر:

أولا: بالنسبة للفيضانات يتم التخفيف من مخاطرها على العمران:

- بعدم التعمير في المناطق المهددة بالفيضانات كتلك المحاذية للوديان.
- إزالة وتطهير مجاري صرف مياه الأمطار وشبكات الصرف الصحي وحمايتها من الانسداد.
- الصيانة المستمرة لممرات المياه.
- تشجير المناطق المهددة بالفيضانات.
- إنجاز الحواجز والأحواض المائية الكبرى للتقليل من التدفق الهائل للسيول الجارفة القادمة من أعالي الجبال.
- التوعية الإعلامية بالإجراءات الواجب إتباعها قبل وبعد الفيضان[50].

ثانيا: بالنسبة للزلازل يتم التخفيف من مخاطرها على العمران:

- بمنع البناء في المناطق المعرضة لخطر الزلازل.
- التقيد بقواعد البناء المضادة للزلازل.
- عدم الغش في مواد البناء.
- احترام النصوص التشريعية المنظمة للنشاط العمراني.
- فرض رقابة تقنية دورية في جميع مراحل انجاز البناء[51].

[50]- الموسوعة العربية العالمية، المرجع السابق، ص ص 594، 699.

[51]- المرجع نفسه، ص ص 594، 699.

الفصـــل الأول

الضمـــانات القانونية للوقايـــة من مخاطـــر الكوارث الطبيعيـــة في مجال العمران بالجـــزائـــر

لقد كثر وقوع الكوارث الطبيعية في العقود الأخيرة خاصة الزلازل والفيضانات، ورافق هـــذا التزايـــد خسائر في الأرواح والممتلكات بسبب الكثافة السكانية وإقامة المباني والمنشآت بالمناطق المعرضة لهذه الأخطـــار الأمر الذي استدعى ضرورة الاستعداد الجيد لمواجهتها من خلال وضع الخطط اللازمة لكافة المؤسسات والمنشآت واتخاذ كافة الإجراءات الوقائية وامتلاك المعدات الجيدة والملائمة للوقاية من مختلف المخاطر الطبيعية. والحكومـــة الجزائرية كدولة معرضة للكوارث الطبيعية قررت مجموعة من الضمانات واتخذت جملة من الإجراءات في ســـبيل القضاء أو التخفيف من مخاطرها في مجال العمران، حيث تضمن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والـــتعمير أهم الضمانات التي من شأنها وقاية المباني من مخاطر الكوارث الطبيعية، إلى جانب ضمانات أخرى لا تقل أهميـــة عن الأولى قد أدرجها القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكـــوارث في إطـــار التنمية المستدامة باعتباره قانونا مكملا للأول، وسندرس هذه الضمانات بشيء من التفصيل مع توضـــيح مـــدى فاعليتها في ذلك، في إطار المبحثين التاليين:

المبحث الأول

الضمانات الواردة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

أدرج القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم[52] أدوات جديدة لتنظيم العمران ملغيا بذلك الأدوات المعمول بها سابقا[53] (المطلب الأول)، إلى جانب الرخص (المطلب الثاني) والشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير (المطلب الثالث). كضمانات تعمل على تنظيم ومراقبة النشاط العمراني في جميع مراحل إنجاز البناء.

المطلب الأول

الأدوات المتعلقة بالتهيئة والتعمير ضمانة للوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران

تعد أدوات التهيئة والتعمير الركيزة الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير عموما وفي جانبها المتعلق بالوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية على وجه الخصوص، إضافة إلى كونها تعمل على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة[54]. وعليه يجب أن تتزود البلدية بأدوات التعمير[55].

وبالرجوع إلى النصوص القانونية فقد اكتفى القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري بالنص على أدوات التهيئة والتعمير في المادة 66 منه على أنه: " **تحدد أدوات التعمير قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير**"، ثم جاء القانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي خصه بفصل كامل معنون بأدوات التهيئة والتعمير من المادة العاشرة إلى المادة الثانية والأربعين، ونظمها المرسوم التنفيذي رقم 91-177[56]، وكذا المرسوم التنفيذي رقم91-178[57]، وقد جعل من الأحكام العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير تحل محل أدوات التعمير في غيابها كحد أدنى من الشروط يجب الالتزام بها عند الإقدام في عمليات البناء لحين إعدادها (الفرع الأول) وتتمثل هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) (الفرع الثاني) ومخطط شغل الأراضي (P.O.S) (الفرع الثالث)، وهذا ما سيتم التعرض له بالتفصيل فيما يلي ذكره.

---

[52]- القانون رقم 90- 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52.

[53]- تتمثل أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها قبل صدور القانون 90- 29 في: مخطط العمران الموجه، مخطط العمران المؤقت، مخطط التحديث العمراني لمزيد من المعلومات انظر: بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص ص65، 66.

[54]- المادة 69 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49.

[55]- المادة 113 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37.

[56]- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 26.

[57]- المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 26.

الفرع الأول

القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا صريحا " للقواعد العامة للتهيئة والتعمير" وبالرجوع إلى القانون رقم 90-29 فقد تم ذكر هذه القواعد بشكل عام وتحديدا في "الفصل الثاني" الذي جاء بعنوان "القواعد العامة للتهيئة والتعمير" من المادة 03 إلى المادة 09 منه، إلى جانب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير[58]. ويمكن تعريف هذه القواعد بأنها مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التعمير والتي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني آمن وسليم، يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذلك حماية الأراضي الفلاحية والغابات إلى غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بتنظيمها وحمايتها[59].

أولا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال القانون 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

لقد وضع القانون 90- 29 المعدل والمتمم الأحكام العامة المنظمة للنشاط العمراني التي يجب توفرها كحد أدنى عند تشييد البناء أو تجزئة الأراضي من أجل البناء في غياب أدوات التعمير[60] من المادة 3 إلى المادة 9 مراعيا بذلك خصوصية بعض الأقاليم التي لم تتمكن من إعداد أدوات التعمير[61] أو هي في طور الإعداد، ومن بين هذه الشروط نذكر ما تنص عليه المادة 4 من القانون أعلاه والمتعلق بموضوع الدراسة على أنه:

" لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

-...تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية ".

من ثم يجب عند إعداد القطعة الأرضية من أجل البناء مراعاة مدى توفر معايير السلامة والأمن من الأخطار الطبيعية؛ أهي أرض معرضة للزلازل أو الفيضانات أم لا ؟

والمشرع الجزائري لم يراع جانب السلامة من مخاطر الكوارث الطبيعية و لم ينص عليها في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير عند إصدار القانون 90-29 إلا بعد إجراء بعض التتمات والتعديلات عليه بموجب القانون

---

[58]- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26.

[59]- الصادق رحماني ، " المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية في الجزائر"، ورقة عمل مقدمة إلى الملتقى العلمي الدولي حول تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سعد دحلب، البليدة، بتاريخ 17-18 /5/ 2010، ص 03.

[60] - مثل ما نصت عليه المادة 03 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم: **"مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي، وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير، تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير".**

[61]- يعود سبب ذلك إلى قلة الأطر الفنية و التقنية التي تتوفر عليها بعض الجماعات المحلية والمتخصصة القادرة على إعداد أدوات التعمير، إلى جانب الإمكانيات المادية المحدودة مقارنة بالقيمة المالية المتطلبة لإنجاز المخططات.

04-05، حيث أدرج صنفا جديدا ضمن القطع الأرضية غير القابلة للبناء ممثلة في القطع الأرضية المعرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية[62]. وبهذا يكون المشرع الجزائري قد وضع قاعدة قانونية من شأنها التخفيف من مخاطر الزلازل والفيضانات إن تم تطبيقها بطريقة سليمة في غياب أدوات التعمير.

ونظرا لأهمية القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودراية من المشرع بأن أغلب بلديات الوطن تفتقر لأدوات التعمير فقد نظمها بشكل مستقل ومفصل بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. وهذا ما سيوضحه العنصر الموالي.

ثانيا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-175:

بدراسة مضمون المرسوم المذكور أعلاه يتبين أن المشرع قد حدد الشروط الواجب توفرها في مشاريع البناء أو مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء، بتعداد الحالات التي يمكن أن ترفض فيها الإدارة منح رخصة البناء أو رخصة التجزئة، أو تمنحها بتحفظ لطالب الرخصة وهي حالات متعلقة أساسا بموقع البناء وطبيعة الأرض، نذكر منها ما تعلق بموضوع بحثنا، إذ تنص المادة 3 منه على أنه: " **إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرض معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والجرف يمكن رفض رخصة البناء والتجزئة، أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها** ".

لقد منح المشرع للإدارة المختصة من خلال كلمة "يمكن" سلطة تقديرية في الترخيص بالبناء بالمناطق المعرضة لمخاطر الكوارث الطبيعية في شقين الأول يتمثل في الرفض الصريح عن منح الترخيص بإقامة المباني في المناطق المعرضة لأخطار الكوارث، أما الثاني فيتمثل في منح الترخيص بالبناء مقيدا بشروط[63] سنوضحها كما يلي:

1/ رفض منح الترخيص بإقامة المباني والمنشآت:

لقد منع المشرع الجزائري منعا باتا منح رخصة البناء لإنجاز بنايات في مناطق معرضة لأخطار الكوارث الطبيعية كونها مهددة بالانهيار على أصحابها في أي وقت، كما أن أغلب الوفيات عند وقوع زلزال أو فيضان يكون سببها انهيار المباني.

وبالتالي تم إدراج شرط أساسي ينبغي مراعاته عند منح رخصة البناء منذ 1991 ممثلا في مدى تعرض الأرض المزمع بناؤها للأخطار الطبيعية، وعلى الرغم من أهمية المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-175 ودورها في التخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية، إلا أن الواقع العملي أثبت عكس ذلك، فما حدث من انهيارات للمباني

---

[62]- المادة 04 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51.

[63]- لقد تم النص على المضمون نفسه في المادة 4 من المرسوم رقم 75-110 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن تنظيم البنايات التابعة للأمر رقم 75-67، الجريدة الرسمية العدد 83.

وحتى المنجزة حديثا منها جراء زلزال 2003 لدليل واضح على خرق النص القانوني أعلاه[64]، والأمر نفسه مع فيضان غرداية لسنة 2008 إذ تم إنجاز المباني في مجرى الوادي [65].

2/ منح رخصة البناء مقيدة بشروط:

تم تقييد رخصة البناء في حالة منحها لإنجاز مباني في مناطق معرضة للكوارث الطبيعية بضرورة احترام الشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها؛ ومعنى هذا أنه في حالة منح الترخيص بالبناء في مناطق مهددة بأخطار الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات يجب التقيد بشروط السلامة والأمن عند انجاز البنايات كالالتزام بقواعد البناء المضادة للزلازل أو المضادة للفيضانات حسب نوع الخطر المحيط بالأرض محل البناء ودرجة خطورتها، غير أن زلزال 2003 بين أنه تم إنجاز البنايات في مناطق معرضة للزلازل دون مراعاة لشروط السلامة عند انجازها. إلى جانب ما هو مذكور أعلاه فقد حدد المشرع المقاييس الواجب اعتمادها عند إنجاز البناءات في حالة غياب أدوات التعمير، وكذا وجوب توفر الشبكات الضرورية كربط البنايات بشبكة توزيع الماء الصالح للشرب.

كما نصت المادة 17 من المرسوم نفسه على ضرورة ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود ويجب أن تكون أرضيات الساحات منحدرة بصفة كافية منظمة ولها الترتيبات الضرورية لصرف سريع للمياه، ويمكن صرف مياه الأمطار في الشبكة العمومية للتطهير شريطه معالجة ملائمة.

كما نصت على وجوب إنجاز بالوعات صرف خاصة بمياه الأمطار تضمن الصرف السريع. ووجوب التصفية الدورية للبالوعات من بقايا صرف مياه الأمطار[66] حتى لا يتسبب بطئ صرفها أو انسدادها في إلحاق أضرار جسيمة مادية وبشرية من جراء المسار غير الطبيعي للمياه في وسط المناطق السكنية والتي قد تتحول إلى فيضانات إذا ما تجاوزت نسبتها الحد المعقول[67] وحرصا على ضمان الصرف السريع للمياه والحفاظ على الصحة فقد نصت المادة 38 في الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 91-175 على وجوب الفصل بين قنوات إفراز المراحيض وقنوات صرف مياه الأمطار.

---

[64]- بلغ عدد الوفيات جراء فيضان باب الواد 710 قتيل و115 مفقود، كما ترتب عنه تحطم كلي أو جزئي للبنايات، إلى جانب خسائر اقتصادية تم تقديرها بـ 30 مليار دينار جزائري طبقا لمقرر المديرية العامة للحماية المدنية.

[65]- الجزائر مرت بدورة مناخية جافة شهدها العالم كله في العشريات الماضية خلقت نوعا من التساهل في اختيار أماكن البناء حيث أصبحت المناطق الخطرة و الواحات والتي هي أصلا مجاري الوديان مكانا للبناء، لكن عند تساقط الأمطار الغزيرة تبحث هذه الوديان عن مجاريها، مثلما حصل في باب الوادي سنة 2001 وفي غرداية 2008 .

[66]- لقد حدث فيضان ببرج الكيفان يوم 2009/09/20 نتيجة انسداد البالوعات التي لم تسرح منذ دخول المواطنين الشاليهات، وتعد المصالح التقنية بالبلدية الجهة المختصة بعملية التسريح، إلا أن غيابها جعل من مصالح ديوان الترقية تضطر إلى التنقل لمساعدة هؤلاء المنكوبين.

[67]- إذ تعود أسباب فيضان باب الوادي 2001 إلى سد أنفاق صرف مياه الأمطار الأمر الذي تحول إلى كارثة. لمعلومات أكثر تفصيلا انظر: عفت وصال حمزة، الكوارث الطبيعية، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2003، ص 182.

بناءا على ما سبق ذكره نخلص إلى أن للقواعد العامة للتهيئة والتعمير دور معتبر في التخفيف من مخـــاطر الكوارث الطبيعية في مجال البناء والتعمير في غياب أدوات التعمير عند تجسيدها بإتقان، وهذا لا يعني أنها ســـتقوم مقام أدوات التهيئة والتعمير، وإنما تبقى هذه الأخيرة هي الأساسية و الأولى استثناء عن القاعدة، وهذا سيوضحه العنصر الموالي.

الفرع الثاني

أدوات التهيئـــة والتعميـــر

تنص المادة 11 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه : " **تحدد أدوات التهيئة والتعمير... وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.**

وفي هذا الإطار تحدد المناطق المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عنـــد إعداد أدوات التهيئة والتعمير وتخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم .

تعرف وتصنف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة، وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق عن طرق التنظيم ".

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضـــي (POS) التي تعدل حسب المعطيات الجديدة، وقد جـــاءت المراسيم التنفيذية رقم 05-317 و05-318 المؤرخة في 2005/09/10 لتعدل محتوى مخططات التهيئة والتعمير المنظم بالمراسيم التنفيذية رقم 91-177 و91-178، إذ جاء النص القانوني المذكور أعلاه موضحا لدور مخططات التهيئة والتعمير في الوقاية من مخاطر الزلازل والفيضانات حيث يتولى :

- تحديد المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية.
- تحديد شروط التهيئة والبناء في هذه المناطق.
- تصنيف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة، وتحديد قواعد البناء بها.

وسنوضح ذلك من خلال المراسيم التنظيمية كالآتي:

أولا : المخطط التوجيهـــي للتهيئة والتعميـــر (PDAU)

إن التعريف القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جاءت به المادة 16 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنها أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضـــاري، تحدد بموجبه التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعينة مع مراعاة تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، كما أنه يضبط الصيغ المرجعية

لمخطط شغل الأراضي. وقد نظمه المرسوم التنفيذي رقم91-177 المعدل والمتمم[68] الذي يحدد إجراءات إعداده ومحتواه والمصادقة علية، إذ أضاف دور جديد أنيـــط لأدوات التعمير يتمثل في تحديد المناطق المعرضـــة للأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات مع تحديد شروط التهيئة والبناء بها وخصوصا في المناطق الشمالية للبلاد، وتتوقف مدى نجاعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الوقاية من مخاطـــر الكوارث الطبيعية في مجال العمران على مدى سلامـــة مراحل إعدادها ومدى الالتزام بالإجراءات الواردة بشأنه، وهـــذا ما سنوضحه بشأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالتطرق إلى النقاط التالية :

- الإجراءات الخاصة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- إجراءات المصادقة عليه ومراجعته.
- محتوى الوثائق المتعلق به.

1/ إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يجب أن تغطى كل بلدية بمخطط توجيهـــي للتهيئة والتعمير بنـــاء على نص المادة 24 من القانـــون 90-29 التي تنص على أنه: " **يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته** ".

وعليه يعود اختصاص المبادرة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى المجلس الشعبي البلدي المعني وتحت مسؤوليته بموجب مداولة يبين فيها :

- التوجيهات التي يحددها مخطط التنمية بالمنطقة المعينة.
- طرق مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون90-29.

وبعدها تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا، وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلـــدي أو المجالس الشعبية البلدية المعينة. وبعد انقضاء المدة المحددة يصدر القرار[69] الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من قِبَل:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لعدة ولايات.
- إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية

---

[68]- المرسوم التنفيذي رقم91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 الذي يحدد إجراءات إعداد إجراءات إعداد المخطط التـــوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 62.

[69]- يصدر القرار بناءا على ملف يتكون من: مذكرة تقديم، يشمله المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المداولة المتعلق به.

البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد إلى مؤسسة عمومية بين البلديات[70].

وتظل المقررات التي تتخذها هذه الأخيرة غير قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. وعلى رئيس البلدية المعنية أن يُطلع كتابيا بالمقرر القاضي إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لكل من رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية، وعليهم الإفصاح عن إرادتهم بالمشاركة في إعداد المخطط (P.D.A.U) خلال 15 يوما بدءً من تاريخ استلامهم للمقرر. وبانقضاء المهلة المحددة على رئيس المجلس البلدي إصدار قرار يوضح قائمة الإدارات والمصالح والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[71].

ورغبة من المشرع في توسيع دائرة التشاور، وجعل المخطط شاملا لمختلف الميادين وأكثر فاعلية، فقد جعل من الاستشارة إلزامية مقيدا بذلك إرادة البلدية بالنسبة للإدارات والمصالح والهيئات المنصوص عليها في المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 كما يأتي:

أ – على مستوى الولاية

يجب استشارة الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، وأضاف المرسوم التنفيذي 05-318 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي91-177 الإدارات والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالبيئة، التهيئة والعمران، والسياحة كونها الأكثر علاقة ودراية بمجال التعمير، ورغبة من المشرع في إشراك جهات أكثر تخصصا في ميدان البناء والتعمير فقد ألزم الجماعات المحلية بضرورة استشارة اللجنة الهندسية المعمارية والتعمير والمحيط المبني عند إعداد أدوات التعمير طبقا لنص المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 94-07[72].

ب – على المستوى المحلي

يجب استشارة الهيئات والمصالح المكلفة بتوزيع الطاقة، النقل، وتوزيع المياه، ونشير بهذا الشأن إلى أن فاعلية الاستشارة تكمن في مدى التقيد بالأخذ بها، فإجراء الاستشارة الوجوبية دون الأخذ بها تفرغ الاستشارة من محتواها، ويجعل من القيام بها من عدمه سيان.

ينشر القرار مدة شهر بمقر البلدية المعنية مع تبليغ الإدارات و المصالح التابعة للدولة و الجمعيات المعنية[73].

---

[70]– المادة 09، 10 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم.

[71]– المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91 -177.

[72]– المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1990 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس، الجريدة الرسمية العدد 32 الذي ألغيت بعض أحكامه بموجب القانون 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51.

[73]– المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

وبموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي تتم المصادقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتُبَلغ الإدارات والجمعيات المعنية بذلك، مع منحهم مهلة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وبانقضاء المدة المحددة دون رد يفسر رأيها بأنه موافقة على المشروع طبقا لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، وقد أصاب المشرع في اعتبار حالة سكوت الإدارة موافقة بعد انقضاء المدة المحددة، وبهذا يكون قد سد باب التماطل أمام الجهات المعنية ، وحتى لا يعرقل سكوتها الإجراءات الموالية على إعداده. وهذا لا ينفي أهمية إدلاء الجهات المعنية آرائها بشأن مشروع المخطط التوجيهي لما له من مشاركة وتكاتف الجهود في تحقيق التنمية بالبلدية المعنية في شتى الميادين كل في اختصاصه.

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(P.D.A.U) يخضع للاستقصاء العمومي مدة 45 يوما وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر بشأن الاستقصاء قرار يبين فيه[74] :

- الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيها.
- يعين المفوض المحقق أو أكثر .
- يحدد كيفيات إجراء التحقيق .
- تاريخ انطلاق و انتهاء مدة التحقيق .

كما على رئيس المجلس الشعبي البلدي نشر القرار القاضي بعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على الاستقصاء العمومي بمقر البلدية، وتبليغ نسخة منه للوالي المختص، وبانقضاء مدة الاستقصاء وخلال 15 يوما الموالية يرسل محضر قفل الاستقصاء والملف الخاص به واستنتاجاته من طرف المفوض أو المفوضين المحققين إلى المجلس الشعبي البلدي وبناء عليها يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا ما نصت عليه المادة 2/26 من القانون 90-29 على أنه : " **يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار خلاصات التحقيق ...** "

ما يمكن الإشارة إليه بخصوص الأطراف المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو غياب دور الجمعيات في الواقع، وإن وجدت فلم تفعّل دورها بعد، و بما أن مصلحة المواطن هي المعنية في هذا المخطط، كان لزاما عليه المشاركة بقوة من خلال عرض وبحث مشاكله اليومية والمساهمة في إيجاد الحلول بشأنها والرفع من روح المسؤولية لدى مختلف المشاركين.

بعد الانتهاء من مرحلة إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحتى يكون قابلا للتنفيذ فإنه يخضع للمصادقة عليه من قبل السلطة المختصة وهذا ما سيتناوله العنصر الموالي.

---

[74]- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

2 / المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مراجعته :

يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة على مستويين: المصادقة من طرف المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة بعد الاطلاع على نتائج التحقيق. ثم يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء ونتائج التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي بشأنه في غضون 15 يوما من تاريخ استلام الملف، وتتم المصادقة طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 والمادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة :

- بقرار من الوالي وذلك بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل سكانها عن 200.000 ساكن.
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها عن200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

ونشير بهذا الصدد إلى أن المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 جاءت تطبيقا لنص المادة 27 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبصريح النص القانوني، إلا أننا نلاحظ عدم التطابق بين النصين وبالتحديد في الفقرة الثالثة والرابعة منهما في مسألة استشارة الوالي المعني قبل اتخاذ القرار، حيث وردت مسألة استشارة الوالي المعني في المادة 15 من المرسوم التنفيذي والتغاضي عنها في نص المادة 27 من القانون نفسه. وعليه يجب إجراء تعديل للتطابق بين النصين لرفع اللبس ومن ثم التطبيق السليم لأحكامها.

فهذا الاختلاف من شأنه أن يعرقل سير إجراءات عملية المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بخصوص استشارة الوالي من عدمه، الأمر الذي يؤثر سلبا على مصالح البلدية المعنية.

بعد إجراء المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يبلغ وبعد وضعه تحت تصرف الجمهور للجهات المركزية والمحلية المعنية[75] بناء على نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 وهذا الإجراء -التبليغ- يجعل من المخطط ملزما لمختلف الهيئات والمصالح وعلى رأسها البلدية كما يصبح المرجع الرئيسي في تسجيل المشاريع وتجسيدها ميدانيا، كما نلاحظ من هذه الإجراءات التأكيد على تفعيل دور الهيئات المنتخبة كجهة رقابية على محتوى المخطط من خلال المصادقة عليه بموجب مداولة بما يسمح على بحث وطرح آفاق التنمية

[75] - تتمثل هذه الجهات في : الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية، الغرف الفلاحية.

المحلية بما يتوافق وطموحات المواطن بالمناطق المعنية. غير أننا نتساءل عن الهدف من إعلام الجمهور، فهل بإمكانهم المعارضة على ما يرد في محتواه في ظل غياب نص قانوني صريح بهذا الشأن.

حتى يكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذو فاعلية لا بد من تحسيس المواطن بمدى أهمية مشاركته والتزامه بما جاء في المخطط[76]، وفيما يتعلق بدراستنا، فإن التحسيس بخطورة إنجاز المباني في المناطق المهددة بالزلازل والفيضانات واجب؛ لأن وعي المواطن له دور فاعل في تسهيل عملية تنفيذ محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[77]. كما أن للمجتمع المدني دور فاعل في نشر الثقافة العمرانية بهذا الشأن.

3 / مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله :

لقد جعل القانون من مسألة مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أمرا ممكنا قصد توسيع رقعة عمران البلدية المعنية وجعلها تساير التطوّرات الحاصلة على المستوى المحلي والوطني وتحقيقا لمصالح الأفراد والمصلحة العامة على السواء، وحتى لا يخرج نطاق التعديل عن هدفه تم حصر أسباب المراجعة والتعديل في حالتين ذكرتهما المادة 28 من القانون 90-29 كالآتي :

- حالة القطاعات المراد تعميرها في طريق الإشباع.
- حالة تطور المحيط لدرجة يصبح المخطط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة و لا يلبي طموحات مواطني البلدية المعنية.

وبناء على ما تقدم فإن المشرع الجزائري وتحقيقا لمصلحة المواطن قد راعى مسألة تغير النشاطات الحضرية ومنح تسهيلات جديدة تساعد على تحقيق التنمية بالمناطق المعنية بواسطة حق تعديل المخطط. وتبقى إجراءات مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفسها إجراءات الإعداد والمصادقة على هذا المخطط.

وتجدر الإشارة في هذا المقام أنه قد باشرت 907 بلدية مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية المتوفرة حاليا قصد توسيع رقعة عمرانها وجعلها تتوافق وتطوّر الحاجيات[78].

4 / محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية ومرجعية طبقا لما جاء في نص المادة 17 من القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 91-177 كالآتي:

---

[76]- تنص المادة 12 من قانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية على أنه : ".. **يسهر المجلس الشعبي البلدي على وضع إطار ملائم للمبادرات المحلية التي تهدف إلى تحفيز المواطنين وحثهم على المشاركة في تسوية مشاكلهم وتحسين ظروف معيشتهم** ..."

[77]- بشير التجاني، المرجع السابق، ص 69.

[78]- بيان مجلس الوزراء، المنعقد يوم الأربعاء 23 يوليو 2008، ص 2.

- http://www.el-mouradia.dz/Arabe/communiquesara/2008/Com-230708.htm

أ – تقرير توجيهي : يقدم فيه عرض ما يلي:

– تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية المعنية .

– قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية[79].

ب – لائحة التنظيم: تحدد اللائحة القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة في المـــواد 19، 20، 21 22، 23 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمشتملة على:

– التخصص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة والخاضعة لإجراءات خاصة، سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليها في القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه[80].

– الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

– الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

– المساحات التي تتدخل فيهـــا مخططات شغـــل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها بإبراز مناطـــق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

– تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسي والخدمات ونوعها.

– المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية سيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاق أو انهيار التربة والفيضانات.

– مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشـــآت الكيماوية والبتروكيمياوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

– المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.

– الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

ج – المستندات البيانية والمرجعية: وتشمل على:

– مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

– مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات التالية :

* **القطاعات المعمرة**: تشمل كل الأراضي ولو كانت غير مجهزة بجميع بكل المرافق أو غير مبنية

[79]– فقرة استحدثها المرسوم التنفيذي رقم 05-317.

[80]– القانون رقم 02- 02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 متعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 10.

أو مساحات خضراء أو حدائق كما تشمل المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

* **القطاعات القابلة للتعمير**: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على أمدين القصير والمتوسط في آفاق (10) سنوات.

* **قطاعات التعمير المستقبلية** : وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق (20) سنة.

* **قطاعات غير قابلة للتعمير**: وهي الأراضي التي يمكن أن تكون حقوق البناء فيها محددة بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات؛ أي أن هذه المناطق يشملها ارتفاق عدم البناء كقاعدة، ولكن إن وجدت حقوق البناء فيها فتكون مقيدة ومبينة بدقة[81]، مثل بعض أجزاء الأرض السياحية، والأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.

- مخطط ارتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وأيضا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

- مخطط يحدد مساحات المناطق، كما يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية[82] والمخططات الخاصة بالتدخل. كما يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بشكل الإجراءات المقررة في القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، والقانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة [83].

ثانيا : مخطط شغل الأراضي (POS)

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يرسم التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية للبلدية أو البلديات المعينة فإن مخطط شغل الأراضي يحدد حقوق البناء واستعمال الأراضي بصفة مفصلة وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وقد نص على مخطط شغل الأراضي (p.o.s) القانون 90-29 المعدل والمتمم، وضبط كيفيات إعداده والمصادقة عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318[84]. وعليه فإن دراسة مخطط شغل الأراضي يتم بالتطرق إلى النقاط التالية :

- الإجراءات الخاصة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

---

[81]- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، 2010، ص25.

[82]- تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل و الدراسات الجيوتقنية.

[83]- القانون 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، بالوقاية به من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84.

[84]- المرسوم التنفيذي رقم 05- 318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 91- 178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 62.

- إجراءات المصادقة عليه ومراجعته.

- محتوى الوثائق المتعلق به.

1 / إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

نشير إلى أن دراسة إجراءات إعداد المخططات المتعلقة بالتهيئة التعمير هي نفسها إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، والاختلاف الوحيد في مرحلة الإعداد يكمن في مهلة الاستقصاء العمومي حيث حددها المشرع بـــ 60 يوما طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المعدل والمتمم ويمكن تفسير منح المفوض المحقق الوقت أطول كون مخطط شغل الأراضي يأتي أكثر تفصيلا عما يحتويه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، غير أننا نتساءل عن هذه المدة هل هي كافية للمفوض المحقق من أجل القيام بمهامه مقارنة بمحتوى مخطط شغل الأراضي؟

ونشير بهذا الشأن إلى أن الاستقصاء العمومي الذي يقوم به المفوض المحقق يشهد انخفاض في نسبة مشاركة المواطنين في معظم الأحيان، ويرجع ذلك إلى كون البلدية لا تقوم بالدور الإعلامي كما يلزم، فالكثير من المواطنين لا يسمع بدراسة تسمى مخطط شغل الأراضي بمناطق سكناهم، وهو الأمر الذي يؤثر في عملية الإحاطة وإدماج احتياجات السكان في مخطط شغل الأراضي، إلى جانب نقص الثقافية العمرانية لدى المواطنين وعليه ندعو إلى تكثيف الدورات التوعوية بأهمية مشاركة المواطن في شؤون منطقة سكناه واحترام قواعد العمران وحماية المباني من مخاطر الكوارث الطبيعية، وأيضا القيام بدورات تكوينية بالنسبة لرؤساء البلديات للإحاطة بمجال العمران، إلى جانب الحرص على تفعيل عنصر المشاركة من قبل السكان والمجتمع المدني في إعداد الدراسات العمرانية.

2 / المصادقة على مخطط شغل الأراضي :

بعد تعديل مخطط شغل الأراضي وفقا لما جاء في التحقيق إذا اقتضى الأمر ذلك فانه يرسل إلى الوالي المختص إقليميا مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء ونتائج التحقيق حتى يبدي رأيه بشأنه في غضون 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف وبانقضائها دون رد منه عد رأيه موافقة. وبعد أخذ رأي الوالي بعين الاعتبار وكذلك نتائج الاستقصاء يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي

ثم يبلغ هذا الأخير إلى الجهات المعنية[85] وبقرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي يوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور[86].

3 / مراجعة مخطط شغل الأراضي :

طبقا للمادة 19من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 فبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي لا يمكن مراجعته إلا إذا توفرت الشروط الواردة في المادة 37 من القانون 90-29 وهي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى حجم البناء المسموح به من المشـــروع الحضري والبنايـــات المتوقعة في التقدير الأول.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك، الملاك الحائزين على الأقل لنصف حقوق البنـــاء التي يحددها مخطط شغل الأراضـــي الساري المفعول
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

وتبقى إجراءات مراجعة المخطط الساري المفعول نفسها إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي.

4 / محتوى مخطط شغل الأراضي :

بناءا على نص المادة 32 من القانون 90-29 فإن مخطط شغل الأراضي يتكون مـــن لائحـــة نظـــام ومستندات بيانية مرجعية توضحها كالآتي:

أ / لائحة النظام:

تتضمن اللائحة مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئـــة والتعمير، والبرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية مع مراعاة آفاق التنمية فيها جانب القواعد التي تحدد لكل منطقـــة متجانسة، مع مراعاة الأحكام المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29

---

[85]- تبلغ على الأخص للوالي المختص أو الولاة المختصين إقليميا، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية، الغرف التجاريـــة، الغـــرف الفلاحية. انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 178.

[86]- يبين القرار: تاريخ بدا عملية الوضع تحت التصرف، المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها، قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف. انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

نوع المباني المرخص بها أو المحظور ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل الأرض[87] ومعامل ما يؤخذ من الأرض[88] مع جميع الارتفاقات المحتملة.

كما يحدد شروط شغل الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية موقع المباني إلى الحدود الفاصلة، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة، ارتفاع المباني، المظهر الخارجي موقف السيارات، المساحات الفارغة والمغارس.

إضافة إلى ذلك فإن اللائحة تبين نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقفها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، والتي تتحملها الجماعات المحلية من جهة أخرى، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك آجال إنجازها.

ب / المستندات البيانية المرجعية:

تشتمل على: مخطط بيان الموقع، مخطط طوبوغرافي، خارطة تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية[89] مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك والأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حاليا والطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.

مخطط تهيئة عامة يحدد: المناطق القانونية المتجانسة وكذلك موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الجماعات المحلية كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

وتجدر الإشارة بهذا الصدد أنه تم سنة 2008 إعداد 4.400 مخطط خاص بشغل الأراضي من الإثني عشر ألف (12.000) مخطط المطلوبة، وهو ما يمثل 28% من المجموع. ويجري إعداد إجراءات على المستوى الوطني لتدعيم استكمال هذه العملية من قبل البلديات المسؤولة عنها[90].

يتبين من خلال ما سبق تناوله، أن إجراءات الإعداد والمصادقة على أدوات التهيئة والتعمير وكذا مراجعتها لها دور جد مهم في خلق نسيج عمراني منسجم ومنظم ومواكبة التطورات والمستجدات على جميع المستويات، وكذا إدماج احتياجات السكان المختلفة في عمليات التخطيط، وبما أن البلدية هي العنصر الأساسي

---

[87]- إن معامل شغل الأرض يحدد بالعلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض. لمزيد من التفاصيل انظر: المادة 18 في الفقرة الرابعة منها وما بعدها ن المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

[88]- يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى الأرضية ومساحة قطعة الأرض طبقا للمادة 18 الفقرة الحادي عشرة منها.

[89]- تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا بالأشكال نفسها التي أملت الموافقة على مخطط شغل الأراضي، انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318.

[90]- بيان مجلس الوزراء للحكومة الجزائرية، المرجع السابق، ص 4.

والفاعل في هذا الإنجاز، فعليها أن تسهر على شرعية مختلف مراحل إعداد المخططات والنقل الحقيقي لما هو موجود في الواقع نظرا لما لها من تأثير على محتواها[91].

وبالتالي فكل خلل في محتوى هذه المخططات، وكل خطأ أو تجاهل لإجراءات إنشاء المخططات فإنها تتحمل نتائج ذلك، كالخطأ في تصنيف الأرض مثلا على أنها قابلة للتعمير إلا أنها غير ذلك الأمر الذي يؤدي إلى إلحاق أضرار بالمعنيين بعملية البناء.

كما نستنتج مما سبق ذكره أن المشرع قد أبدى اهتمامه بمسألة الوقاية من أخطار الكوارث الطبيعية من خلال التعديلات التي أدرجت ضمن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالقانون 04-05 والمراسيم المنظمة له، حيث أدرج الجانب الوقائي من مخاطر الكوارث، كرد فعل على ما وقع جراء زلزال بومرداس 2003 جاعلا من أدوات التعمير الأداة التي من خلالها يتم تحديد المناطق المهددة بالأخطار الطبيعية وخاصة الزلازل نظرا لما لها من أثر مباشر على البنايات.

غير أن هذا المسعى لم يتحقق بالقدر المطلوب منه ويرجع ذلك لعدة أسباب أهمها ضعف القدرات الفنية والمهارات التقنية فيما يتعلق بالموارد البشرية والهياكل التقنية البلدية، إذ لا تتمكن من إنجاز دراسات مخططات التهيئة والتعمير وبذلك تلجأ إلى الوصاية[92] للتكفل بهذه الدراسات لما يتوفر لديها من موارد بشرية متخصصة ومالية، وما على المجالس البلدية بعد أن تحال إليها سوى الموافقة عليها في أغلب الحالات ومن ثم يصبح دور البلدية شكليا[93].

غير أن هذا لا يعني غياب دور البلدية تماما، فرئيس البلدية هو من يسهر على احترام محتوى أدوات التعمير، ولضمان تنفيذه وضع المشرع ميكانيزمات بيده يسعى من خلالها للتجسيد الفعلي لهذه الأدوات في الميدان، وهذا ما سيوضحه المطلب الموالي.

المطلب الثاني

الرخص المتعلقة بالبناء والتعمير ضمانة للوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران

إن الحق في البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم[94] للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض. وعليه فإن الحق في البناء ليس مطلقا، إنما ترد عليه قيود وضعها المشرع تحقيقا للمصلحة العامة أهمها رخص البناء بالإضافة إلى رخصة التجزئة، رخصة الهدم التي خول القانون سلطة منحها للإدارة

---

[91]- خلف الله بوجمعة وشايب عائشة، "أدوات التهيئة والتعمير والتهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية"، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، جامعة المسيلة العدد الثالث، مارس 2008، ص 5.

[92]- تتمثل الوصاية في مكاتب الدراسات العمومية، مديريات الولايات للتعمير والبناء.

[93]- محمد الهادي لعروق، "التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية"، ورقة عمل مقدمة في ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، جامعة قسنطينة بتاريخ 9- 10 جانفي 2008. ص 36.

[94]- المادة 50 من قانون 90-29 .

المختصة حتى تفرض رقابتها على النشاط العمراني، وتسهر على احترام قواعد العمران وسنتناول هذه الـــرخص والشهادات على النحو التالي:

الفرع الأول

رخصـــة البنـــاء

لتوضيح مفهوم رخصة البناء بناءا على ما هو وارد في النصوص القانونية المعمول بهـــا ارتأينـــا تناولهـــا من خلال النقاط التالية:

- تعريف رخصة البناء و خصائصها.
- نطاق رخصة البناء.
- إجراءات إصدار رخصة البناء.
- مضمون القرار المتعلق بطلب رخصة البناء.

أولا : تعريف رخصة البناء و خصائصها:

بالرجوع إلى القانون 90-29 لا نجد تعريفا لرخصة البناء، وإنما اكتفى بذكر الحالات التي يشترط فيها حيازة الرخصة، وهو ما فسح المجال للفقه القانوني في إعطاء مجموعة من التعاريف من بينها نذكر ما يلي:

عرفت رخصة البناء على أنها (القرار الإداري الفردي الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص في البنـــاء بعـــد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان المراد البناء فيه)[95].

كما عرفت بأنها (القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا كان أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران)[96].

نلاحظ على التعريفين السابقين أن لهما معاني متقاربة، غير أن التعريف الثاني يبدو أكثر وضوحا ودقة؛ كون الأول أورد عبارة " البناء " وهي عبارة بحاجة إلى توضيح أكثر، الأمر الذي وضحه التعريف الثاني.

من الناحية القانونية فرخصة البناء قرار إداري[97]، ومن ثم فهي تتميز بالخصائص العامة للقـــرار الإداري[98] ومـــن بـــين الخصائص التي تميز رخصة البناء نذكر ما يلي:

---

[95]- Isabelle Savarit-Bourgeois , l'Essentiel du Droit de l'Urbanisme, éd Gualino, paris, 2003, p87 .

[96]– الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005، ص 12.

[97]– القرار الإداري عبارة عن تصرف قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية و يحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تغـــيير وضع قائم، أنظر: عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 1999، ص 22.

[98]– محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، **مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية**، جامعة تبسة، الجزائر، العدد01 مارس2007 ص18.

1- **أنها قرار صادر عن سلطة مختصة:** لا تمنح رخصة البناء إلا من سلطة مختصة بنص القانون، ومتى صدر عن جهة غير مختصة عد قرارها غير مشروع؛ أي قرار مشوب بأحد عيوب عدم المشروعية، ممثلا في عيب عدم الاختصاص وبالتالي يكون معرض للإلغاء.

وبناء على ما سبق فيجب أن يكون قرار منح الرخصة مشروعا من مختلف جوانبه الشكلية منها والموضوعية حتى يتمكن صاحبها من انجاز البناء.

ويعود الاختصاص في إصدار القرار المتعلق بمنح رخصة البناء لرئيس المجلس البلدي باعتباره ممثلا للدولة أو البلدية عملا بنص المادة41 من المرسوم التنفيذي 91-176 وللوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصاصه وحسب الحالات المحددة قانونا كما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176.

2- أن يكون القرار قبليا: جعل القانون من رخصة البناء قرارا إداريا سابقا على عملية البناء[99]، تفرضها السلطة المختصة على استعمالات الأرض[100]، نظرا لدورها الرقابي والوقائي في مجال البناء والتعمير، حتى لا يفسح المجال للأفراد لإقامة مباني دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع، وإجبارها على منح تراخيص بعدية.

بما أن رخصة البناء ضمانة لاحترام قواعد العمران عموما فبالنتيجة فهي تهدف إلى الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في هذا المجال والتي تضمنتها أدوات التعمير.

فالبناءات المنجزة دون الحصول على رخصة بناء سابقة عدت بناءات مخالفة للقوانين المعمول بها، للإدارة المختصة الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حد لمثل هذه المخالفات ممثلة في عملية الهدم[101].غير أنه وفي حالات محددة طبقا للقانون رقم 08-15 تكون قابلة للتسوية[102].

3- أن يشتمل قرار الرخصة على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم :

لقد نص القانون 90-29 في المادة 52 على الحالات التي يشترط منها حيازة رخصة البناء قبلية وهي كالآتي: " **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 أو التسييج** ..." كما نصت عليها المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 كالآتي: " **يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية حيازة رخصة البناء...**"

---

[99]- قرار رقم 191085 المؤرخ في 2000/02/14، الصادر عن مجلس الدولة ينص على أنه: " **وعلى كل فإن البناء لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة مسبقة مكتوبة مسلمة من طرف السلطات المختصة عملا بالمادتين 50 و52 من قانون التهيئة و التعمير...**".

[100]- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص13.

[101]- قرار رقم085 191، المؤرخ في 2000/02/14 الصادر عن مجلس الدولة ينص على أنه: "..... **و إلا وجب هدم البناءات المنجزة خرقا لأحكام القانون**".

[102]- راجع حالات التسوية وإجراءاتها في المبحث الأول من الفصل الثاني من هذا البحث.

نلاحظ على نص المادة الأولى أدق وأكثر وضوحا عنها في نص المادة الثانية كون عبارة تحويل البناية الواردة في هذه الأخيرة تبقى غامضة مما يجعلها قابلة لتأويل أكثر من معنى فمن خلال هذين النصين يتبين أن طلب رخصة البناء لا يقتصر فقط على إنشاء مباني جديدة، بل يتضمن أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة فمثلا إذا ما تم القيام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة عد خرقا صارخا للأحكام القانونية يتعين القيام بإجراءات الهدم[103]، فإذا ما رفضت الإدارة منح الترخيص بالبناء في الحالات المذكورة أعلاه، عد رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة على منح الترخيص[104]

ثـــــانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء:

كما هو مذكور أعلاه فالقانون لم يترك المجال مفتوحا للإدارة المختصة في منح رخص البناء وإنما حصرها في حالات ذكرتها المادة 52 من القانون 90-29 (الحالات التي توجب استخراج رخصة البناء) كما وضع استثناءا جاءت به المادة 53 من القانون نفسه (الحالات المستثناة من استخراج رخصة البناء) وهو ما سنوضحه كما يلي:

1/ الحالات التي توجب الحصول على رخصة البناء:

بناء على نص المادة 52 من القانون 90-29 يمكن تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوعها كالآتي:

أ- إنشاء المباني: لا يمكن إنشاء مبنى دون استخراج رخصة البناء من السلطة المختصة، و إنشاء المبنى يقصد به البدء في إقامته لأول مرة، وعليه فمجرد وضع الأساسات للمبنى لأول مرة يستوجب استخراج ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، لكن العقار بالتخصيص كالمصاعد لا يحتويه هذا المعنى[105] .

ب- تمديد المباني الموجودة: يقصد بتمديد البنايات الموجودة توسيع البناء بزيادة مساحته أو الحيز المكاني القائم مثل هدم حائط بداخل شقة أو أكثر لتوسيعها ونشير بهذا الشأن إلى أن نص المادة 52 جاء غامضا بخصوص عبارة تمديد البنايات، وهل قصد التمديد الأفقي أم التمديد العمودي أم كليهما معا؟ [106].

---

[103]- قرار رقم 545 179 المؤرخ في 2000/06/17، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية.

[104]- الزين عزري، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، **مجلة الفكر البرلماني**، البحوث والدراسات البرلمانية، الجزائر، العدد 09، جويلية 2005، ص 132.

[105]- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 1994، ص13

[106]- الزين عزري ، قرارات العمران و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص17، وأيضا:

- Jacqueline Morand-Deviller, op.cit., pp 124-125.

ج- تغيير البناء[107]: المقصود بتغيير البناء حسب المادة 52 تعلية المبنى أو تعديل في الواجهة الخارجية له، فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجة للمبنى التي تفضي إلى ساحات عمومية.

د- إقامة جدار للتدعيم أو التسييج: المقصود بتدعيم المباني تقوية المباني القائمة وإزالة ما لها من خلل، وقد استوجب القانون ضرورة الحصول على ترخيص قبل الشروع فيها نظرا لما تحتاجه هذه العملية من رقابة وتقنيات خاصة.

2 / الحالات المستثناة من الحصول على رخصة البناء:

رغم إجبارية الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأشغال البناء[108] سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي وسواء أكان خاصا أو عاما[109]، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجدها قد أوردت حالة - استثناء - أخرجتها عن نطاق رخصة البناء ممثلة في البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني[110]، غير أنه ألزم صاحب المشروع وتحت مسؤوليته السهر على موافقة هذه المباني للأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران.

وبالاطلاع على نص المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-176 أكد عليها بعبارة الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني.

كما أضاف حالة استثناها عن مبدأ الخضوع لرخصة البناء، ممثلة في الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، ولمباشرة البناء يكفي أن يقرر ذلك في قرار مشترك بين وزير التجهيز والوزير المعني أو الوزراء المعنيين وبناء عليه لا تخضع لأحكام رخصة البناء ومنه لقواعد العمران.

غير أن المشرع قد وسع في الحالات التي تخرج عن مبدأ الخضوع لرخصة البناء قبل صدور القانون 90-29 طبقا لنص المادة 4 من القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء[111] وهي كالآتي :

---

[107] - Ibid, pp 124-125

[108] - قرار رقم 191085، المؤرخ في 2000/02/14، الصادر عن مجلس الدولة.

[109] - Jean Pierre forget, Le permis de Construire et Le droit des Sol, Delmas, 3e éd, 1996, p 34.

[110] - حكم صادر بتاريخ 1996/12/29 عن محكمة تمالوس، فهرس 96/65 " ... **فإن البنايات الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة البناء هي: تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها"**

[111] - قانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 6.

– المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات باستثناء تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 03 من هذا القانون.

– البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية.

– المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

وبناء على نص المادة 6 من القانون نفسه فهذه الاستثناءات تخضع إلى نظام التصريح بالأشغال يوجه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي:

– بالنسبة لأشغال ترميم و إصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة.

– بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت: نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب، وصرف المياه.

إذا كان المشرع قد قلص من الحالات التي لا تخضع لرخصة البناء مقارنة بما هو معمول به قبل صدور القانون 90-29، فهي مسألة إيجابية تخدم المصلحة العامة غير أن المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فتح المجال من جانب آخر، فعبارة الطابع الاستراتيجي الواردة بنص المادة 1/2 للمرسوم المذكور أعلاه عبارة مرنة تعود السلطة التقديرية في تحديدها للوزير أو الوزراء المعنيين.

كما أن عبارة الهيئات والمؤسسات الواردة بنص المادة نفسها غير محددة[112] وبهذه العبارة يكون المرسوم قد منح فرصة للخروج عن مبدأ الخضوع لرخصة البناء التي تعمل على تطبيق قواعد العمران عموما، وكضمانة لتجسيد أدوات التعمير في الميدان، تمنع إنجاز المباني في المناطق غير القابلة للتعمير كالمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية.

بما أن رخصة البناء لها من الأهمية بما كان للتخفيف من مخاطر الزلازل والفيضانات مع العلم أن أغلب المنشآت ذات الأهمية الوطنية – طابع استراتيجي– قد أنجزت بالجزء الشمالي للبلاد، وهي مناطق ذات طابع زلزالي نشيط، فكان على السلطة المختصة أن تحرص على استعمال عبارات أكثر وضوحا ودقة وتفادي العبارات المرنة كالعبارات المذكورة أعلاه "هياكل ذات طابع استراتيجي"، "الهيئات و المؤسسات" التي لها حق الخروج عن مبدأ الخضوع لرخصة البناء.

[112]– كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 136.

ثالثا: إجراءات إصدار رخصة البناء

تبدأ إجراءات منح رخصة البناء بإيداع طلب الحصول على رخصة البناء (1)، ثم يحال على الجهة المختصة للتحقيق في ملف طلب الرخصة (2) بعدها تتولى الجهات المعنية بالبت في الطلب بالرد على طالب الرخصة (3)، بموجب قرار يختلف مضمونه حسب حالة كل ملف (4)، وهو ما سنوضحه في العناصر التالية:

1 / طلب الحصول على رخصة البناء

تبدأ إجراءات منح رخصة البناء بتقديم طلب[113] إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة، ويشترط أن يقدم من ذو الصفة، مع وجوب تقديمه مرفقا بالوثائق اللازمة لدعم الطلب.

أ- تحديد من له صفة تقديم طلب منح الرخصة:

لقد ربط القانون 90-29 حق البناء بملكية الأرض بناءا على نص المادة 50 منه كالآتي:

" حق البناء مرتبط بملكية الأرض و تمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

من خلال هذا النص يتبين أن مالك العقار فقط له حق المطالبة برخصة البناء، غير أنه بالرجوع إلى المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم، فقد أضاف شهادة الحيازة شرطا لتشييد البناية أو تحويلها[114]، كما وسع من أصحاب الصفة في تقديم طلب الرخصة لتشمل أيضا كل من وكيل المالك والمستأجر

لديه كمرخص له قانونا وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض، أو البناية.

نلاحظ مما هو مذكور سابقا أن حق البناء مقترن بعقد الملكية بناء على ما هو وارد في القانون 90-29 وشهادة الحيازة كما هو وارد في المرسوم التنفيذي رقم 91-176، فإذا تبين أن الطلب قدم من غير ذي صفة فإنه يقابل بالرفض، ونشير بهذا الشأن إلى حالة انتقال الملكية لمالك جديد أثناء سير إجراءات طلب الحصول على رخصة البناء فإن هذا الأخير ليس بحاجة لتقديم طلب جديد وإنما له أن يكمل الإجراءات التي بدأها المالك السابق وفي حالة نشوب نزاع حول ملكية الأرض بين مقدم الطلب ومدعي الملكية فلا يمكن للإدارة التدخل بذلك، كما لا يمكن للقاضي الإداري الحكم بوقف التنفيذ إلى حين الفصل في النزاع من طرف القضاء المدني[115] .

---

[113]- انظر الملحق رقم (1).

[114]- للاطلاع على نظام الحيازة في التشريع الجزائري، أنظر المادة 808 وما بعدها من القانون المدني، والمادة 39 وما بعدها من قانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

[115]- مصلح الصرايرة، " النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين التشريع الفرنسي والأردني"، **مجلة الحقوق**، كلية الحقوق، جامعة الكويت، العدد الرابع، 2001، ص 307.

ب– الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء:

تنص المادة 2/34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أنه لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص[116]، ولدعم طلبه يلتزم بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين المحتوى وهي كالآتي:

– نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني (وثيقة توكيل).

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

– تصميم للموقع يعد على سلم 1/200 أو 1/500 الذي يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة وبيان طبيعتها ونقاط الاستدلال.

– مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم1/200 أو 1/500 التي تشتمل على عدة بيانات منها: حدود القطعة الأرضية، ونوع طوابق البنايات، والمساحة الإجمالية للأرض.

– شهادة النفع والتهيئة[117].

– تصاميم معدة على سلم 1/50.

– مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزئة لغرض السكن أو لغرض آخر.

– مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية تتضمن عدة بيانات منها توضيح طريقة الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.

– قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

– دراسة مدى التأثير بالنسبة للمشاريع الملحقة.

– دراسة الهندسة المدنية التي نص عليها التعديل 04-05 التي تعبر عن مدى مقاومة أساسيات وهياكل البناية لقوة الزلازل وانزلاقات التربة طبقا للقواعد المتعلقة بمقاومة الزلازل.

– دراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.

نلاحظ على الوثائق المطلوبة المرفقة بطلب رخصة البناء أنها تشمل مختلف الجوانب منها الصحية والبيئية.كما أنها ذات طابع تقني، وعليه أحسن المشرع عندما اشترط أن تعد هذه الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري

---

[116]– هذه الفقرة أضافها المرسوم التنفيذي 09-307 المعدل والمتمم للمرسوم 91-176.

[117]– المادة 3/4 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44.

وبدراسات الهندسة المدنية بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية[118]، وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه وفقا للتعديلات التي أجراها على المرسوم التنفيذي رقم 91-176 تحديدا المادة 36 منه.

قبل إجراء التعديلات عل المرسوم أعلاه أوكلت مهمة إعداد الوثائق وتأشيرها من طرف مهندس معماري فقط وجعلها غير ملزمة بالنسبة لبعض الحالات[119].

بعد تحضير الملف المرفق بطلب رخصة البناء، يودع في (5) نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بغض النظر عن كونه مختصا بتسليم قرار طلب الرخصة أم لا بناء على نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176 ومهما كان نوع البناء أو صفة القائم به في إطار ما هو محدد قانونا.

بعدها يسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل[120] يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب الرخصة[121]، وعلى هذا الأخير إرسال الطلب إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بدراسته والتحقيق فيه، ثم البت في الطلب من قبل الجهات الإدارية المختصة.

ونشير في هذه النقطة إلى أن بعض البلديات لا تعمد إلى تسليم وصل إيداع الملف لطالب الرخصة ومن ثم يعجز عن إثبات إيداعه للملف في حالة مقاضاة الإدارة عند امتناعها عن تسليمه قرار رخصة البناء وبذلك تهدر حقوقه. وعليه يجب على طالب الرخصة أن يكون ملما بمختلف إجراءات تسليم الرخصة حتى يكون حريصا على حقوقه.

2/ الجهة المختصة بالتحقيق في ملف طلب رخصة البناء:

بناء على نص المادة 40، 41، 42 من المرسوم التنفيذي 91-176 فإن المشرع قد عبر عن مرحلة التحقيق بمرحلة " تحضير الملف " وتبقى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية هي المختصة بالتحقيق في ملف الطلب باستثناء الحالة التي يكون فيها رئيس البلدية مختصا بمنح رخصة البناء كممثل للبلدية حيث تكون

---

[118]- المادة 36 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدلة بالمرسوم التنفيذي 03-03، الجريدة الرسمية العدد 01، وبالرجوع إلى نص المادة 55 من القانون 90-29 المعدلة بموجب القانون 04-05، قد ألزمت أن يتم إعداد الوثائق من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين دون أن تحدد اختصاص هذا الأخير ويتم ذلك في إطار عقد تسيير المشروع، أما عبارة معتمدين في نص المادة 36 لم يشر إليها بصيغة مباشرة وإنما يستنبط من خلال اشتراطه ممارسة المهندسين للمهنة حسب الإجراءات القانونية المعمول بها، كون المهندس لا يمكنه ممارسة مهنته إلا إذا كان معتمدا.

[119]- غير ملزمة بالنسبة للأشخاص الذين يريدون تشييد البناء أو تحويله:

- يوجد في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقا للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم
- لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 متر مربع خارج المبنى
- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحته أرضيته 500 متر مربع خارج المبنى.

[120]- انظر الملحق رقم (2).

[121]- العبرة من تسليم الوصل هو تأكيد على أن الوثائق الضرورية الموجودة بالملف مطابقة لما هو منصوص عليه قانونا، كما أنها دلالة على انطلاق حساب الآجال القانونية للبت في الطلب.

المصلحة المكلفة بالتعمير في البلدية هي المكلفة بتحضير الملف، ويتمثل الهدف من إجراء التحقيق بخصوص ملف طلب الرخصة في:

– التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

– مراعاة موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها، خدماتها وحجمها ومظهرها العام. وتناسقها مع المكان اعتبارا لتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المختلفة المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

– مراعاة مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

ويتم التحقيق في ملفات طلب رخصة البناء بجمع آراء الشخصيات العمومية والجمعيات المعنية بالمشروع عند الاقتضاء[122]، وفي سبيل ذلك يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين:

– مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا تشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

– المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية حالة وجود مشاريع المباني بهذه الأماكن.

– مصلحة الدولة المكلفة على مستوى الولاية.

وعلى هاته الجهات الرد على طلب الرأي خلال شهر واحد من تاريخ استلام الطلب بالموافقة[123] على إصدار رخصة البناء أو رفض إصدارها[124]، وإلا عد سكوتها موافقة، وفي جميع الحالات يجب أن تُرجِع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي.

3/ الجهة الإدارية المختصة بالبت في طلب منح رخصة البناء

تتمثل الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء في : رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصاصه المحدد قانونا.

---

[122] – المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم.

[123] – انظر الملحق رقم (3).

[124] – انظر الملحق رقم (4).

أ– رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص بمنح رخصة البناء: يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء إما بصفته ممثلا للبلدية وإما بصفته ممثلا للدولة[125]، ووفقا لنص المادة 65 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فرئيس المجلس الشعبي البلدي يفصل:

أ-1- بصفته ممثلا للبلدية: يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما تكون البنايات يغطيها مخطط شغل الأراضي وفي هذه الحالة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل (8) أيام ابتداء من تاريخ إيداع الملف، و تتكفل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف باسم رئيس المجلس البلدي[126]،

أ-2- بصفته ممثلا للدولة: يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي عند غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع للرأي الموافق للوالي.

نلاحظ أن الحالة هذه تتناقض ونص المادة 34 من قانون 90-29 التي ألزم فيها أن تغطى كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي.

وفي رأينا فمن المستحسن أن يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا بصفته ممثلا للدولة عندما يكون مخطط شغل الأراضي في مرحلة الإعداد وعدم السماح بوجود حالات منح الرخص في غياب أدوات التعمير.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في هذه الحالة في (4) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة في غضون 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع الملف وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتبع الملف المرسل برأيه حول مشروع البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداعه.

وتكلف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بتحضير الملف خلال شهران لتعيد الملف مرفقا برأيها في ثلاث نسخ ابتداء من تاريخ استلام الملف[127].

ب– الوالي مختص بمنح رخصة البناء: يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التي نصت عليها المادة 66 من القانون 90-29 والتي تتمثل في:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

---

[125]- المادة 1/95 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية.

[126]- المادة 40 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

[127]- المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

وتبقى إجراءات تحضير الملف عندما يكون الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير مختصا بمنح الرخصة هي الإجراءات نفسها التي يخضع لها تحضير الملف عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا باعتباره ممثلا للدولة الواردة في المادة 41 من القانون 90-29 السابق ذكرها.

ج- الوزير المكلف بالتعمير مختص بمنح رخصة البناء: يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصا بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد أخذ رأي الوالي أو الولاة المعنيين تطبيقا لنص المادة 67 من القانون 90-29.

نلاحظ أن الاختصاص بشأن تسليم رخصة البناء مقسم حسب أهمية البناء المراد إنجازه الموضح في طلب منح رخصة البناء.

بعد تحضير الملف ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ملف الطلب مرفقا بجميع الآراء المنتقاة في أربع نسخ إلى الجهات المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كممثل للبلدية فإن تبليغ المقرر إلى طالب الرخصة يكون في غضون ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، ويكون في غضون أشهر في جميع الحالات الأخرى.

وإذا كان ملف طلب رخصة البناء غير مكتمل؛ تنقصه بعض الوثائق أو المعلومات على طالب الرخصة أن يقدمها، فإن ميعاد التبليغ بالمقرر يتوقف ابتداء من تاريخ التبيلغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام الوثائق والمعلومات الناقصة[128].

4/ مضمون القرار المتعلق برخصة البناء:

بعد دراسة ملف الطلب وتحضيره يرسل إلى الإدارة المختصة التي يتعين عليها إصدار قرار بشأنه وهو بمثابة رقابة قبلية على عملية البناء تسهر من خلاله على مشروعية مضمون قرار منح رخصة البناء، فقد يكون بالموافقة متى جاء الطلب موافقا للشروط المنصوص عليها قانونا وفي غيابها يصدر القرار بالرفض، وقد تأتي موافقتها مقترنة بتحفظ، وفي بعض الحالات تؤجل الإدارة البت في الطلب وقد لا ترد على الطلب بتاتا.

أ- قرار الإدارة بالموافقة على منح الرخصة:

يصدر قرار منح رخصة البناء[129] من قبل الجهة المختصة إذا تحققت الشروط القانونية في الملف المرفق بالطلب، وخاصة موافقته لأحكام مخطط شغل الأراضي وتوجيهات مخطط التهيئة و لتعمير وكافة الأحكام والقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

---

[128]- المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم.

ب – قرار الإدارة برفض طلب منح الرخصة:

حصر المشرع الحالات التي لا يمكن فيها أن يرخص بالبناء في ثلاثة حالات نصت عليها المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176هي:

ب–1– الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء[130]: عددت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 الحالات التي يجب فيها رفض منح الرخصة وهي كما يلي:

– لا تمنح الرخصة إذا كان المشروع المتعلق بها غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو غير مطابق لوثيقة تحل محل ذلك.

– لا تمنح الرخصة إذا كان البناء سينجز على أراض مجزأة، وغير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة. وبالاطلاع على المرسوم التنفيذي رقم91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء الذي عدد الحالات التي يرفض فيها تسليم رخصة البناء وهي أوضح من تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فغالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم رخصة البناء[131] ومن هذه الحالات نذكر[132] ما يلي:

– إذا كان البناء يمس بالسلامة والأمن العموميين من جراء موقع البناء حجمه أو استعماله.

– الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف

– تضرر موقع البناء بسبب الضجيج.

– موقع البناء وحجمه ومآله من طبيعتها أن يكون لها عواقب ضارة بالبيئة إذا كان علو البناء المراد تشييده يفوق معدل علو البنايات المجاورة.

– موقع وأهمية ومآل البناء يتعارض وأحكام مخططات التهيئة العمرانية.

إذا كان المشرع قد منع منح رخصة البناء في مثل هذه الحالات وغيرها المذكورة في المرسوم التنفيذي 91-175 إلا أنه منح سلطة تقديرية للجهة المختصة في إمكانية منح الرخصة بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمولة بها.

ب–2– الحالات التي يجوز فيها رفض منح الرخصة: للإدارة المختصة سلطة تقديرية في منح الترخيص بالبناء أو رفض منحه بالنسبة للبلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي، إذا كانت مشاريع البناء غير مطابقة

---

[129]– انظر الملحق رقم (5).

[130]– المادة 44 الفقرة الأولى و الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم.

[131]– شامة سماعين، المرجع السابق، ص 218.

[132]– انظر المادة 2 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المعدل للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للأحكام العامة للتهيئة والتعمير[133]، ونشير إلى أنه يجب على الإدارة في هاته الحالات أن يكون قرارها بالرفض معللا[134]، وقد اعتبر القضاء الجزائري قرار رفض منح رخصة البناء لأسباب غير ثابتة بعد مضي المدة المحددة تجاوزا للسلطة، وعليه يستوجب إبطال قرار الرفض[135].

ج- قرار الإدارة بمنح الرخصة مصحوبا بتحفظ أو التزام: ورد في الفقرة الأخيرة من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 إمكانية منح الترخيص بالبناء مع تحفظات على أن تعلل قرارها، وتتعلق هذه التحفظات بالبنايات والمنشآت المزمع بناؤها والتي تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية[136].

كما أشار المشرع إلى منح الرخصة مقيدة بالتزامات وخدمات ينبغي على صاحب الرخصة أن يحترمها عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة [137].

وأما بالنسبة للمرسوم التنفيذي 91-175 فقد ذكر الحالات أكثر تفصيلا التي يمكن أن يتوقف فيها تسليم رخصة البناء على ما يلي[138]:

- إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية على أن تكون تلك المنشآت كافية للمناورة والتوقف لسيارات كل من مصلحة المستخدمين، المستعملين والزبائن إذا كانت البناية المراد تشييدها معدة لاستقبال الجمهور.
- إنجاز تهيئات خاصة لدخول البناية المراد تشييدها ضمن احترام شروط الأماكن المتعارف عليها.
- إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحرائق.
- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.
- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة في حالة بناء مؤسسات صناعية يفرض على طالب الرخصة إيجاد أجهزة لمعالجة وتصفية الدخان والغازات المضرة بالصحة وكذا التقليل من مستوى الضجيج.

---

[133]- المادة 44 الفقرة الثانية من المرسوم 91-176 المعدل والمتمم.

[134]- المادة 44 الفقرة الأخيرة من المرسوم 91-176 المعدل والمتمم.

[135]- قرار رقم 68240، المؤرخ في 1990/07/82، المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 01، ص 153.

[136]- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، والمادة 62 من الفقرة 2 من القانون 90-29.

[137]- المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، والمادة 9 من المرسوم التنفيذي 91-175.

[138]- انظر المواد 8، 9، 18 ،20 من المرسوم التنفيذي رقم 91 -175.

– الحد من التعمير المنشور الذي يماشى والمساحات الطبيعية المجاورة لاسيما إذا كانت قليلة التجهيز والتي قد يشكل عليها خطورة عليها.

– الحد من التعمير المنشور في حالة ما إذا كان ذلك يهدد أراضي فلاحية ذات جودة عالية أو أراضي غابية.

د– قرار الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة:

عندما يكون مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة إعداد، للإدارة المختصة أن تؤجل اتخاذ قرار بشأن طلب رخصة البناء المودع لديها، في مدة لا تتجاوز سنة واحدة[139]، والقرار المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون[140].

هـ – حالة سكوت الإدارة عن الرد:

وتظهر هذه الحالة عندما تنقضي الآجال القانونية للرد على طلب منح رخصة البناء دون صدور قرار صريح من طرف الإدارة. فكيف يفسر صاحب الطلب سكوت الإدارة؟

بعد صدور القانون 90-29 أصبح سكوت الإدارة عن الرد يفسر على أنه قرار ضمني برفض منح رخصة البناء[141]، غير أنه قبل صدور هذا القانون كان يفسر سكوت الإدارة بأنه قرار ضمني بالقبول مثلما هو معمول به في فرنسا، حيث اعتبر سكوت الإدارة عندما يكون الطلب المقدم موافقا للشروط القانونية، وبعد فوات الآجال القانونية للرد بمثابة قرار ضمني بالقبول، ولعل الغاية من ذلك تتمثل في إجبار الإدارة على النظر في جميع طلبات رخصة البناء والرد عليها في آجالها القانونية. وعلى المشرع الجزائري أن يدرج تعديلا يفسر فيه سكوت الإدارة على أنه قبول ضمني بمنح رخصة البناء[142] حتى تكون الإدارة المختصة مطلعة على جميع طلبات رخص البناء المقدمة إليها هذا من جهة ومن جهة أخرى حتى لا تتعطل مصالح صاحب الطلب بمرور المدة المحددة للرد عليه.

بعد إصدار الإدارة المختصة قرارا بشأن طلب رخصة البناء (تحتفظ بنسخة من الرخصة) تبلغ عن[143]:

– القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب طلب الرخصة.

– مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

---

[139]– إن هذه الحالة لها جانب إيجابي وآخر سلبي: يتمثل الجانب الإيجابي في حرص المشرع على أن تكون رخصة البناء مطابقة لأدوات التعمير، أما الجانب السلبي فيتمثل في تعطيل مصالح طالب الرخصة وخاصة إذا لم ترد الإدارة خلال سنة كاملة، انظر المادة 64 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[140]– قرار رقم 62040، المؤرخ في 1990/02/10، المجلة القضائية لسنة 1991، العدد 03، ص 181.

[141]– عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، الطبعة التاسعة، 2009، ص 172.

[142]– الزين عزري، "دور الجماعات المحلية في مجال البناء والتعمير" ، **مجلة الاجتهاد القضائي**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة ، الجزائر العدد السادس، أفريل 2010، ص 36.

[143]– المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-175.

– توضع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة وشهر، حتى يتمكن من يعنيه الأمر من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب.

وفي حالة سكوت الإدارة أو كان قرارها يقضي برفض الطلب، بإمكان طالب الرخصة أن يرفع تظلما سلميا أو يرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة ممثلة في القضاء الإداري عموما، ويختلف توزيع الاختصاص داخل هيئات القضاء الإداري حسب الجهات المصدرة للقرار المتعلق برخصة البناء.

– يعود الاختصاص للمحاكم الإدارية[144] متى صدر قرار الرخصة عن:

* الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

* البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

– يعود الاختصاص لمجلس الدولة متى صدر قرار الرخصة عن سلطات مركزية[145].

من خلال ما سبق تناوله حول رخصة البناء نلاحظ أن المشرع، قد أولى رخصة البناء أهمية مقارنة بالرخص والشهادات الأخرى باعتبارها القرار الأول الذي يبنى على أساسه سلامة وأمن البنايات والتنظيم السليم للعمران حيث فرض جملة من الإجراءات يجب احترامها حتى تكون رخصة البناء مشروعة سواء من حيث الوثائق الواجب توفرها في الملف أو الجهة المختصة باستقبال الطلب أو الجهة المصدرة له. وكذلك احترام المواعيد القانونية من طرف هذه الأخيرة حتى لا تعطل مصالح المواطنين.

ونلاحظ أن الطابع التقني تغلب على الوثائق المطلوبة في ملف طلب الرخصة، يراعي فيها مختلف الجوانب المتعلقة بالأرض أو البناية المراد إنجازها بمراعاة الجانب الصحي، البيئي، الجمالي بواسطة مخططات بيانية.

وما يهمنا بهذا الشأن أن التشريع اشترط أن يتم إعداد دراسة حول الهندسة المدنية، وكذلك الالتزام بذكر المواد المستعملة في البناء، وحرصا على دقة الوثائق البيانية والمخططات فقد أسند مهمة إعدادها لمهندس معماري وآخر مختص في الهندسة المدنية معتمدين. بالإضافة إلى ذلك يجب ألا تتعارض رخصة البناء عموما مع أدوات التعمير.

وتجدر الإشارة أن رخصة البناء تعد لاغيه إذا لم يكتمل البناء في الآجال المحددة في القرار، وعلى صاحب الرخصة تجديد الطلب بمنح الرخصة وفي حالة التجديد تمنح الرخصة[146] دون إجراء دراسة جديدة إذا لم تتطور

---

[144]– المادة 801 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

[145]– المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 9 من القانون رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة المعدل والمتمم.

و للمزيد من المعلومات حول اختصاص القضاء الإداري انظر: مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثاني، الطبعة 5، 2009، ص 69 وكذلك 113 وما بعدها.

[146]– انظر الملحق رقم (6).

إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها[147]. إذا كان المشرع قد أخضع كل شخص يرغب في إقامة مبنى لمبدأ الخضوع لرخصة البناء، فهل ينطبق الأمر نفسه على كل من يريد تجزئة ملكيته العقارية، وهذا ما سنوضحه في العنصر الموالي.

الفرع الثاني

رخصـــة التجزئـــة

إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، وهو ما لمسناه مـــن خـــلال الاهتمام الذي أولاه لها المشرع الجزائري، فإن رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء[148]، لهذا وحـــد المشرع بين هاتين الرخصتين في كثير من أحكامه، وهو ما يجعلنا نقتصر في هذا المطلب بالأحكام المتعلقة برخصة التجزئة دون تكرار الأحكام المشتركة بينهما التي سبق تناولها في العنصر الخاص برخصة البناء.

أولا: تعريف رخصة التجزئة و نطاق تطبيقها

سنتطرق في هذا العنصر إلى التعريف برخصة التجزئة وتحديد خصائصـــها (1)، وفي العنصـــر المـــوالي إلى نطاق تطبيقها (2) .

1/ تعريف رخصة التجزئة و خصائصها

طبقا لنص المادة 57 من قانون 90- 29 فإن رخصة التجزئة تشترط لكـــل عملية تقسيـــم لقطعتين أو عدد قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وتطبيقا لهذا النص ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 توضيح يتعلق باشتراط استعمال القطعة الأرضية أو مجموع القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من أجل تشييد بناية.

إلا أن الملاحظ، أن التعريف الوارد في المادة 57 المذكورة أعلاه يثير لبس بين رخصة التجزئة وبين شهادة التقسيم المنصوص عليها في المادة 59 من القانون نفسه. ووجه الاختلاف بينهما يكمن في أن يكـــون العقـــار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة[149]، أما في شهادة التقسيم يكون العقار فيها مبنيا[150].

ومن فقهاء القانون من يرى أن الفرق بينهما يتأسس على عدد القطع المراد إنجازها[151]، فإذا كان عـــددها يســـاوي أو يتجاوز ثلاث قطع فيقدم طلب رخصة التجزئة، أما إذا قُسِّمت إلى قطعتين فيقدم طلـــب شـــهادة التقســـيم غير أن النص القانوني واضح في هذه المسألة، فالعبرة بشغور العقار أو وجود بناء عليه وليس بعدد القطـــع محـــل

147- المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

148- الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 42 .

149- المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176.

150- المادة 59 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

151- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، المرجع السابق، ص 221.

التقسيم. والسؤال الذي يطرح بهذا الصدد، هل يستوجب تقديم طلب رخصة التجزئة في كل تقسيم لملكية عقارية شاغرة أم لا ؟ هذا ما سنحاول الإجابة عنه فيما يأتي.

2 / نطاق تطبيق رخصة التجزئة

إن استصدار رخصة التجزئة لازم لكل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها متى كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها[152]. خلافا للنطاق الموضوعي والمكاني الذي حدده المشرع لمنح رخصة البناء. ولتحقيق المصلحة العامة في مجال العمران فإن المشرع قد منع منح رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، وهذا ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-176، فإذا ما قامت الإدارة بمنح رخصة التجزئة عد قرارها قرارا معيبا قابل للطعن فيه بسبب مخالفته القانون.

ثانيا : إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

تبدأ إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة بتقديم طلب مرفق بملف إلى الإدارة المختصة التي تتولى دراسته والتحقيق فيه، ثم تصدر قرارا بشأن ذلك، وهذا ما سنوضحه كما يلي:

1/ طالب الحصول على رخصة التجزئة

لقد اقتصر المشرع بشأن الحق في طلب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط[153]، وذلك في المادة 8 من المرسوم 19-176 على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء، فكل مالك له عقد ملكية، يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة لملكيته سواء كانت قطعة أرضية أو عدة قطع.

وللمالك ألا يقوم بتقديم الطلب بشخصه، بل يوكل غيره في ذلك مع احترام نصوص القانون المدني بشأن الوكالة.

2 / الوثائق المرفقة بطلب رخصة التجزئة

تحتوي رخصة التجزئة على ملف يغلب عليه الطابع التقني مثلها مثل رخصة البناء حيث تنص المادة 58 من القانون 90- 29 بأنه يتعين على الطالب رخصة التجزئة أن يدعم طلبه بملف يتضمن الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية أو توكيل.
- تصميم للموقع يعد على سلم 2000/ 1، أو 5000/ 1 يشتمل على الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة.
- التصاميم الترشيدية معدة على سلم 1/200، أو 1/500 تشتمل على عدة بنايات منها نذكر:

---

[152]- المادة 3 من قانون 08-15 التي تمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة.

[153]- لم يمنح المشرع للحائز والمستأجر لديه والهيئة التي خصصت لها قطعة الأرض حق تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة كما في رخصة البناء.

حدود القطعة الأرضية ومساحتها، تحديد القطع الأرضيـــة المبرمجة مع رسم شبكـــة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني.

- مذكرة توضح التدبير المتعلقة بطرق المعالجة المتخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية، ولتصفية الدخان وانتشـــار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.

- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات المقرر إنشاؤها وشروط تنفيذها مع تقرير تكاليفها، وتوضيح مراحل الإنجاز وآجالها[154].

بعد التأكد من توفر الوثائق المطلوبة في الملف، يرسل في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلـــدي محـــل وجود القطعة الأرضية، وتجدر الإشارة إلى أنه في إطار دراسة الملف هناك إمكانية لإجراء تحقيق عمومي حول التجزئـــة، وهذا نظرا لأهمية وخطورة هذا الإجراء، وبناء على نص المادة 12 من المرسوم 91-176 فإجراءات التحقيق هي نفسها الإجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة المنصوص عليها في القانون رقـــم 91- 11 المعدل والمتمم[155]. حيث يشمل التحقيق التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يتناول الانعكاسات التي قد تنجر فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية، وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها[156]. وبعد الانتـــهاء مـــن دراسة الملف والتحقيق فيه، يتعين إصدار القرار من طرف الجهة المختصة بذلك وهذا ما سيتناوله العنصر الموالي.

3 / الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة

يعود الاختصاص بمنح رخصة البناء وفقا للقانون لـــ : رئيس المجلس الشعبي البلدي إما بصـــفته ممـــثلا للبلدية، أو بصفته ممثلا للدولة، كما يختص بمنحها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كما هو موضح سابقا.

غير أنه بشأن رخصة التجزئة فإننا نشير إلى نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-176 التي تخول الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة باعتباره ممثلا للبلدية، والمادة 18 من المرسوم نفسه تنص علـــى اختصاصه باعتباره ممثلا للدولة.

في حين نص المادة 23 من المرسوم 91-176 وردت كالآتي: **" تسلم رخصة التجزئـــة في جميـــع الحـــالات في شكل قرار من الوالي المختص أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة ".**

حيث يفهم من عبارة " كل الحالات" أن المشرع قد حصر الاختصاص لكل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير

---

[154]- لمزيد من التوضيحات، راجع المادة 9 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

[155]- قانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العـــدد 21.

[156]- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176.

في إصدار القرار المتعلق بهذه الرخصة مستبعدا اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في ذلك[157].

وقد تدارك المشرع هذا التناقض في التعديل الأخير للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09- 307[158] حيث تم التأكيد على توزيع الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير فيما يخص إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة بنص المادة 23 الواردة كما يلي: " **تسلم رخصة التجزئة حسب الحالة، في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير** ".

بعد وضع الملف بيد الجهة المختصة يتم البت في الملف بموجب مقرر يبلغ مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب، وإلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في غضون ثلاث أشهر الموالية عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، أو في غضون الأربعة أشهر الموالية لتاريخ إيداعه في الحالات الأخرى، متى كان ملف الطلب مستكملا الوثائق المطلوبة قانونا.

يمنح قرار رخصة التجزئة[159] فيحدد أشغال التهيئة التي يجب على صاحب الرخصة القيام بها وآجالها كما يوضح الإجراءات والارتفاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على الأرض محل التجزئة، وإذا لم يقم صاحب الرخصة بأشغال التهيئة المنصوص عليها فإنه سيلغى قرار الرخصة[160] من قبل الجهة نفسها التي أصدرت قرار رخص التجزئة.

ولقد اشترط المشرع في الفقرة الرابعة من المادة 23 من المرسوم نفسه أن توضع نسخة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، ونشير بهذا الصدد إلى أن إعلام الجمهور بنسخة من الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة دون القرار يفسر على عدم أحقية الجمهور المعارضة على القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة.

كما تعمل السلطة التي وافقت على طلب تجزئة الأرض على إشهار القرار على نفقة الطالب بمكتب الحفظ العقاري خلال شهر من تاريخ تبليغه عنه. وعلى صاحب الرخصة انجاز الأشغال خلال ثلاث سنوات[161]. والاستمرار في تطبيق القرار المتعلق برخصة التجزئة بعد انقضاء المدة المحددة قانونا المتمثلة في ثلاث سنوات، يعد عملا غير مشروع بسبب انقضاء المدة القانونية المحددة وهي أحد صور نهاية القرار الإداري[162]. غير أنه في حالة

---

[157]– الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص51 .

[158]– المرسوم التنفيذي رقم 09- 307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، الجريدة الرسمية العدد 55.

[159]– انظر الملحق رقم (7).

[160]– انظر الملحق رقم (8).

[161]– تنتهي صلاحية رخصة التجزئة بانقضاء ثلاث سنوات بقوة القانون.

[162] – لمزيد من المعلومات حول صور نهاية القرار الإداري، انظر: محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، عنابة 2005، ص 129.

الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن أجل الثلاث سنوات يطبق على أشغال المرحلة الأولى فقط، وتضاف إليها ثلاث سنوات أخرى لإنجاز باقي أشغال المراحل الأخرى وهذا ما نصت عليه المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176 .

لقد أحسن المشرع عندما حدد مدة أشغال التجزئة حتى لا يفتح المجال للتماطل والتهاون أمام طالب الرخصة، ولهذا الغرض تم استحداث فرق أعوان بموجب المادة 68 من قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، مكلفة بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية، تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، كما تؤهل هذه الفرق حسب المادة 62 من القانون نفسه بغلق الورشات غير القانونية.

4/ مضمون القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة:

للإدارة المختصة أن ترفض منح رخصة التجزئة أو تؤجل البت فيها، كما يمكنها منحها مذيلة بشروط كما لها سلطة تقديرية في منحها في بعض الحالات، وهي بمثابة رقابة إدارية سابقة في مجال البناء والتعمير، هذا ما سنوضحه في هذا العنصر.

أ – الموافقة على منح رخصة التجزئة مقيدة بشروط

يجوز للإدارة عند الاقتضاء وضمانا لحسن إنجاز التجزئة وضع شروط عند منح الرخصة ومن بين هذه الشروط نذكر[163]:

– تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو إقامة محلات مهنية والهدف من ذلك يتمثل في خلق نشاطات داخل الأرض المجزأة لغرض الإقامة.

– مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية اللازمة لإنجاز مشروع الأرض المجزأة.

ب– رفض منح رخصة التجزئة

بناء على نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91- 176 منحت للإدارة سلطة مقيدة في رفض منح رخصة التجزئة في فقرتها الأولى، كما منحتها سلطة تقديرية في الفقرة الثانية منها وذلك كالآتي :

ب-1- **حالات رفض منح رخصة التجزئة:** يجب على الإدارة المختصة ألا تسلم رخصة التجزئة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله – المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير–

ب-2- **السلطة التقديرية في رفض منح رخصة التجزئة** : يمكن للإدارة المعنية عدم تسليم رخصة التجزئة في الحالات الآتية :

---

[163]– المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176.

- الحالة التي لا تملك فيها البلدية مخطط شغل الأراضي، أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

- إذا كانت الأرض المجزأة غير مطابقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وللتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

الملاحظ على مضمون المادة 18 المذكورة أعلاه وجود تناقض بين الفقرة الأولى والفقرة الثانية منها حيث ألزم الإدارة على رفض تسليم الرخصة متى كانت الأرض المجزأة غير مطابقة لمخطط شغل الأراضي أو للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفقرة الثانية، ثم يأتي ويمنحها سلطة تقديرية في الفقرة الثانية في الأمر نفسه .

كما نشير إلى أنه يجب ألا يرد مثل هذا النص إطلاقا، فكيف تمنح للإدارة المختصة سلطة تقديرية في منح رخصة التجزئة على مستوى البلديات التي لا تملك أدوات التعمير. فالبناءات غير القانونية منتشرة رغم وجود مخططات التعمير، فكيف الوضع حين غيابها. كما أن الواقع أثبت تواطؤ الكثير من الإدارات المختصة مع طالب الرخصة باستعمال السلطة التقديرية لخدمة مصالحهم الشخصية بعيدا عن المصلحة العامة؛ أي استعمال السلطة التقديرية في منح التراخيص في غير محلها.

ج / تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل من قبل الإدارة المختصة متى كانت أدوات التعمير في مرحلة الإعداد، على ألا تتجاوز مدة تأجيلها سنة واحدة طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-176.

ونشير بهذا الشأن أن المشرع لم يذكر حالة ما إذا كان الرد على طلب المستفيد من رخصة التجزئة بعدم المطابقة، كما أنه اكتفى بتبليغ الطالب بالمقرر دون الجهات الأخرى.

الفرع الثالث

رخصـــة الهـــدم

تعد رخصة الهدم مـــن مســـتحدثات قـــانون 90-29 المـــؤرخ في 1ديســـمبر 1990 والمرســـوم التنفيذي91-176، حيث ألزم المشرع كل شخص يريد القيام بعملية هدم كلي أو جزئي للبناء ضرورة الحصول على رخصة مسبقة بالهدم، و ذلك لضمان إنجازه في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة[164]، ولتوضيح ذلك، ينبغـــي أن نتطرق إلى مجموعة من العناصر التي تخص هذه الرخصة والتي سنحاول توضيحها على النحو التالي:

أولا : مفهوم رخصة الهدم

تشترك رخصة الهدم مع كل من رخصتي البناء والتجزئة، في كون كل منها تصدر بموجـــب قـــرار إداري مضمونه القيام بنشاط عمراني (بناء، تجزئة، هدم) ولكن تختلف عنهما من حيث النطاق والإجراءات[165] .

1 / تعريف رخصة الهدم

يمكن تعريف رخصة الهدم على أنها: (قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة، تمنح بموجبه للمســـتفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء سندا لبنايات مجاورة، أو كان واقعا ضـــمن مكـــان مصـــنف أو في طريق التصنيف)[166].

من خلال هذا التعريف تتضح خصائصها :

أ- أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في جميع الحالات بناءا على نص المادة 68 من قانون 90-29[167].

ب- أن يتضمن القرار الإداري هدم البناء كليا أو جزئيا، إذ لا يشـــترط بالضـــرورة أن يكـــون الهـــدم كلـــي للبناء، بل يمكن أن يكون هدم جزئي فقط كهدم أحد طوابقه أو جانب من جوانبه.

2 / نطاق تطبيق رخصة الهدم

الأصل أن للأفراد حرية مطلقة في هدم بناياتهم دون حاجة إلى ترخيص، إلا أن المشرع قد جعـــل مـــن الحصول على رخصة الهدم لازما إذا كانت العملية واقعة في المناطق الآتية[168] :

---

[164]- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 94.

[165]- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57 .

[166]- المرجع نفسه، ص 57.

[167]- على خلاف رخصة البناء والتجزئة، التي تتعدد فيها الجهات المختصة بمنحها وتتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الـــوالي، الـــوزير المكلـــف بالتعمير.

[168] - Roger Sait-Alary, Corinne Sait-Alary-Houin, Droit de la construction, 8e éd, Dalloz, 2006 p 54.

أ- إذا كان الهدم كليا أو جزئيا يتعلق ببناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

والغرض من اشتراط هذه الرخصة في هذه الحالة يتجلى في رغبة المشرع في حماية البنايات الواقعة في هذه الأماكن التي تعد ملكا عاما لجميع المواطنين.

ب- إذا كانت البناية الآيلة للسقوط سندا لبنايات مجاورة و الغرض من ذلك هو حماية البنايات المجاورة.

وعليه فإن رخصة الهدم هي عبارة عن إجراء رقابي وقائي الغرض منه تجنب أي ضرر قد يترتب عن هذا الإجراء.

ثانيا: إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

إن إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، كنظيراتها من القرارات الأخرى المنظمة للنشاط العمراني، تمر بمجموعة من المراحل سنتناولها كما يلي:

- طلب الحصول على رخصة الهدم.
- البت في الطلب من طرف الجهة الإدارية المختصة.

1/ طلب الحصول على رخصة الهدم

إذا كان المشرع في رخصتي البناء والتجزئة قد منح الصفة لأشخاص معينة من أجل طلبها، فهل يمكن لأي شخص كان حق تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم؟ بالطبع ستكون رخصة الهدم شأنها شأن باقي الرخص لا يمكن منح حق تقديم طلبها لأي شخص وإنما مسألة الصفة في تقديم الطلب محددة بمقتضى القانون (أ) كما حدد الوثائق المرفقة بالطلب (ب).

أ- تحديد من له الصفة في تقديم الطلب:

منح المشرع في المادة 62 من المرسوم التنفيذي 91-176 الصفة من أجل طلب رخصة الهدم إلى كل من: المالك، الوكيل، والهيئة العمومية المخصصة لها البناية .

إذ يتوجب على مالك البناية الآيلة للسقوط أن يقدم طلبا للترخيص له بهدمها وهذا حتى تتم عمليه الهدم بطرق أمنية وتقنية مدروسة، وتفادي الأضرار التي قد تحدثها هذه العملية للغير فيما لو تمت بدون ترخيص. وعلى طالب الرخصة أن يثبت ملكيته إما بنسخة من عقد الملكية، أوشهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري أو بتقديم وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني وذلك في الحالة التي يقدم فيها الطلب من قبل وكيل.

أما بالنسبة للهيئة العمومية، فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعينة .

وفي حالة عدم إقدام صاحب البناء الآيل للسقوط لاستخراج رخصة الهدم فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يوصي بهدم الجدران أو البناء الآيل للسقوط، أو الأمر بترميمها، ويبلغ القرار المتضمن ذلك

لصاحب الملكية من أجل مباشرة هذا الأخير للأشغال في أجل محدد. إذا لم يمتثل صاحب المبنى لقرار الهدم وفي حالة الخطر الوشيك يوجه رئيس المجلس الشعبي البلدي إنذار لصاحب الملكية، وعند استشارة المصالح التقنية على مستوى البلدية أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إذا ما بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخلاء المبنى، مع اتخاذه لقرار منع الإقامة بالمبنى[169]، وفي حالة عدم تنفيذ الإجراءات المحددة في الإنذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي على نفقة صاحب الملكية الإجراءات الأمنية الضرورية[170].

ب- الوثائق المرفقة بالطلب

يقدم المعني بالأمر طلب رخصة الهدم مرفق بالوثائق التالية:

- عقد الملكية، أو شهادة الحيازة، أو توكيل، أو تقديم نسخة من العقد الإداري حسب صفة مقدم الطلب
- تصميم للموقع على بعد 1/2000 أو 1/5000
- تصميم الكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم، أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي
- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة
- المعطيات حول الشروط للاستعمال أو للشغل
- حجم أشغال الهدم ونوعها
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره
- خبرة تقنية، عند الاقتضاء، لتحديد شروط الهدم المتوقع.

2 / البت في الطلب المتعلق برخصة الهدم

بعد تكوين الملف، يرسل في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود العقار المراد هدمه مقابل وصل إيداع، ثم يقوم هذا الأخير بإحالة الملف على مصالح التعمير في البلدية لتقوم بتحضير الملف باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، فترسل نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه، التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها[171]، حيث تقوم المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية، بجمع الآراء لدى الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع ولهذه الأخيرة أجل شهر واحد من تاريخ استلامها طلب الرأي وهذا ما نصت عليه المادة 67

---

[169]- قرار رقم 009984، المؤرخ في 2002/02/05، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، 2002، ص ص 145، 146.

[170]- لمزيد من المعلومات حول إجراء الأمر بهدم البناء الآيل للسقوط، انظر المواد 76، 77، 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم.

[171]- أنظر المادة 64 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم، وفي حالة ما إذا كان رأيها بالرفض أو وضعت تحفظات خاصة عليها أن تبرر ذلك قانونا. ولقد حدد المشرع آجال التحقيق بثلاثة أشهر، تحسب من تاريخ إيداع ملف الطلب[172]. وبعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قراره الذي يتضمن إحدى الحالات الآتية:

أ- الموافقة على تسليم رخصة الهدم

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم[173] إذا ما توافرت الشروط القانونية، غير أن المستفيد منها لا يمكنه مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين يوما من تاريخ الحصول عليها وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة[174] والعبرة من اشتراط عشرين يوم، تكمن في تمكين المواطن من الاعتراض على عملية الهدم متى توافرت لديهم مبررات مدعمة بوثائق قانونية مشروعة الأمر الذي نصت عليه المادة 71 من المرسوم ذاته.

وتنقضي رخصة الهدم في ثلاث حالات حددتها المادة 74 من المرسوم التنفيذي 91-176 هي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

ب- رفض الإدارة تسليم رخصة الهدم

تثير رخصة الهدم إشكالا في حالة ما إذا كان العقار مهددا بالسقوط والإدارة ترفض منح الرخصة، لذا نص المشرع في المادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176، على أنه لا يمكن رفض تسليم هذه الرخصة عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية.

وفي جميع الحالات على الإدارة عند رفضها تسليم الرخصة، أن يكون قرارها معللا؛ مبنيا على أسباب موضوعية وإلا سوف يؤدي إلى إلحاق أضرار بالأشخاص والبنايات المجاورة، تكون فيها الإدارة مسؤولة على ذلك.

وإذا لم ترد الإدارة بعد انقضاء آجال تحضير الملف، للمعني إمكانية إجبارها للرد على طلبه طبقا للمادة 72 من المرسوم التنفيذي 91-176، إذ له أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يطلب فيها الرد على طلبه، وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء ثلاثين يوما الموالية لتقديم العريضة يمكنه في هذه الحالة رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة، لإرغام الإدارة على الرد، ولكن اللجوء إلى القضاء لا يحقق الغرض، كون المشرع لم يحدد نوع القضاء (استعجالي أم لا) لأن الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة ستفقد رخصة الهدم طابعها

---

[172]- أنظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

[173]- انظر الملحق رقم (9).

[174]- أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

الاستعجالي، خاصة وأن المشرع لم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي حق تأجيل البت في طلب رخصة الهدم كما هو الأمر في رخصة البناء والتجزئة[175].

ما يمكن الإشارة إليه بهذا الصدد أنه جرى العمل مع معظم الحالات على عدم تنفيذ قرارات الهدم الصادرة في حق الكثير من المواطنين، وذلك بسبب مراعاة الظروف الاجتماعية للمخالف هذا من جهة، إلى جانب اعتبارات حزبية، وسياسية، ومصالح شخصية من جهة أخرى، وبذلك تكون قرارات الهدم من غير جدوى إذا لم يتم تنفيذها؛ أي أنها تصبح إجراءات شكلية تتخذها البلدية لتحفظ في الأدراج. الأمر الذي يفقد السلطات المعنية هيبتها، والمواطن نفسه يتعود على إصدار القرارات غير النافذة الأمر الذي يشجعه على الاستمرار والتمادي في ارتكاب المخالفات، وأيضا الوقوف معارضا تنفيذ القرار خاصة عند تجاوز مبدأ الكل سواسية أمام القانون من قبل الإدارة؛ أي عند تنفيذ القرار في حق أشخاص وخروج آخرين عن دائرة التنفيذ. وعليه يجب تنفيذ القرار بغض النظر عن مكانة ووظيفة الشخص الذي صدر في حقه، لوضح حد للمخالفات الحاصلة في الميدان.

[175]– الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق ص 62.

المطلب الثالث

الشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير ضمانة للتخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران

إلى جانب الرخص المتعلقة بالتعمير أوجد المشرع شكل آخر من الضمانات تعمل على تنظيم النشاط العمراني، كما تعمل على التخفيف من آثار الكوارث الطبيعية بصورة غير مباشرة، وتتمثل هذه الضمانات في شهادة التعمير (الفرع الأول)، شهادة التقسيم (الفرع الثاني)، شهادة المطابقة (الفرع الثالث)، شهادة النفع والتهيئة (الفرع الرابع)، سنوضحها كما يأتي:

الفرع الأول

شهـــادة التعمـــير

تعتبر شهادة التعمير أداة رقابة مسبقة لعمليات البناء، إذ يمكن لكل شخص يرغب في تقديم طلب للحصول على رخصة البناء، له أن يطلب من الجهة الإدارية المختصة شهادة التعمير، تبين الحقوق والارتفاقات التي تخضع لها الأرض محل البناء.

أولا: مضمون طلب شهادة التعمير

قضت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91- 176 بأن يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني وينبغي أن يشمل على البيانات التالية:

موضوع الطلب، اسم مالك الأرض، العنوان والمساحة، تصميم حول الوضعية، تصميم للأرض تعد حسب الشكل الملائم.

ثانيا: إجراءات تسليم شهادة التعمير

يودع طلب شهادة التعمير مرفقا بالوثائق المطلوبة بمقر المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليميا مقابل وصل إيداع، ثم تسلم للطالب شهادة تعمير[176] تخضع لنفس الإجراءات الخاصة برخصة البناء[177].

وطبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي 91- 176، تبلغ شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب تحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة، ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بالأمر.

---

[176]- انظر الملحق رقم (10).

[177]- راجع بهذا الشأن الفرع الأول من المطلب الثاني من هذا المبحث.

ثالثا: محتوى شهادة التعمير

يجب أن تبين شهادة التعمير ما يلي:

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاقات المدخلة عليها.

- إيصال القطعة الأرضية المعنية بالتجهيزات الجماعية الموجودة التي ستنجز لاحقا.

- الأخطار الطبيعية والتكنولوجية التي يمكن أن تمس الموقع المعني خاصة ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح التربة، حركات التربة، الأراضي المعرضة للفيضانات، وهي الفقرة التي أضافها المشرع بموجب تعديل جانفي 2006 آخذا بعين الاعتبار النتائج المترتبة عن زلزال 21 ماي 2003.

إن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير قرارا إداريا تنفيذيا كونها لا تمنح للمستفيد إمكانية القيام بأي نشاط عمراني[178] إلا أنه منح للمستفيد فرصة للطعن فيها عند عدم اقتناعه بالرد أو في حالة سكوت الجهة المختصة، وقد نصت عليه المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 كالآتي: " **يمكن صاحب شهادة التعمير عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة أن يتقدم بطعن سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة** ".

كما أن المشرع لم يجعل هذه الشهادة إلزامية [179]؛ و لذلك لم يرتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها. وعلى الرغم من أنها جوازية، و كونها ذات طابع إعلامي[180] إلا أن محتواها يتطلب الحصول عليها، وعلى سبيل المثال فهي تحدد مدى صلاحية وأمن القطعة الأرضية المعنية لانجاز البناء فوقها، كما تحدد عدد الطوابق المسموح بها فيها، وعليه فهي تعبر عن الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية المختصة على استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها، ومن ثم فهي ضمانة تسعى الإدارة من خلالها إلى إقامة مباني آمنة وسليمة من الأخطار الطبيعية بشكل لا تعرض حياة مالكيها للخطر.

---

[178] - Jacqueline Morand-Deviller, La commune, L' urbanisme et le droit, Dexia , paris, 2002, p 77.

[179] - المادة 51 من القانون رقم 90-29

[180] - Issabelle Savarit-Bourgeois , op. cit, p 83.

الفرع الثاني

شهـــادة التقسيـــم

تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن شهادة التقسيم عبارة عن وثيقة تبين شـــروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبينة إلى قسمين أو عدة أقسام[181]، وعليه فهي تختلف عن رخصة التجزئة كونها تقع على عقار مبني؛ أي أنه عقار سبق تعميره بموجب وثائق رسمية كشهادة التعمير ورخصة البناء[182] ، بينما رخصة التجزئة تنصب على عقار غير مبني.

أولا: مضمون الملف المرفق بطلب شهادة التقسيم

إن الوثائق المرفقة بطلب شهادة التقسيم ليست الوثائق نفسها المرفقة بطلب رخصة التجزئة، إذ يكـــون للمالك أو موكله حق تقديم طلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه، وتتمثل مرفقاتها في:

- نسخة من عقد الملكية أو بالتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/200 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة، وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

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

* حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

* مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة المبنية من الأرض.

* بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك.

* اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

* تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

ثانيا: إجراءات تسليم شهادة التقسيم

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، يسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق الضرورية .

---

[181] – ذكرتها المادة 59 من القانون رقم 90-29 ونظمها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 من المادة 26 إلى المادة 32.

[182] – زيدان بورويس، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، **مجلة الموثق**، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 10، 2000، ص 13.

وتبقى إجراءات تسليم شهادة التقسيم في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي[183] بالأشكال نفسها التي تصدر بها رخصة التجزئة السابق ذكرها في الجزء الخاص برخصة التجزئة[184].

بعد الفصل في طلب شهادة التقسيم[185]، تبلغ للمعني بالأمر خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب. وتنتهي مدة صلاحيتها بمرور سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها بناءا على نص المادة 32 من المرسوم 91-176.

وما يمكن الإشارة إليه أن شهادة التقسيم ليس لها طابع إلزامي، مما يجعل إقبال الأفراد على طلبها ضئيلا وعليه فالإدارة المختصة لا تلزم أصحاب المباني على ضرورة الحصول عليها حتى يسمح لهم باستعمال القطعة الأرضية، الأمر الذي يجعل من أغلبية الأشخاص يقومون بعملية التقسيم كل حسب مصلحته الخاصة، وفي معظمه يقسم المبنى إلى عدة تقسيمات تتجاوز الحد المعقول، دون دراية بالأخطار التي تهدد مبناه سواء من الناحية الصحية أو من ناحية الوقاية من أخطار الكوارث الطبيعية.

الفرع الثالث

شهـــادة المطابقـــة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وهي رقابة لاحقة على عملية البناء، تثبت عدم وجود تجاوزات لرخصة البناء ولقواعد العمران، مع إمكانية استعمال واستغلال المبنى المنجز دون خطر على قاطنيه، وسنوضح حالات إجراء المطابقة (أولا)، وكذا الإجراءات المتبعة لتسليمها (ثانيا) كما يلي:

أولا: حالات إجراء المطابقة

نميز بهذا الشأن بين حالة التصريح بانتهاء الأشغال وحالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

أ- حالة التصريح بانتهاء الأشغال

عند الانتهاء من انجاز البناء، يودع المستفيد تصريحا يشهد على الانتهاء من الأشغال خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء منها، بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، ترسل نسخة منه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

---

[183] - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص93.

[184] - المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

[185] - انظر الملحق رقم (11).

والغاية من هذا التصريح يتمثل في إعلام الجهات الإدارية المختصة وتمكينها من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة، ومنح المستفيد شهادة المطابقة في الأجل القانوني المحدد لتمكينه من استعمال المبنى في حدود الغرض أو النشاط الذي أنجز لأجله[186].

ب- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال القانونية التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

نرى بهذا الشأن وفي حدود معلوماتنا أن الإدارة المختصة لا تبادر للقيام بعملية مطابقة الأشغال لرخصة البناء، فالإجراء الوحيد الذي تحرص البلدية على القيام به يتمثل في زيارة مكان إنجاز البناء في مرحلة الانطلاق في المشروع للتأكد من وجود رخصة البناء، وعليه يبقى ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوص قانونية غير مطبقة لعدة أسباب أبرزها يعود إلى غياب الإرادة الحقيقية لدى المسؤولين بالجهات المختصة في تطبيق القانون، إلى جانب التساهل في متابعة المخالفين لرخصة البناء بسبب ظروفهم الاجتماعية، الأمر الذي يشجع على الاستمرار والتمادي في ارتكاب المخالفات، لذا ندعو إلى نشر الوعي لدى المسؤولين قبل الأفراد بخطورة مثل هذه التساهلات وآثارها السلبية على الفرد والمجتمع، وكذا ضرورة حرصهم على حماية المصلحة العامة قبل مصلحتهم الشخصية، والعمل بمبدأ الكل سواسية أمام القانون؛ بمعنى أن يخضع الجميع للقانون دون استثناء.

ثانيا: إجراءات التحقيق والبت في طلب شهادة المطابقة

تُحقِّق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى لا سيما الحماية المدنية [187].

وبمقتضى نص المادة 58 من المرسوم 91-176 تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك.

---

[186]- الفرق بين **التصريح بانتهاء الأشغال** و بين **رخصة إنهاء الأشغال** أن الأول يقدمه المستفيد من أجل استصدار شهادة المطابقة، أما الثانية فهي تمنح لصاحب المبنى الذي لم يتمم إنجاز بنايته سواء تحصل على رخصة بناء أو لم يتحصل عليها، بغية إتمام الأشغال المنصوص عليها في المادة 19، 22 من قانون 08-15 ، ويبقى المهندس المعماري هو المخول بتحديد الأجل الذي تمنح فيه هذه الرخصة بحسب حجم الأشغال التي لم تنجز.

[187] - المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور للمعني بالأمر خلال ثمانية أيام يعلمه بتـــاريخ إجـــراء المراقبة وبعد عملية المراقبة يعد محضر الجرد و يذكر فيه جميع الملاحظات، ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقـــة التي تمت معاينتها[188]. ثم ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر الجرد مرفقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة[189]، ولا تسلم شهادة المطابقة إلا إذا أثبت محضر الجرد مطابقـــة الأشغال المنجزة.

وفي حالة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها و وفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، وعليه جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها للأحكام المطبقـــة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29.

تحدد للمعني أجلا لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة. وبعد انقضاء المدة المحددة تسلم السلطة المختصـــة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن تمت المطابقة، أو رفضها عند الاقتضاء. وتشرع في متابعته قضائيا طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29.

حيث تقرر الجهة القضائية المختصة للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيـــا أو كليـــا في أجل تحدده، وفي حالة عد الامتثال للحكم الصادر يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف[190].

في حالة عدم الرد بشأن المطابقة من قبل الإدارة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البنـــاء بإمكان صاحب الطلب أن يرفع طعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام، إمـــا إلى الـــوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي مختصا بتسليم شهادة المطابقة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى.

يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، و إلا فإن شهادة المطابقة تعـــد بمثابة شهادة ممنوحة[191]. وهو الأمر الذي نأمل أن يعمله المشرع مع رخصة البناء.

---

[188] – انظر الملحق رقم (12).

[189] – انظر الملحق رقم (13).

[190] – المادة 76 مكرر 5 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

[191] – المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، انظر أيضا:

- Jean-Bernardo Auby et Hugues Périnet-Marquet, Droit de l'Urbanisme et de la Construction, éd Montchrestien, E.J.A., 7e édition, Paris, 2004, p 460.

الفرع الرابع

شهـــادة النفـــع والتهيئـــة

استحدث المشرع بمقتضى المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المعدل للمرســـوم التنفيـــذي رقم 91-176 شهادة النفع والتهيئة بغية التحقق من أن أشغال النفع والتهيئة قد أنجزت وفقا لأحكام الوثـــائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة. وسنوضح إجراءات تسليمها على النحو الآتي:

أولا: تقديم الطلب والوثائق المرفقة بالملف :

منح المشرع للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة التي تتم على نفقتـــه، إمكانيـــة الحصول على شهادة النفع والتهيئة، حيث يقدم طلبه إلى الجهة المختصة مرفق بالوثائق التالية[192] :

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/ 2000 أو 1/ 5000 يشتمل على الوجهة والهياكل القاعديـــة للخدمـــة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي يتحدد بموجبها قطعة الأرض.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها للقرار المتضمن رخصة التجزئة.
- تصاميم الجرد تعد على سلم 1/ 200 أو 1/ 500 للأشغال كما هي منجزة.

ثانيا: البت في الطلب من طرف الجهة الإدارية المختصة :

يعود الاختصاص بمنح شهادة النفع والتهيئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقـــع وجودالتجزئـــة[193]. حيث يرسل المستفيد من رخصة التجزئة الطلب مع الوثائق المرفقة في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، مقابل وصل يسلمه هذا الأخير كإثبات على أن الوثائق المكونة للملف مطابقة للقانون كما أن تـــاريخ إيداع الطلب المكتوب بالوصل إشارة على انطلاق الآجال للرد على الطلب.

تليه مرحلة قيام المصلحة المختصة المكلفة بدراسة طلب رخصة التجزئة بجمع الآراء والموافقات، حيـــث يفسر سكوت الأشخاص العموميين والمصالح التي تمت استشارتها موافقة إذا لم ترد خلال شـــهر واحـــد ابتـــداء من تاريخ استلام طلب الرأي. وفي جميع الحالات على الجهات التي تمت استشارتها إرجاع الملف المرفق بطلـــب الرأي في الآجال نفسها[194].

---

[192]- المادة 23 مكرر1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم.

[193]- المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم.

[194]- المادة 23 مكرر 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم.

بعد اتخاذ القرار المتضمن شهادة النفع والتهيئة يبلغ للطالب في أجل ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتوقف الأجل إذا اقتضى الأمر استكمال الملف بوثائق أو معلومات ويستأنف من تاريخ استلام هاته الوثائق أو الاستعلامات[195].

يتضح مما سبق تناوله أن المشرع ألزم المالك ببعض الشهادات العمرانية لضبط العمليات العمرانية باستثناء شهادة التعمير وشهادة النفع والتهيئة، إذ جعل مسألة الحصول عليها أمرا اختياريا، ولم يرتب عليها أي جزاءات عند عدم طلبها، وعليه فالإقبال عليها ضئيل، على الرغم من أنها تعطي الحد الأدنى من الحماية القانونية [196] فمن شأنها أن تجنب طالبها العديد من الإجراءات خاصة شهادة التعمير فهي توضح الحقوق في البناء ومختلف القيود الواردة عليها، كما تشير إلى الأخطار الطبيعية المحتملة على الأرض محل البناء، وأيضا تحدد الأراضي التي يمنع فيها البناء.

المطلب الرابع

المنازعات المتعلقة بقرارات بالعمران

تتعلق منازعات العمران بالرخص وشهادات البناء والتعمير (رخصة البناء، التجزئة، الهدم شهادة التقسيم المطابقة، التعمير)، وسنتناول بهذا الشأن المنازعات المتعلقة برخصة البناء كون أغلب المنازعات المتعلقة بالعمران والمعروضة أمام القضاء تتعلق بهذه الرخصة، ومن ثم إسقاطها على منازعات باقي الرخص والشهادات .

إن معظم المنازعات التي تعرض على القاضي الإداري تتعلق بدعوى إلغاء القرار الصادر بشأن طلب منح الرخصة سواء كان القرار إيجابيا بمنح الرخصة أم سلبيا برفض منحها، أو تأجيل منحها، ويكون لطالب الرخصة حق الطعن في قرار رفض طلبه أو تأجيل البت فيه متى كانت هذه القرارات مشوبة بإحدى عيوب المشروعية الداخلية[197] أو الخارجية[198]، كما يحق للغير الطعن في قرار منح الرخصة متى كانت له مصلحة في ذلك.

---

[195]- المادة 23 مكرر 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم..

[196]- Ahmed Reddaf, Les droit à construire, Revue Algérienne Des Sciences Juridiques Economiques, et Politiques, Algérie, N° 03, 2008, p 78.

[197]- عيوب المشروعية الداخلية: عيوب تتعلق بسلامة القرار الإداري؛ مقترنة بأركانه الداخلية ممثلة في السبب، المحل، الغاية.

[198]- ويقصد بها العيوب التي تشوب العناصر الخارجية في القرار الإداري كل من ركن الاختصاص، الشكل والإجراءات إذ يتعين على الإدارة ممارسة نشاطها وفقا لقواعد الاختصاص المحددة مسبقا ووفقا للإجراءات والشكليات التي حددها القانون.

الفرع الأول

حالة رفض منح رخصة البناء

الأصل أنه لا يمكن للإدارة رفض منح رخصة البناء إلا للأسباب الواردة بأحكام التشريع المتعلق بالعمران، ومتى كان قرار الإدارة بالرفض يجب أن يكون معللا ويبلغ لصاحب الطلب، و بما أن منح رخصة البناء أو رفض منحها يصدر في شكل قرار إداري كسائر القرارات الإدارية، فإنه يكون قابلا للطعن بموجب دعوى الإلغاء التي تخضع فيها للقواعد العامة في إجراءات رفعها و البت فيها و كذا تنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها. ويمكن للقاضي الإداري الذي ينظر في دعوى الإلغاء أن ينظر في دعوى التعويض إن كان لها وجه حق.

وتجدر الإشارة بهذا الصدد إلى حالة ما إذا ثبت للقاضي أن ملف طلب رخصة البناء مطابقا للتشريع المعمول به، فهل بإمكانه إلزام الإدارة منح رخصة البناء؟

إذا كان بإمكان القاضي إلزام الإدارة إلغاء القرار القاضي رفض منح رخصة البناء، فهل بإمكانه إلزامها إصدار قرار منح رخصة البناء؟

في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم لا نجد ما يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة، كما لا يوجد نص يمنعها عن ذلك، غير أن مجلس الدولة الجزائري يقر بعدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قِبل القاضي الإداري بشأن إلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء[199].

وقد جاء القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية ليتدارك العجز في الوظيفة القضائية، حيث أدخل بموجبه إصلاحات هامة على القضاء الإداري. وبهذا الشأن قد ألغى مبدأ الحظر المفروض على القاضي الإداري بعدم توجيه أوامر للإدارة بسن مواد قانونية صريحة تمنح القاضي الإداري سلطة توجيه أوامر للإدارة بل وتوقيع الغرامات التهديدية ضدها[200] لضمان تنفيذ أحكامه وقراراته وبالتالي ضمان التوازن المطلوب بين الإدارة والأفراد، حيث جاء نص المادة 979 من القانون أعلاه على أنه: " **عندما يتطلب الأمر أوالحكم أوالقرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أوهيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء** ". أما المادة 979 من القانون نفسه فتنص على أنه : " **عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرارإلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية**

---

[199]– القرار رقم 007736 الصادر بتاريخ 2003/03/11 ، مجلة مجلس الدولة، العدد03، 2003، ص148.

[200] – بخصوص الغرامة التهديدية راجع من المادة 980 إلى المادة 986 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

باتخاذ تدابير تنفيذ معينة لم يسبق أن أمرت بها بسبب عدم طلبها في الخصومة السابقة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك بإصدار قرار إداري جديد في أجل محدد "

كما يجوز للقاضي الإداري المطلوب منه اتخاذ أمر بالتنفيذ أن يأمر بفرض غرامة تهديدية طبقا لنص المادة 980 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما بخصوص إلزام الإدارة بدفع التعويض فقد صدر بشأنها القانون رقم 91-02 والذي يتم الدفع بموجبه بوساطة قباضة الخزينة.

وبهذا يكون المشرع الجزائري قد حذا حذو المشرع الفرنسي الذي اعترف في قانون 1995 لمحاكم القاضي الإداري بمختلف درجاتها سلطة توجيه أوامر للإدارة، كما اعترف لها بإمكانية الحكم بتوقيع غرامة تهديدية على الإدارة لضمان تنفيذ الأحكام الصادرة عنها[201].

الفرع الثاني

حالة سحب القرار من طرف الإدارة بعد تسليمه

تنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أن رخصة البناء تنتهي بانقضاء المدة المحددة في الرخصة، فإذا لم ينجز البناء خلالها فعلى صاحب الرخصة أن يتقدم بطلب جديد للحصول على رخصة جديدة تسلم دون إجراء دراسة جديدة على ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد.

وفي حالات أخرى قد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء عن طريق سحبها ومن ثم إزالة الآثار القانونية التي ترتبت على تنفيذ قرار منح رخصة البناء المسحوب في الماضي والمستقبل[202]، ورخصة البناء كغيرها من القرارات الإدارية يتم سحبها وفقا للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية، إلى جانب مراعاة مبدأ الملاءمة في سحب القرار الإداري الذي يشترط لصحته أن يتم من قِبَل سلطة مختصة ووفق شكليات و إجراءات معينة، وأن يكون السحب مبررا لعدم المشروعية، وأن يتم خلال آجال الطعن بالإلغاء أمام القضاء[203].

وعدم احترام هذه الشروط يجعل قرار السحب معيبا قابلا للطعن أمام القضاء من طرف المعني بالقرار وإذا ما تضرر الطاعن؛ للقاضي أن يحكم له بالتعويض بعد إثباته لخطأ الإدارة و الضرر و العلاقة السببية بينهما.

---

[201]- ساسي سقاش، " ضمانات تنفيذ القرارات الإدارية "، الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين، الجزائر: www.crhj.dz

[202]- محمد صغير بعلي، القرارات الإدارية، المرجع السابق، ص 130.

[203] -Jean-Bernardo Auby et Hugues Périnet-Marquet, op. cit, p 455.

الفرع الثالث

حالة قيام الإدارة بوقف تنفيذ الأشغال بعد تسليم رخصة البناء

تنص المادة 76 من القانون 90-29 قبل إلغائها بالقانون 04-03 على إمكانية لجوء السلطة الإدارية إلى القضاء الاستعجالي من أجل الأمر بوقف الأشغال في حال كانت الأشغال تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعمران[204]. وبعد إلغاء نص المادة أعلاه أخذ العمل بالمادة 52 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 التي تنص على أنه: " **في حالة رفض تحقيق مطابقة البناية في الآجال المقررة، يحرر العون محضر الأمر بتوقيف الأشغال و يعلم الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، و على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أن يخطر الجهة القضائية، المختصة للنطق حسب الطرق الاستعجالية بتثبيت أمر توقيف الأشغال** ...".

بناءً على ما تقدم فقد خول القانون للإدارة المختصة سلطة الأمر بوقف الأشغال في حالة مخالفة الأحكام القانونية في مجال التهيئة و التعمير، وما على القضاء سوى تثبيت هذا الأمر.

و متى كان قرار وقف الأشغال مبنيا على غير هذه الحالة، يكون للمعني بالقرار حق اللجوء إلى القضاء الاستعجالي من أجل وقف تنفيذ القرار المتضمن توقيف الأشغال، ثم رفع دعوى مستقلة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه جراء هذا الأمر، وفي حالة مواصلة صاحب المشروع الأشغال منتهكا بذلك أمر توقيف الأشغال، تؤهل السلطة الإدارية المختصة لتكليف من يقوم على نفقة مرتكب المخالفة بهدم القسم من الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بتوقيف الأشغال دون اللجوء إلى قرار من العدالة[205].

بعد أن تناولنا الضمانات الواردة بقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في سبيل الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية، بتعريفها ودراسة الإجراءات الواجب اتباعها من قبل كل من الأفراد والإدارة المختصة التي ينص عليها القانون، وبذلك تتمكن الإدارات المختصة من فرض رقابتها على النشاط العمراني، وتنظيمه، مع تبيان الدور الذي تلعبه هذه الضمانات في وقاية المباني من مخاطر الكوارث الطبيعية ومدى فاعليتها في ذلك في إطار المبحث الأول من هذا الفصل.

سنتعرض بالدراسة لأهم الضمانات التي أدرجها القانون 04-20، بمعرفة الضمانات التي استحدثها المشرع في إطار الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية بناء على التجربة التي مرت بها الجزائر من جراء فيضان باب الواد 2001، وزلزال بومرداس 2003، وذلك في إطار المبحث الثاني.

---

[204]- قرار رقم 115984، المؤرخ في 1994/11/09، المجلة القضائية لسنة 1997، العدد 51، ص 75.

[205] - المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.

المبحث الثاني

الضمانات الواردة في القانون رقم 04- 20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة

تعد الجزائر أحد الدول المعرضة للأخطار الطبيعية سنويا خاصة الزلازل والفيضانات، إذ يعد فيضان باب الوادي نوفمبر 2001، وزلزال بومرداس ماي 2003 أكبر كوارث القرن بالنسبة للجزائر في تلك الفترة، بعد أن خلفت خسائر كبيرة وخطيرة في الأرواح والممتلكات، وعلى إثرها قام المشرع الجزائري بمراجعة المنظومة التشريعية مشددا على أهمية الوقاية من الأخطار الكبرى الطبيعية منها والتكنولوجية في مجال التهيئة والتعمير والبناء وغيرها من المجالات، كما أفرد قانونا خاصا بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة تحت رقم 04-20، الذي استحدث مجموعة من الضمانات من شأنها التخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران، وهي موضوع دراستنا في هذا المبحث، سنتناولها على النحو الآتي:

المخططات العامة للوقاية من الزلازل والفيضانات (المطلب الأول)، التأمين الوقائي من الكوارث الطبيعية (المطلب الثاني)، ثم يليه نزع الملكية بسبب الخطر الكبير (المطلب الثالث)، سنتناولها تباعا كما يلي.

المطلب الأول

المخططات العامة للوقاية من الزلازل والفيضانات

تسعى قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث وفقا لمبادئها إلى الوقاية من الأخطار الكبرى بما فيها الزلازل والفيضانات، والتكفل بآثارها ضمن سياسة الحفاظ على التنمية وتراث الأجيال القادمة وتأمين ذلك، ولتحقيق ذلك فهي تعمل على[206] :

- تحسين معرفة الأخطار وتعزيز مراقبتها وترقبها، وتطوير الإعلام الوقائي عن هذه الأخطار
- مراعاة الأخطار في استعمال الأراضي وفي البناء والتقليل من درجة قابلية الإصابة لدى الأشخاص والممتلكات
- وضع ترتيبات تستهدف التكفل المنسجم والمندمج والمتكيف مع كل كارثة ذات مصدر طبيعي أو تكنولوجي.

[206]- المادة 7 من قانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

الفرع الأول

مبادئ قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى

تقوم قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث على مبادئ عدة من شأنها تمكين المجمعات البشرية من الاندماج ضمن هدف التنمية المستدامة، تتمثل في[207] :

أولا: مبدأ الحيطة والحذر: يجب توفر معارف علمية وتقنية كافية تسمح باعتماد تدابير فعلية ومناسبة، واتخاذ الإجراءات اللازمة للوقاية من أي خطر يهدد الممتلكات والأشخاص والبيئة هذا من جهة، وبتكلفة مقبولة من الجانب الاقتصادي من جهة أخرى.

ثانيا: مبدأ التلازم : عند تحديد وتقييم آثار كل خطر أو كل قابلية للإصابة يجب أن يوضع بعين الاعتبار تداخل واستفحال الأخطار بفعل وقوعها بكيفية متلازمة.

ثالثا: العمل الوقائي والتصحيحي بالأولوية عند المصدر: يتطابق المبدأ هذا ومبدأ الوقاية خير من العلاج حيث يوجب التكفل بأسباب القابلية للإصابة، قبل البحث في التدابير التي تسمح بالتحكم في آثار القابلية.

رابعا: مبدأ المشاركة : فلكل مواطن الحق في الاطلاع على الأخطار المحدقة به، وبالمعلومات المتعلقة بالأسباب التي تزيد من قابلية التعرض للخطر، وأيضا مختلف تدابير الوقاية من آثار الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث[208] .

خامسا: مبدأ إدماج التقنيات الجديدة : حيث يجب متابعة التطورات التقنية في مجال الوقاية من الأخطار الكبرى ثم دمجها في منظومة الوقاية منها كلما دعت الضرورة.

ما يلاحظ على هذه المبادئ أنه قد شرع العمل بها، وهي تؤخذ بعين الاعتبار في كل سياسة، وتسعى الدولة من خلالها التخفيف من آثار الكوارث الطبيعية وخاصة في مجال العمران، ويبقى مبدأ مشاركة المواطن المذكور أعلاه يشهد نسب ضئيلة جدا مقارنة بالدور الذي يجب أن يقوم به في سبيل إنجاح سياسة الوقاية. ويظهر ذلك في استمرار العمل بالأسباب التي تزيد من قابلية التعرض لمخاطر الكوارث الطبيعية، لذا يجب تكثيف الحملات التحسيسية لتعريف المواطن بهذه الأسباب وبآثارها على جميع المستويات، وكذا الإجراءات التي ينبغي اتخاذها وقائية كانت أو علاجية.

---

[207]– المادة 8 من القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

[208]– استعمل المشرع عبارة " **الوقاية من الأخطار الكبرى** " عبارة تنطبق على الأخطار التي للإنسان دخل فيها، أما الأخطار الطبيعية فلا يمكن منع حدوثها لذا يستحسن استعمال عبارة " **الوقاية من آثار الأخطار الكبرى** " .

الفرع الثاني

الأحكام المشتركة المطبقة على المخطط العام للوقاية من الزلازل والفيضانات

أحدث المشرع مخططا للوقاية من الأخطار الكبرى كالزلازل والفيضانات، يتولى تحديد القواعد والإجراءات الرامية إلى التقليل من حدة القابلية للإصابة والوقاية من الآثار المترتبة عنها أو التخفيف من حدتها ولتحقيق ذلك أوجب أن يتضمن كل مخطط ما يأتي[209]:

1- منظومة وطنية يتم بمقتضاها مراقبة دائمة لتطور المخاطر والأخطار المعنية وتثمين المعلومات المسجلة وتحليلها وتقييمها للحصول على معرفة جيدة بالخطر وتحسين عملية تقدير وقوعه .

2- منظومة وطنية تسمح بإعلام المواطنين باحتمال وقوع الخطر الكبير.

3- برامج التصَنع وطنية أو جهوية أو محلية تسمح بفحص ترتيبات الوقاية من الخطر الكبير المعني وتحسينها، وكذا التأكد من جودة تدابير الوقاية وملاءمتها وفاعليتها، وكذا إعلام السكان المعنيين وتهيئتهم.

4- المنظومة المعتمدة لتقييم الخطر المعني عند الاقتضاء.

5- تحديد المناطق التي لها قابلية للتعرض للخطر على المستوى الولائي والبلدي.

6- التدابير المطبقة في مجال الوقاية والتخفيف من درجة القابلية للإصابة بالخطر الكبير.

7- يحدد المخطط المناطق المثقلة بارتفاق عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير، وأيضا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون .

ونشير إلى النقطة الأخيرة فقد تكفلت بها كلا من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، إذ تولت مسألة تحديد المناطق التي يمنع فيها البناء بسبب الزلازل والفيضانات.

---

[209]- لمزيد من التفاصيل راجع: المواد من 17 إلى 20 من القانون 04-20 .

الفرع الثالث

الأحكام الخاصة بالوقاية من الزلازل والفيضانات

تناولنا في الفرع السابق الأحكام التي يشملها كل من المخطط العام للوقاية من الزلازل والمخطط العام للوقاية من الفيضانات، بينما سنتناول في هذا الفرع الأحكام الخاصة بكل منهما، على النحو الآتي:

أولا : الأحكام الخاصة بالوقاية من الزلازل

تنص المادة 21 من القانون 04-20 إلى أن المخطط العام للوقاية من الزلازل والأخطار الجيولوجية يوضح تصنيف مجموع المناطق المعرضة لهذه الأخطار، بحسب أهمية الخطر، قصد التمكين من الإعلام المناسب وتنظيم إعادة توازن المنشآت و إعادة نشر بعض المستقرات البشرية.

كما يمكن أن ينص المخطط العام للوقاية من الزلازل و الأخطار الجيولوجية على إجراءات تكميلية لمراقبة البنايات والمنشآت والهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل أو حسب القواعد المضادة للزلازل غير المحينة، أو إجراء الخبرة عليها [210].

وفي السياق ذاته منع المشرع القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كليا أو جزئيا بسبب وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها طبقا لنص المادة 23 من القانون نفسه. وقد أحال مسألة تحديد أجهزة المراقبة وكيفيات وإجراءات ممارستها عن طريق التنظيم التي لم تصدر بعد.

وتأكيدا على ما هو منصوص عليه في المادة 11 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نصت المادة 19 من القانون 04-20 على أنه يمنع منعا باتا البناء بسبب الخطر الكبير في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط، ويتم ذلك بمنع تسليم رخصة البناء بهذه المناطق طبقا لقانون التهيئة والتعمير.

ونشير في هذا الصدد أن هذا المخطط قد شرع في تجسيده، حيث يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بشكل الإجراءات المقررة في القانون 04-02 بالوقاية به من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة [211].

---

[210]- المادة 22 من القانون 04-20.

[211]- المادة 17 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، والمادة 18 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

ثانيا : الأحكام الخاصة بالوقاية من الفيضانات

يوجب نص المادة 24 من القانون 04-20 أن يشتمل المخطط العام للوقاية من الفيضانات على ما يلي:

- خريطة وطنية لقابلية الفيضان توضح مجموع المناطق القابلة للتعرض للفيضان، بما في ذلك الأودية و المساحات الواقعة أسفل السدود و المهددة، بهذه الصفة، في حالة انهيار السد.

- الارتفاع المرجعي لكل منطقة مصرح بقابليتها للتعرض للفيضان، حيث تثقل المساحات المعنية ما دون ذلك بارتفاق عدم إقامة البناء عليها.

وبهذا الشأن نصت المادة 19 من القانون 04-20 على أنه يمنع منعا باتا البناء بسبب الخطر الكبير في الأراضي المعرضة للفيضان ومجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق للفيضان [212].

كما يجب أن توضح رخص شغل الأراضي أو التخصيص أو البناء، تحت طائلة البطلان، مجموع الأشغال وأعمال التهيئة والقنوات أو أشغال التصحيح الموجهة للتقليل من خطر المياه على سلامة الأشخاص والممتلكات في المناطق المصرح بقابليتها للتعرض للفيضان بموجب المخطط العام للوقاية من الفيضانات والواقعة فوق مستوى الارتفاع المرجعي. وقد أحال المشرع كيفيات تطبيق هذه الأحكام إلى التنظيم[213] الذي لم تصدر إلى يومنا هذا.

وفي السياق نفسه ووفقا للمخطط أعلاه صدر القانون 05-12 المتعلق بالمياه[214] الذي يرمي إلى استعمال الموارد المائية وتسييرها وتنميتها المستدامة لضمان التحكم في الفيضانات من خلال عمليات ضبط مسرى جريان المياه السطحية قصد التقليص من آثار الفيضانات المضرة وحماية الأشخاص والأملاك في المناطق الحضرية والمناطق الأخرى المعرضة للفيضانات.

ولتحقيق هدفها وضعت مجموعة من التدابير من شأنها الوقاية من مخاطر الفيضانات نذكر من بينها مايلي:

- تنشأ على طول ضفاف الوديان والبحيرات والبرك والشطوط السبخات منطقة تدعى " منطقة الحافة الحرة " يتراوح عرضها من ثلاثة (3) إلى خمسة (5) أمتار، حسب الحالة، تخصص لمرور العمال والمكلفين بأعمال الصيانة والتنظيف وحماية الحواف[215].

- يمنع كل بناء جديد وكل غرس وكل تشييد وكل تصرف داخل مناطق الحافة الحرة من شأنه أن يضر بصيانة الوديان والبحيرات والسبخات والشطوط طبقا لنص المادة 12 من القانون 05-12.

---

[212]- المادة 19 من القانون 04-20.

[213]- المادة 25 من القانون 04-20.

[214]- القانون 05-12 المؤرخ في 4 غشت 2005 المتعلق بالمياه المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 60.

[215]- المادة 10 من القانون 05-12 .

- يمكن للإدارة المكلفة بالموارد المائية اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لاقتناء الأراضي اللازمة إذا كان ارتفاق الحافة الحرة المنشأ غير كاف لإقامة ممر كاف للاستغلال[216].

وما يمكن ملاحظته على القانون 04-20 في مجال المخطط العام للوقاية من الزلازل والفيضانات أنه في بعض نصوصه أحال مسألة تحديدها إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد، الأمر الذي يجعل من هذا القانون غير واضح وناقص غير قابل للتطبيق في الكثير من جزئياته نظرا لغياب النصوص التنظيمية الخاصة به، إلا أن هذا لا يعني عدم تطبيق القانون 04-20 كليا، فالنصوص القانونية الواردة بالقانون 90-29 والنصوص المطبقة له خاصة تلك المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي لها دور في تطبيق جزء من محتوى المخطط العام للوقاية من الزلازل طبقا لنص المادة 17 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم والمادة 18 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم[217] التي تنص على أنه يتكفل كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بكل الإجراءات المقررة في القانون 04-20. كما تكفل القانون 05-12 المتعلق بالمياه الذي أيضا ببعض الإجراءات والتدابير التي يشملها المخطط العام للوقاية من الفيضانات كما هو مذكور أعلاه.

المطلب الثاني

نزع الملكية بسبب الخطر الكبير

الأصل أنه لا يجوز حرمان أي فرد من ملكيته فهو حق معترف به دستوريا، إلا أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل[218].

فإذا كان الهدف من نزع الملكية هو تحقيق المنفعة العامة باقتناء ما يلزم من الأراضي لتحضير الأرضية بغية إنجاز مختلف المشاريع التنموية على مستوى البلدية تطبيقا لنص المادة 42 من القانون 90-29، والمادة 71 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

إلا أن المشرع بموجب المادة 49 من القانون 20/04 قد جعل من إجراء نزع الملكية يعود سببه إلى الخطر الكبير الذي يهدد الأشخاص في أرواحهم وممتلكاتهم، حيث جعله المشرع آلية في يد الإدارة للوقاية

---

[216]- المادة 13 من القانون 05-12.

[217]- تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318 على أن يتكفل كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بكل الإجراءات المقررة في القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

[218]- المادة 677 من القانون 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

من مخاطر الكوارث الطبيعية قصد تحقيق السلامة و الأمن لأصحاب المباني الواقعة بالمناطق المهددة بالخطر الكبير كالزلازل والفيضانات، حيث جاء نص المادة 1/49 كالآتي:

" يمكن تنفيذ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة عندما يشكل خطر جسيم ودائم تهديدا على الأشخاص و الممتلكات الواقعة في منطقة معرضة لأخطار كبرى....

و يتم تنفيذ كيفيات نزع الملكية بسبب الخطر الكبير وفقا لأحكام القانون 91-11 المؤرخ في 1 أبريل 1991 ".

بناء على هذا النص ستكون دراسة إجراء نزع الملكية بسبب الخطر الكبير بتوضيح شروط نزع الملكية بسبب الخطر الكبير (الفرع الأول)، ثم شرح إجراءات نزع الملكية بسبب الخطر الكبير (الفرع الثاني)

الفرع الأول

شروط نزع الملكية بسبب الخطر الكبير

تتراوح شروط نزع الملكية بسبب الخطر الكبير بين شروط عامة تتمثل في مباشرة إجراءات سابقة ودية وتعويض منصف وعادل، وبين شروط خاصة تتمثل في ضرورة وجود الخطر الجسيم الدائم الذي يهدد الأشخاص والممتلكات، وأن تكون واقعة بمنطقة مهددة بالأخطار الكبرى[219].

وحتى تتمكن الإدارة من اتخاذ إجراء نزع الملكية لابد أن تتحقق الشروط الآتية:

أولا- فشل المحاولات الودية السابقة على نزع الملكية:

لا يمكن للإدارة اللجوء إلى هذا الإجراء إلا بعد محاولات ودية باءت بالفشل كعمليات البيع أو المبادلة وغيرها من طرق نقل الملكية، و هذا ما جاءت به المادة 1/2 من القانون 11/91 .

ثانيا- وجود خطير جسيم ودائم:

تلجأ الإدارة إلى إجراء نزع الملكية بسبب الخطر الكبير متى بلغ هذا الخطر حدا من الجسامة، وبمفهوم المخالفة لا يحق للإدارة اللجوء إلى نزع الملكية إذا كان الخطر بسيطا و مؤقتا، و تعود مسألة تحديد مدى جسامة ودیمومة الخطر من عدمه إلى السلطة التقديرية للإدارة المختصة بالاعتماد على دراسات وتحقيقات بهذا الخصوص.

ثالثا- أن تكون حياة الأشخاص و الممتلكات مهددة بالخطر:

---

[219]- نشير بهذا الشأن إلى أن إجراء نزع الملكية بسبب الخطر الكبير هو إجراء وقائي، تسعى من خلاله الجهة الإدارية المختصة حماية صاحب الملكية من مخاطر الكوارث الطبيعية التي تهدد حياته وممتلكاته، كما أنه يهدف إلى تجنب وقوع خسائر أكبر تتكبدها ميزانية الدولة عند وقوع أية كارثة.
بينما إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة هو إجراء تتخذه الإدارة المعنية من أجل إنجاز مشروع يعود بالمنفعة العامة على المجتمع ولأهل المنطقة محل نزع الملكية خاصة.

بالإضافة إلى ما سبق فلا تلجأ الإدارة إلى نزع ملكية أرض لا يقطنها أشخاص ولا توجد بها ممتلكات بحجة الخطر الكبير، كون الخطر وإن وقع فإنه لا يلحق ضررا بالأشخاص وبالممتلكات.

رابعا– أن تكون الأرض واقعة في منطقة معرضة لأخطار كبرى:

يجب أن تكون الأرض المراد نزع ملكيتها من طرف الإدارة واقعة بمنطقة معرضة لأخطار الكبرى، والخطر الكبير كما عرفه القانون 20/04 هو كل تهديد محتمل يمكن حدوثه على الإنسان وبيئته بفعل مخاطر طبيعية استثنائية أو بفعل نشاطات بشرية.

الفرع الثاني

إجراءات نزع الملكية بسبب الخطر الكبير

لدراسة كيفية تنفيذ نزع الملكية بسبب الخطر الكبير فقد أحالتنا المادة 49 في الفقرة الثانية منها المذكورة سابقا إلى القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة. حيث تنص المادة 3 منه على الإجراءات الواجب اتخاذها قبل نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وهي كما يلي:

أولا: التصريح بالمنفعة العمومية

يكون المستفيد من الإجراء الخاص بنزع الملكية ملفا ويرسله إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف.

وبعد دراسة الملف من قِبله يقوم بتعيين لجنة تحقيق بشأن إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية[220]، وبناء على نص المادة 9 من المرسوم 186/93 المتمم[221] بعد الانتهاء من التحقيق و في ظرف 15 يوما تقدم لجنة التحقيق نتائجها إلى الوالي مع جميع الوثائق الإثباتية، وترسل نسخة منه إلى الأشخاص المعنيين بناءا على طلبهم و على اللجنة أن تفصح عن رأيها بصراحة ووضوح في مدى فاعلية المنفعة العامة. ويصرح بالمنفعة العمومية بوساطة:

* قرار مشترك أو قرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات[222].

---

[220]– انظر المواد 2،3،4 من المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية العدد 51.

[221]– المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 10 يوليو 2005، الجريدة الرسمية العدد 48.

[222]– يجب أن يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186 ما يلي:

– الهدف من نزع الملكية المزمع القيام به.

– مساحة القطع الأرضية و موقعها.

– قوام الأشغال المراد الشروع فيها.

* قرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية واقعة في تراب ولاية واحدة

على أن ينشر القرار حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية، مع تبليغ كل شخص معني، كما يشهر في مركز البلدية التي يقع فيها الملك المراد ملكيته.

ولكل ذي مصلحة حق الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة خلال شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار المصرح بالمنفعة العمومية.

نرى أن هذا الإجراء لا يتوافق ونزع الملكية بسبب الخطر الكبير، فليس على الإدارة المتخذة لهذا الإجراء أن تثبت وجود المنفعة العمومية، وإنما عليها أن تثبت مدى صحة وجود الممتلكات والأشخاص بمنطقة معرضة للأخطار الكبرى ومدى بلوغ الخطر حدا من الجسامة، لا يمكن معه استمرار البقاء بمحل نزع الملكية، إذ يمكن أن نسمي هذا الإجراء بـ "التصريح بوجود الخطر الكبير الجسيم"، لأنه إذا أطلقنا عليه اسم التصريح بوجود الخطر الكبير فقط فإن ذلك لا يكفي ليبرر إجراء نزع الملكية إلا إذا كان جسيما.

ثانيا: تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وهوية المالكين وأصحاب الحقوق المعنيين:

بعد نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية وخلال 15 يوما الموالية يصدر الوالي قرارا بتعيين محافظ محقق قصد إنجاز التحقيق الجزئي، والغرض من هذا التحقيق هو توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم إما عن طريق فحص المستندات القانونية للملكية، أو عن طريق معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات[223]، وبناء على نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يرسل محافظ التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا وخلال الفترة المحددة من طرف الوالي نفسه ملف التحقيق الجزئي الذي يشمل على:

-المخطط الجزئي.

- المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق.

- قائمة العقارات المحقق فيها المعنية بالاستناد إلى المخطط الجزئي موضحا كل عقار وهوية مالكه، أو مالكيه المحددة أو هوية المالك غير المحددة.

- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

- بيان المهلة القصوى لإنجاز نزع الملكية، و لا تفوق 4 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة للمدة نفسها.

[223]- للاطلاع على إجراءات التحقيق الجزئي راجع المواد من 12 إلى 28 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248.

ثالثا: تقدير قيمة الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها [224]:

لتحديد قيمة تعويضات نزع الملكية يرسل الوالي إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية ملف يتكون من:

* القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية.

* المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين و أصحاب الحقوق العينية.

يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، ويحدد استنادا إلى القيمةالحقيقية للممتلكات حسب ما يستنتج من طبيعتها أو قوامها أو وجه استعمالها الفعلي من مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية فيها.

تحدد التعويضات نقدا وبالعملة الوطنية وفيها يودع مبلغ التعويضات المطلوب تخصيصها بعنوان العقارات المنزوعة ملكيتها والتي تحدد هوية مالكها خلال التحقيق الجزئي، في خزينة الولاية لمدة 15 عاما.

يمكن أن يحل التعويض العيني محل التعويض النقدي: وفي هذه الحالة تقوم السلطة نازعة الملكية بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها، وتعرض على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين محلات معادلة، كما يمكن أن يخصص للمستأجر تعويضا عن حرمانه من الانتفاع زيادة عن تعويض الرحيل[225].

رابعا: القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها

كما ذُكِر سلفا فإن سبب نزع الملكية في هذه الدراسة يعود إلى الخطر الكبير الذي يهدد الأشخاص بقصد حماية شخوصهم وممتلكاتهم من الآثار التي قد تنجم عنه، وتجنب الخسائر الناجمة عنها، ومن ثم على الإدارة نازعة الملكية أن تصدر قرارا بعدم قابلية هذه الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها للبيع، أو بجواز ذلك شرط توضيح وجهة استغلالها، كونها أملاك عقارية مهددة بخطر طبيعي دائم غير قابلة للبناء.

غير أنه طبقا للقواعد العامة وبالرجوع لنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يصدر الوالي قرارا بجواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية[226] ثم يبلغ لكل من المالكين أو أصحاب الحقوق العينية مرفوقا كلما أمكن باقتراح تعويض عيني

---

[224] – نظمتها المواد من 31 إلى 35 من المرسوم التنفيذي 93-186 المتمم.

[225]– المادة 34، 35 من المرسوم التنفيذي 93-186 المتمم.

[226]– يشمل القرار الإداري بقابلية التنازل وفقا للمادة 24 من القانون 91-11 و المادة 37 من المرسوم التنفيذي 93-186 على ما يلي:

– قائمة العقارات المعينة بالاستناد إلى المخطط الجزئي والحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها.

– قائمة المالكين أو أصحاب الحقوق العينية.

– مبلغ التعويض.

– طريقة حسابه.

بدلا من التعويض النقدي وفي الوقت نفسه على المتروعة ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه وفقا لنص المادة 37 من المرسوم 186/93.

خامسا: القرار الإداري بنزع الملكية بسبب الخطر الكبير[227]:

يصدر الوالي قرار نزع الملكية إذا تحقق ما يلي:

-إذا حصل اتفاق بالتراضي

-إذا رفعت دعوى أمام القاضي المختص خلال المدة المحددة و هي مدة شهر من تاريخ التبليغ بقرار جواز البيع.

- في حالة صدور قرار قضائي نهائي موافق على نزع الملكية.

ويلتزم الوالي بتبليغ القرار لكل من :

-الشخص المتروعة ملكيته.

- المستفيد من نزع الملكية.

وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات و الحقوق المتروعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للدولة.

وبعد تبليغ الأشخاص المتروعة ملكيتهم بقرار نزع الملكية فإنهم ملزمون بإخلاء المكان.

نشير بهذا الشأن أن إجراء نزع الملكية بسبب الخطير الكبير قد يصعب تجسيده في الواقع، خاصة إذا علمنا أن الكثير من المباني أنجزت في مناطق غير قابلة للتعمير بسبب مخاطر الكوارث الطبيعي التي تهددها خاصة المناطق الشمالية للبلاد، لدرجة قد لا تتمكن ميزانية الدولة من دفع جل التعويضات.

ومن جانب آخر نرى أنه على الرغم من أن القانون 04-20 قد أحالنا إلى القانون 91-11 بشأن كيفية تنفيذ نزع الملكية، غير أنه بعد الاطلاع على هذا القانون و دراسة أحكامه، اتضح لنا أن بعض إجراءاته لا تتوافق وإجراء نزع الملكية بسبب الخطر الكبير، كإجراء التصريح بالمنفعة العمومية والوثائق المطلوبة لتكوين ملف بشأن إصدار القرار اللازم بهذا الإجراء، إذ يستحسن إصدار قرار التصريح بوجود الخطر الكبير الجسيم.

كما أن إجراء بيع الممتلكات، بما أن الأرض محل نزع الملكية مهددة بالأخطار الكبرى فهي بذلك غير قابلة للاستغلال بعد نزعها خاصة في مجال إنجاز مباني مهما كانت وجهة استعمالها، كون الخطر يتميز بالجسامة والديمومة، ولذا ندعو إلى إدراج تعديلات تتماشى ونزع الملكية بسبب الخطر الكبير .

[227]- المواد من 40 إلى 43 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، والمواد 30،29 من القانون 91-11.

المطلب الثالث

التأمين الإلزامي على آثار الكوارث الطبيعية

قبل الخوض في دراسة التأمين الإلزامي على آثار الكوارث الطبيعية، لابد أن نشير إلى تعريف التأمين طبقا لأحكام القانون المدني، ويقصد به وفقا لنص المادة 619 من القانون المدني الجزائري بأنه:

" عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيراد لمرتب أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤد بها المؤمن له للمؤمن ".

والتعريف نفسه جاءت به المادة 02 من الأمر رقم 07/95 الصادر في 1995/01/25 المتعلق بقانون التأمينات مع وجود اختلاف بسيط لا يخل بمفهوم عقد التأمين وهو كالآتي:

" إن التأمين في مفهوم المادة 619 من القانون المدني، عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي أداء مالي آخر في حالة تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل أقساط أو أية دفوع مالية أخرى".

فهذين التعريفين يتفقان على وجود علاقة قانونية تعاقدية بين المؤمن له و المؤمن "شركة التأمين" حيث يسعى الأول لتأمين شخصه أو ماله من مخاطر حادث ما، ويلتزم المؤمن بتغطية آثار هذا الخطر مقابل الحصول على قسط معين، إلا أن ما يعقب عليه أنه اقتصر على الجانب القانوني دون الجانب الفني للتأمين[228]، فالمعروف أن شركة التأمين تقوم بتغطية الخطر من خلال التعاقد مع عدد كبير من المستأمنين بحيث تتقاضى منهم أقساطا معينة وعند تحقق الخطر بأحدهم تقوم الشركة بتعويضه من خلال مجموع الأقساط التي تتقاضاها.

ويتم تحديد القسط وفقا لقوانين الإحصاء على نحو يضمن تغطية ما يتحقق من المخاطر المؤمن منها إلى جانب نسبة من الربح لشركة التأمين[229].

بناءً على ما سبق ذكره، وبما أن التأمين موضوع البحث يتعلق بعقد التأمين الإلزامي على آثار الكوارث الطبيعية سيتم التطرق إليه على النحو الآتي:

- الخصائص العامة لعقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية (الفرع الأول).
- المقصود بآثار الكوارث الطبيعية وفقا للأمر 03-12 (الفرع الثاني).

---

[228]- معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2007، ص31.

[229]- محمد حسن منصور، عقد التأمين، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1994، ص11.

- الأشخاص المعنيون بالتأمين الإلزامي على آثار الكوارث الطبيعية (الفرع الثالث).
- الالتزامات المتولدة عن عقد التأمين الإلزامي على آثار الكوارث الطبيعية (الفرع الرابع).
- مسؤولية الدولة في إطار إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية (الفرع الخامس).
- المنازعات المترتبة عن الأمر رقم 03-12 (الفرع السادس).

الفرع الأول

خصائص عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية

تتميز عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية بأنها إلزامية (أولا)، كما أنها عقود تأمين على الأضرار(ثانيا):

أولا: الصفة الإلزامية لعقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية

أضفى المشرع الجزائري الطابع الإلزامي للتأمين على آثار الكوارث الطبيعية و لأول مرة وذلك بمقتضى الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا[230].

حيث تنص الفقرة الأولى من المادة الأولى على أنه: " **يتعين على كل مالك لملك عقار مبني في الجزائر شخصا طبيعيا كان أو معنويا ما عدا الدولة، أن يكتب عقد تأمين على الأضرار يضمن هذا الملك من آثار الكوارث الطبيعية.**

يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا صناعيا و/أو تجاريا أن يكتتب عقد تأمين على الأضرار يضمن المنشآت الصناعية و/أو التجارية و محتواها من آثار الكوارث الطبيعية.

يتعين على الدولة المعفاة من إلزامية التأمين المذكور أعلاه أن تأخذ على عاتقها تجاه الأملاك التابعة لها أو التي تشرف على حراستها واجبات المؤمن ".

وبهذا النص تكون إلزامية التأمين على آثار الكوارث على الأملاك العقارية المبنية و المنشآت الصناعية والتجارية ومحتواها ودراستنا هذه ستقتصر على الأملاك العقارية المبنية باعتبارها الأكثر انتشارا وتضررا عند وقوع الكارثة.

ثانيا: التأمين الإلزامي على آثار الكوارث الطبيعية عقد تأمين على الأضرار

[230]- الأمر 03-12 المؤرخ في 26 غشت 2003 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية العدد 52.

إلى جانب خاصية الإلزام التي تميز عقد التأمين الإلزامي على آثار الكوارث الطبيعية، فإنه عقد تـــأمين على الأضرار؛ بأن يكون الضرر منصبا على مال المؤمن له و ليس على شخصه و يهدف هذا التأمين إلى تعويض المؤمن له عما قد يلحقه من ضرر جراء وقوع الخطر المؤمن منه وينقسم إلى قسمين:
التأمين على الممتلكات[231] والتأمين من المسؤولية، أما الأولى فيقصد بها تعويض المؤمن له عن الأضرار التي تلحق بشيء من أمواله كالتأمين ضد الحريق أو السرقة أو الزلزال أو الفيضان، وهنا يندرج عقـــد التـــأمين الإلزامـــي على الكوارث الطبيعية. أما التأمين من المسؤولية فيهدف إلى تعويض المؤمن له عن المبالغ الـــتي يـــدفعها للغـــير إذا تحققت المسؤولية كتأمين المسؤولية عن حوادث العمل، وحوادث السيارات[232].

وهنا تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري يُخضع المسؤولية المدنيـــة إلى إلزاميـــة التـــأمين في العديـــد من النشاطات، كالمهندس المعماري و المقاول وكل متدخل في عمليات البناء ســـواء أكـــان شخصـــا طبيعيـــا أو معنويا[233].

كما أضاف المسؤولية المدنية المهنية وتشمل الدراسات والتصاميم في الهندسة و تنفيـــذ أشـــغال البنـــاء على مختلف أنواعها فيما يتعلق بصلابة البناء ورسوخه، و نوعية المواد التي تـــتم بهـــا الأشـــغال، كمـــا نشـــير إلى أن المقاول والمهندس والمتدخلين ملزمون بالتأمين عن العيوب الخفية التي قد تظهر خلال 10 ســـنوات بعـــد تسليم المباني[234] وهو ما يسمى" بالمسؤولية العشرية". وقد استثنى المشرع المباني العمومية من هذا التأمين؛ كـــون الدولة مؤمنة على نفسها بنفسها[235].

الفرع الثاني

المقصود بآثار الكوارث الطبيعية في مفهوم الأمر 03-12

لقد عرف المشرع آثار الكوارث الطبيعية في نص المادة الثانية من الأمر أعلاه بأنها:

" الأضرار المباشرة التي تلحق بالأملاك جراء وقوع حادث طبيعي ذي شدة غـــير عاديـــة مثـــل الـــزلازل والفيضانات أو العواصف أو أي كارثة أخرى ".

يتضح من هذا النص و بمفهوم المخالفة، أنه يخرج عن نطاق إلزامية التأمين:

---

[231]- اختلف فقهاء القانون حول تسميته فالبعض يطلق عليها عقود التأمين على الأشياء، و منهم من يطلق عليها عقود التأمين على الأموال، و منـــهم من فضل استخدام مصطلح عقود التأمين على الممتلكات، وفي رأينا فهذه التسمية الأخيرة أكثر دقة في موضوع دراستنا، حيث عبر عنـــها المشـــرع في القانون 03-12 بالأضرار التي تلحق بالأملاك في المادة الثانية.

[232]- لمزيد من المعلومات انظر: محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص ص 28، 29.

[233]- انظر المادة 175 من القانون رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات.

[234]- انظر المادة 554 من القانون رقم 75-54 المتعلق بالقانون المدني الجزائري.

[235]- معراج جديدي، المرجع السابق، ص ص 138، 139.

– الأضرار غير المباشرة التي تلحق بالممتلكات، والأضرار الناتجة عن وقوع حادث ذي شدة عادية، غير أن التساؤل الذي يطرح بهذا الصدد ما هو المعيار المعتمد لعدّ الحادث الطبيعي ذا شدة عادية ؟

ومتى نصنف الأضرار بأنها غير مباشرة ؟

تعود مسألة عدّ حادث ما ذو شدة عادية أو غير عادية، و عدّ الأضرار مباشرة أو غير مباشرة إلى السلطات المختصة بإعلان حالة الكارثة الطبيعية.

وهذا التعريف يفترض توافر ثلاثة عناصر للمطالبة بالتعويض، وتتمثل هذه العناصر في:

الأضرار المباشرة على الأملاك، والشدة غير العادية للخطر الطبيعي، والعلاقة السببية بين العنصرين السابقين.

أولا– الأضرار المباشرة على الأملاك: استبعد المشرع من نطاق تطبيق التأمين الأضرار غير المباشرة التي تلحق بالممتلكات، كما لا يطبق نظام التأمين الإلزامي على الأموال الزراعية التي تخضع لنظام خاص بها.

ثانيا– الشدة غير العادية للخطر الطبيعي: اشترط المشرع أن يكون سبب الأضرار المباشرة على الأملاك الشدة غير العادية للأخطار الطبيعية، وكل خطر طبيعي من الأخطار القابلة للتأمين[236] له شدة عادية فإنه لا يمثل كارثة بل يجب أن يتجاوز درجة محددة من الشدة حتى يصبح كارثة.

ثالثا– العلاقة السببية بين الأضرار المباشرة على الأملاك والخطر الطبيعي: يجب أن تكون الشدة غير العادية للخطر الطبيعي هي المتسبب في الأضرار المباشرة على الأملاك؛ فإذا كان البناء آيلا للسقوط فهو عامل سابق على انهيار البناء ومن ثم تنتفي العلاقة السببية، والمشرع الفرنسي يكتفي بالسببية الحاسمة؛ أي يكفي أن يكون للعامل الطبيعي دور مؤثر، وفي حالة عدم اتخاذ الإجراءات الضرورية المعتادة للوقاية من الأضرار رغم قيام حالة الكارثة الطبيعية فإن حق المتضرر من آثار الكارثة الطبيعية ينتفي[237].

نرى أنه في حالة ما إذا لم يتم التصريح من قبل الجهة المختصة كون حادث طبيعي ما ذي شدة غير عادية فإنه بذلك ينتفي حق المؤمن له في التعويض بغض النظر عن الأضرار التي تلحق به جراء الحادث، وفي هذا إجحاف لحقه، بما أن المؤمن له يدفع الأقساط مقابل تعويضه في حالة تضرره كان من المفترض أن يتم التعويض بناءا على الأضرار التي لحقته إذا ما تجاوزت الحد المعقول، وربما هذا ما يفسر امتناع معظم الأشخاص عن إبرام عقود إلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية على الرغم من أنها ذات طابع إلزامي، إلى جانب سبب آخر يدخل في إطار

---

[236]– المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المؤرخ في 29 غشت 2004 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفيات إعلان حالة الكارثة الطبيعية، الجريدة الرسمية العدد 55.

[237]– محمد محمد عبد اللطيف، " تأمين الكوارث الطبيعية في القانون الإداري"، **مجلة الحقوق للبحوث القانونية و الاقتصادية**، الإسكندرية، جامعة الإسكندرية، العدد الثاني، 2004، ص 133.

أحكام الشريعة الإسلامية، إذ تعدّ مثل هذه العقود محرمة شرعا[238]. يضاف إلى ذلك ارتفاع نسبة القسط الذي يلتزم المشترك بدفعها والتي يعجز الكثير من الأشخاص على دفعها خاصة لمحدودي الدخل.

الفرع الثالث

الأشخاص المعنيون بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية

فرض المشرع اكتتاب عقد التأمين على كل شخص طبيعي أو معنوي يملك عقارا مبنيا يقع في الجزائر أو يمارس نشاطا صناعيا أو تجاريا باستثناء الدولة فهي معفية من واجب تأمين الأملاك التابعة لها أو التي تشرف على حراستها، ومع ذلك فإنها تأخذ على عاتقها واجبات المؤمن.

وقد استبعدت المادة 10 من الأمر 03-12 عن إلزامية التأمين الأضرار التي تلحق بالمحاصيل الزراعية غير المخزونة والمزروعات و الأراضي و القطيع الحي خارج المباني. كما لا تشمل إلزامية التأمين الأضرار التي تلحق بأجسام المركبات الجوية و البحرية و كذا السلع المنقولة.

ويفهم من المادة 05 من الأمر نفسه أن اكتتاب عقد التأمين يجب أن يتم لدى شركات تأمين معتمدة هذه الأخيرة التي تمنح الشخص المؤمن له التغطية من آثار الكوارث الطبيعية، و قد جاء هذا النص تأكيدا لما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 204 من قانون التأمينات حيث جعل من الحصول على الاعتماد شرطا أساسيا لممارسة شركة التأمين أو إعادة التأمين لنشاطها[239].

الفرع الرابع

الالتزامات المتولدة عن عقد التأمين الإلزامي على آثار الكوارث الطبيعية

يتولد عن عقد التأمين كغيره من العقود مجموعة من الالتزامات على عاتق طرفي كل من المؤمن له وشركة التأمين – المؤمن[240]، أما **التزامات الطرف الأول** (المؤمن له) في العقد فتقسم إلى التزامات قبل وقوع الكارثة والتزامات لاحقة بعد وقوعها. أما التزامات المؤمن له قبل وقوع الكارثة تتمثل في دفع مبالغ الأقساط

---

[238]– وقد أخذ بهذا الحكم الشرعي هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية، إذ يعتبر تأمين تجاري فيه غرر يسعى إلى الربح، وعليه يشجع العلماء المعاصرين على التأمين التعاوني، لمزيد من المعلومات حول التأمين التعاوني انظر: يوسف بن عبد الله الشبيلي، التأمين، www.chubily.com

[239]– انظر المواد 218، 220،219 من قانون التأمينات حول إجراءات منح الاعتماد و سحبه.

[240]– المادة 2 البند الخامس والسادس من المرسوم التنفيذي رقم 04-270 المؤرخ في 29 غشت 2004 المحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية، الجريدة الرسمية العدد 55.

المتفق عليها بموجب عقد التأمين، وبعد وقوع الكارثة فالتزاماته تتمثل في وجوب تبليغ المؤمن بكل حادث يغطيه عقد التأمين في أجل لا يتعدى 30 يوما بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة، وعند تعدد التأمينات التي تسمح بالتعويض عن الأضرار المادية الناجمة عن الكارثة الطبيعية، على المؤمن له تبليغ المؤمن بذلك في الأجل نفسه.

أما **التزامات الطرف الثاني** في العقد (المؤمن – شركة التأمين) فتتمثل التزاماته في تسديد التعويض المستحق في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تسلمها تقرير الخبرة[241] .

ونشير إلى أنه في حالة إخلال الأشخاص الخاضعين للأمر 03-12 بالالتزامات المنصوص عليها في الأمر نفسه، لا يمكنهم الاستفادة من أي تعويض للأضرار التي تلحق ممتلكاتهم جراء كارثة طبيعية، كما أنه يعاقب على كل مخالفة لإلزامية التأمين عاينتها سلطة مؤهلة بغرامة تساوي مبلغ القسط أو الاشتراك الواجب دفعه مع زيادة قدرها 20 % تدفع لفائدة الخزينة العمومية[242].

الفرع الخامس

مسؤولية الدولة في إطار إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية

يعدّ الحق في جبر الأضرار التي تلحق بالأملاك العقارية و المنشآت الصناعية والتجارية التي تسببها الكوارث الطبيعية إحدى الحقوق التي يكرسها المشرع الجزائري بمقتضى الأمر رقم 03-12 المتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا.

حيث نجد القانون قد خص به السكنات كونها الأكثر تضررا عند وقوع أية كارثة طبيعية، إذ ألزم أصحاب الأملاك العقارية والمنشآت الصناعية والتجارية إبرام عقود تأمين على الكوارث الطبيعية المحتملة الوقوع مع وكالات التأمين، حتى يتمكن من الحصول على تعويض الخسائر الناجمة عند وقوعها.

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 268/04[243]، الكوارث الطبيعية التي يشملها التأمين إذ حصرها في الكوارث الطبيعية التي تعرضت لها الجزائر في تلك الفترة متمثلة في الزلازل، الفيضانات، سوائل الوحل، العواصف، الرياح الشديدة وتحركات قطع الأرض .

---

[241]– المادة 12 من الأمر رقم 03-12.

[242]– المادة 13، 14 من الأمر نفسه.

[243]– المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268.

و لم يشر إلى ظاهرة الثلوج، رغم أنها متكررة الحدوث، وتلحق أضرارا بالمباني[244]، وعليه فلا يمكن للمتضررين من تساقط الثلوج المطالبة بالتعويض في إطار عقد التأمين –الضمان- و إنما يمكنهم الحصول على التعويض من خلال المساعدات التي تقدمها الدولة فقط في إطار مبدأ التضامن الوطني التي أشارت إليها المادة 6 من القانون 03-05 من قانون المالية التكميلي لسنة 2003[245].

وما نلاحظه على الأمر رقم 03-12 أن الدولة قد انسحبت جزئيا من التكفل بالمتضررين من الكوارث الطبيعية، فاسحة المجال لشركات التأمين التي تقوم بتعويض المتضررين بعد إلزامهم باكتتاب التأمين عن كل ملك عقاري، وينحصر دور الدولة في قيامها بإجراء إعلان حالة الكارثة الطبيعية بموجب قرار وزاري[246] الذي يعتبر ضمانة لحقوق المتضررين عند رفض شركات التأمين اعتبار حادث طبيعي ما كارثة طبيعية موجبة للتعويض.

غير أن الدولة لا تزال تكرس مبدأ التضامن الوطني في الكوارث الطبيعية عندما أقرت لنفسها صفة المؤمن على الأملاك التابعة لها والتي تشرف على حراستها[247]، كما أنه بموجب المادة 9 من الأمر رقم 03-12 فإنه يرخص للخزينة العمومية بتمويل العجز الناتج عن عمليات إعادة التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية [248]. كما لها أن تمنح مساعدات للضحايا إلى كل ما يخرج عن إطار الأمر رقم 03-12، وبهذه المساعدات تكون قد أقرت بمسؤوليتها ضمنيا طبقا لمبدأ التضامن الوطني و التكافل الاجتماعي.

وتجدر الإشارة إلى أن إجراءات الاستفادة من مساعدات الدولة بطيئة وتستهلك وقتا طويلا للحصول على التعويض مقارنة بعقد الضمان، إذ تنص المادة12 من الأمر 03-12 على إلزامية تسديد مبلغ التأمين في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الخبرة، بعد تسلم تقرير الخبرة في أجل أقصاه 3 أشهر من تاريخ نشر النص التنظيمي المعلن لحالة الكارثة الطبيعية و عليه فالميعاد الإجمالي لا يتجاوز 6 أشهر.

أما الإجراءات الإدارية لتشكيل الملف الخاص بمنح المساعدات، إلى جانب الشروط القانونية الواجب توفرها لمنح المساعدة و العدد الكبير للمتضررين، كلها عوامل تجعل من المدة تطول دون حصول المتضررين على المساعدات إلى جانب العوائق الخارجية، بالإضافة إلى أن القواعد الإجرائية لتقديم المنح تختلف من كارثة لأخرى وقد جعلها القانون واحدة بعد زلزال 2003؛ حيث حاول المشرع التضامن مع المواطن خلال تلك

---

[244]- كما حدث بتاريخ 08،09، 10 من شهر فيفري 2012، إذ مست ظاهرة تساقط الثلوج الكثيفة أغلب ولايات شمال الجزائر، وما حيث ألحقت أضرار بالمباني بنسب متفاوتة.

[245]- تنص المادة 6 من القانون 03-05 على أنه: **" يمكن منح مساعدات لإعادة بناء أو ترميم السكنات و مساعدات و تعويضات مختلفة الأشكال لعائلات ضحايا ومنكوبي زلزال 21 ماي سنة 2003 "**.

[246]- المادة 3 من الأمر 03-12. والمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268.

[247]- المادة 3/1 من الأمر 03-12.

[248]- المادة 83 من قانون المالية 2005، الجريدة الرسمية العدد 85.

الفترة بتدخله بعدة نصوص قانونية تسمح لمعظم المتضررين الحصول على المساعدات وإيجاد نظام تعويضي عـــادل نذكر منها ما يتعلق بموضوعنا كما يلي:

1- صدور قرار وزاري مشترك بتاريخ 24 ماي 2003[249]، يتضمن الإعلان عن مناطق منكوبة، وقد تم هذا القرار بقرار آخر بتاريخ 02 أوت 2003[250] أين صنف مناطق أخرى بالمنكوبة.

2- صدور قانون رقم 05/03 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2003[251]، الذي نص في الفقـــرة الأولى من المادة 6 منه على أنه " **يمكن منح مساعدات لإعادة بناء أو ترميم السكنات و مســـاعدات و تعويضـــات مختلفة الأشكال لعائلات ضحايا ومنكوبي زلزال 21 ماي سنة 2003** ".

من خلال لفظ " يمكن" يفهم أن للإدارة السلطة التقديرية في تقرير الشخص المؤهل للاستفادة من المساعدات.

3- صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-227[252] المحدد لشروط وكيفيات منح الإعلانـــات لتـــرميم المســـاكن المتضررة من زلزال 21 ماي 2003 التي تدفع الإعانة إما لصاحب الملك أو عن التكفل بالأشغال مـــن طـــرف صاحب مشروع يعين بمقرر من الوالي – بعد إجراء أشغال الخبرة.

أما أشغال الترميم الخاصة بالمساكن الفردية، لصاحب الملك الخيار بين أن يستقبل المساعدة مباشـــرة أو ينتـــدب صاحب مشروع لتدفع له المساعدة.

4- صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-284[253] المحدد لشروط وكيفيات منح الإعانات لصالح عائلات ضحايا ومنكوبي زلزال 21 ماي 2003، إذ منح بموجبه إعانة لترتيب المترل في إطار إعادة الإسكان بعد الانهيار الكلـــي أو الجزئي للسكن. بمبلغ 200.000 دج للعائلة الواحدة، نشير بهذا الصدد أن المشرع قد سوى مبلغ التعـــويض المقدم لصاحب سكن في حالة انهيار كلي و سكن في حالة انهيار جزئي، وهذا المبلغ لا يتوافق والضـــرر اللاحـــق بالمباني، فالأجدر أن يكون مبلغ التعويض لصاحب السكن في حالة انهيار كلي أكبر من مبلغ التعويض الذي يقـــدم لصاحب السكن في حالة انهيار جزئي.

---

[249]- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 24 ماي 2003 المتضمن الإعلان عن مناطق منكوبة.

[250]- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 02 أوت 2003 يتمم القرار المؤرخ في 24 ماي 2003.

[251]- قانون رقم 03-05 المؤرخ في 14 يونيو 2003 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2003، الجريدة الرسمية العدد 37.

[252]- المرسوم التنفيذي رقم 03-227 المؤرخ في 22 يونيو 2003 المحدد لشروط وكيفيات منح الإعلانات لترميم المساكن المتضررة مـــن زلـــزال 21 ماي 2003، الجريدة الرسمية العدد 38.

[253]- المرسوم التنفيذي رقم 03-284 المؤرخ في 25 أوت 2003، المحدد لشروط و كيفيات منح الإعلانات لصالح عائلات ضحايا ومنكوبي زلزال 21 ماي 2003.

5- صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-314[254] المحدد لشروط و كيفيات منح الإعانات لإعادة بناء السكنات المنهارة أو المصرح بعدم قابليتها للترميم من جراء زلزال 21 ماي 2003.

6- إنشاء لجنة الاتصال المرتبطة بالأخطار الطبيعية و التكنولوجية الكبرى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-181.المؤرخ في 24 يونيو 2004[255].

7- صدور الأمر 03-12 المتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا.

8- إضافة إلى مراجعة المشرع للقانون 90-29 والمرسوم التشريعي 94-07 بالقانون رقم 04-05، والقانون 04-06 على الترتيب.

الفرع السادس

المنازعات المترتبة عن تطبيق الأمر رقم 03-12

يترتب عن تطبيق الأمر رقم 03-12 العديد من المنازعات الاختصاص بنظرها موزع بين القضاء الإداري (أولا) والقضاء العادي (ثانيا)، سنوضحه كالتالي:

أولا: القضاء الإداري:

بما أن إعلان حالة الكارثة الطبيعية يتم بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية في أجل أقصاه شهران بعد وقوع الحادث الطبيعي على أساس تقرير مفصل يعده ويرسله إلى الوزير المكلف بالجماعات المحلية والي الولاية أو وولاة الولايات التي وقعت فيها الكارثة الطبيعية، وبعد رأي المصالح التقنية المختصة[256]، وعليه فالإدارة المركزية تتمتع بسلطة الاعتراف بحالة الكارثة الطبيعية في شكل قرار، الذي من شأنه أن يفتح مجال الطعن فيه أمام القضاء الإداري لكل من:

* الضحية الذي سينازع لاستصدار قرار إداري عن سكوت الإدارة المركزية عن إعلان حالة الكارثة الطبيعية، لأن الرفض التعسفي عن إعلان حالة الكارثة الطبيعية سيمنع الضحية من الحصول على التعويض عن الأضرار التي لحقت به جراء الكارثة، وعليه فالقضاء الإداري يعمل على مراقبة مشروعية أعمال الإدارة، وله أن يحكم

---

[254]- المرسوم التنفيذي رقم 03-284 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، المحدد لشروط وكيفيات منح الإعانات لإعادة بناء السكنات المنهارة أو المصرح بعدم قابليتها للترميم من إجراء زلزال 21 ماي 2003، الجريدة الرسمية العدد 57.

[255]- المرسوم التنفيذي رقم 04-181.المؤرخ في 24 يونيو 2004، المتضمن إنشاء لجنة الاتصال المرتبطة بالأخطار الطبيعية و التكنولوجية الكبرى الجريدة الرسمية العدد 41.

[256]- المادة 3،4 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268 .

بإلغاء قراراتها غير المشروعة ويقضي بالتعويض عن تصرفاتها المخالفة للقانون والضارة[257] في إطار مبـــدأ إلزاميـــة التأمين الذي أقره المشرع بالأمر 03-12.

* أما المؤمن – شركة التأمين فإنه سينازع بشأن الاعتراف بحالة الكارثة الطبيعية.

وعليه فالدولة مسؤولة على أساس أنها الجهة المختصة بإعلان حالة الكارثة الطبيعية، كما أنها مســـؤولة عندما أقر المشرع بتدخلها في إعادة التأمين على الأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية طبقا للمادة 9 من الأمـــر 12/03 و تطبيقا لها صدر المرسوم التنفيذي رقم 04-271 المتعلق بشروط منح وتنفيذ ضمان الدولة في إطار عمليات إعادة تأمين الأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية. أما دعاوى المسؤولية فتكون على أساس الخطأ عندما لا تتخذ الإدارة الاحتياطات اللازمة لتفادي الكارثة[258].

كما تكون الإدارة مسؤولة على أساس المخاطر عن الضرر الناجم عن الأشـــغال العموميـــة أو المـــبنى العمومي[259]، غير أن الإدارة لا تتحمل المسؤولية إذا ما أنجز ت الأشغال في مناطق يتوقع فيها وقوع الكارثة[260]. كما لا تتحمل الإدارة أية مسؤولية إذا أثبتت أنها اتخذت الاحتياطات اللازمة التي تقع على عاتقها[261].

ثانيا: القضاء العادي:

بعد إعلان حالة الكارثة الطبيعية، على المؤمن له تقديم تقرير الخبرة عن الأضرار لشركة التأمين ليلزمهـــا بدفع التعويض في أجل 03 أشهر من تاريخ تسلمها له[262]، وفي حالة عدم تقديم الخبرة في الآجال المحددة، لشركة التأمين أن ترفض تقديم التعويض. كما بإمكان كل من المؤمن له و المؤمن المطالبة بخبرة مضادة، وفي حالة عـــدم الرضا بتقرير الخبرة المضادة يجوز للطرفين اللجوء لخبرة ثالثة بالتراضي أو باللجوء للمحكمة المختصة[263].

وكل منازعة بهذا الشأن فالاختصاص يؤول للقضاء العادي كما يختص أيضا بالنظر في المنازعـــات الـــتي يكون موضوعها الإخلال بالالتزامات التعاقدية. وطبقا لنص المادة 624 من القانون المدني فإن الدعاوى الناشئة

---

257 – ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، د ت، ص 73، 79.

258 – قرار صادر بتاريخ 25 فيفري 1989 عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 4، لسنة 1990، ص 193.

259– رشيد خلوفي ، قانون المسؤولية الإدارية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص ص 127،36.

260– قرار قضائي رقم 10/00089 صادر بتاريخ 09 ماي 2010 عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء بسكرة.

261– المادة 147 قانون 11-10 المتعلق بالبلدية.

262– المادة 2، البند السادس، من المرسوم التنفيذي رقم 04-270

263– المادة 2، البند السابع، من المرسوم التنفيذي رقم 04-270.

عن عقد التأمين تسقط بالتقادم بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حدوث الواقعة التي تولدت عنها هذه الدعاوى[264].

على الرغم من أهمية عقد التأمين الإلزامي على آثار الكوارث الطبيعية باعتباره ضمانة علاجية لاحقة على حدوث الكوارث الطبيعية؛ إذ تحقق الأمان للمؤمن له بشأن الأخطار الطبيعية غير العادية التي قد تقع عليه في المستقبل، وذلك بأن تضمن لصاحب عقد التأمين جبر الأضرار المباشرة التي قد تلحق بمسكنه، كما أنها تخفف العبء على ميزانية الدولة بشأن المساعدات التي تقدمها للمتضررين، إلا أن الواقع يشهد نسبة ضئيلة للمشتركين بهذا الشأن.

ونحن نرى أنه من أبرز العوامل التي قد تجعل الشخص لا يقدم على هذا النوع من التأمين يعود إلى ارتفاع نسبة القسط الذي يلتزم المشترك بدفعها والتي يعجز الكثير من الأشخاص على دفعها نظرا لمحدودية الدخل إلى جانب الأسباب المذكورة سابقا.

إضافة إلى عقد التأمين الإلزامي من آثار الكوارث الطبيعية كضمانة بعدية على وقوع الكوارث الطبيعية تعدّ الضمانات المدروسة سلفا وقائية سابقة على حدوث الكوارث الطبيعية، فهي تسعى لتفادي الأسباب والعوامل التي تؤدي إلى إلحاق أضرار أكبر عند وقوع أية كارثة طبيعية، والتخفيف من آثارها على البناء ممثلة في أدوات التعمير، والرخص والشهادات العمرانية، وكذا نزع الملكية بسبب الخطر الكبير، و المخططات العامة للوقاية من الزلازل والفيضانات، إلا أن هذه الضمانات تبقى غير فعالة ما لم تتبعها أجهزة رقابية تسهر على التطبيق السليم للقوانين المنظمة لها، إلى جانب أجهزة علمية بحثية تدرس وتتابع مدى نجاعتها في الميدان وتحيين القوانين المنظمة لها كلما تطلب الأمر ذلك؛ في ظل التطورات الحاصلة في الميدان، والقضاء على الثغرات القانونية منها أو العملية التي قد تعرقل تحقيق فاعليتها، وهذا ما سندرسه في إطار الفصل الثاني.

[264]– المادة 624 من القانون المدني

الفصـــل الثاني

أجهزة الرقـــابة المكلفة بالوقاية من مخاطـــر الكوارث الطبيعيـــة في مجال العمران بالجـــزائـــر

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الضمانات بيد الإدارة المختصة لبسط رقابتها القبلية على النشاط العمراني، وضمان التطبيق السليم لقواعد قانون العمران بواسطة رخص البناء والشهادات المتعلقة بالعمران باستثناء شهادة المطابقة التي تعد رقابة بعدية على إنجاز البناء، إلا أنها تظل غير كافية مالم تتبعها أجهزة رقابية تعمل على إلزام المستفيد بمضمون هذه الرخص والشهادات، ولتحقيق ذلك أحدث المشرع أجهزة إدارية تسهر وتضمن احترام القوانين المتعلقة بالعمران، وتضع حد للتجاوزات التي يقع فيه المستفيد، ممثلة في شرطة العمران ، المفتشيات الجهوية للعمران والبناء، الوكالة الوطنية للتعمير في إطار المبحث الأول.

إلى جانب أجهزة مختصة بالبحث والدراسة مكلفة بالجانب التقني، كمراقبة مواد البناء ومختلف مراحل الإنجاز المتعلقة بالبناء، سنتناولها على النحو الآتي: الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، المركز الوطني للبحث في هندسة مقاومة الزلازل، المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة في البناء في إطار المبحث الثاني.

المبحث الأول

أجهزة الرقابة الإدارية المكلفة بالوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران

كلف المشرع الجزائري مجموعة من الأشخاص المؤهلين صلاحية البحث في مخالفات العمران ومتابعتها بعد منحهم صفة شرطة العمران (المطلب الأول)، كما أنشأ أجهزة إدارية مكلفة بالمراقبة في مجال العمران والبناء أبرزها المفتشية العامة للعمران والبناء (المطلب الثاني) والوكالة الوطنية للتعمير (المطلب الثالث).

المطلب الأول

شرطـــة العمـــــران

تناول المطلب الثاني و الثالث من المبحث الأول الخاص بالرخص والشهادات من الفصل الأول، شرطة الضبط الإداري للعمران المتمثلة في الهيئات الإدارية المختصة التي تتولى مهمة الرقابة المسبقة على البناء، بواسطة منح التراخيص والشهادات المتعلقة بالعمران بهدف احترام القوانين المنظمة لحركة العمران وعلى رأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا أن هذه الرقابة غير كافية إذ لابد من رقابة بعدية تعمل على رقابة مدى الالتـــزام والتقيـــد بمحتوى هذه التراخيص والشهادات، وعليه منح القانون لبعض الأعوان المؤهلين قانونا صفة شـــرطة العمـــران مهمتهم مراقبة مخالفات العمران إذ يتولون دور البحث في المخالفات اللاحقة على عمليات إنجاز البنـــاءات أو في طور الانجاز ومعاينتها.

وشرطة العمران عبارة عن جهاز تنفيذي يسهر على تطبيق النصوص القانونية التي تجعل من بعـــض الأفعال الماسة بالعمران أفعالا غير مشروعة، فهي تختص بتجسيد النصوص القانونية التي جاءت في هذا المجـــال حيث تم إنشاؤها بموجب القانون رقم 82-02، المؤرخ في 1982/02/06 والقانون رقم 90-29، المؤرخ في 1990/02/01 وتعمل وفقا لإجراءات قانونية محددة. فمن هم هؤلاء الأشخاص المؤهلين قانونا بالبحث في المخالفات ومعاينتها ؟ وما هي أنواع المخالفات التي كُلِّفوا بالبحث عنها ومعاينتـــها؟ ومـــا طـــرق إثباتهـــا؟ وما مدى فاعليتها في وضع حد لهذه المخالفات في إطار الوقاية من خاطر الكوارث الطبيعية؟ هذا ما سنجيب عنه في هذا المطلب على النحو الآتي:

الفرع الأول

الأعوان المكلفون بتقصي مخالفات التعمير

تنص المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل والمتمم على منح مجموعة من الأعوان صلاحية البحث ومعاينة المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، إلى جانب ضباط و أعوان الشرطة القضائية التي نظمها قانون الإجراءات الجزائية.

أولا: الأعوان المكلفون بتقصي مخالفات التعمير وفقا لقانون الإجراءات الجزائية

منح قانون التهيئة والتعمير اختصاص البحث عن المخالفات للأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية وهم؛ ضباط و أعوان الشرطة القضائية، وقد وضح القانون رقم 66-155 المتعلق بالإجراءات الجزائية المعدّل والمتمّم من تثبُت لهم صفة الضباط أو الأعوان، حيث حددت المادة 14 منه أصناف الضبط القضائي كما عملت المواد من 15 إلى 28 من القانون نفسه على تحديد فئات الموظفين والأعوان الذين تثبُت لهم صفة من صفات الضبطية القضائية المحددة بالمادة 14، حيث تحدد المادة 15 منه من تثبت لهم صفة ضابط شرطة قضائية والمادتان 19 ،20 تحددان طائفة الأعوان، وتحدد المادتان 21، 28 طوائف الموظفين والأعوان الموكلة لهم بعض مهام الضبط القضائي.

1/ ضباط الشرطة القضائية: تنص المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية:

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية [265].

2- ضباط الدرك الوطن.

3- محافظو الشرطة.

4- ضباط الشرطة.

5- ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

---

[265]- تنص المادة 68 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 15، على أنه: " **لرئيس المجلس الشعبي البلدي .... صفة ضابط الشرطة القضائية** " .

6- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل، وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة.

7- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

أما المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية تنص على أن أعوان الضبط القضائي هم موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

2/ الأعوان والموظفين المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي

بالإضافة إلى الصنفين المذكورين أعلاه هناك صنف ثالث يتمثل في الأعوان و الموظفين المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي والذين نصت عليهم المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية وهم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها.

ثانيا: الأعوان المكلفون بالبحث والمعاينة طبقا لقانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له

علاوة على الأعوان المذكورين في قانون الإجراءات الجزائية جاءت المادة 76 مكرر[266] من القانون رقم 90-29 المعدّل والمتمّم بفئة أخرى يخول لها مهمة البحث ومعاينة مخالفات التهيئة والتعمير وهم:

- مفتشو التعمير[267].
- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير.
- موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

ولا يباشرون مهامهم إلا بعد أداء اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة، و قد منحهم المشرع طبقا لنص المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29 إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

---

[266]- أضافها المشرع بموجب القانون رقم 04 -05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90- 29 .

[267] - يعين مفتشو التعمير وفقا للمادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية العدد 34، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-505 المؤرخ في 30 ديسمبر 2003، الجريدة الرسمية العدد 84.

وجاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 [268] أكثر تفصيلا تطبيقا لنص المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 إذ نصت على أنه:

" ... يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية :

1 – مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225.

2 – المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية الذين يعينون من بين:

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

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين

- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية).

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

- التقنيين السامين (في البناء) ذو خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير " .

ويعين الأعوان المذكورين في الفقرة الثانية أعلاه على قائمة اسمية، بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من[269]:

– مدير التعمير والبناء للولاية بالنسبة للمستخدمين 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.

وقد استثنى المشرع حالة لا يؤهل فيها الأعوان لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم وهي الملفات الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى[270] .

[268] – المرسوم رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 06-55، الجريدة الرسمية العدد 61.

[269]– المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل.

[270]– المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل.

وحتى يتمكن الأعوان المؤهلين من ممارسة المهام المكلفين بها طبقا للقانون تتولى الدولة حمايتهم من كلّ أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخلّ بالقيام بنشاطهم أو تسبّب ضررا لتراهتهم[271].

إلا أن الميدان أثبت عكس ذلك فهذه الحماية منعدمة، فالأعوان يتعرّضون لمضايقات من جهات متعدّدة أثناء أدائهم لمهامهم تؤثر في نجاعة الرقابة كأن تكون من قِبَل رئيسه أو بتدخل جهات عليا في الملف، وقد يتعرّض لتعدٍّ من قِبَل المواطن خارج مكان عمله أو أثناء أداء عمله هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإنّ انتشار الفساد كالرشوة مثلا يعدّ عاملا آخر يقلّص من دور الرقابة في مجال العمران، ويُرجِع بعض الإداريين هذا الفساد – على غرار ما نشاهده ونسمعه – إلى الظروف الاجتماعية المتدهورة للأعوان المؤهلين، الأمر الذي يجعلهم يبحثون عن منافذ أخرى لتحسين وضعهم الاجتماعي، و قد يكون البحث عن الرفاهية سببا آخر، فيستغل بعضهم وظيفته في فتح باب آخر يدر عليهم دخلا مجزيا يفوق راتبهم الذي يتقاضونه في خرق فاضح للقانون، أما العون الملتزم بعمله ونظرا لغياب الحماية لشخصه في الواقع الأمر ما يدفعه للتستر عن الكثير من المخالفات[272]. وعليه لابد من توفير حماية أكثر للأعوان المؤهلين، ليس بالنصوص القانونية فقط، وإنما بالحرص على تجسيدها في الميدان.

وحتى يتمكن الأعوان المؤهلون من ممارسة المهام المكلفين بها طبقا للقانون فإن الأعوان المؤهلين يزوّدون بتكليف مهني يسلّمه الوزير المكلّف بالتعمير أو الوالي المختص حسب الحالة، ويتعيّن عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، ويجب أن يصادق على هذا التكليف أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة.

كما يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة[273].

---

[271] – المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06 – 55 المعدل.

[272]– لا ينطبق ما ت تناوله على كل الأعوان وإنما يوجد من الأعوان من ينجز عمله بإتقان.

[273] – المادة 11 من نفس المرسوم رقم 06-55 المعدل.

ثالثا: الأعوان المكلفون بالبحث والمعاينة طبقا لقانون الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة

تنص المادة 69 من القانون رقم 04-20 على أنه: " **علاوة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانهـــا يؤهل للقيام بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه، الأشخاص وأجهزة الرقابة المؤهلة بموجب القانون ضمن الشروط والأشكال والإجراءات المحدّدة في التشريع المطبق على القطاعات والنشاطات المعنية** ".

يفهم من هذا النص أن البحث في مخالفات قواعد التهيئة والتعمير بالمناطق المعرضة للأخطار الكبرى مخولة للأشخاص المؤهلة وفقا لقانون التهيئة والتعمير، والتنظيمات المطبقة له.

الفرع الثاني

أصناف المخالفات في مجال التهيئة والتعمير

تنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه: " **يعاقب... عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها...** " .

وتنص المادة 76 من القانون نفسه " **يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء** " .

من خلال هاذين النصين يمكن أن نحصر المخالفات في النقاط التالية:

أولا: البناء بدون رخصة.

تعدّ رخصة البناء قرارا إداريا يسبق عملية البناء، تسعى الإدارة من خلاله إلى فرض رقابتـــها القبليـــة على النشاط العمراني؛ إذ تعدّ من أهمّ الرخص التي يسعى المشرع من خلالها لاحترام القواعد التشريعية والتنظيمية لعمليات البناء و التعمير، بتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، والتسيير الاقتصـــــادي للأراضـــي، وتحقيـــق

الموازنـــة بين وقاية المحيط والطبيعة، و وظائف السكن، الفلاحة، الصناعة، وكذا التـــراث الثقـــافي والتـــاريخي والمناطق السياحية[274].

وتجدر الإشارة بهذا الصدد أن المشرع رغم اعتناقه لمبدأ عدم إمكانية البناء على الســـاحل والأرض ذات الميزة الطبيعية و التاريخية و الثقافية البارزة و الفلاحية إلا أنه أورد استثناءات بهذا الخصوص، ففـــي مـــا يخـــص الأراضي الفلاحية مثلا تنص المادة 33 من القانون رقم 90-25 على أنه: " **لا يمكن إنجاز أية منشأة أساســـية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعـــد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء** "

وبالرجوع للقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير في نص المادتين 48 و49 ، والتنظيمات المطبقة له فإن شروط مـــنح رخصة البناء تكون كما يلي:

1- في حالة وجود مخطط شغل الأراضي:

إنه وطبقا للمادة 48 فإن منح الرخصة يخضع في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليه في مخطط شغل الأراضي (pos) للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، بحيث تصدر هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة

2- في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي:

لقد نصت المادة 49 على أنه : " **يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، وذلـــك بعـــد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـــ:**

– البنايات والمنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي.

– البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية .

– التعديلات في البنايات الموجودة ".

ومنه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة أعلاه، يتطلب ترخيصـــا مســـبقا مـــن وزارة الفلاحة وقد أحالت هذه المادة إلى التنظيم لتحديد شروط وكيفيات تطبيق أحكامه[275].

---

[274]– المواد 52، 56 من القانون 90-29 والمواد 33، 53 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

إن ما نلاحظه من انتشار لحالات التعدي على الأراضي الفلاحية قد تكون بفعل مؤسسات عمومية أو هيئات إدارية يحكمها القانون العام و التي تكون هي المسؤول الأول على تنفيذ هذه القوانين، و خاصة من قبل بعض البلديات التي قامت بالاستيلاء على جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية و تجزئتها ثم بيعها للخواص للبناء عليها أو إنجاز بناءات من طرف البلدية نفسها عليها خارج تطبيق أدوات التهيئة والتعمير و دون مراعاة الأحكام التي تضبط تحويل أرض فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير أو تطبيق قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة .

كما أنه ونظرا لعدم فاعلية أجهزة الرقابة الإدارية المختصة، فقد انتشرت العديد من التجمعات السكانية الفوضوية التي فرضت الأمر الواقع، مما أدى بالإدارة إلى اللجوء إلى تسوية وضعيتهم القانونية، وفي بعض الأحيان لجأت هذه الأخيرة إلى ربط هذه التجمعات بشبكة الكهرباء والماء، مما يعتبر اعترافا ضمنيا بتكريس حقهم في السكن ضمن هذه الأراضي.

وأيضا غياب الأعوان المكلفون بمعاينة المخالفات والاعتداءات المتكررة على الأراضي الفلاحية مقارنة ببقية الأصناف الأخرى التي أفرد لها المشرع أعوان مؤهلون بمعاينة المخالفات .

نظرا لهذه الأهمية، سعى المشرع الجزائري على جعل البناء مشروطا بالحصول على الترخيص[276]، حتى مجرد الشروع فيه لا يتم إلا برخصة. و بالتالي فإنّ تجاهل هذا الشرط يعد فعلا مُجرَّما طبقا للمادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ولا يتقرر ذلك إلا بتوافر العناصر الآتية:

أ / أن يكون هناك تشييد لبناء

يقصد بالبناء كل بناء ثابت من صنع الإنسان و يتصل بالأرض اتصال قرار[277]، فمجرد رصف طوب أو حجارة على هيئة سور أو جدار دون أن يتصل ذلك بالأرض اتصال قرار، أو دون تماسك لا يعدّ بناء[278]، فحتى نعدّ عملا ما تشييدا لبناء يجب أن يكون له وجود مادي ملموس، ولا فرق بين الشروع

---

[275]- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 بين وزير الفلاحة والسكن، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية العدد 86.

[276] – أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

[277] – معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، الإسكندرية، 1988، ص 92.

[278] – عبد السميع الأوذن، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشديد (المالك ،المقاول ،المهندس المعماري)، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية د.ت، ص 68.

في البناء أو تمام إنجازه[279]، وهذا نستخلصه من نص المادتين 76، 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 حيث نصت المادة 76 على أنه: " **يمنع الشروع في أشغال البناء...**" ونصت المادة 76 مكرر 4 على أنه: " **عندما ينجز البناء دون رخصة...**".

ب / عدم الحصول رخصة البناء

يعد غياب رخصة البناء العنصر الأساسي الذي يؤكد قيام المخالفة[280]، ويتحقق ذلك عند تاريخ البدء في أشغال البناء دون رخصة من قبل صاحب المشروع[281] سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، مالكا، أو حائزا أو موكلا عنه، أو مستأجرا لديه، مرخّصا له قانونا، أو هيئة، أو مصلحة مخصص لها قطعة الأرض أو البناية[282] التي يجب استظهارها للأعوان المؤهلين لمعاينة هذه المخالفات عند طلبها، والأمر سواء، إذا كان سبب عدم تقديمها للعون يعود إلى:

– عدم الحصول على الرخصة نهائيا نتيجة عدم تقديم الطلب، أو نتيجة رفض الإدارة المختصة منحها الترخيص له بذلك.

– عدم الفصل في طلب منح رخصة البناء بعد؛ أي أن الطلب لا يزال قيد الدراسة.

كل هذه الحالات تعد فيها الجريمة قائمة حتى ولو تم تسلمها بعد ذلك.

تعدّ رخصة البناء لاغية؛ لعدم استكمال البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، فالمشرع ألزم من لم ينجز عملية البناء في الآجال القانونية أن يجدد الطلب لاستئناف الأشغال وإلا قامت المخالفة بمجرد انقضاء مدة الصلاحية واستئناف الأشغال.

---

[279] – لمزيد من التفاصيل راجع الفرع الأول من المطلب الثاني من الفصل الأول من هذا البحث .

[280]– قرار رقم 164638، مؤرخ في 1999/05/03، صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ينص على أن : (**المستأنف باشر أشغال مخالفة لتشريع العمران...وأنه لم يقدم لأية سلطة مختصة طلبا لرخصة البناء، وأنه بتشييد بناء غير قانوني فإن مخالفة قواعد تنظيم العمران قائمة** ...).

[281]– قرار رقم 179545، المؤرخ في 2000/06/17 صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور ينص على: (**حيث أنه وفي قضية الحال فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90–29 وهو ما يعد خرقا صارخا للأحكام القانونية، وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم** ...).

[282] – المادة 34، 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، والمادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل، الجريدة الرسمية العدد 32.

ومن تطبيقات القضاء الإداري بشأن مخالفة إنجاز الأشغال بدون رخصة، ما ينص عليه القرار الصادر عن مجلس الدولة [283]على أنه: " **حيث أن المجلس يرى بأن الطلب الأصلي للمدعي المستأنف عليه كان يرمي إلى إبطال مقرر البلدي الذكور أعلاه لتجاوز السلطة إذ أن هذا المقرر رقم 98/188 المؤرخ في 1998/07/29 أمر بوقف الأشغال غير المشروعة على القطعة الأرضية التابعة للبلدية.**

حيث أنه من الثابت أن المستأنف عليه لم يحصل على رخصة بناء ومن ثم فإن الأشغال التي تمت على القطعة الأرضية المتنازع عليها كانت غير مشروعة وبالتالي فإن المقرر مبرر وقانوني ولا يحمل أي طابع لتجاوز السلطة".

ونشير بهذا الصدد إلى التساؤل المطروح بشأن صدور قرار قضائي نهائي لصالح طالب رخصة البناء يقضي بإلغاء قرار رفض منح الرخصة و إلزام الإدارة بمنحها[284]. وهل يمكن لهذا القرار أن يحل محلّ رخصة البناء؟ أيمكن تقديمه عند الطلب فينفي بذلك قيام المخالفة ؟

قبل صدور القانون رقم 08-09 لا نجد من النصوص القانونية ما يشير إلى إمكانية توجيه أوامر إلى الإدارة من قِبَل القاضي الإداري أو يمنع ذلك، و بالرجوع إلى تطبيقات مجلس الدولة نجده قد ورد وبصريح النص في إحدى القرارات الصادر عنه على منع توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري كونه يعدّ خرقا لمبدأ الفصل بين السلطات، حيث جاء في مضمون القرار[285] ما يلي: " ... **حيث أنه عن الطلب الأصلي للمستأنفين الرامي إلى أمر المجلس الشعبي البلدي بتسليمه رخصة البناء المتنازع عليها المتعلقة بالكشك الذي بنوه، فإنه يتعين إثارة أمام المستأنفين المبدأ المستقر عليه في الاجتهاد القضائي الذي ينص على أن القضاء الإداري غير مؤهل قانونا لتقديم أوامر للإدارة المبدأ المؤسس على الفصل بين السلطات...".**

وفي قرارات أخرى كان مجلس الدولة يصرح بأحقية الشخص في تسليمه رخصة البناء متى كان طلب رخصة البناء والملف المرفق به مستوفيا الشروط القانونية المطلوبة، دون توجيه أمر للإدارة المختصة لإلزامها بذلك[286].

---

[283]- قرار رقم 009341 المؤرخ في 2004/02/10، صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.

[284]- راجع المطلب الرابع من المبحث الأول من الفصل الأول من هذا البحث الخاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران.

[285]- القرار رقم 232 المؤرخ في 2004/03/09 صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.

[286]- القرار رقم 009808 المؤرخ في 2003/07/22، صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.

واستمر العمل على هذا النحو لغاية صدور القانون 08-09، الذي صرح بإمكانية توجيه أوامر للإدارة بناءا على نص المادة 978 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [287] التي تنص على أنه: " **عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار، إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ، عند الاقتضاء**".

وعليه فالقاضي الإداري إذا رأى أنّ شروط منح رخصة البناء مستوفية فإنه سيفسر رفض الإدارة تسليم قرار رخصة البناء للمستفيد على أنه تعسّف من قبلها، وعليه يتدخّل القاضي الإداري ويلزم الإدارة بتسليم رخصة البناء للمعني بالأمر، و أمام وضوح النص حول مسألة السماح للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة؛ و المعنى أنه يمكن إلزام الإدارة من قبل القاضي الإداري بمنح رخصة البناء، إلا أن القرار القضائي القاضي بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، حتى ولو تضمن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء، لا يمكنه أن يحل محل قرار الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء وهذا ما لا ينفي قيام الجريمة.

أما بالنسبة للمباني المنجزة بموجب رخصة بناء تم إلغاؤها[288]، فلا تعد مخالفة إلا إذا استمرت الأشغال بعد الإلغاء.

كما نشير إلى نوع آخر من المباني لا يمكن قيام الجريمة عند انجازها دون الحصول على رخصة البناء نصت عليها المادتين 53 من القانون رقم 90-29 والمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 176-91 ويتعلق الأمر بالبنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني كونها استثناء على القاعدة.

إذا بتوافر هذه العناصر، تصبح مخالفة البناء بدون رخصة قائمة من تاريخ البدء أو الشروع في هذه الأشغال.

ثانيا : عدم المطابقة لرخصة البناء

اشترط المشرع الجزائري الحصول على رخصة البناء قبل الانطلاق في أشغال البناء ، وأوجب وضع تصاميم لمشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين وتؤشر من قِبَلهما، يلتزمان من خلالها بتجسيد قواعد للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير

[287] – القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[288]- انظر الملحق رقم (14).

والنصـــوص المطبقة له عمومـــا وكذا محتوى المخططات التوجيهيـــة للتهيئة والتعمير[289] ومخططـــات شـــغل الأراضي[290].

وبعد الانتهاء من الأشغال يجب على صاحب الرخصة إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهـــاء البنـــاء لاستخراج شهادة المطابقة[291] تثبِت مدى مطابقة الأشغال المنجَزة مع أحكام رخصة البناء[292]، بغية تجسيد قواعد التهيئة و التعمير تجسيدا ماديا ملموسا تتطابق فيه أشغال البناء المنجزة مع رخصة البناء المسلمة.

وقد منع المشرع صراحة [293] الشروع في أشغال البناء أو إنجازها دون مطابقتها للمخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

وعليه متى كانت أشغال البناء المنجزة غير مطابقة للرخصة المسلّمة عدَّت جريمة طبقا للمـــادة 77 مـــن قانون 90-29 وقيام هذه الجريمة المادية يستلزم توافر العناصر التالية:

- حيازة صاحب المشروع لرخصة البناء
- الشروع في تنفيذ أشغال بناء أو تمام إنجازها
- عدم مطابقة أشغال البناء والتهيئة مع رخصة البناء المسلمة ويتم التحقق من عدم المطابقة من خـــلال المراحـــل الآتية:

1 – عند الشروع في أشغال البناء أو التهيئة أو أثنائها

ألزم المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 73 من قانون 90-29 كل من رئيس المجلس الشـــعبي البلـــدي والأعوان المؤهلين زيارة كل البنايات في طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات[294]، و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها.

---

[289] – المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

[290] – المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178.

[291] – سبق تناول إجراءات تسليم شهادة المطابقة بالمبحث الأول من الفصل الأول

[292] – المواد 56، 75 من القانون 90-29، والمادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175

[293] – المادة 76 من قانون 90-29

[294]– انظر الملحق رقم (15).

وبالتالي يمكن الكشف عن مخالفة عدم المطابقة أثناء سير أشغال البناء والتهيئة ويحرر لها محضر معاينة يرسل لكل من وكيل الجمهورية، الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجال محددة، إلا أنّ غياب المتابعة الدورية للأشغال في الواقع، جعل من المواطن يخالف رخصة البناء.

2 – عند الانتهاء من الأشغال

نصّت المادة 56 من قانون التعمير أنه " **يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشّعبي البلديّ بإنهاء البناء لتسلّم له شهادة المطابقة** " وأضافت المادة 75 من القانون نفسه " **يتمّ عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي...**".

على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء أو التهيئة و خلال 30 يوما من تاريخ انتهاء الأشغال طلب شهادة المطابقة، مقابل وصل إيداع[295]، و في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال يتدخّل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلّفة بالتعمير على مستوى الولاية وجوبا لإجراء المطابقة، و يتمّ ذلك بواسطة لجنة تضمّ ممثلين مؤهلين لذلك، عن رئيس المجلس الشعبي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين للمصالح المعنية الأخرى، حيث تجتمع اللجنة بعد استدعائها من رئيس المجلس الشعبي البلدي ويرسل إشعار بالمرور يخطر بموجبه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، ويعدّ محضر جرد فورا بعد عملية المطابقة تذكر فيه جميع الملاحظات ورأي اللجنة حول مدى تحقق المطابقة، موقع من قبل أعضاء هذه اللجنة ويرسل إلى الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة. هذا في حالة تحقق المطابقة. أما في حالة عدم تحقق المطابقة فإن المادة 59 من القانون 90-29 أعطت الحق للسلطة الإدارية المختصة بمنح شهادة المطابقة أن تأمر المستفيد من رخصة البناء القيام بما يجعل البناء مطابقا للتصميم المصادق عليه.

نرى أن ما استقرّ علية العمل في الميدان أنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يتدخّل لإجراء المطابقة، الواقع يثبت أن معظم المباني المنجزة و التي يسكنها أصحابها لسنوات لم يحصلوا على شهادة المطابقة لا بتقديم طلب منح شهادة المطابقة من طرفهم و لا بتدخل البلدية، و هذا يدل على التهاون من كلا الطرفين، ومن الأسباب التي تجعل المواطن يستمرّ في ارتكاب المخالفات يعود إلى غياب المتابعة الدوريّة لأعمال إنجاز البناء، وبذلك لا تعلم الإدارة المختصّة ممثلّة في رئيس البلدية بتاريخ إنهاء الأشغال ما لم يتقدّم المستفيد بطلب إجراء المطابقة. كما أن صدور

[295] – المواد 54، 60 من المرسوم التنفيذي رقم91-176 المعدل والمتمم.

القانون 08-15 جعل من معظم المستفيدين يخالفون مضمون رخصة البناء ثم لإجراء تسوية وضعيته مع استمرار المخالفة، بتواطؤ مع الجهات المختصة بالتسوية؛ ومن ثم يبقى إجراء التسوية وهميا وليس حقيقيا. وعليه يجب الحرص على وضع حد لهذه الطرق غير القانونية للتسوية.

وتشير المادة 76 مكرر 5 المدرجة ضمن القانون 90-29 بموجب القانون 04-05 على أنه عند معاينة اللجنة لحالة عدم تحقق المطابقة بعد انقضاء مدة ثلاثة أشهر على الأكثر للقيام بإجراء المطابقة كفرصة ثانية للمستفيد فإنه يحرر وجوبا محضر معاينة ويرسل لوكيل الجمهورية المختص خلال 72 ساعة ليشرع في المتابعة القضائية. ومن بعض صور عدم تحقق المطابقة نذكر:

- تجاوز معامل شغل الأرضية.
- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها.
- عدم احترام الارتفاع المرخص به.
- تعديل الواجهة.
- إنجاز منفذ غير مقرر.

هذه الصور معاقب عليها بنص المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 قبل إلغائها بموجب القانون 04-06[296] لتصبح هذه الصور معاقب عليها ضمنيا بنص المادة 77 من قانون التعمير.

بتحقق العناصر الثلاثة المتمثلة في:

- حيازة صاحب المشروع لرخصة البناء.
- الشروع في تنفيذ أشغال بناء أو تمام إنجازها.
- عدم مطابقة أشغال البناء والتهيئة مع رخصة البناء المسلمة.

تقوم مخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المنصوص عليها في المادة 76 والمعاقب عليها في المادة 77 من قانون 90-29، وتكون قابلة للفصل فيها أمام الجهة القضائية المختصة.

[296] - القانون 04-06 مؤرخ 14 في أوت 2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، الجريدة الرسمية العدد 51.

ثالثا : الهدم بدون رخصة

تنص المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير على أنه " **يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية أو الأمنية** ".

وقد نظم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 كيفيات تحضير وتسليم رخصة الهدم من المادة 61 إلى المادة 74.

حيث نصت المادة 61 منه " **تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون 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** ".

يتبين من هذا النص أن المشرع أوجب الحصول على ترخيص مسبق للشروع في عملية هدم البناءات الواردة أعلاه، وكل إخلال بهذا النص يعد مخالفة معاقب عليها بموجب نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير ولا تقوم هذه المخالفة إلا بتحقق العناصر التالية :

1/ الشروع في هدم مباني قائمة دون رخصة مسبقة

تعدّ كلّ الأشغال التي تؤدي مباشرة إلى هدم جزئي أو كلي لبناية قائمة دون الحصول المسبق على رخصة الهدم يعتبر فعل مجرم معاقب عليه، والحصول على رخصة بعدية على أشغال الهدم لا يعفي من المتابعة.

2/ موقع البناء

حتى تقوم مخالفة الهدم دون رخصة لابد أن تكون البناية محل الهدم واقعة في أماكن خاصة (أ) أو أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة (ب).

أ/ أن يكون البناء واقع في أماكن خاصة:

تتمثل الأماكن الخاصة وفقا لنص المادة 46 من قانون التهيئة والتعمير والمادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم91-176 في الأملاك المصنفة بقائمة الأملاك التاريخية والمعمارية السياحية، أو الثقافية أو الطبيعية الخلابة –

ناجمة عن موقعها الجغرافي، أو المناخي أو الجيولـــوجي كالميـــاه المعدنيـــة أو الاســـتحمامية – أو في طريـــق التصنيف[297].

ب/ أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة:

أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة معناه أنه في حالة وجود بناء أو بنايات مجاورة للبنـــاء المراد هدمه، وكان هذا الأخير سندا أو دعما لبناء مجاور، وتم الشروع في أشغال الهدم دون رخصة فعندئذ عُـــدّ الفعل مخالفة قائمة، ومحاضر المعاينة كافية لإثبات قيام هذه الجريمة.

والغاية من اشتراط رخصة الهدم يتمثل في حماية أملاك وأرواح أصحاب المباني المجاورة. وعليه فكل عملية هدم دون رخصة خارج المواقع المذكورة أعلاه ما لم تكن البناية سندا لبناية مجاورة لا تعد مخالفة لقانون التهيئـــة والتعمير.

بتوافر هذه العناصر تصبح الجريمة قائمة. ونشير بهذا الصدد إلى أن البنايات الآيلـــة للانهيـــار مســـتبعدة فهي تخضع لأحكام خاصة نظمها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 في الفصل الخامس منـــه مـــن المـــادة 75 إلى المادة 78 منه.

رابعا : مخالفات الإخلال بالتزامات أخرى

إلى جانب الإخلال بالالتزامات المتعلقة بضرورة الحصول على رخصة البناء والهدم، فقد نـــص المشـــرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له على بعض الالتزامات منها ما يتعلق بضرورة الحصـــول على شهادة التقسيم و التجزئة، والإخلال بهـــا يعـــدّ مخالفـــة، بالإضـــافة إلى مـــا كـــان معاقـــب عليهـــا بموجب المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة بالمادة 02 من القانون رقم 04-06 وهي مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار والتزامات أخرى، ورغم أن المشرع لم يخصص لها محاضر معاينة نموذجية في المرسوم التنفيذي رقم 06-55 إلا أننا نرى وتأسيسا على المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير أنّ كلّ إخلال بهذه الالتزامات يعدّ مخالفة، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

1/ عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

تتجسد مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار في صورتين هما:

[297] – إن طرق تصنيف أو اقتراح تصنيف هذه الأملاك تحدده النصوص التشريعية والتنظيمية المطبقة على كل نوع من هذه الأملاك.

أ/ عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء:

تنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أن يلتزم المستفيد من الأشغال خلال الفترة المحددة لعمل الورشة بوضع لافتة مرئية من الخارج فيها مراجع رخصة البناء الممنوحة، نوع البناء، تاريخ افتتاح الورشة التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز، و هذه اللافتة محددة بنموذج بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير، فالإخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة معاقب عليها بنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.

ب/ عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:

أوجب القانون على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشة تبعا للنموذج المحدّد من الوزير المكلف بالتعمير[298]، كما ألزمت المادة 06 من المرسوم 06-55 الأعوان المؤهلين بالمراقبة أن يطلبوا التصريح بفتح الورشة من المالك أو موكّله أو من يمثل صاحب المشروع عند إجراء عمليات المراقبة. كما أوجبت المادة 56 من قانون التهيئة والتعمير المالك أو صاحب المشروع إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء. ويعد مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير كل إخلال بأحد هذه الالتزامات التي عاقبت عليها المادة 77 من قانون التعمير[299].

2 / الإخلال بالتزامات تتعلق برخصة التجزئة وشهادة التقسيم والتسييج:

فرض المشرع بعض الالتزامات بخصوص رخصة التجزئة وشهادة التقسيم والتسييج وكل إخلال بها يعتبر مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، وتمثل صور هذه المخالفات في الآتي :

أ – مخالفات رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

نحصر هذه المخالفات في تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة، نوضحها كما يلي:

أ-1 تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة

---

[298] – المادة 50 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم.

[299] – عاقبت عليها سابقا المادة 50 الملغاة حاليا في الفقرة 3 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 حيث وصفها مخالفة معاقب عليها بغرامة قدرها 200 دج.

اشترط المشرع رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لملكية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقعها تشييد بناية[300]، وأكدت هذا الالتزام المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176. وعليه فالقيام بأشغال التجزئة أو الاستمرار فيها بعد انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار[301] يعد إخلال بالالتزام طبقا للمادة 77 من القانون رقم 90-29.

أ-2 تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة

عند القيام بأشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات والتصاميم و دفتر الشروط التي منحت بموجبها رخصة التجزئة، يعدّ مخالفة طبقا لنص المادة 77 من قانون التعمير لأنّ عدم مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة هو إخلال بالالتزامات التي فرضتها هذه الرخصة طبقا لقانون التهيئة والتعمير.

والشيء نفسه مع **مخالفات شهادة التقسيم** فكلّ تقسيم لملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم أو عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم يعتبر مخالفة بمفهوم المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير[302].

ب – مخالفات التسييج:

أشار المشرع إلى التزامين في الفصل السادس من قانون التهيئة والتعمير تحت عنوان "التسييج" هما:

– وجوب خضوع إقامة الأسيجة في مناطق الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية ذات المردود العالي والجيّد لرخصة أشغال يسلّمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو سلطة مؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها [303].

– ضرورة إنجاز حاجز ماديّ فاصل مرئي ليلا و نهارا بين أشغال الهدم أو البناء و بين حافّة الطرق وممرّات الراجلين و الأرصفة و مساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أو غير المجهزة مع وجوب صيانة هذه الحواجز باستمرار[304].

بناء على ما هو وارد أعلاه يمكن أن نحصر هذه المخالفات في إقامة سياج بدون رخصة أشغال فيما يلي:

ب-1- إقامة سياج بدون رخصة أشغال

---

[300] – المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير.

[301] – انظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

[302] – المادة 59 من قانون 90-29، والمواد 26، 28، 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

[303] – المواد 70، 71 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

[304] – المادة 72 من المرسوم 91-176

لقيام هذه المخالفة يجب أن تكون أشغال إقامة الأسيجة في المناطق المحددة في المادة 70 من القانون رقم 90-29 وهي: الساحل، الأقاليم المحددة والمصنفة، التي تتوفر على مميزات طبيعية خلابة وتاريخية وثقافية أو تتوفر على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي والجيولوجي، وأيضا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد سواء شمله مخطط شغل أراضي أو لم يشمله.

ب-2- عدم إنجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم

يشترط لقيام مخالفة عدم إنجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم أن تكون أشغال البناء، أو الهدم محاذية للطرق وممرات الراجلين، والأرصفة، ومساحات توقّف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية[305]. و الهدف من هذا السياج هو حماية الأرواح و الممتلكات. و عليه فتجاهله من قبل المكلف بتنفيذ الأشغال أو صاحب المشروع أو المستفيد من الرخصة يعد مخالفة طبقا للمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.

خامسا : مخالفات التعمير في المناطق المعرضة لأخطار الكوارث الطبيعية

نصّ المشرع في القانون 04-20 على مخالفتين في مجال التهيئة و التعمير في إطار الوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث بموجب المادتين 70 و71 من قانون 04-20 وهي كما يلي:

1 / البناء في المناطق المعرضة لخطر الكوارث الطبيعية:

تنص المادة 19 من القانون **04-20 على أنه: " دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير يمنع البناء منعا باتا بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية:**

- المناطق ذات التصدّع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا.

- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.

- الأراضي المعرضة للفيضان و مجاري الأودية و المناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالقضبان المحدد طبقا للمادة 24 أدناه...".

---

[305] - قرار رقم 160017، المؤرخ في 1999/05/31 صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، 2002، ص 99:
" ... حيث أن الخبير المعين ... أظهر أن البلدية لم تقم بإحاطة البئر بالسياج لتفادي الحوادث، كما أن هذا البئر يقع بجانب ساحة عمومية يلعب داخلها الأطفال، حيث أن قضاة المجلس لما قرروا مسؤولية الحادث على عاتق البلدية فقد أصابوا في تقدير الوقائع وفي تطبيق القانون ...".

فالبناء في المناطق المعرضة لخطر الزلازل والفيضانات يعد مخالفة معاقب عليها بموجب المادة **70** من القانون رقم **04-20**.

من خلال هذا النص يتضح أنه يشترط لقيام مخالفة البناء بالمناطق المعرضة للخطر الكبير توفرها على العناصر التالية:

- أن تكون هناك أعمال بناء.

-أن تقام أعمال البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير.

وقد ضبط المشرع مسألة تحديد المناطق المعرّضة للخطر الكبير في القانون 04-20 حيث تنص المادة 16 منه (**يحدث مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير فيما يخص كل خطر كبير منصوص عليه بموجب أحكام المادة 10 أعلاه، يصادق عليه بموجب مرسوم...**).

إذ يشترط لقيام المخالفة وقوع أعمال البناء في منطقة يشملها مخطّط عام للوقاية من الخطر الكبير يشترط وجود المخطّط العام خاصّة و أن المشرّع الجزائري أوضح في نص المادة 20 على أنّه (**يحدد كل مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير المنصوص عليه في أحكام المادة 16 أعلاه المناطق المثقلة بارتفاق عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير. و كذا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة بها قبل صدور هذا القانون**) فبمجرّد معاينة المخالفة يصبح من حقّ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، الأمر بهدم البناء طبقا للمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 .

2 / إعادة بناء مبنى تهدم كليا أو جزئيا بسبب زلزال أو خطر جيولوجي.

إنّ إعادة تشييد مبنى تهدم كليا أو جزئيا بسبب زلزال أو خطر جيولوجي يعدّ مخالفة نصت عليها المادة 71 من قانون 04-20 كما يلي: " **يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقا لأحكام القانون رقم 90-29... المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم** ". وتنص المادة 23 من القانون نفسه على أنه: " **لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشاة أساسية أو بناية تهدمت كليا أو جزئيا بسبب وقوع خطر زلزالي و/ أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها** ".

و عليه لقيام هذه المخالفة يجب قيام العناصر التالية:

- أن يكون هناك تهدم لبناء أو منشأة أساسية، سواء كان البناء مشيدا أو في مرحلة الانجاز، وسواء تهدم البناء بصورة كلية أو جزئية.

– أن يعود سبب التهدّم إلى زلزال أو خطر جيولوجي آخر.

– أن يكون هناك شروع في أشغال إعادة بناء دون التكفل بأسباب الانهيار، ويتحقق هذا العنصر عند غياب ما يفيد أن الجهات المعنية قد تكفلت بأسباب الانهيار.

فكلّما تحققت كل هذه العناصر تصبح مخالفة إعادة بناء هدم كليا آو جزئيا بسبب زلزال أو خطر جيولوجي قائمة، يخضع صاحب المخالفة للعقوبة طبقا لنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.

الفرع الثالث

إثبات مخالفات التهيئة والتعمير في محاضر

تثبت مخالفات التهيئة والتعمير بواسطة محاضر المعاينة، حيث أولاها المشرع أهمية وذلك بتحديد شروطها وشكلياتها، كما خصها بنماذج بالنسبة لبعض المخالفات الواردة في قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له وكذا في بعض النصوص الخاصة، وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

أولا: المحاضر المحررة طبقا للقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير

بالاطلاع على نص المواد 76 مكرر2 من قانون 90-29 ، والمواد 10، 11، 14، 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يتبين أن محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير كما يلي:

1 / أنواع المحاضر:

ذكر المشرع ثلاثة أنواع من المحاضر على سبيل الحصر طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55:

– محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة[306].

– محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء[307].

– محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم[308].

[306]– انظر الملحق رقم (16).

[307]– انظر الملحق رقم (17).

[308]– انظر الملحق رقم (18).

2 / محتوى محاضر المخالفات:

تنص المادة 76 مكرر 2 من قانون 90-29 على أنه: " **عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر...**"

وفصلت المحاضر النموذجية المضمون أكثر، و أضافت تاريخ للمعاينة، السنة، الشهر، اليوم، الساعة وحتى الدقيقة الاسم واللقب وصفة العون المعاين، مكان المخالفة و طبيعتها، اسم المخالف ولقبه وتاريخ مكان الازدياد وعنوانه وتصريحاته.

3 / الجهة المختصة بالنظر في المحاضر:

بعد تحرير محضر معاينة مخالفة التعمير من طرف العون المؤهل قانونا، يرسل إلى وكيل الجمهورية المختص بغير تمهل طبقا للمادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية وفي أجل لا يتعدى 72 ساعة بالنسبة لمخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة و هو الأجل نفسه المنصوص عليه في المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29.

ثانيا: محاضر المخالفات المحررة طبقا للقانون رقم 04-20 :

تنص المادة 69 من القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة على أن المخالفات المرتكبة وفقا لأحكام هذا القانون[309] تتم معاينتها طبقا للشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاع أو النشاطات المعنية، وعليه فالمخالفات الواردة بهذا القانون بما أنها تدخل في مجال التهيئة والتعمير، فإن تحرير المحاضر يكون طبقاً لقانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له.

[309] – المخالفات المنصوص عليها في المادتين 70، 71 من القانون 04-20.

الفرع الرابع

تسوية وضعية البنايات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير

وضع المشرع الجزائري إجراءات جديدة لتسوية وضعية بعض البنايات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير وكذا البناءات التي لم يكتمل إنجازها و بقيت الورشات مفتوحة، بمقتضى القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها[310] كقانون مؤقت ومكمل للقانون رقم 90-29، والغرض من هذا القانون يرجع إلى تسوية أوضاع أصبحت كاملة و متكاملة وقائمة و نهائية يستحيل إزالتها نظرا لما ينتج عن ذلك من أضرار و مساس بحقوق مكتسبة[311]، فبدل هدم كل مبنى مخالف للقانون، ارتأى المشرع تسوية وضعية بعض البنايات التي يرى أنها قابلة للتسوية، لإدماجها في المحيط العمراني في إطاره القانوني، للتخفيف من حدة أزمة السكن من جهة، و القضاء على البناء غير القانوني من جهة أخرى، وسعيا من خلال تطبيقها إلى تحديد شروط الشغل واستغلال البنايات، وكذا ترقية الإطار المبني ذو مظهر جمالي ومهيأ بانسجام، بالإضافة إلى تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام الآجال المحددة في البناء وقواعد التعمير، وسنقتصر في دراستنا هذه على إجراء مطابقة البنايات دون إجراء استئناف أشغال الانجاز، كون البناءات غير المطابقة تكون مستغلة من قبل الأفراد وبالتالي أكثر خطورة وعرضه لمخاطر الكوارث الطبيعية.

أولا: المخالفات القابلة للتسوية وفقا للقانون 08-15

لم يجعل المشرع الجزائري من كل البنايات المخالفة للقانون قابلة للتسوية و إنما حصرها في حالات محددة بنص القانون وهي كالآتي:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.
- البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

[310] – قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44.

[311]- مروة هيام، القانون الإداري الخاص، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2003، ص 347.

أما البنايات المنجزة بمناطق معرضة للكوارث الطبيعية فلا تخضع للتسوية طبقا للمادة 4/16 من القانون 08-15، وعليه فالبنايات الواردة بالمادة 16 تكون محل هدم بعد معاينتها من قِبَل الأعوان المؤهلين[312].

ثانيا: إجراءات تسوية وضعية البنايات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير

يقوم المالك، أو أصحاب المشاريع، وكل متدخل مؤهل، بإيداع تصريح[313] لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية في خمس (05) نسخ ثم يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي .

في حالة عدم إتمام الأشغال أو انجاز بناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال، ثم يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي ليسلمه شهادة توقيف الأشغال[314] من أجل تحقيق المطابقة. وعدم الامتثال لهذا الإجراء يؤدي بالأعوان إلى إجراء المعاينة وغلق الورشة[315]، ثم تحرير محضر عدم المطابقة مع فرض عقوبات بهذا الشأن.

يودع التصريح المرفق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة و البيانية الضرورية[316] لدى السلطات المختصة مقابل وصل، وعلى أعوان الدولة و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير معاينة حالة عدم مطابقة البنايات[317] خلال ثمانية أيام المواليـة لتاريخ إيداع التصريح، و تحرير محضر عدم المطابقة[318].

---

[312]- تنص المادة 16 من القانون 08-15 على أنه: **" لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البنايات الآتية:**

– البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء فيها.

– البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية 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 خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

– البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها ".

[313]- انظر الملحق رقم (19).

[314]-انظر الملحق رقم (20).

[315]- المادة 24 من قانون رقم 08-15.

[316] – المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 الموافق 2 مايو 2009 المحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية العدد 27.

ثم يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح المرفق بمحضر المعاينة[319]، و الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية في (4) نسخ خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية هذه الأخيرة تقوم بجمع الموافقات والآراء من الإدارات المؤهلة[320] مع إبداء رأيها المعلل في 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها.

تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يتكون من (التصريح المقدم، محضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية، و الرأي المعلل لمصالح الدولة التي تمت استشارتها، رأي مديرية التعمير والبناء[321]). بعدها يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة[322] في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطارها من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

تتولى لجنة الدائرة مسألة البت في مدى قابلية طلب المصرح لتحقيق المطابقة بناء على الملف المقدم في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها[323].

*** عندما يكون لمالك العقار عقد ملكية، شهادة حيازة، أي عقد رسمي آخر وصادقت لجنة الدائرة على طلبه:** فإن هذه الأخيرة ترسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز، أو شهادة تحقيق المطابقة.

---

[317] – أطلقت تسمية فرق المتابعة والتحقيق على الأعوان المكلفين بمعاينة حالات عدم مطابقة البنايات، لمزيد من المعلومات راجع: مرسوم تنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2 مايو 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 27

[318]– انظر الملحق رقم (21).

[319]– انظر الملحق رقم (22).

[320]– انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

[321]– انظر الملحق رقم (23).

[322]– مرسوم تنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية العدد 27.

[323] – المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

*** عندما يكون صاحب المشروع حائزا لوثيقة إدارية و رخصة بناء وتشييد البناية في إطار التجزئة:**

تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار والتأكد من أن البناء لم يكن ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16، وبعد التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية[324]، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية العقار[325] .

بعد تسوية وضعية العقار، وكان البناء متمم على المالك أو صاحب المشروع إيداع ملف للحصول على شهادة المطابقة، أما إذا كان البناء غير متمم فعليه إيداع ملف للحصول على رخصة إتمام الإنجاز.

تفصل لجنة الدائرة في الملفات بإصدار قرار الموافقة أو الموافقة المقيد بشروط أو قرار الرفض، ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم لصاحب التصريح إما رخصة البناء
على سبيل التسوية[326]، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة وتكون الإجراءات كالآتي:

1- في حالة الموافقة المقيدة بشروط:

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

2- في حالة الرفض:

تقوم لجنة الدائرة بإرسال نتائج التحقيق و القرارات المتخذة بشأن البناية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر، وعليه تبليغ المصرح بقرار الرفض المعلل في أجل 15 يوم بعد استلامه[327] .

بإمكان المصرح أن يودع طعنا مكتوبا في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الرفض مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن[328] المكلفة بالبت في طلبات الطعن يرأسها الوالي المختص إقليميا.
وفي هذا الشأن تلتزم لجنة الطعن بالبت في الطعن في أجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع، مع إمكان القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي بالإبقاء على القرار المطعون فيه أو تعديله.

---

[324]- انظر الملحق رقم (24).

[325] - المادة 36، 38 من القانون رقم 08-15.

[326]- انظر الملاحق رقم (25)، (26)، (27)، (28).

[327] - المادة 45 من قانون 08-15.

[328]- لجنة الطعن نظمتها المواد من 13 إلى 21 من قانون رقم09-155.

يبلغ قرار لجنة الطعن إلى لجنة الدائرة و على أساسه تفصل هذه الأخيرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة ويتم تبليغ المعني بالقرار.

ويكون قرار لجنة الطعن الولائية قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا خلال الشهر الموالي للتبليغ بالقرار[329].

وما يمكن التعليق عليه بشأن تطبيق هذا القانون الذي يعتبر خطوة تصحيحية لما وقع في السنوات السابقة من مخالفات في مجال البناء و التعمير، أن المختصين في المجال ينتقدون بشدة طريقة تطبيق البلديات لفحوى القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها، حيث أن موظفي البلديات قد عرقلوا سير وتيرة هذا القانون من خلال رفض مضمون الملف المقدم من قبل المخالفين الذي يجب أن يكون من طرف لجنة الدائرة وليس البلدية، كما أن الرفض غير المبرر للدراسات الهندسية التي ترفق بالملف بدون تحديد الإشكال.

و بالتالي فمن بين أسباب تعثر السير الحسن للقانون يعود إلى عدم توعية المواطنين الذين لا يزالون يجهلون أحكام هذا القانون، بالإضافة إلى الوقت الطويل الذي تأخذه دراسة الملفات، إذ يؤكد الواقع وجود مواطنين ينتظرون الحصول على رخصهم لمدة تزيد عن الشهر.

وبهذا تنعدم الثقة بين المواطن والإدارة وعلى وجه الخصوص السلطات المحلية في غياب إستراتيجية واضحة لتطبيق القانون و عليه يجب استفادة موظفي البلديات من دورات تكوينية خاصة عن هذا القانون، إلى جانب توضيح الإجراءات التي يجب على المواطن التقيد بها لتسوية وضعية بنايته.

بناءا على ما سبق ذكره نلمس مساعي المشرع الجزائري و رغبته الجدية من خلال المنظومة التشريعية في وضع حد لمخالفات العمران ، عن طريق رضوخ أصحاب المباني غير القانونية للتشريع، بمطابقة مبانيهم للرخص المسلمة من طرف الإدارة، و في حالة تعنت المعني بالأمر تتدخل الإدارة المختصة بوضع حد للمخالفة بعملية الهدم كآخر حل، إلى جانب المتابعة القضائية و ما يترتب عنها من عقوبات.

ولا يتحقق ذلك إلا بواسطة أعوان مؤهلين لذلك لهم من القدرات العلمية و الخبرة العملية ما يكفي لمجابهة مثل هذه المخالفات، وحتى تتمكن شرطة العمران من تحقيق فعاليتها في متابعة المخالفات والتخفيف منها، فلا يكفي الجانب العقابي وحده، بل يجب أيضا وضع الجانب التحسيسي و توعية المواطن من بين الأولويات أثناء مباشرة الأعوان لنشاطهم الرقابي أو عن طريق تنظيم حملات إعلامية.

---

[329]- المادة 52 من القانون رقم 08-15.

وبخصوص مدى نجاعة إجراء تسوية وضعية البنايات المخالفة للقانون فقد عارضه عدة عوائـــق صـــعبت تحقيق التسوية في الميدان، خاصة ما يتعلق منها بالجانب المادي، كون معاينة مكان المخالفة من طرف متخصصـــين يتطلب مبالغ يعجز المواطن عن تسديدها، ومن ثم تبقى ملفات التسوية معلقة. وكذلك نقص الجانب التوعـــوي والتحسيسي بأهمية هذه الخطوة التي أصبحت أكثر من ضرورية لتنظيم النسيج العمراني بعيدا عن فوضى البناء.

ومن جانب آخر نشير إلى أنه متى كان سعي كل من الإدارة والمواطن حثيثا لضمان إقامـــة مبـــاني قانونية مطابقة لأحكام قوانين العمران بما يشمله من مخططات التهيئة و التعمير، ورخص البناء وشهادات العمران سواء منذ بداية الأشغال أو عند اللجوء لإجراء التسوية فإنه بالنتيجة ستكون البناءات أكثر مقاومـــة لمخـــاطر الكوارث الطبيعية، و من ثم تتحقق مسألة الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعة في مجال العمران. و في السياق نفسه استحدث المشرع هيئات إدارية رقابية تسهر على ضمان التطبيق السليم لقواعد العمران على المستوى الجهـــوي سنتناولها في إطار المطلب الثاني.

المطلب الثاني

المفتشية الجهوية للعمران والبناء والوكالة الوطنية للتعمير

بعد التعديلات التي أجراها المشرع على المنظومة التشريعية المتعلقة بالعمران مستحدثا إجـــراءات مـــن شأنها أن تعمل على تنظيم النشاط العمراني، و نظرا لغياب الكفاءات المتخصصة التي تسهر على تطبيـــق هـــذه التشريعات وضعف تكوين البعض منها على المستوى المحلي، كما هو الأمر في شرطة العمران، وعليه ارتـــأى المشرع الجزائري إنشاء أجهزة جديدة تساعد على تطبيق القانون في ميدان التعمير و البناء، سنتناول في هـــذا المطلب كلا من المفتشيات الجهوية للعمران و البناء (الفرع الأول)، الوكالة الوطنية للتعمير (الفرع الثاني)

الفرع الأول

المفتشية الجهوية للعمران والبناء

أنشأت المفتشية الجهوية للعمران و البناء بمقتضى المرسوم التنفيـــذي رقـــم 08-389[330] كمصـــلحة خارجية تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء[331]، لها دور تفتيشي رقابي يضمن تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني، نصت على مهامها المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 كما يلي :

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء
- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة لتتكفل بالمهام المنوطة بها.
- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.

تقوم بتصور وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها[332] بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية.

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها.

---

[330]- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريـــدة الرسمية العدد 69، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010، الجريدة الرسمية العدد 70.

[331]- المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريـــدة الرسميـــة العدد 69.

[332]- انظر الملحق رقم (29).

- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها.
- تقترح كل التدبير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي.
- تطوير الإعلام وتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها.

الفرع الثاني

الوكالة الوطنية للتعمير

أنشأت الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-344[333] كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية وزير السكن والعمران.

تخضع الوكالة الوطنية للتعمير طبقا لنص المادة الأولى في فقرتها الثانية لأحكام القانون العام، أي قواعد القانون الإداري في علاقتها مع الدولة، وبما أنها تاجرة في علاقاتها مع الغير فإنها تخضع لقواعد القانون الخاص أي قواعد القانون المدني و قواعد القانون التجاري.

وقد اعتبرها المشرع الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير، كما جعلها قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية، وحتى تتمكن من أداء مهامها والاطلاع على ما يحدث في الميدان فقد منح لها إمكانية إنشاء فروع في أيّ مكان من التراب الوطني[334] تسمى"الوكالة الجهوية للتعمير"[335].

وفي سبيل تحقيق هدفها فقد كلفت بعدة مهام نذكر منها ما يتعلق بدراستنا و هي فيما يأتي :

- اقتراح كل الدراسات التي من شأنها تدعيم الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير.

---

[333]- المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية العدد 61.

[334]- المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344.

[335]- تنشأ الوكالات الجهوية للتعمير بقرار من الوزير الوصي " وزير السكن والعمران " بعد مداولة مجلس الإدارة. كما يتولى الوزير الوصي بالأشكال نفسها تحديد التنظيم الداخلي للوكالة وفروعها طبقا لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344.

- مساعدة الدولة والجماعات المحليّة والهيئات المهتمة في المبادرة وتنفيذ و متابعة المشاريع ذات البعد الـــوطني أو الجهوي أو المحلي في مجال التعمير والتدخل في الأنسجة العمرانية.
- تقديم المساعدة التقنية للجماعات في ميدان امتصاص السكن الهش.
- دراسة وإعداد المخططات العمرانية.
- اقتراح على السلطة الوصية كل تنظيم مرتبط بمجال نشاطها[336].

و يلاحظ على المهام الموكلة لكل من المفتشية الجهوية للعمران والبناء والوكالة الوطنية للتعمير أنها مهـــام من شأنها رفع المستوى التنظيمي للنشاط العمراني بالجزائر، والقضاء على الكثير من الحالات غـــير الشـــرعية المنتشرة في الميدان.

على الرغم من أن النصوص القانونية المنشأة والمنظمة لعمل هذين الجهازين لا نجد فيها مـــا يشـــير إلى الأخطار الطبيعية، إلا أننا نرى بما أنها أجهزة تسهر على تطبيق التشريعات المنظمة للبناء والتعمير فهـــي بشـــكل أو بآخر تساهم ولو بشكل غير مباشر في التخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية في ميدان العمران؛ فمتى كـــان البناء قانونيا موافقا لأدوات التعمير والرخص والشهادات فإنه بالنتيجة ستكون الأخطار الطبيعية أقل تأثيرا عليه وعلى البناءات غير القانونية الأخرى.

ورغم كل ما ورد أعلاه إلا أن هاته الأجهزة لم تنشأ بعد لعدة عوائق نذكر منـــها : قلـــة المختصـــين بالميدان وضعف خبرتهم بهذا الشأن على المستوى الوطني وإن وُجدت فهي كافيـــة لإنجـــاح هـــذا المشـــروع إلى جانب الإمكانيات المادية الواجب توفرها لإنشاء مثل هذه الهياكل.

بعدما تناولنا الأجهزة الإدارية المكلفة بمتابعة ومعاينة مخالفات العمران وكذا السهر علـــى شـــرعية قرارات العمران وتقديم المساعدة للجماعات المحلية في مجال العمران؛ ومن ثم فهي تعمل بطريق غير مباشـــرة على التخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال البناء والعمران في إطار المبحث الأول. و سندرس أجهزة أخرى تسعى للتخفيف من مخاطر الزلازل على البناء سواء بالمراقبة التقنية للبناء أثناء مرحلة إنجازه أو بالعمل في مجال البحث العلمي في إطار المبحث الثاني.

---

[336]– لمزيد من المعلومات حول مهام الوكالة، انظر المواد 5، 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344، وأيضا المادة2، 3، من دفتر شـــروط تبعـــات الخدمة العمومية الملحق بهذا المرسوم.

المبحث الثاني

هيئة الرقابة التقنية ومراكز البحث العلمي المكلفة بالوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران

بما أن الجزائر من بين الدول المعرضة للأخطار الطبيعية عموما والزلازل خصوصا كما سبق شرحه حيث تخلف خسائر في الأرواح و الممتلكات تكلف ميزانية الدولة الكثير، كما أنها تظل من بين العوامل التي تعرقل مسار التنمية، و عليه ارتأى المشرّع إحداث هيئات تقنية ومراكز علمية خوّلت لها مهمة الدراسة والبحث في مجال الزلازل لوضع الآليات الكفيلة للتخفيف من آثارها على ميدان البناء تتمثل في: الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية (المطلب الأول)، المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل (المطلب الثاني)، المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة في البناء (المطلب الثالث)، إلى جانب المندوبية الوطنية للأخطار الكبرى المنصوص عليها بالمادة 68 من القانون رقم 04-20 التي لم تنشأ بعد[337].

المطلب الأول

الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)

لقد أخذت الجزائر بمهام مراقبة البناء، منذ الاستقلال حيث استمرت المؤسسة الفرنسية " socotec"[338] بممارسة نشاطها بهذا الميدان إلى سنة 1971 تاريخ صدور الأمر رقم 71-85 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد قانونها الأساسي [339] إلا أنه و نظرا لتأخر إنشاء OCTC فقد استمر العمل بـ SOCOTEC إلى غاية 1973 أين تأسست هيئة المراقبة التقنية للبناء، ونظرا لغياب إطارات جزائرية في هذا المجال خلال تلك الفترة، فقد باشرت OCTC مهامها بالاعتماد على إطارات المؤسسة الفرنسية SOCOTEC ، ثم بإطارات « SVP » الألمانية، فالتركية إلى جانب إطارات مصرية، تشيكوسلوفاكية فلسطينية وبلجيكية[340]. وبصدور الأمر رقم 86- 205 المعدل للأمر رقم 71-85 أحدثت خمس هيئات وطنية لرقابة البناء التقنية وسط، جنوب، شرق، غرب، والشلف معتمدة على إطارات جزائرية في أداء مهامها، كما تغيرت طبيعة الهيئة وكذا المهام المخولة لها وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

---

[337]- لم تصدر ليومنا هذا النصوص التنظيمية الخاصة بالمندوبية التي تحدد مهامها وكيفية تنظيمها.

[338] - socotec : société de contrôle technique de la construction

[339]- الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد قانونها، الجريدة الرسمية العدد 04 لسنة 1972.

[340] - نقلا عن طريق المقابلة لموظف بـ OCTC جهة الشرق، وكالة بسكرة.

الفرع الأول

الطبيعة القانونية للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء

تعتبر هيئة المراقبة التقنية للبناء هيئة عمومية تابعة للدولة منذ إنشائها طبقا لنص المادة الأولى من الأمر رقم 71-85 التي تنص على أنه: " **تحدث هيئة المراقبة التقنية للبناء، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية و الاستقلال المالي**" ، وفي سنة 1986 تم تغيير طبيعة الهيئة و هدفها حيث أصبحت الهيئة وطنية و تعدّ مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، و تعدّ تاجرة في علاقتها مع الغير، وهو ما نصّت عليه المادة 2 من المرسوم رقم 86-205[341] على أنه: " **تعد الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي طبقا لأحكام الأمر رقم 71-74 الصادر في 16نوفمبر1971 و المتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسات و النصوص المتخذة لتطبيقه، تعد الهيئة تاجرة في علاقتها مع الغير، وتخضع للتشريع الجاري به العمل وللقواعد المنصوص عليها في هذا المرسوم** ".

نلاحظ على نص المادة أعلاه أن المشرع الجزائري باتباعه النهج الاشتراكي جسد ذلك بالمنظومة التشريعية الجزائرية و منها التنظيم القانوني لهذه الهيئة.

كما يتبين من الفقرة الثانية أن المشرّع قد جعل من نشاط الهيئة مزدوجا؛ بحيث تتعامل مع الدولة كشخص إداري وبالتالي تخضع لقواعد القانون العام (القانون الإداري) في التعامل معها.وفي الآن نفسه تتعامل مع الغير (الخواص) كتاجرة، ومن ثم خضوعها في تعاملاتها لقواعد القانون الخاص (قواعد القانون المدني والتجاري).

وكما ذكرنا سابقا قد تم إنشاء خمس هيئات ذات طابع وطني لرقابة البناء التقنية وهي كما يلي:

- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مقرها بالجزائر العاصمة[342].
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد مقرها بمدينة غرداية[343].
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد مقرها بمدينة وهران[344].

---

[341]- المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19أوت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية العدد 34.

[342]- المادة 7 من المرسوم رقم 86-205 .

[343]- المادة 7 من المرسوم رقم 86-206 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، الجريدة الرسمية العدد 34.

[344]- المادة 7 من المرسوم رقم 86-207 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، الجريدة الرسمية العدد 34.

– الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد مقرها بمدينة قسنطينة[345].

– الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية للشلف مقرها بمدينة الشلف[346].

إلا أنه يمكن نقله إلى مكان آخر بمرسوم يصدر بناءا على تقرير الوزير الوصي[347].

كما تمّ إحداث هيئتين وطنيتين جديدتين للرقابة التقنية، إحداهما لقطاع الأشغال العمومية بمقتضى المرسوم رقم 86-210[348] ، والأخرى لقطاع الري بمقتضى المرسوم رقم 86-211[349].

في سياق ذلك، ومن أجل ضمان التجانس في ممارسة الرقابة التقنية، شرعت السلطات في إحداث اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء التقنية بصلاحيات (الاستشارة) و (التنسيق) في ميداني الرقابة التقنية للبناء والتنظيم التقني[350].

الفرع الثاني

مهام الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية

تتولّى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية عدة مهام ذات طابع تقني نلخصها فيما يلي:

– تراقب تقنيا بناء مختلف أنواع العمارات لتتأكّد من ثبات بنائها وديمومته وأسسه وصلاحية كل ماله تأثير في ثباته وهيكله، وجدران محيطه وسقوفه. بغية تقليل الفوضى في هذا المجال والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز، وتتمثل هذه المهمة في :

– دراسة جميع الإجراءات التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية لا سيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه وتتم هذه الرقابة بهدف تنفيذ الأشغال والسهر على احترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ.

---

[345]– المادة 7 من المرسوم رقم 86-208 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، الجريدة الرسمية العدد 34.

[346]– المادة 7 من المرسوم رقم 86-209 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف، الجريدة الرسمية العدد 34.

[347]– المادة 8 من كل مرسوم ينظم الهيئات المذكورة أعلاه.

[348]– مرسوم رقم 86-210 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال العمومية الجريدة الرسمية العدد 34

[349]– مرسوم رقم 86-211 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية، الجريدة الرسمية العدد 34.

[350]– لمزيد من التفاصيل حول اللجنة التقنية الدائمة راجع المطلب الثاني من هذا المبحث المتعلق بـ "CGS".

– تسهر على احترام التنظيم التقني المعمول به وبهذه الصفة تتم الرقابة التقنية المنصوص عليها أعـــلاه بالاتصـــال مع البناة .

ولا تحل الهيئة – حسب أهدافها – في شيء محل صاحب المشروع ومنجز الأعمال والمقاول لدى قيام كل منهم بواجباته.

– يمكنها إن اقتضى الأمر في إطار احترام الأحكام المعمول بها في هذا الميدان واختصاصات الهيئات المعنية، أن يمتد عمل الرقابة إلى تنمية مختلف الأعمال التي تكمل مهمتها الأصلية مثل رقابة جودة المواد المعدّة للبناء في المصـــنع. والاعتماد التقني لمواد البناء، وعناصره وأعمال ضبط المقاييس وبحث أساليب وتقنيات الانجاز.

– تشارك الهيئة –وفق هدفها وبالاتصال مع هيئات الرقابة التقنية لبناء العمارات–في إعداد التنظيمـــات وبـــرامج البحث التي تعتمد في ضبط عناصر التشريع والتنظيم الخاصين بالمقاييس والقواعد. لا سيما المقاييس التقنية الجزائرية في بناء العمارات، حسب التعليمات التي يقررها وزير التهيئة العمرانية والتعمير والبناء بالاتصال مـــع الســـلطات الأخرى أو الهياكل المعنية.

– وتشارك زيادة على ذلك في إطار هدفها في تطوير مناهج الرقابة ونظمها وفي تكوين المســـتخدمين المـــؤهلين وتجديد معلوماتهم وتحسين مستواهم في هذا الميدان.

وفي توطيد أيّة علاقة مفيدة بالهيئات المماثلة وبالمواطنين والأجانب إن اقتضى الأمر قصد المشاركة في إنشاء بنـــك للمعطيات ونشر معارف التجربة المكتسبة لاسيما خلال تنظيم الندوات والملتقيات.

– و قصد بلوغ هدفها وأداء مهمتها في حدود اختصاصها، تسخّر الهيئة جميع الوسائل البشرية والمادية والماليـــة ضمن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

– للهيئة إمكانية إبرام أي عقد أو اتفاق في مجال عملها مع احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها.

– تخوّل الهيئة وحدها تسليم التأشيرات المطلوبة لدى مؤسسات التأمين الوطنية في إطار القانون[351].

ونشير بشأن المهام الموكلة للهيئة إلى غياب التعاون بين المراكز الجهوية الخمسة للمراقبة التقنية الأمر الذي يؤثر مصلحة الهيئات ككل ويحول دون تحقيق الهيئات لهدفها، وعليه تم الإعلان عن إنشاء مركز تقني وطني لمراقبة البناء يجمع الهيئات الخمسة الموجودة من قبل لـــ (الشرق والغرب، الوسط والجنوب ومركز الشـــلف) تحـــت

[351] – يضبط قرار وزاري مشترك بين الوزير الوصي والوزير المكلف بالمالية قائمة المباني التي لا تشترط فيها التأشيرة القبلية لمنح الضمان العشري الـــتي تسلمها الهيئة المكلفة بالرقابة كما يبين هذا القرار بدقة شروط القيام برقابة المباني، انظر: المادة المعنية 3 الفقرة الثانية من المراسيم المنشأة للهيئات الخمس.

وصاية وزارة السكن والعمران، وهذه العملية تهدف إلى إرساء مبدأ التعاون بين هذه الهيئات الخمسة للمراقبة التقنية، وتوحيد جهودها وإجراءاتها وطرق عملها، وتستمر هاته الهيئات في عملها في شكل فروع جهوية.

كما تمّ الإعلان عن إنشاء مرصد لمراقبة نوعية منتوجات البناء، يكون تابعا لـ CTC ومساعدا لها ترمي إلى ضمان سلامة البناءات والمواطنين بناء على المعايير اللازمة لذلك؛ إذ هناك مواد في سوق البناء تفتقر للجودة ومعايير السلامة والأمن ولن تحقق CTC مهمتها من هذا الجانب إلا إذا عملت على[352]:

* توسيع مجال المطابقة باعتباره أداة حقيقية ومصيرية للتنمية المستدامة والنجاعة الفعالة في مجال البناء، فعلىCTC مهمة المساهمة في إعداد المنهجيات والقواعد والمرجعيات القابلة للتطبيق للأجزاء الحساسة مع تحديد مجالات المراقبة لكلّ جزء من خلال وضع التنظيمات والأدوات المناسبة.

* إخضاع الأشغال الثانوية والأشغال التقنية للمراقبة التقنية سبيلا لإرساء الصرامة في التصميم والتنفيذ وستكون بكل تأكيد قيمة إضافية للمراقبة التقنية من حيث الإدماج التقني لنشاط المراقبة.

* يتعين على CTC أن تكون على طليعة الفاعلين في مجال البناء ، وعلى الجميع أن يتطلع للمشاركة في تحقيق التنمية المستدامة التي يصبو إليها المجتمع.

الفرع الثالث

مسؤولية الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية

بالاطلاع على المرسوم رقم 86-205 التشريع الخاص المنظم لـ OCTC ، لا نجد ضمن أحكامه ما يتطرق إلى مسؤولية الهيئة لا صراحة و لا ضمنا. باستثناء ما أشارت إليه المادة الثالثة في فقرتها العاشرة التي تنص على أنه " **يمكن للهيئة أن تبرم أي اتفاق في مجال عملها**..". وعليه C.T.C تتدخل بموجب عقد أو اتفاق مع صاحب العمل[353].

وهذا ما جاءت به المادة 18 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ بتاريخ 1988/05/15

---

[352]- تصريح وزير السكن والعمران بتاريخ 30 يناير 2011. http://www.algerie360.com/ar/17607

[353] - تبرم C.T.C اتفاقيات مع الهيئات التابعة للدولة وتبرم عقود مع الأفراد.

" يجب على صاحب المشروع أن يبرم اتفاقية مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء فيما يخص كل البنايات التي تدخل ضمن اختصاصات هذه الهيئة ..." وفقا لهذا النص فهل تخضع CTC لأحكام الضمان العشري بموجب هذه الاتفاقية ؟

وقبل الإجابة على هذا التساؤل لابد أن نتطرق للمسؤولية العشرية لكل من المهندس المعماري والمقاول ثم مسؤولية CTC على النحو الآتي:

أولا: المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري.

سميت بالمسؤولية العشرية نسبة للمدة التي حددها المشرع كضمان يتحمله المهندس المعماري ومقاول البناء والتي يبدأ سريانها من تاريخ تسليم العمل النهائي إلى رب العمل، وقد عرفها الدكتور محمد شكري سرور على أنها: **" أحد التطبيقات الخاصة للنظرية العامة للمسؤولية العقدية وأخضعه المشرع لتنظيم البناء ليقيم به قدر من السلامة لروح وممتلكات صاحب البناء"**[354].

أما المشرع الجزائري لم يعرف المسؤولية العشرية، إلا أنه بالرجوع لنص المادة 554 من القانون المدني نجد ان المسؤولية العشرية لا تطبق أحكامها إلا بتوفر الشروط الآتية:

1- وجود عقد مقاولة مع صاحب العمل:

لابد من وجود عقد مقاولة بين رب العمل و المهندس المعماري والمقاول دون المقاولين الفرعيين، حتى تطبق أحكام المسؤولية العشرية الواردة بالمادة 554 من القانون المدني، كما يجب أن ينصب عقد المقاولة على تشييد مباني و إقامة المنشآت الثابتة الأخرى مع رب العمل. يقصد بعملية تشييد المباني المشار إليها في المادة 554 وفقا لنص المادة 3/23 من القرار الوزاري المشترك الصادر بتاريخ 1988/05/15[355] **" كل أشغال الأساسيات والهياكل الفوقية و الأسوار و السقف "** أما إقامة المنشآت الثابتة الأخرى يقصد بها **" تلك التحضيرات المرتبطة ارتباطا وثيقا بالمنشآت و التي من شأنها أن تستجيب لقيود الاستعمال و أن تكون مطابقة لاحتياجات المستعمل "**[356].

---

[354]– محمد شكري سرور، مسؤولية المهندس ومقاول البناء، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 1985، ص 280.

[355] – قرار وزاري مشترك صادر بتاريخ 1988/05/15، الجريدة الرسمية العدد 43.

[356] – المادة 2/23 من قرار وزاري مشترك صادر بتاريخ 1988/05/15.

نجد المشرع من خلال هذا القرار قد وسع نطاق تطبيق أحكام المسؤولية العشرية و الأمر الذي أكدته المادة 181 من قانون التأمينات **" الضمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه يغطي أيضا الأضرار المخلة بصلابة العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهيكل والإحاطة والتغطية..."**

و هنا نتساءل عن الحالة التي نعتبر فيها عنصر ما جزءه لا يتجزأ من منجزات التهيئة ؟

اعتبرت المادة 2/181 جزء لا يتجزأ من الانجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو تفكيكه أو استبداله دون تلف أو حذف مادة من مواد هذا الإنجاز.

2- حدوث تهدم أو عيب بالبناء أو بمنشاة ثابتة:

المسؤولية العشرية تغطي تهدم البناء، سواء كان الهدم كليا أو جزئيا ، كما تمتد المسؤولية إلى ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب خفية غير ظاهرة أثناء تسليم البناء، إذا كانت تهدد سلامة البناء ومتانته، عندما يكون ذلك راجع إلى سوء البناء أو عدم صلاحية المواد المستعملة في البناء.

3- مدة الالتزام بالضمان العشري:

تنص المادة 2/554 قانون مدني أنه: **"... تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا"**.

حدد المشرع مدة الضمان العشري بعشر (10) سنوات يبدأ سريانها من تاريخ تسليم العمل النهائي، نظرا لخطورة الأضرار المترتبة عن انهيار المباني، وصعوبة اكتشاف العيب عند تسليم العمل، وهي مدة كافية لاختبار صلابة البناء ومتانته خلالها.

إذا اكتشف رب العمل عيبا بالبناء أو حصل تهدم خلال العشر سنوات، عليه رفع دعوى الضمان خلال ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب وإلا فقد حقه في رفعها[357] ، ويكون موضوع الدعوى إعادة بناء ما تهدم من البناء أو المنشآت، أو إصلاح العيب، وإذا استحال ذلك فإنه يحصل على تعويض عن الأضرار التي لحقته. أما إذا حصل التهدم بعد مرور العشر سنوات فلا يسأل المقاول والمهندس عن ذلك.

[357]- المادة 557 قانون مدني.

ثانيا: مدى التزام الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالضمان العشري.

.بما أن المرسوم المنظم لـــ CTC لم يشر إلى ما يدل على خضوعها لأحكام المسؤولية العشرية، فإننـــا سنجيب عن التساؤل المطروح أعلاه بناءا على ما هو وارد باتفاقية المراقبة التقنية المحددة لتدخل الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في الشرق OCTC.EST قصد الوقاية وتقييس الأخطار[358] كما يلي:

- وفقا لأحكام الضمان العشري فإن المسؤولية العشرية لا تنتهي بانتهاء العمل، بل المسؤول يبقى ضامنا لكـــل عيب أو تهدم قد يحدث خلال 10 سنوات من تاريخ التسليم النهائي، أما CTC طبقا للمادة الأولى و الخامسة من الاتفاقية المذكورة أعلاه تكون مسؤولة خلال فترة إنجاز البناء، كما أنها و بصريح النص لا تتواصل مهمتـــها بعد تسليم العمل[359].

- تنص المادة 4 من الاتفاقية :" **إن مسؤولية الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في الشرق في مسؤولية مـــؤدي خدمات خاضع لالتزام الوسيلة و لا يمكنها أن تكون مسؤولية ضمان ...**".

بناء على هذا النص فإن التزام CTC هو التزام ببذل عناية عكس المهندس المعماري والمقاول المتمثـــل بالتزامه في تحقيق نتيجة نظرا للدور الأساسي لهذا الأخير في كل مراحل إنجاز البناء.

طبقا لهذه الاتفاقية لا تعتبر CTC طرفا من أطراف الضمان العشري، وعليه تخضع للأحكام العامة للمســـؤولية المدنية؛ فلا تتقرر مسؤوليتها إلا إذا تم إثبات ارتكابها لخطأ، وعليه تتحمل مسؤوليتها جراء ذلك.

هذا ما نستخلصه من أحكام الاتفاقية، غير أن نص المادة 178 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم تنص على الآتي: " **يجب على المهندسين المعماريين و المقاولين وكذا المراقبين التقنيين اكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها في المادة 554 قانون مدني على أن يبدأ ســـريان هـــذه العقـــد من الاستلام النهائي للمشروع** ".

من خلال هذه المادة نجد أن المشرع يلزم المراقب التقني باكتتاب عقد لتأمين المسؤولية العشرية، وعليـــه نلمس التناقض الموجود بين مضمون الاتفاقية ونص المادة 178 من الأمر 95-07 بشأن مدى المسؤولية العشرية CTC باعتبارها تؤدي دور المراقب التقني على عمليات البناء.

---

[358]- اتفاقية مراقبة تقنية محددة لتدخل الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في الشرق قصد الوقاية و تقييس الأخطار مبرمة بين ctc وكالة بسكرة وإحدى بلديات ولاية بسكرة. بتاريخ 12-05 -2011.

[359]- المادة 2/03 الفقرة 7 من اتفاقية مراقبة تقنية.

المطلب الثاني

المركـــز الوطنـــي للبحث المطبـــق في هندسة مقاومـــة الـــزلازل (CGS)

بعد وقوع زلزال الأصنام لسنة 1980 وما خلفه من خسائر جمة وعلى جميع المستويات، الأمر الـــذي جعل المشرع الجزائري يعيد النظر في مجموعة القوانين المنظمة للبناء والتعمير[360]، كما صدر أول تشريع خـــاص بالوقاية من أخطار الكوارث، ولأول مرة يقوم بإنشاء المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومـــة الـــزلازل بموجب المرسوم رقم 85-71 المعدل و المتمم [361]، وسنوضح هذا الجهاز بناءا على النقاط التالية:

- الطبيعة القانونية للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل.
- المهام والصلاحيات المخولة للمركز في إطار وقاية البناء من الزلازل.
- اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة البناء التقنية.

الفرع الأول

الطبيعة القانونية للمركز الوطني للبحث المطبق في هندســـة مقاومة الـــزلازل

أنشئ المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل بموجب المرسوم رقـــم 85-71 المعـــدل والمتمم، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه : " **ينشأ مركز للبحث ذو اختصاص قطاعي مشـــترك يســـمى المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل يدعى في صلب النص "المركز"**

الملاحظ على هذا النص أنه لم يبين طبيعة المركز، غير أنه أخضع المركز في المادة الثانية من المرسوم نفسه لأحكام المرسوم رقم 83-521[362]، الذي يحدد القانون الأساسي لمراكز البحث المحدثة لدى الإدارات المركزية. بالرجوع إلى هذا المرسوم نجد المادة الثانية منه تنص على أنه : " **تعتبر مراكز البحث المحدثة بموجـــب مرســـوم بعد موافقة المجلس الأعلـــى للبحث العلمي والتقني مؤسسات عمومية وطنية ذات طابـــع قطاعي أو مشتركة بين عدة قطاعات، وهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي** ".

---

[360]- راجع الفرع الثالث من المطلب الأول من المبحث التمهيدي .

[361]- المرسوم رقم 85-71 المؤرخ في 13 أبريل 1985 يتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية العـــدد 16، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 86- 212 المؤرخ في 19 غشت 1986، الجريدة الرسمية العدد 34.

[362]- المرسوم رقم 83-521 المؤرخ في 10 سبتمبر 1983 الذي يحدد القانون الأساسي لمراكز البحث المحدثة لـــدى الإدارات المركزيـــة، الجريـــدة الرسمية العدد 38.

واستمر سريان هذا التعديل لحين صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-504 المعدل والمتمم[363] للمرسوم رقم 85-71 الذي جعل طبيعة المركز ذات طابع علمي وتكنولوجي طبقا لنص المادة الثانية منه كما يلي: **" تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع علمي و تكنولوجي و اختصاص قطاعي تسمى" المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل " تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي 99-256 ... تدعى في صلب النص المركز "**. نجد أن هذا النص منح المركز نظام المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99-256 الذي يحدد كيفيات إنشاء المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي وتنظيمها وسيرها المعدل والمتمم[364]، فبموجبه يقرر إنشاء المؤسسة على أساس المعايير الآتية[365] :

- طابع الأولوية لميادين البحث.
- حجم البرامج الواجب إنجازها وديمومتها.
- الجمع الأحسن لكل مشاريع البحث والبرامج التي لها طابع ارتباطي تكاملي.
- توفر قدرة علمية وتقنية ضرورية لإنجاز أهداف المؤسسة منظمة في شكل فرق بحث.
- الوسائل المالية والمادية الموجودة أو الواجب تجنيدها.

أما بخصوص مقر المركز فهو بولاية البليدة، وهذا حسب المادة 5 من المرسوم رقم 85-71. ويوضع تحت وصاية ومراقبة وزير التعمير و البناء و الإسكان.

وبعد تعديل المرسوم أعلاه بالمرسوم رقم 86-212، حيث مس التعديل المادة 5 منه، بموجبها تم نقل المقرر لولاية تيبازة [366]، كما وضع المركز تحت وصاية ورقابة وزير التهيئة العمرانية والتعمير والبناء.

وفي التعديل الأخير للمرسوم 85-71 بالمرسوم التنفيذي رقم 03-504 وخاصة المادة 5 منه تم نقل المقر لمدينة الجزائر ووضع تحت وصاية وزير السكن والعمران[367].

---

[363]- المرسوم التنفيذي رقم 03-504 المؤرخ في 30 ديسمبر2003، الجريدة الرسمية العدد 84 يعدل ويتمم المرسوم رقم 85-71 المؤرخ في 13 أبريل 1985 المتضمن إنشاء المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل.

[364]- المرسوم التنفيذي رقم 99-256 المؤرخ في 16نوفمبر 1999 يحدد كيفيات إنشاء المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي وتنظيمها وسيرها المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية 82.

[365] - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 99-256.

[366]- المادة 4 من المرسوم رقم 86-212 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 85-71.

[367]- المادة 6 من المرسوم رقم 03-504 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 85-71

إن عدم الاستقرار بخصوص مقر المركز في كل تعديل، من شأنه أن يعرقل ممارسته لبعض مهامه. نأمل أن يستقر المقر وكذا الوزارة الوصية عند هذا التعديل، إلا أننا نتساءل عن الهدف من تغيير المقر على مستوى النصوص القانونية في كل مرة ؟

كما نشير إلى أن نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 99-256 خولت الاختصاص في تحديد النظام الداخلي لكل مؤسسة عمومية ذات طابع علمي وتكنولوجي للوزير المكلف بالبحث ووزير المالية والوزير الوصي بموجب قرار مشترك.

رغم هذا النص القانوني إلا أن صدور النظام الداخلي للمركز للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل منذ تاريخ إنشائه سنة 1985 لم يصدر لغاية 17 يونيو2010، التاريخ الذي صدر فيه قرار وزاري مشترك يتضمن التنظيم الداخلي للمركز[368]، الذي تنص المادة الثانية منه على أن ينظم المركز في دوائر إدارية[369] وتقنية وأقسام بحث وستقتصر دراستنا على كل من الدائرة التقنية وأقسام البحث.

أولا: الدائرة التقنية

بناء على نص المادة الخامسة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 يونيو 2010 فالدائرة التقنية مكلفة بما يلي:

- ترقية المعلومة العلمية و التقنية في ميدان تدخل المركز و اقتراح كل إجراء من شأنه تسهيل دخول المستعملين.
- اقتراح ووضع حيز التنفيذ إجراءات تحفيزية لترقية تثمين نتائج البحث العلمي في جميع جوانبه وفي كل مجالات تخصص المركز بالاتصال مع المؤسسات المعنية.
- وضع نظام ملائم للتوثيق والحفاظ على الأرشيف العلمي للمركز.
- تنظيم دورات تكوينية متخصصة وتحسين المستوى في مجالات تخصص المركز.
- اقتراح كل إجراء لإدماج المنشورات العلمية للمركز في المكتبة الافتراضية.
- ضمان تسيير وصيانة التجهيزات العلمية والتكنولوجية الموضوعة تحت تصرف هياكل البحث التابعة للمركز.

ثانيا: أقسام البحث

---

[368]- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 يونيو 2010، يتضمن التنظيم الداخلي للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية العدد 57.

[369]- راجع المادة 3، 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 يونيو 2010.

تتكون أقسام البحث من أربعة أقسام تكلف بأشغال البحث و الدراسات حول الزلازل وهي كما يلي:

1- قسم البحث الاحتمال الزلزالي.

2- قسم البحث التمنطق الزلزالي.

3- قسم البحث هندسة مقاومة الزلازل.

4- قسم البحث التقليص من الخطر الزلزالي والتنظيم التقني.

الفرع الثاني

مهام المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل

إلى جانب المهام الموكلة للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل .بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 99- 256[370] باعتبارها مهام مشتركة بين مختلف المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي، فقد كلف المركز بمهام تتعلق بمجال اختصاصه؛ من شأنها تخفيف مخاطر الزلازل في ميدان البناء يمكن تصنيفها طبقا للنصوص المنظمة له إلى مهام ذات طابع تقني و مهام في إطار البحث العلمي. سنتناولها تباعا كالآتي:

أولا: مهام ذات طابع تقني

يكلف المركز في هذا الخصوص بما يلي:

- تطوير معايير البناء المضاد للزلازل في البناء، وقد صدر عن المركز القواعد الجزائرية المضادة للزلازل RPA 99 الطبعة المعدلة 2003[371].

- استعمال التقنيات الملائمة لدراسة معمقة لتاريخ الزلازل الكبرى.

- إقامة شبكات المحطات الخاصة بتسجيل الهزات و الزلازل الضعيفة و القوية و استغلالها و مراقبتها و تحليل نتائجها. وعلى سبيل المثال فإنه على مستوى ولاية بسكرة يوجد ثلاث محطات مراقبة للوقاية من مخاطر الزلازل تحت إشراف المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل[372] .

---

[370] – المادة 5، 6، 7، من المرسوم التنفيذي رقم 99-256 المعدل والمتمم.

[371] - Ministre de l'habitat et l'urbanisme, Regels Parasismiques Algériennes RPA 99 / version 2003, Document technique Règlementaire, DTR B C 2 48.

[372]– تتمثل هذه المحطات في:

* محطة مراقبة ذات حساسية مرتفعة في طور الانجاز بتجمع بانيان بمشونش.

– توجيه الدراسات الخاصة بحساسية التسييج العمراني الموجود في مناطق الزلازل ووضع نموذج تقديري للخسائر

– دراسة مقاومة المنجزات غير العادية للزلازل.

– تجربة مختلف المواد والهياكل ذات الاستعمال العادي بتفجيرها في إطار مهماته أو لحساب هيئات تطلب ذلك.

ثانيا: مهام في إطار البحث العلمي

يقوم المركز بالعديد من الأبحاث و الدراسات في مجال التخفيف من خطر الزلازل في إطار البحث العلمي منها ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 85-71 المعدل و المتمم :

– إعداد و إنجاز البرامج الوطنية للبحث العلمي و التنمية التكنولوجية التابعة لميدان اختصاصه، لا سيما في هندسة مقاومة الزلازل و الخطر الجيولوجي و التهيئة و السكن و العمران.

– وضع المعطيات الضرورية لتبني المشروع الخاص بالزلازل في ميدان التعمير و التهيئة العمرانية والحماية المدنية تحت تصرف السلطة الوصية أو أي سلطة معينة أخرى.

– القيام بدراسات عن قابلية الأماكن المخصصة لأشغال كبرى أو إستراتيجية للتزلزل.

– جمع المعلومات المرتبطة بهدفه ومعالجتها وحفظها قصد المشاركة في إنشاء بنك للمعطيات.

– العمل على نشر المعلومات المحصل عليها من التجربة لاسيما بتنظيم مؤتمرات وملتقيات ونشر دراسات في الأبحاث التي أجريت.

– إبرام الاتفاقيات والعقود الخاصة بالأبحاث والدراسات في إطار التشريع الجاري به العمل وذلك لإنجاز الأشغال وتقديم الخدمات وضبط تقنيات المواد والعتاد الملائم لذلك.

– إقامة كل العلاقات المفيدة مع الهيئات الوطنية أو الأجنبية التي لها الهدف ذاته.

– يعلم المركز محافظة البحث العلمي والتقني أو كل هيئات معينة بالدراسات والأشغال ومشاريع البحث المرتبطة بهدفه.

– يشارك في حدود القواعد العلمية مع السلطات المعنية لتخفيض خطر الزلزال وفي أشغال البحث المتعلقة بتقنولوجية المواد وطرق البناء الجديد بالنسبة لمناطق الزلازل وضبط منشورات وخرائط الزلازل.

– يشارك المركز في إعداد قواعد البناء ومقاييسه التقنية بواسطة اللجنة التقنية الدائمة.

---

* محطة التزويد بتجهيزات القياس منجزة بطولقة.

* محطة مراقبة ثانية مبرمجة للإنجاز بطولقة.

الفرع الثالث

مهام اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة البناء التقنية

تمت الإشارة إلى اللجنة التقنية الدائمة كلجنة مساعدة لدى المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل بالمادة الأولى ضمن أحكام المرسوم 86-212 المعدل و المتمم للمرسوم 85-71، ونظمها المرسوم رقم 86-213 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية[373].

وقد أنشئت في إطار أشغال إعداد قواعد البناء و مقاييسه التقنية لمختلف القطاعات المعنية بأشغال الإنجاز والبناء حيث تسهر على ضمان القيمة العلمية العليا والموضوعية وتجمع الآراء لإعداد التنظيم التقني وكيفية ممارسة الرقابة من خلال ضبط التدابير الرامية إلى تحديد الطرق الملائمة في هذه الميادين وعليه فهي تتولى مهمة:

* المشاركة مع الهيئات المعنية في إعداد القواعد و المقاييس التقنية لتشييد المباني والمنشآت الكبرى الفنية والهياكل القاعدية أو أي تجهيز يتطلبه هذا المجال من خلال الأوامر القانونية والتنظيمية.
* تُعِدّ العناصر اللازمة لتحديد التشريع والتنظيم في هذا المجال.
* تُنسِّق بين مختلف الهيئات المعنية وتسهر على انسجام التطبيق.
* تعمل لإعداد القائمة الخاصة لمختلف القطاعات وتضبطها باستمرار.
* تتلقى من السلطات والهياكل المعنية جميع الأعمال والاستنتاجات المرتبطة بمهامها أو بالملفات.

الفرع الرابع

فاعلية المركز في التخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران

لما نبحث في الباعث إلى إنشاء المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، نجد ذلك يعود إلى ما شهدته الجزائر من خسائر في الأرواح و الممتلكات خاصة البنايات جراء زلزال الشلف " الأصنام " 1980 وعليه فإنشاء المركز كان كرد فعل على ما أحدثه زلزال الأصنام من آثار مدمرة على جميع المستويات، ومن ثم جاءت فكرة إنشاء المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل للتخفيف من مخاطره في مجال البناء.

ونشير بهذا الشأن أنه عند الإقدام على إنشاء المركز لابد من مراعاة مدى توفر الإمكانيات البشرية المتخصصة، والمالية حتى يتمكن من تحقيق أهدافه المرسومة، ويكون أكثر فعالية.

---

[373]- المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19غشت1986، يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية العدد 34.

والواضح من الإطار القانوني المنظم للمركز آنذاك أن المركز، منظم في خمسة مواد قانونية في ظل المرسوم رقم 85-71، وفي رأينا فهذه النصوص جاءت عامة غير واضحة بما يكفي لمباشرة المركز لمهامه، وعليه جاء المرسوم 86-212 المعدل له، الذي أحدث آلية جديدة يتضمنها المركز من شأنها أن تساعد المركز في التخفيف من مخاطر الزلازل في مجال البناء وهي **"اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء التقنية"** التي نظمها المرسوم رقم 86-213، الأمر الذي يضفي نوعا من الفعالية على المركز في أداء مهامه.

كما نشير إلى التعديل الذي أدرج على المادة 5 من المرسوم رقم 85-71 في كل مرة، الذي تبين من خلاله عدم الاستقرار بشأن تحديد مقر المركز والوزارة الوصية، وهو الأمر الذي يحول دون تحقيق المركز لأهدافه هذا من جهة[374]، و من جهة أخرى فإنّ التأخر في صدور النظام الداخلي للمركز حتى غاية 17 يونيو 2010 يثير التساؤل التالي: كيف مارس المركز نشاطه خلال 25 سنة الماضية ؟ وما الذي أخر صدور النظام الداخلي إلى غاية 2010 ؟

غير أن هذا لا يعني الغياب التام لدور المركز في مجال الوقاية من أخطار الزلازل، فقد أحرز المركز تقدما في ممارسة مهامه خاصة بعد انتهاج الدولة لسياسة الوقاية من الأخطار الكبرى، حيث تسعى الدولة على توفير الإمكانيات المادية والبشرية في سبيل تطوير مهام المركز وأداء عمله في أحسن الظروف.

المطلب الثالث

المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة في البناء (CNERB)

تم إحداث المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة في البناء سنة 1978 بموجب المرسوم رقم 78-202[375] باسم " **المعهد الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة بالبناء** " كمؤسسة عمومية ذات طابع علمي وتقني تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية وزير السكن والبناء، ويكون مقرها بمدينة الجزائر طبقا لنص المادة الأولى والثانية من المرسوم المذكور أعلاه.

---

[374] – صرح بعض المختصين إلى أن مقر المركز منذ نشأته كان متواجد بالجزائر العاصمة، وفي هذا تناقض بين النصوص القانونية وما هو معمول به في الواقع.

[375]– المرسوم رقم 78-202 المؤرخ في 16 سبتمبر 1978 المتضمن إحداث المعهد الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة بالبناء، الجريدة الرسمية العدد 38.

حيث أسند للمعهد مهمّة القيام بجميع أنشطة الدراسات والأبحاث والإنجازات التي من شأنها أن تهيئ أو تسهل تطبيق المعارف في مجال السكن والبناء. ولتحقيق ذلك فإنه مكلف بعدة أعمال منها:

- إنجاز جميع أشغال البحث في مجال أدوات البناء وأجهزته وتقنياته بالاتصال مع الهياكل التقنية المعنية.
- الإدلاء بالآراء التي تتناول الدراسات والتدابير المتعلّقة بالتطوّر التكنولوجي لمواد البناء ومعداته وطرقه مع الاتصال بالمؤسسات المعنية.
- القيام بالدراسات المتعلقة بتهيئة الأراضي والمتصلة بمشاكل العمران والسكن والبناء بالاتصال مع الوزارات المعنية[376].

وفي سنة 1982 تم تغيير اسم المعهد إلى " **المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة في البناء**" بمقتضى المادة الأولى من المرسوم رقم 82- 319[377]، وتطبيقا لنص المادة 2 من المرسوم نفسه يكون المركز مؤسسة اشتراكية وطنية ذات طابع اقتصادي.

وبخصوص مهام CNERB فتبدو أكثر وضوحا عمّا كانت عليه سابقا كما ربطها بمصطلح التنمية إذ يتولى في إطار المخطّط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية مهمة مباشرة جميع الأعمال المتكاملة للدراسات والبحث التطبيقي والإنجاز قصد تسهيل تهيئة وسائل السياسة الوطنية في مجال الإسكان والبناء، وعلى هذا الأساس فإنه يكلّف:

- بإنجاز جميع الأشغال العلمية والتقنية التي لها صلة بضبط التقنيات وتطويرها والتحكم فيها من أجل تنمية نتائج جهاز الإنتاج الخاصة بالقطاعات المعنية، في إطار التهيئة والإسكان والإنجازات الجماعية قصد تحقيق سكن مطابق للشروط الحديثة المادية والاجتماعية والثقافية.
- دراسة وتصوّر فهرس للأعمال الكبرى النموذجية والحلول النموذجية.
- دراسة ما يخصّه وبحث وضبط المكونات والمواد والأعمال الكبرى الموحدة والعمل على تكييفها مع السياق الاقتصادي والاجتماعي.
- جمع و دراسة جميع المعلومات التقنية الاقتصادية المتعلقة بمختلف المكونات و المواد المستعملة في البناء قصد إنشاء " **بطاقة تقنية** ".
- القيام بالتجارب المرتبطة بأشغال البحث في إطار هدفه أو لحساب الهيئات التي تلتمس منه ذلك.

---

[376]- لمزيد من المعلومات أكثر تفصيلا حول مهام المعهد أنظر المادة 4 من الأمر رقم 78- 202.

[377]- المرسوم رقم 82- 319 المؤرخ في 23 أكتوبر 1982 يتضمن جعل المعهد الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء، الجريدة الرسمية العدد 43 .

– الإدلاء بآرائه التقنية فيما يخص جميع الدراسات أو المقاييس المتعلقة بالتنمية التكنولوجية للمواد والعتاد وأساليب البناء مع مراعاة اختصاصات المؤسسات أو الهيئات المعنية.

– إعلام CNERB الهيئة الوطنية للبحث العلمي بجميع الأعمال و المشاريع المرتبطة بالبحث التقني وذلك في إطار القيام بمهامه.

ورغم الإصلاحات التي شرعت فيها الجزائر منذ سنوات بناء على دستور 1989 أين تم الأخذ بمبادئ الرأسمالية، إلا أن المشرع الجزائري تأخر في تعديل المادة الأولى من المرسوم 82- 319 لغاية 2003 التي تنص على النهج الاشتراكي للمركز؛ إذ تم إلغاء الصفة الاشتراكية عن المركز بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 03-443[378].

كما تم تغيير طابعه إلى " **مؤسسة عمومية ذات طابع علمي وتكنولوجي ذي اختصاص قطاعي**"[379]، شأنها في ذلك شأن المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل.

وبموجب المادة الثانية المعدلة فالمركز يكلف بإعداد البرامج الوطنية للبحث العلمي والتطوير التكنولوجي التابعة لميدان اختصاصه وإنجازها، لا سيما ضبط وتطوير المواد و المنتوجات والأدوات والطرق في ميدان السكن والعمران إلى جانب المهام الموكلة له بموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 99-256 المتمثلة فيما يلي:

تكليف المؤسسة بإنجاز برامج البحث العلمي والتطير التكنولوجي المحددة في المرسوم المتضمن إنشاءها، وفي هذا الإطار تكلف المؤسسة على الخصوص:

- بجمع العناصر الضرورية لتجديد مشاريع البحث الواجب إنجازها، والمعطيات التي تسمح ببرمجتها و تنفيذها وتقييمها.
- ضمان دفع وتنشيط الاستيعاب والتحكم في تطور العلوم والتقنيات وكذا الإبداع التكنولوجي في ميدان نشاطها.
- ضمان متابعة التطور العلمي والتكنولوجي ذات الصلة بموضوعها.
- جمع المعلومات العلمية والتقنية ومعالجتها وضمان المحافظة عليها ونشرها.

[378] – المرسوم التنفيذي رقم 03-443 المؤرخ في 29 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 82-319، الجريدة الرسمية العدد 73.

[379]– وبذلك تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99-256 المؤرخ في 16 نوفمبر 1999 الذي يحدد كيفيات إنشاء المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي وتنظيمها وسيرها.

- المساهمة في تثمين نتائج البحث مع السهر خاصة على نشرها واستغلالها واستعمالها.
- ضمان التكوين المتواصل وتجديد معارف مستخدمي البحث وتحسين مستواهم.
- المساهمة في التكوين بواسطة البحث ومن أجله.
- ضمان تنسيق وحدات البحث ومخابر البحث وفرق البحث المذكورة في المادة 32 ومتابعتها وتقييمها.

وبالرجوع للمادة 32 من المرسوم نفسه فهي تنص على أنه يمكن للمؤسسة قصد تنفيذ برامج البحث بالتعاون مع مؤسسات التعليم العالي ومؤسسات البحث والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي أو المؤسسات ذات الطابع العلمي والتكنولوجي الأخرى إنشاء وحدات بحث ذات صبغة مشتركة بين القطاعات ومخابر بحث مشتركة وفرق بحث مختلطة أو مشتركة.

وفي ختام هذا الفصل نستنتج أنّ للأجهزة الرقابية دورا مهما في تطبيق قواعد العمران وتنظيم النشاط العمراني، وفي غيابها تظل القرارات العمرانية والحلول القانونية عموما من غير جدوى، وذلك بضبط المخالفات العمرانية ومتابعة المخالفين والعمل بالمداومة على المتابعة الميدانية لمراحل إنجاز البناء، وعلى تسوية بعض المخالفات القابلة للتسوية كما هو ذات الدور المأمول من شرطة العمران، إلى جانب المفتشيات الجهوية للبناء والعمران والوكالة الوطنية للتعمير التي تسهر على قانونية قرارات العمران كما تعمل على تقديم المساعدة للجماعات المحلية في مجال اختصاصها، إلى جانب المراقبة التقنية للمباني التي تتولاها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء على المباني العمومية إلزاما، وعلى المباني المدنية عندما يطلب منها ذلك، ولا ننسى دور البحث العلمي في تطوير وسائل الوقاية القانونية منها أو التقنية من مخاطر الزلازل على المباني ، وهذا ما يجسده كل من المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، والمركز الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة بالبناء.

خاتمـــة

بعد العرض التفصيلي لمحتويات هذه المذكرة، التي حاولنا من خلالها الإجابة على التساؤل الرئيسي الذي طرحناه في مقدمة بحثنا، المتمثل في : **ما مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر؟**

خلصنا إلى جملة من النتائج ألحقنا بها جملة من الاقتراحات نتناولها على النحو الآتي:

أولا: النتائج

1- لقد أبدى المشرع الجزائري اهتمامه بمسألة الوقاية من أخطار الكوارث الطبيعية من خلال التعديلات التي لحقت القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المراسيم المنظمة له، حيث أدرج الجانب الوقائي من مخاطر الكوارث بعد زلزال بومرداس2003 جاعلا من أدوات التعمير ضمانة يتم من خلالها تحديد المناطق المهددة بالأخطار الطبيعية، و خاصة الزلازل نظرا لما لها من أثر مباشر على البنايات التي يمنع البناء فيها أو خضوعها لشروط كالتقيد بقواعد البناء المضاد للزلازل.

2- للقواعد العامة للتهيئة والتعمير دور معتبر في التخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال البناء والتعمير في غياب أدوات التعمير عند تجسيدها بإتقان، وهذا لا يعني أنها ستقوم بوظيفة أدوات التهيئة والتعمير، وإنما تبقى هذه الأخيرة هي الأساسية و الأولى استثناء عن القاعدة.

3- إن منح مسألة انجاز مخططات التهيئة والتعمير للسلطات المحلية لتأكيد على تفعيل دور الهيئات المنتخبة كجهة رقابية على محتوى المخطط من خلال المصادقة عليه بموجب مداولة بما يسمح على بحث و طرح آفاق التنمية المحلية بما يتوافق و طموحات الموطن بالمناطق المعنية، إلا أن نقص الموارد المالية والبشرية المتخصصة الأمر الذي يقلص من دورها في هذا الشأن ويجعلها تابعة للوصاية.

4- على الرغم من أن القانون يلزم تغطية كل بلدية بمخطط شغل الأراضي ومخطط توجهي للتهيئة والتعمير إلا أنه يمنح للإدارة المختصة سلطة منح الرخص المتعلقة بالبناء رغم غياب هاته الأدوات، وهذا ما سمح بالتهاون والتماطل في إعداد المخططات، كما سمح بإنجاز المباني في مناطق غير آمنة بتراخيص قانونية، فإذا كانت هاته النصوص القانوني قابلة للتطبيق في السنوات الأولى من سنها، أما حاليا وبعد 20 سنة أو أكثر من إصدارها، الواجب إلغاء مثل هذه النصوص. واستبدالها بعبارة " أدوات تعمير في طور الانجاز". على الرغم من أن المدة التي مضت كافية لإعداد مخططات التعمير.

5- إن ضعف الإمكانيات المادية للقيام بالدراسات اللازمة لتزويد المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير بالمستجدات في أغلب بلديات الوطن، وخاصة الدراسات المتعلقة بالزلازل. جعل من عملية إنجاز المباني بالمناطق المهددة بالأخطار الطبيعية في استمرار.

6- تعتبر الرخص وشهادات التعمير ضمانات أساسية لفرض التطبيق السليم لما هو وارد بمخططات التهيئة والتعمير، كما أنها ميكانيزمات للرقابة القبلية والبعدية على النشاط العمراني. غير أن الواقع أثبت منح الرخص والشهادات العمرانية من قِبَل الهيئات المختصة دون وضع بُعد الوقاية من مخاطر الزلازل والفيضانات بعين الاعتبار. وهذا ما يفسر غياب إرادة جادة لدى الساهرين على تطبيق هذه القوانين في تجسيد بُعد الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في الميدان.

7- إن إجراء التصريح بالمنفعة العمومية لا يتوافق ونزع الملكية بسبب الخطر الكبير، فليس على الإدارة المتخذة لهذا الإجراء أن تثبت وجود المنفعة العمومية، و إنما عليها أن تثبت مدى صحة وجود الأشخاص والممتلكات بمنطقة معرضة للأخطار الكبرى وجسامة الخطر لدرجة لا يمكن معه استمرار البقاء بمحل نزع الملكية.

8- على الرغم من الطابع الإلزامي لعقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية ودوره في ضمان جبر الأضرار التي تلحق المباني جراء وقوع الكوارث الطبيعية وتخفيف العبء على ميزانية الدولة ومن ثم دعم الاقتصاد الوطني، إلا أنه يشهد انخفاض في نسبة المشاركين بسبب الطابع الاحتمالي لهذه الكوارث التي قد لا تقع وعدم قدرة معظم المواطنين على دفع الأقساط هذا من جهة، إلى جانب غياب الوعي بأهمية هذه العقود من جهة أخرى.

9- إن المخالفات المرتكبة ولا تزال مستمرة من قبل المواطنين لهو تأكيد على نقص الثقافة العمرانية لدى الأفراد، خاصة الإحساس بخطورة المخالفات المرتكبة من قبلهم في ميدان البناء، سواء عند مخالفة الإجراءات القانونية المتعلقة بالبناء، أو القواعد التقنية ومدى تأثيرها السلبي على النسيج العمراني، وعلى مستقبلهم والأجيال القادمة، كما يؤكد غياب وعد تفعيل دور المجتمع المدني في مجال العمران عموما، وفي إطار الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية على وجه الخصوص.

10- إن غياب التعاون بين المواطنين والجهات الإدارية المختصة للعمل على تطبيق قوانين البناء والتعمير خاصة عند إدراج تعديلات بهاته القوانين، يجعل من الأوضاع تزداد سوءا وتعقيدا.

11- إن ضعف التكوين لدى الأشخاص المكلفين بالرقابة على المستوى المحلي من جهة، وتغليب الجانب الشكلي على معظم الإجراءات الرقابية التي يتخذونها، هو تشجيع على ارتكاب المخالفات.

12- على الرغم من أن القانون يقر بضرورة حماية الأعوان القائمين بالرقابة من كل أشكال التهديد والمضايقات أثناء تأدية مهامهم، إلا أن الميدان أثبت عكس ذلك فهذه الحماية منعدمة؛إذ يتعرض هؤلاء لمضايقات من جهات متعددة قَبْل وأثناء وبعد أداء مهامهم، الأمر الذي يحول دون فاعلية الرقابة ، ناهيك عن انتشار الفساد الذي يعد عاملا آخر يؤثر سلبا في فاعلية الرقابة في مجال العمران.

13- بعد أن أصبحت المباني المخالفة لقوانين العمران أمرا واقعا، لجأ المشرع إلى إجراء تسوية وضعية بعض البنايات القابلة للتسوية بعد تصحيح المخالفة وجعل البناء مطابق للقانون، كحل وقائي بدل هدم البناء مباشرة، خاصة بالنسبة للمباني التي لم يراعَ عند إنجازها مسألة الخطر الزلزالي وضرورة مقاومتها للزلازل، غير أن الطابع الوقتي لهذا القانون مقارنة بالعدد الكبير للمباني القابلة للتسوية، وكذا العوائق التي تطرح عند تطبيقه، وأيضا عدم الإستجابة السريعة لهذا القانون من طرف المواطنين كلها عوامل لا تسمح بتسوية جميع حالات البناءات القابلة للتسوية خلال المدة المحددة قانونا بخمس سنوات.

14- نص القانون على إنشاء أجهزة لها دور رقابي في ميدان العمران والبناء و بالنتيجة في مجال الوقاية من الأخطار الكبرى، إلا أنها لم تجسد بعد في الميدان بسبب قلة المختصين و ضعف الإمكانيات المادية، تتمثل هذه الأجهزة في المفتشية الجهوية للعمران والبناء التي صدر مرسوم إنشائها سنة 2008، و الوكالة الوطنية للتعمير،وأيضا المندوبية الوطنية للوقاية من الأخطار الكبرى التي صدر قانون تأسيسها في 2004. ومن ثمّ فقد وضع المشرع أجهزة يصعب تطبيقها في الميدان على الأقل في الوقت الحالي على الرغم من دورها الفاعل في مجال تخصصها، وعليه نأمل أن تجسد هذه الأجهزة في أقرب الآجال لسد النقص الموجود على المستوى المحلي وجعل الأمور أكثر جدية وفاعلية.

15- نلاحظ على الهيئات التي تم إنشاؤها بشأن الوقاية من الأخطار الطبيعية كانت كرد فعل على وقوع الكوارث الطبيعية بالجزائر، حتى التعديلات التي أدرجت ضمن القوانين المنظمة لها تميزت بالطابع الاستعجالي تم إصدارها بصدد تلك الظاهرة الطبيعية. وعليه فهاته القوانين ظرفية، فرضتها واقعة معينة، دون الإحاطة بكل العوامل التي تسببت في إلحاق الأضرار بالمباني ومعالجتها.

16- تخضع للرقابة التقنية البناءات العمومية التابعة للدولة كالمدارس والمستشفيات، وكذا البناءات الخاصة ذات النفع العام كالفنادق و المحلات، وكذا البناءات المدعمة من طرف الدولة كالسكن الاجتماعي أو الريفي؛ حيث

اشترط القانون على المستفيد مثلا من السكن الريفي إخضاع البناء للرقابة التقنية كشرط أساسي ليتمكن من سحب مبلغ الدعم، أما البنايات المدنية الخاصة بالأفراد فلم يجعل المشرع من مسألة الخضوع للرقابة التقنية إجباريا، وعليه تغاضى المواطن عن هذا الإجراء إلى جانب المبالغ المالية التي تتطلبها للقيام بإجراء الرقابة هذا من جهة ، وغياب الوعي لدى المواطنين بأهمية الرقابة التقنية من جهة أخرى.

17- غياب مراكز وهيئات خاصة بالبحث والدراسة للوقاية من الفيضانات مثلما هو معمول به في مجال وقاية البناء من الزلازل التي نجد (CGS) (octc) (CNERC) الخاصة بالبناء.

18- غياب النصوص القانونية المتعلقة بوقاية البناء من الفيضانات، وإن وجدت فهي غير كافية " القانون 05-12 المتعلق بالمياه "، وكذا غياب قواعد خاصة ضد الفيضان كما هي في RPA 99 VERSION 2003 .

ثانيا: الاقتراحات

بناء على ما تقدم فقد خلصت الدراسة إلى الاقتراحات التالية:

1- ضرورة العمل على أن تتزود كل بلدية بمخططات التعمير، لأن نجاح منظومة الوقاية من الأخطار الطبيعية في مجال العمران تبدأ من هذا المنطلق، ولأن المادة 18 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 والمادة 17 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 جعلت من أدوات التعمير تتكفل بكل الإجراءات الواردة بالقانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

2- يجب توفير الحماية الفعلية للأعوان المكلفون برقابة المخالفات العمرانية من مختلف التهديدات، لا أن تظل مجرد نصوص قانونية على ورق.

3- ضرورة تكثيف الجانب التحسيسي والتوعوي لدى المواطنين بخطر المخالفات العمرانية، و بأهمية الرقابة التقنية على البناء، والعمل على نشر الثقافة العمرانية عموما، والوقاية من الأخطار الطبيعية بهذا الميدان على وجه الخصوص. كما يجب تفعيل مشاركة كلا من المواطن والمجتمع المدني بهذا المجال.

4- يجب العمل بمبدأ عدم المصالحة مع المخالفين لقوانين التهيئة والتعمير بالنسبة للمخالفات الخطيرة حتى لا يفتح المجال واسعا أمام المخالفات العمرانية.

5- يجب إدراج نصوص قانونية تسمح للإدارات المختصة ممارسة الرقابة التقنية على البنايات بصفة إجبارية وأخرى تلزم المواطنين الأخذ بنظام التأمين الإلزامي من آثار الكوارث الطبيعية.

6- يجب على الإدارات المعنية الأخذ بإجراء نزع الملكية بسبب الخطر الكبير بالنسبة للبنايات المنجزة في المناطق الغير قابلة للتعمير بسبب تعرضها لمخاطر الكوارث الطبيعية، كما نقترح تغيير اسم " التصريح بالمنفعة العمومية "بـ "التصريح بوجود الخطر الكبير الجسيم"، وأيضا بشأن إجراء بيع الممتلكات يجب تحديد وجهة استعمالها بعد بيعها، باعتبارها ممتلكات عقارية مهددة بالخطر الكبير غير قابلة للبناء مستقبلا .

7- ضرورة إنشاء أجهزة تختص بالبحث في مجال الوقاية من خطر الفيضانات، ووضع قواعد خاصة ضد الفيضانات.

8- في إطار الوقاية من مخاطر الزلازل والفيضانات على الجهات المختصة أن تحرص على الصيانة الدورية الفعلية للمباني ومجاري المياه، إلى جانب التصفية الدورية للبالوعات الخاصة بصرف مياه الأمطار.

9- اعتماد مفهوم الوقاية من الأخطار الطبيعية كمادة أساسية لا ثانوية للتدريس في مختلف أطوار التعليم، لترسيخ ثقافة الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية.

10- ندعو المشرع لإصدار التنظيم المتعلق بالقانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى في إطار التنمية المستدامة نظرا لأهمية النصوص القانوني التي أدرجها القانون لا تزال دون تطبيق.

11- إن سر نجاح أو فشل سياسة العمران والبناء لا يقتصر فقط على وجود ذو الكفاءة ونظام البناء السليم؛ فلا بد لهذين العنصرين **من إرادة جادة ويد نزيهة قادرة على تطبيقه على الواقع** خلال سنوات وعقود ليبرز العمل الورقي. ولنجاح المنظومة القانونية المتعلقة بالعمران عموما وفي جانبها المتعلق بالوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية لا يكفي نجاح الجانب النظري ما لم يترافق معه نجاح في الجانب العملي.

12- على الرغم من وجود وجود ترسانة تشريعية في ميدان العمران بما توفره من ضمانات قانونية وأجهزة رقابية إلا أن المخالفات العمرانية مستمرة، ومن ثم يجب ألا نتذرع بغياب النصوص القانونية بغض النظر عما يسودها من ثغرات، وإنما يجب الإقرار بوجود تواطؤ بين الجهات المختصة والمخالفين ، فبات لزاما والحال هذه التصدي للأسباب وللجهات المعنية التي حالت ولا زالت تحول دون تطبيق القوانين العمرانية والتي أدت إلى انحراف نتائجه عن أهدافها المعلنة .

13- ضرورة جمع التشريعات المتعلقة بالعمران في مدونة واحدة خاصة بالعمران حتى يسهل للقارئ الرجوع والإطلاع عليها، ولكل راغب في البحث في هذا المجال.

الملاحق

الملحق رقم (01)

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

طلب رخصة البنـــاء

(المادة 34 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991)

1- الطالب (الطالب هو المستفيد من الرخصة في المستقبل)	
1.1 ☐ **الشخص الطبيعي** **1.2** ☐ **الشخص المعنوي** ☐ **عام** ☐ **خاص**	**الاسم، اللقب أو التسمية**..... ..... **العنوان (الرقم والشارع)** : ..... **الهاتف** : .....**بلدية** : .....
3.1 العقد الذي ثبت الملكية أو الاستغلال	☐ **نسخة من عقد الملكية** : ..... ☐ **شهادة الحيازة** : ..... ☐ **التوكيل** : ..... ☐ **نسخة ثانية من عقد إداري** : .....
4.1 مالك الأرض **(إذ لم يكن هو صاحب الأرض)**	**الاسم، اللقب أو التسمية** : .... **العنوان (الرقم والشارع)** : ....
2- قطعة الأرض (قطعة الأرض هي جزء من ملكية مكونة من قطعة أو عدة قطع متجاورة ملك لنفس المالك)	
☐ **منطقة حضرية** **1.2 تعيين قطعة الأرض : توجد في** ☐ **منطقة ريفية**	**عنوان قطعة الأرض بدقة** : .... **المساح الإجمالية لقطعة الأرض** : .....
2.2 مرجع مسح الأراضي	**قسم أو أقسام مسح الأراضي** : ..... **رقم القطعة أو أرقام القطع** : ..... **المساحة الإجمالية للقطعة أو القطع التي تتكون منها الملكية** .....
3.2 التقسيم	**هل قطعة الأرض ناتجة من ملكية كبرى مبنية ؟** **نعم** ☐ **لا** ☐
4.2 شهادة التعمير	**هل تم تسليم شهادة تعمير الخاصة بقطعة الأرض ؟** **نعم** ☐ **لا** ☐ **مرجع الشهادة** : ..... **تاريخ الشهادة** : .....
5.2 رخصة التجزئة	**هل تقع قطعة الأرض في أرض مجزأة** ☐ **نعم** ☐ **لا** **مرجع رخصة التجزئة** : ..... **تاريخ تسليم رخصة التجزئة** : .....

5.2 المبنى المتواجد حاليا فوق قطع الأرض	هل توجد من قبل مباني فوق قطع الأرض ؟ ☐ نعم ☐ لا هل تهدم بعض المباني أثناء إنجاز المشروع نعم ☐ لا ☐
المشروع	
1.3 السابقية	هل سبق للمشروع أن كان موضوع طلب رخصة البناء ؟ نعم ☐ لا ☐ رقم وتاريخ رخصة البناء : .....
2.3 صاحب المشروع المعماري (إن وجد)	الاسم، اللقب أو التسمية : ..... الصفة : ..... العنوان : .....
3.3 طبيعة الأشغال	☐ بناءات جديدة : ..... ☐ توسيع أو تعلية : ..... ☐ أشغال أخرى : .....
3.4 التخصيص	☐ سكن (ت) : ..... ☐ تجارة أو صناعة تقليدية : ..... ☐ محلات صناعية : ..... ☐ مكاتب : ..... ☐ بناءات فلاحية : ..... ☐ منشآت أخرى (وضحها) : .....
5.3 قسم السكن	
1.5.3 السكن عدد السكنات المقررة	☐ سكنات ذات غرفة واحدة (**01**) ☐ سكنات ذات غرفتين (**02**) ☐ سكنات ذات ثلاثة غرف (**03**) ☐ سكنات ذات أربعة غرف (**04**) ☐ سكنات ذات خمسة غرف (**05**) ☐ سكنات ذات ستة غرف (**06**)
2.5.3 أصناف وعدد السكنات	☐ سكنات فردية ☐ سكنات جماعية ☐ سكنات نصف جماعية
3.5.3 الاستعمال الرئيسي المنتظر	☐ استعمال شخصي ☐ للبيع ☐ للايجار

6.3 قسم للاستعمال الغير السكني	
1.6.3 النشاطات الرئيسية	**1)** ..... **4)** ..... **2)** ..... **5)** ..... **3)** ..... **6)** .....
7.3 مرائب ووقوف السيارات	☐ **عدد البقع في البنايات** ☐ **عدد البقع في البنايات الملحقة** ☐ **عدد البقع المقرر من حيث المساحة**
8.3 كثافة البناء	**المساحة الصافية الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني الموجودة قبل العملية** .....م^2 **المساحة الصافية الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني اللازم هدمها** ..... م^2 **المساحة الصافية الخارجة عن العمل بالنسبة للمباني المحتفظ بها** ..... م^2 **المساحة الصافية الخارجة عن العمل المستحدثة بمناسبة المشروع** ..... م^2 **معامل شغل الأرضية**..... م^2
9.3 الارتفاع الأقصى للبناء	**الارتفاع :** .....م أو **عدد الطوابق** .....
10.3 مدة الانجاز وكلفته	**التاريخ التقديري لانطلاق الأشغال** ..... **التاريخ التقديري لانتهاء الأشغال** ..... **مد الانجاز** ..... **الكلفة التقديرية للمشروع** .....
4 إطار مخصص للإدارة (لا تكتب عليه)	
☐ **1.4 قطعة الأرض توجد بمنطقة تمت دراستها في إطار مخطط عمراني**	**المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :** **المراجع وتاريخ المصادقة عليه**..... ..... **المنطقة المعنية** ..... **معامل شغل الأراضي الموافق عليه**..... ..... **مخطط شغل الأراضي :** **المراجع وتاريخ المصادقة عليه**..... ..... **المنطقة المعنية** ..... **معامل شغل الأراضي** ..... **مخططات أخرى مصادق عليها (اذكرها)**..... ....

2.4 ☐ **قطعة الأرض لا تقع في منطقة تمت دراستها في إطار مخطط عمراني**	**الكثافة مقبولة في المنطقة العمرانية:** .... **معامل شغل الأرض :** .....
توقيع مقدم الطلب	**ولاية :** ..... **في** ..... **تأشيرة مقدم المشروع** **الختم والتوقيع**
هذه الوثيقة موجودة لدى البلديات والأقسام الفرعية والمديريات الولائية المكلفة بالتعمير **ضع علامة × في الخانة المناسبة**	

.....في/ .....

تأشيرة رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (02)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : ..... **ولاية**..... **في/** .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مديرية العمران والبيئة

مكتب رخص البناء

رقـــم : ...../**2012**

وصل إيداع خاص بملف:

(رخصة بناء، هدم، تجزئة، تجديد، شهادة تعمير، قسمة، مطابقة، رخصة إتمام)

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28

الاسم واللقب	تاريخ الوصول	عنوان المشروع	عدد الوثائق

إمضـــــاء المكـــــلف

الملحق رقم (03)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : ..... **بتاريخ:** .....

مديرية التعمير والبناء

مصلحة التعمير

مكتب التنظم ...../م ت ب/ ج ن / **2012**

إلى السيد/ رئيـــــس المجـــــس الشعـــبـــي
البلـــدي لبلديـــة.....

بناء على طلب رخصة البناء رقم /.....

بناء : سكن عائلي

لفائدة / .....

الكائن/ .....

يشـــرفـــنـــي أن أحيـــطكـــم علـــما بـــأن مصـــالحنـــــا تدلـــي بـــرأي المـــوافقـــة علـــى إصـــدار قـــرار رخصـــــة البنـــاء طبقـــا للمـــــــرسوم التنفيـــــذي رقـــم 176/91 المـــؤرخ فـــي 1991/05/28 . كمـــــا يجـــــب مـــراعـــاة التحفـــظـــــات المـــذكـــورة فـــــي الخلـــــف ومـــــوافـــاتنـــا بنسخـــــة مـــــن قـــــرار رخصـــة البنـــاء

...../.....

مـــــلاحـــظـــــات

- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.
- وضع إشارة على ارتفاع لا يقل 1,50م بها اسم ولقب صاحب المشروع، رقم الرخصة وتاريخها، ونوعية الأشغال وتاريخ انطلاقها.
- عدم قطع الأشجار بسبب الأشغال والمساس بحقوق الجوار طبقا لأحكام القانون المدني.
- عدم إتلاف الشبكات المختلفة وتحمل أشغال وتكاليف الإصلاح في حالة عطبها.
- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراني مشرف ومنسق، وذات طلاء بلون فاتح وبنمط موحد.
- على صاحب المشروع إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي حال إنتهاء الأشغال خلال بخمسة عشر (15) يوم قصد الحصول على شهادة المطابقة.
- يجب على مصالح البلدية التأكد من صحة الملكية لتفادي حدوث منازعات.
- يجب الأخذ بعن الاعتبار الملاحظات المبدأة من طرف المصالح التقنة الاخرى
- تبقى حقوق الجوار محفوظة.

مـــديـــر التعمـــــير والبنـــــاء

الملحق رقم (04)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : ..... **بتاريخ:** .....

مديرية التعمير والبناء

مصلحة التعمير

مكتب العقود ...../م ت ب/ م ت / **2012** **إلى السيد/ رئيـــــس المجـــــس الشعـــبـــي**

البلـــدي لبلديـــة.....

الموضوع: ح / ملف طلب رخصة بناء سكن عائلي وتجاري

لفائدة/.....

الكائن/ القطعة رقم .....تجزئة.....

ردا على إرسالكم المشار إليه بالموضوع أعلاه وبعد دراسة الملف من طرف مصالحنا، نعيد لكم الملف وذلك للأسباب التالية:

- أرضية المشروع تقع داخل مخطط تجزئة ورثة ..... الملغاة بقرار صادر من مصالح بلدية.....تحت رقم ...../.... بتاريخ .../...../.....

المديـــــر

الملحق رقم (05)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : ..... **قرار رقم :** ...../ م.ت. إ.ع/ **2012**

دائرة : ..... **يتضمن منح رخصة بناء سكن عائلي**

بلدية : ..... **لفائدة السيد :** .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

- **بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في 2011/16/22 المتعلق بالبلدية.**
- **بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 1995 /09/25.**
- **بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.**
- **بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في : 1975/09/20 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.**
- **بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابق ورخص الهدم وتسليم ذلك.**
- **بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 211/85 المؤرخ في : 1985/08/13 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء**
- **بناءا على طلب السيد : .....بتاريخ...../...../..... المتعلق بطلب رخصة بناء سكن عائلي**

الكائن بالتجزئة.....قطعة رقم .....ببلدية.....

بناءا على موافقة رئيس تقسيمية البناء والتعمير والإسكان لدائرة.....في إرساله رقم: ..../..... بتاريخ ...../...../.....

- **بناءا على وصل التسديد رقم : .....في : ...../...../.....**

بـــاقتـــــراح من السيـــــد الأميـــــن العـــــام للبلديـــــة

يـــقـــــــــرر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء للسيد / .....قصد القيام بأشغال بناء سكن عائلي الكائن بالتجزئة .....قطعة رقم .....بلدية .....، وفقا للمخططات المصادق عليها والمعدة لهذا الغرض.

...../.....

المادة الثانية: تدوم صلاحية هذه الرخصة سنتان (02) قابلة للتجديد في حالة توقف الانشغال أو عدم الشروع فيها لمدة سنتن.

المادة الثالثة: كل بناء ينجز غير مطابق للمخططات المذكورة أعلاه يهد ويتابع مالكه حسبما تقتضيه القوانين المعمول بها.

المادة الرابعة : يلزم المستفيد بهذه الرخصة بتنفيذ التراصف الذي يجعل البناية منسجمة مع مجاوريها ومحيطها العمراني وكذا البعد المقرر قانونا من محور الطرق ومراعاة توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف.

المادة الخامسة: يجب على المستفيد احترام الشروط التالية:

1- وضع إشارة على ارتفاع لا يقل 1,50م بها اسم ولقب صاحب المشروع، رقم الرخصة وتاريخها، ونوعية الأشغال وتاريخ انطلاقها.

2- عدم قطع الأشجار بسبب الأشغال والمساس بحقوق الجوار طبقا لأحكام القانون المدني.

3- عدم إتلاف الشبكات المختلف وتحمل أشغال وتكاليف الإصلاح في حالة عطبها.

4- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات واجه عمراني مشرف ومنسق، وذات طلاء بلون فاتح وبنمط موحد.

5- إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار قبل وقف الأشغال بخمسة عشر (15) وما ولا يمكن مباشرتها إلا بالحصول على شهادة الشروع في الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة.

المادة السادسة: لا تعد هذه الرخصة وثيقة للملكية ولا يمكن في أي حال من الأحوال الادعاء بها لإثبات ذلك.

المادة السابعة: يكلف كل من السادة : الأمين العام للبلدية ورئيس تقسيمية البناء والتعمير والإسكان بتنفيذ هذا القرار الذي سيسجل بسجل القرارات الإدارية.

بلدية.....

في ...../...../.....

الملحق رقم (06)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مديرية العمران والبيئة
مكتب رخص البناء

قرار (تجديد) رخصة بناء رقم : .....
بتاريخ: .....
المتعلق بـــ:.....
لفائدة السيد(ة): .....

قـــــــــــــرار

إن رئيـــــس المجـــــس الشعـــبـــي البلـــدي لبلديـــة.....

- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في 2011/16/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في : 1975/09/20 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم رقم 175/19 المؤرخ في: 1991/05/28 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئـــة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابق ورخص الهدم وتسليم ذلك.
- بناءا على القانون رقم : 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها
- بناءا على طلب رخصة البناء المقدم من طرف السيد(ة): .....بتاريخ...../...../.....
- الذي يرغب في القيام بـــ : .....
- العنوان التالي:.....
- بناءا على موافقة فرع السكن والتجهيزات العمومية لولاية ..... تحت رقم: ..../..... بتاريخ.....
- بناءا على وصل التسديد رقم : .....في :...../...../.....

يـــقـــــــــــرر

المادة الأولى: يحدد القرار رقم .....المؤرخ في : ..... المتضمن :.....لفائدة السيد(ة) .....وفقا للمخططات المعدة لهذا الغرض والمعدلة والمصادق عليها بتاريخ ..... تحت رقم:.....

- تمنح رخصة البناء للسيد(ة):..... للقيام بالأشغال المذكورة أعلاه، وفقا للمقـــاييس العمرانيـــة الـــواردة بالتصاميم المصادق عليها وبالمكان المحدد بمخطط الموقع.

المادة الثانية: كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المذكورة أعلاه يهدم ويتابع مالكه حسبما تقتضيه القوانين المعمول بها.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع بنفيذ واحترام التراصف الذي يجعل البناية منسجمة مع مجاوريها ومحيطها العمراني وكذا البعد المقرر قانونا من محور الطرق ومراعاة توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف

المادة الرابعة :. يجب على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف وكذا احترام الشروط التالية:

6- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.

7- وضع إشارة على ارتفاع لا يقل 1,50م بها اسم ولقب صاحب المشروع، رقم الرخصة وتاريخها، ونوعية الأشغال وتاريخ انطلاقها.

8- عدم قطع الأشجار بسبب الأشغال والمساس بحقوق الجوار طبقا لأحكام القانون المدني.

9- عدم إتلاف الشبكات المختلفة وتحمل أشغال وتكاليف الإصلاح في حالة عطبها.

10- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراني مشرف ومنسق، وذات طلاء بلون فاتح وبنمط موحد.

11- على صاحب المشروع إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار قبل وقف الأشغال بخمسة عشر (15) ولا يمكن مباشرتها إلا بالحصول على شهادة الشروع في الأشغال كما يجب الالتزام بمحتوى نفس المادة قبل انتهاء الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة (المرسوم رقم 176/91).

12- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية يمكن الادعاء بها لإثبات ذلك .

13- هذا القرار يلغي ويعوض القرار رقم:.....بتاريخ:.....لفائدة السيد(ة).....

المادة الخامسة: تصبح رخصة البناء رقم :..... المؤرخة :.....لفائدة السيد(ة): ..... والخاصة بـــ: ..... غير سارية المفعول إذا انقضت مدة (01) سنة واحدة دون الشروع في الأشغال، مع العلم أن مدة الانجاز تقدر بـ 24 شهرا طبقا للقانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20.

المادة السادسة: يكلف كل من السادة : الأمين العام للبلدية ورئيس مصلحة البناء والتعمير للولاية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس فرقة شرطة العمران لبلدية ..... بتنفيذ هذا القرار.

بلدية..... في .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (07)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مديرية العمران والبيئة
رقم/..../2012

قرار رخصة تجزئة رقم : .....
بتاريخ:.....
لفائدة السيد(ة): .....
العنوان:.....

قـــــــــرار

إن رئيـــــس المجـــــس الشعـــبـــي البلـــدي لبلديـــة.....

- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في 2011/16/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم رقم 175/19 المؤرخ في: 1991/05/28 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابق ورخص الهدم وتسليم ذلك وخاصة المادة 07 منه.
- بناءا على طلب التجزئة المقدم من طرف السيد(ة): .....بتاريخ...../...../.....
- الكائن بـــ : .....
- بناءا على موافقة مدير التعمير لولاية ..... تحت رقم: ..../..... بتاريخ.....
- بناءا على وصل تسديد رقم : .....في :...../...../.....

يـــقـــــــــرر

المادة الأولى: يرخص للسيد(ة): ..... بتجزئة العقار
الكائن بـــ: .....
المقدر مساحته الإجمالية :..... م^2 إلى قطعتين (02).

المادة الثانية: صبح هذا القرار ملغى إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن القرار وإذا لم تكتمل الأشغال خلال الأجل المحدد أعلاه حيث لابد من التجديد

المادة الثالثة: يكلف كل من السادة : الأمين العام للبلدية ورئيس مصلحة البناء والتعمير للولاية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس فرقة شرطة العمران لبلدية ..... بتنفيذ هذا القرار.

بلدية..... في .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (08)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ..... قرار إلغاء تجزئة رقم:.....

دائرة ..... بتاريـــخ :.....

بلدية ..... المتعلق : .....

مديرية العمران والبيئة لفائدة السيد(ة):.....

قـــــــــــــرار

إن رئيـــس المجلس الشعبـــي البلـــدي لبلديـــة .....

1- بمقتضى القانون رقم:08/90 المؤرخ في :12 رجب 1410 الموافق لـــ:07 أفريـــل 1990 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم.

2- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

3- بمقتضى الأمر رقم:01/85 المؤرخ في :13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

4- بمقتضى القانون رقم:29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـــ:01 سبتمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

5- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :175/91 المؤرخ في : 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المعدل والمتمم.

6- بمقتضى المرسوم رقم :176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم.

7- بناء على إرسالية مدير التعمير والبناء لولاية ..... رقم :.....المؤرخة في ..... والمتضمنة إلغاء قرارات التجزئات الثلاثة لطريق .....لعدم وجود التهيئة.

8-

يقـــــــــرِر

المادة الأولى: يلغى قرار التجزئة المؤرخ في .....تحت رقم :.....

لفائدة: ..... والمتمثل في تجزئة .....قطعة :.....

المادة الثانية :يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية ومنسق أمن ولاية بسكرة رئيس مفرزة الحرس البلدي بتنفيذ هذا القرار.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (09)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

قـــرار رقـــم : ...../ م.ت. إ.ع/ 2012

قـــــرار هـــــدم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

- بمقتضى القانون رقم: 11/10 المؤرخ في : 2011/06/22 المتعلق بالقانون البلدي.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم رقم 91/175 المؤرخ في: 1991/05/28 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 91/176 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم وتسليم ذلك.
- بناء على طلب شهادة الهدم المقدم من طرف السيد (ة):.....

الذي يرغب في القيام بهدم: بناية

- الكائنة بـــ:.....

- بناء على موافقة مدير التعمير لولاية .....تحت رقم .....بتاريخ .....
- رقم الوصل :.....بتاريخ :.....

يـــقـــــــــرر

المادة الأولى: السيد(ة) .....ملزم بالهدم الكلي.

للبناية الموجودة بـــ: ..... بعد (20) يوما من تاريخ الحصول على هذه الرخصة وبعد تصريح بفتح الورشة.

المادة الثانية: تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية (المادة 74):

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال الثلاث سنوات الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة الثالثة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية وقائد فرقة الدرك الوطني لبلدية ..... ومسؤول فرع البناء والتعمير للدائرة كل فيما يخصه بتنفيذ محتوى هذا القرار. بلدية ..... في .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (10)

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة

ولايــة ..... ولاية ..... :.....

دائــرة .....

بلديــة .....

مديــرية العمــران و البيئــة

رقم/...../**2012**

شهـــادة تعميـــــر

إن رئـــيـــس المجلـــس الشعـبـــي البلـــدي لبلديـــة .....

01- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لــ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.

02- بمقتضى الأمر رقم:58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

03- بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها.

04- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لــ: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

05- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

06- بمقتضى المرسوم رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة الهدم و رخصة البناء و شهادة مطابقة و تسليم ذلك.

بناءا على طلب شهادة تعمير لفائدة السيد: .....

الكائن بــ: بلديـــــة .....

بناءا على إرسالية مدير التعمير و البناء لولاية ..... تحت رقم:..... بتاريخ: .....

طبقا لوصل تسديد رقم: ..... بتاريخ: .....

يشهـــــد رئيـــس المجلـــس الشعـــبـــي البلـــدي

حســـب مخطـــط شغـــل الأراضـــي بـــ..... المصـــادق عليـــه بتاريـــخ ..... تحـــت رقم:..... فـــإن أرضيـــة المشـــروع مخصصـــة للتجهيـــزات.

رئيـــس المجلـــس الشعبـــي البلـــدي

الملحق رقم (11)

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة

ولاية ..... **قــرار رقــم:.....**

دائرة ..... **يتضمــن شهــادة تقسيــم**

بلدية ..... **للسيد/ة: .....**

مديريــة العمــران و البيئــة **للعقار الكائن:..... مكتــب رخــص البنــاء**

رقم/...../2012

-*-قــــــــــــــرار-*-

إن رئيــس المجلــس الشعبــي البلــدي

1- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لــ: 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.

2- بمقتضى القانون رقم:29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأول 1411 الموافق لــ: 01 سبتمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعميــر.

3- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

4- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة تجزئة و شهادة التقسيم و رخصة الهدم و رخصة و شهادة مطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

5- بناء على طلب شهادة تقسيم المقدمة من طرف السيد:.....

الكائنة :.....

1- بناء على موافقة مصالح التعمير والبناء تحت رقم/.....بتاريخ.....
2- رقم الوصل:.....بتاريخ:.....

يقــــــــرر

المـــادة الأولـــى: يرخص للسيـــد:.....

بتقسيم العقار الكائن .....

ذو المساحة الإجمالية .....ومقسمة إلى قسمين كما هو محدد بالمخطط المرفق.

المـــادة الثانيـــة : السيد الأمين العام للبلدية مكلف بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في دفتر القرارات.

القسمة الأولى 01: تقدر مساحتها بـــ.....م2

القسمة الثانية 02: تقدر مساحتها بـــ.....م2

ولاية .....: في .....

رئيـــس المجلـــس الشعبـــي البلـــدي

الملحق رقم (12)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

محضـــر جـــرد

في اليوم ..... من شهر ..... سنة ألفين واثنا عشرة انتقلت اللجنة المكلفة بالمعاينة لجرد وهذا من أجل إعداد شهادة مطابقة طبقا للأحكام القانونية 90-29 الصادر في 1990/12/04 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91-179 الصادر في 1991

أعضاء اللجنة :
- رئيس فرع التعمير والبناء : .....
- ممثل بلدية .... : .....
- ممثل المصلحة التقنية لبلدية .... : .....

قمنا نحن أعضاء اللجنة بمعاينة البيانات التالية لفائدة السيد : ..... الحامل لرخصة بناء رقم : .../ م. ت/ ...بتاريخ : ../../... الصادرة عن: ....، والتعلقة بـــ: بناء سكن عائلي بتجزئة ..... قطعة بـــبلدية ... القطعة رقم : .....لبلدية .....

حيث لاحظت اللجنة تطابق البيانات مع المخططات المصادق عليها من طرف فرع التعمير والبناء لدائرة ..... تحت رقم : ../..... بتاريخ : ../../.....

لـــهذا قررت اللجنة بالإجمـــاع منحـــه شهادة مطابقة.

رئيس فرع التعير والبناء لدائرة.....
.....

ممثل بلدية .....
.....

ممثل المصلحة التقنية لبلدية .....
.....

الملحق رقم (13)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : ..... بلدية .....في ..... دائرة :

.....

بلدية : .....

قرار رقم : ...../ م.ت. إ.ع/ 2012

شهـــــادة المطابقـــــة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في 2011/16/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى الأمر رقم 58/75 المؤرخ في : 1975/09/20 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم 01/85 المؤرخ 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقالا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها
- بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابق ورخص الهدم وتسليم ذلك.
- بناء على طلب شهادة المطابقة لفائدة السيد : .....لبلدية .....

يشهـــد رئـــيس المجلـــس الشعبـــي البلـــــدي

بأن بناية السيد (ة): ..... الكائن: .....

حاصل على رخصة بناء رقم : ...../ أ.ع/..... الصادرة بتاريخ : ...../...../.....

أنها مطابق للمخططات المصادق عليها من طرف فرع السكن والتجهيزات العمومية لدائرة ..... بتاريخ ...../...../.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (14)

الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة

ولايـة ..... قرار إلغاء رخصة بناء رقم:.....

دائـرة ..... بتاريخ:.....

بلديـة ..... المتعلق:.....

مديريـة العمـران و البيئـة لفائدة السيد(ة):.....

مكتـب رخـص البنـاء

قـــرار إلغـــاء رخصـــة بنـــاء

إن رئـيـس المجلـس الشعبـي البلـدي لبلديـة .....

بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 20 رجب 1432 الموافق لـــ: 22 يونيـــو 2011 المتعلـــق بالبلدية.

بمقتضى الأمر رقم:58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

بمقتضى الأمر رقم: 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها.

بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـــ: 01 ديســمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئـــة و التعمير و البناء المعدل و المتمم.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شـــهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة الهدم و رخصة البناء و شهادة مطابقـــة و تســـليم ذلك المعدل و المتمم.

بناءا على القانون رقم: 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

بناءا على إرسالية مكتب المنازعات تحت رقم: .....بتاريخ: .....

بناءا على الحكم الصادر في: ..... فهرس رقم:..... القاضي برفض الدعوى المرفوعة من طرف ..... و المؤيد من طرف المجلس القضائي بتاريخ..... فهرس.....

يقـــــرر

المادة الأولى: يلغى قرار رخصة البناء المؤرخ في:..... تحت رقم:.....

لفائدة: ..... و المتمثل بمشروع:.....

المادة الثانية: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية.

المادة الثالثة: تصبح رخصة البناء رقم: ..... المؤرخة في:..... ملغاة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (15)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : ..... بلدية ..... في /.....

دائرة : .....

بلدية : .....

محضـــر معاينـــة

أنا الممضي أسفله السيد:..... الرتبة .....

انتقلت يوم:.....إلى المكان التالي /.....

حدود المشروع : شمالا/.....شرق.....

جنوب.....

اسم ولقب صاحب المشروع:.....

نوعية العقد:.....

الشبكات المختلف وأبعادها على المشروع ونوعية الأرضية:.....

.....

.....

الغاز:.....

المياه الصالحة للشرب.....

المياه المستعملة.....

الكهرباء.....

نسبة تقدم الأشغال في المشروع: (حالة البناية):

.....

.....

ملاحظة:.....

العون المكلف: .....

الملحق رقم (16)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....
مـديـريـة الـتـعـمـيـر والـبـنـــاء
بلدية : .....
محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....
.....
.....
.....

الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....
.....
.....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....
تاريخ ومكان الازدياد : .....
عنوان الإقامة : .....

تصريحات محتملة : .....
.....
.....
.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :
- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء ☐

الملحق رقم (17)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....
مـديـريـة الـتعمـيـر والبـنـــاء
بلدية : .....
محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون رقم **90-29** المؤرخ في أول ديسمبر سنة **1990** والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم..... المسلمة يوم..... من طرف.....
.....
الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....
.....
المخالف : الاسم ..... اللقب : .....
تاريخ ومكان الازدياد : .....
عنوان الإقامة : .....
تصريحات محتملة : .....
.....
.....
.....
أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة .....
.....
.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :
- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء ☐

الملحق رقم (18)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....
مـديـريـة التـعـمـيـر والبـنـاء
بلدية : .....
محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة هدم

سنة ..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....

.....

.....

.....

الكائنة بـ : (العنوان، الحي، المدينة) .....

.....

.....

المخالف : الاسم ..... اللقب : .....

تاريخ ومكان الازدياد : .....

عنوان الإقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

.....

.....

.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :
- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء ☐

الملحـــق رقم (19)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

تصـــــــريح

ولاية : .....

دائرة / المقاطع الادارية : .....

1- تعريف المصرح :

الاسم : ..... اللقب : .....

اسم الشركة : .....

المولود (ة) في : .....

بـــ : ..... ولاية : .....

ابن (ة) : ..... و : .....

العنوان : .....

2- تعريف البناية :

أصرح أنني شرعت في انجاز بناية :

الطبيعة : .....

العنوان : .....

- بلدية : .....
- ولاية : .....

☐ غير متممة مع وجود رخصة البناء

- الطبيعة القانونية الأرضية * : .....
- راجع رخصة البناء : .....
  - رقم القرار : .....
  - معد من طرف : .....
  - تاريخ التسليم : .....
  - تاريخ انتهاء الأجل الممنوح : .....
- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة ☐
  غر مطابقة لرخصة البناء المسلمة ☐
  - الهيكل : ☐
  - الطوابق : ☐
  - الواجهة : ☐
- حالة تقدم الأشغال :
  - الهيكل : متمم ☐
    غير متمم ☐
  - الواجهات : متمم ☐
    غير متممة ☐
  - التهيئات الخارجية : متممة ☐

غير متممة ☐

☐ متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة

–الطبيعة القانونية للأرضي : .....

–راجع رخصة البناء : .....

- رقم القرار : .....
- معد من طرف : .....
- تاريخ التسليم : .....
- تاريخ انتهاء الصلاحية : .....

–الأجزاء غير المطابقة :

- مساحة الأرضية المبنية ☐
- الهيكل ☐
- عدد الطوابق ☐
- الواجهات ☐
  - الرئيسية ☐
  - الجانبية ☐
  - الخلفية ☐

–حالة تقدم الأشغال :

- الـــهيـــكـــــــل : متمـــم ☐
  غير متمم ☐
- الـــــواجهـــــات : متمـــم ☐
  غير متمم ☐
- التهيئات الخارجية : متمـــم ☐
  غير متمم ☐

☐ متممة بدون رخصة بناء.

– الطبيعة القانونية للأرضية : .....

– المساحة : .....

– مساحة الأرضية المبنية : .....

– عدد الطوابق : .....

☐ غير متممة بدون رخصة بناء .

– الطبيعة القانونية للأرضية : .....

– المساحة : .....

– مساحة الأرضية المبنية : .....

– عدد الطوابق : .....

– حالة تقدم الأشغال :

- الـــهيـــكـــــــل : متمـــم ☐
  غير متمم ☐

- الـــــواجهـــــات : متمـــم ☐
  غير متمم ☐
- التهيئات الخارجية : متمـــم ☐
  غير متمم ☐

3- طبيعة العقد المطلوب :

تطبيقا لأحكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في يوليو سنة 2008، اطلب الاستفادة من:

- ☐ رخصة إتمام
- ☐ شهادة المطابقة
- ☐ رخصة بناء على سبيل التسوية.
- ☐ رخصة إتمام على سبيل التسوية.

للشروع في مطابقة بنايتي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناية و / أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.

4- توقيف الأشغال : (بالنسبة للبنايات غير المتممة)

أصرح بشرفي بتوقف الأشغال وألا أستأنفها حتى احصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.

5- الاكتتابات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـــ :

- **التقدم بطلب شهادة مطابقة** ☐
- **ألا أسكن أو استغل البناية قبل الحصول على شهادة المطابقة** ☐

بالنسبة للبنايات غير المتممة :

- **القيام بإيداع طلب فتح ورشة** ☐
- **الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفي للورش طيلة مد الأشغال** ☐
- **أبقاء الورشة على حال نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق** ☐
- **الانطلاق في الأشغال في اجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخص الإتمام** ☐
- **الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو إضرار** ☐
- **طلب شهادة المطابقة في اجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال** ☐
- **عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقا لأحكام القانون** ☐

أصرح أنني اطلعت على القانون 08-15 المؤرخ ف 20 يوليو سن 2008 والمرسوم التنفيذ رقم 09-154 ف مايو سنة 2009

- **الإمضاء المصادق عليه للمصرح**

التاريخ :

6- الرأي المعلل لمصالح التعمير التابع للبلدية :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- إمضاء رئيس المجلس الشعب البلدي

التاريخ :

☐ **ضع علامة (×) ف الخان المناسبة**

- **ملك صاحب البناء** ☐
- **شهادة الحيازة** ☐
- **حق الانتفاع (م ف ف – م ف ج)** ☐
- **عقد إداري** ☐
- **أرضية تابعة للأملاك الوطنية** ☐
- **أرضية تابعة لأملاك البلدية** ☐
- **أرضية خاصة ملكها الغير** ☐

الملحق رقم (20)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديمقـــراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

شهـــادة توقيـــــف الأشغـــــال

(الملحق 02 المرسوم رقم: 154/ 09، القانون رقم : 15/08)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

- بمقتضى القانون 90/08 المؤرخ في 7 ابريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم.
- بمقتضى القانون رق 15–08 المؤرخ ف 20 ولو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها.
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154–09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح، بمطابقة البنايات.
- يشهد –

بناء على هذه الوثيقة بأن أشغال البناء :

- غير المتممة شرع فيها :

برخصة البناء المسلمة بقرار رقم .....بتاريخ .....سنوات

☐ مطابقة لأحكام رخصة البناء.

☐ غير مطابق لأحكام رخصة البناء.

- غير المتممة شرع فيها:

☐بدون رخصة البناء.

الكائنة بالعنوان التالي.....

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم .....المودع من طرف :

الاسم واللقب.....

اسم الشركة.....

العنوان.....

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخ .....لأعوان التعمير التابعين للدولة / مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر ببلدية.....في .....

رئيـــس المجلـــس الشعبـــي البلـــدي

الملحق رقم (21)

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

محضر عدم المطابقة

ولاية:.....

مديرية التعمير والبناء:.....

دائرة/ مقاطعة إدارة:.....

بلدية :.....

محضر رقم:.....المؤرخ في:.....

معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير

في السنة.....واليوم .....من الشهر:.....

على الساعة.....و.....دقيقة.....

نحن العون (الاسم) و(اللقب).....

الصفة.....

تكليف مهني رقم:.....بناء على القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها ،قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه:

صاحب البناية:

الاسم:.....

اللقب:.....

اسم الشركة:.....

تاريخ ومكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

1-**عدم مطابقة البناية:**

طبيعة البناية

☐ سكن

☐ مرفق

☐ سكن وتجارة

☐ صناعة أو حرف

☐ انتاج فلاحي

☐ خدمات

☐ أخـــر

الكائنة بـــ (العنوان، حي، مدينـــة).....

حالـــة الأشغـــال:

☐ مطابقة لرخصة البناء رقم:..... مسلمـــة فـــي .....

☐ غير متممة وغير المطابقة لرخصة البناء رقم:.....مسلمـــة فـــي.....

☐ متممة وغير المطابقة لرخصة البناء رقم:.....مسلمـــة فـــي.....

☐ متممـــة بـــدون رخصـــة.

☐ غيـــر متممـــة بـــدون رخصـــة

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة:

☐ العلو

☐ البنية التحتية

☐ الهيكل

☐ الواجهات

☐ مكان إقامة البناء

☐ أخـــر

1- معاينـــة المخالفـــات للقانـــون:

☐ إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة

☐ تشييد بناية داخل تجزئة حائزة على رخصة تجزئة

☐ بيع قطعة عرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات تهيئة

☐ بناية غير متممة في أجل رخصة البناء

☐ تشييد بناية بدون رخصة بناء

☐ عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء

☐ عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد

☐ شغل واستغلال بناية قبل تسليم شهادة مطابقة.

☐ تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال

☐ استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة

☐ عدم التوقف الفوري للأشغال.

☐ عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية

☐ الربط الغير قانوني المؤقت أو النهائي للبناية بشبكات النفع قبل التسليم حسب الحالة رخصة البناء أو شهادة المطابقة

☐ فتح ورشة إتمام بدون ترخيص .

☐ غياب السياج ولافتة إشارة الأشغال

☐ عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام .

☐ وضع مواد البناء ،الحصى،الردوم على الطريق العمومي.

☐ عدم إيداع شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.

إمضاء صاحب البناية:

حـــرر بـــ:.....في:.....

رئيـــس الفرقـــة

ملاحظة :ضع علامة (X) في الخانة المناسبة

☐ رفض الإمضـــاء

الملحق رقم (22)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديـــمقراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

محضـــر معاينـــة

عام ألفين واثنا عشرة وفي اليوم ..... من شهر ..... وعلى الساعة .....صباحا

انتقلت اللجنة التقنية المكونة من السادة وتحت إشراف السيد/ .....رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ..... :

- ..... نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- ..... ممثل المصلحة التقنية لبلدية .....

إلى مسكن السيد : .....

الكائن بـــ : ..... ببلدية .....

*حيث لاحظنا:

- .....

حرر هذا المحضر في نفس اليوم والشهر والسنة.

ممثل المصلحة التقنية نائب رئس المجلس الشعبي البلدي

....

الملحق رقم (23)

الجمهـــورية الجـــزائريـــة الديمقـــراطيـــة الشـــعبيـــة

ولاية .....

مديـــــرية التعمـــــــــير والبنـــــــاء **ولاية .....في .....**

مصلـــــــحة التعمـــــــــير

مكتب التنظيم ...../ م ت ب / م ت / 12 **إلى السيد رئيس لجنة دائـــرة ..... المكلفة بالبت في مطابقة البنايات**

الموضوع : إبداء الرأي حول ملف (تسويـــة) إتمام سكن عائلي

يشرفني أن أرسل لكم ملف طلب الحصول على رخصة إتمام على سبيل التسوية برأي الموافقة للبناية المتمثلة في إتمام سكن عائلي الكائنة / بالقطعة رقم ..... لتجزئة ..... بتراب بلدية ..... لفائدة /.....

المـــرفقـــات:

- **إرسالية مديرية أملاك الدولة تحت رقم : .....** **المـــــديـــــــر**

  بتاريخ : ...../ ...../.....

- **ملاحظـــــة:**
  - **نقص شهادة توقيف الأشغال.**

الملحق رقم (24)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
Republique Algerienne Democratique et Populaire

وزارة المالية	Minister Des Finances مديرية
أملاك الدولة	Direction Des Domaines
ولاية	De La Wilaya e ……
مصلحة : ع . ت . ع	Service : O . E . D
مكتب : الجدول العام	Bureau : T . G . I
ملف : مطابقة البنايات	Dossier
رقم : ...../ م أ د / ب. خ / 2012	N°= …../ D . D / L . S / B . K /…/ 2012

المديـــــر الولائـــــي لأملاك الدولـــــة

إلـــــى

السيـــــد/ مدير التعمير والبناء لولاية .....

الموضوع : ف/ي إبداء الرأي حول عقار محل طلب رخصة بناء على سبيل التسوية

لفائدة السيدة/ .....

المرجـــــع : إرسالكم رقم ..... المؤرخ في .../.../.....

ردا على إرسالكم المنوه به أعلاه بالمرجع، وتبعا لنتائج التحقيق العد من طرف مصالح بفتشية أملاك الدولة لدائرة ..... بتاريخ .../.../..... إرسال رقم ..... حول قطعة أرض مساحتها .....م^2
شيد عليها بناية للمعنية تقع بتجزئة ..... قطعة ..... لبلدية ..... ، والذي خلص أن ملكتها تنتمي إلى مجموعة أملاك الدولة رقم ..... من خطط مجلس الشيوخ لدوار ..... القديم المصادق عله بتاريخ .../../...
صبت في الصندوق الوطني للثورة الزراعية بموجب القرار الولائي .... المؤرخ في .../.../... ، تصرفت فيها البلدية دون تسوية لدى مصالح ألاك الدولة آلت ملكية القطعة المذكورة للسيد/..... بموجب عقد بيع رقم .../2006 والمشهر في .../.../2006 حجم .... رقم ....

المدير الولائي لأملاك الدولة

الملحق رقم (25)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية .....
دائرة .....
بلدية.....
مديرية العمران والبيئة
مكتب رخص البناء

قرار رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة
غير مطابقة لرخصة بناء رقم:.....
بتاريخ:.....
المتعلق بـــ: بناء سكن عائلي (تسوية)
لفائدة السيد(ة):.....

قـــــــــــــرار

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

1- بمقتضى القانون رقم:10/11 المؤرخ في :20 رجب 1432 الموافق لـــ:22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.
2- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
3- بمقتضى الأمر رقم:01/85 المؤرخ في :13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
4- بمقتضى القانون رقم:29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـــ:01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
5- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :175/91 المؤرخ في : 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
6- بمقتضى المرسوم رقم :176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
7- بناءا على القانون رقم:15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها .
8- بناءا على المرسوم : 09/154 المؤرخ في :2009/05/02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة.
9- بناءا على المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لتشكيل لجنة الدائرة وطعن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية سيرها.
10- طبقا لمراسلة وزارة السكن والعمران تحت رقم :..... المؤرخ في: ..... المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في :2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.
11- بناءا على طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير مطابقة لرخصة بناء رقم:.....بتاريخ:../../.....
والتصريح رقم:...../.....المقدمة من طرف السيد (ة):.....

- الذي يرغب في القيام بـــ: **بناء سكن عائلي (تسوية).**
- العنوان التالي :.....

12- بناءا على موافقة لجنة دائرة ..... طبقا للمحضر رقم :....المؤرخ في :../../..... الوارد تحت رقم :....بتاريخ:.../../.....

13- وصل التسديد رقم:.....بتاريخ :.....

يقـــــــــرر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير مطابقة لرخصة بناء للسيد(ة):.....وفقا لمقاييس العمرانية الواردة بالتصاميم ، المصادق عليها وبالمكان المحدد بمخطط الموقع.

المادة الثانية :كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم ، ويتابع صاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع تنفيذ واحترام التراصف الذي يجعل من البناية المنسجمة مع مجاوريها ومحيطها العمراني واحترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.

المادة الرابعة: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف والتي منحت له نسخة منها وكذا الملاحظات التالية:

2- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية ولا يمكن الإدعاء بها لإثبات ذلك.

المادة الخامسة: تصبح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير مطابقة لرخصة بناء رقم:.....المؤرخة في:.....لفائدة السيد(ة): .....والخاصة بـــ: **تسوية بناء سكن عائلي** .

المادة السادسة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية، رئيس مصلحة التعمير والبناء للولاية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس شرطة العمران لبلدية ..... بتنفيذ هذا القرار.

ولاية ..... في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (26)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ..... قرار رخصة إتمام لبناية غير متممة وغير مطابقة

دائرة ..... لرخصة البناء/ رقم:.....

بلدية ..... بتاريخ:.....

مديرية العمران والبيئة المتعلق بـــ: إتمام بناء سكن عائلي

مكتب رخص البناء لفائدة السيد(ة):.....

قـــــــــــــرار

إن رئيـــس المجلس الشعبـــي البلـــدي لبلديـــة .....

1- بمقتضى القانون رقم:10/11 المؤرخ في :20 رجب 1432 الموافق لـــ:22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.

2- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

3- بمقتضى الأمر رقم:01/85 المؤرخ في :13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضـــي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

4- بمقتضى القانون رقم:29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافـــق لـــــ:01 ديســـمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

5- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :175/91 المؤرخ في : 28 مايو 1991 المحـــدد للقواعـــد العامـــة للتهيئة والتعمير والبناء.

6- بمقتضى المرسوم رقم :176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيـــات تحضـــير شـــهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

7- بناءا على القانون رقم:15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمـــام انجازها .

8- بناءا على المرسوم : 09/154 المؤرخ في :2009/05/02 المحدد لإجـــراءات تنفيـــذ التصـــريح بالمطابقة.

9- بناءا على المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لتشكيل لجنة الـــدائرة وطعن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية سيرها.

10- طبقا لمراسلة وزارة السكن والعمران تحت رقـــم :2009/1000 المـــؤرخ فـــي: 2009/09/10 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في :2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايـــات و إتمام إنجازها.

11- بناءا علـــى طلـــب رخصـــة الإتمـــام والتصـــريح رقـــم:.....المقدمـــة مـــن طـــرف الســـيد (ة):.....

- الذي كان قد تحصل على رخصة البناء رقم::...../.....صادرة بتاريخ:.....

- الذي يرغب في القيام بـــ: **إتمام بناء سكن عائلي (تسوية).**
- العنوان التالي:.....

12- بناءا على موافقة لجنة دائرة بسكرة طبقا للمحضر رقم :....المؤرخ في :../../..... الوارد تحت رقـم :....بتاريخ:.../../.....

13- وصل التسديد رقم:.....بتاريخ :.....

يقـــــــرر

المادة الأولى: تمنح رخصة الإتمام للسيد(ة): .....بالأشغال المذكور أعلاه ، وفقا للمقـاييس العمرانيـة الواردة بالتصاميم ، المصادق عليها وبالمكان المحدد بمخطط الموقع.

المادة الثانية :كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم ، ويتابع صاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع تنفيذ واحترام التراصف الذي يجعل من البناية المنسجمة مع مجاوريهـا ومحيطها العمراني واحترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.

المادة الرابعة: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف والتي منحت له نسخة منها وكذا الملاحظات التالية:

1- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.
2- على صاحب المشروع وضع إشارة على ارتفاع 1.50 م بها الاسم واللقب لصـاحب المشـروع ، رقـم الرخصة وتاريخها ونوعية الأشغال وتاريخ انطلاقها.
3- يجب أن لا تتسبب الأشغال المراد القيام بها في قطع الأشجار وعدم المساس بحقوق الارتفاق وحق الجوار حسب ما تقتضيه أحكام القانون المدني.
4- يجب المحافظة على شبكات المختلفة الموضوعة وعدم إتلافها وكذا المنشآت الأساسية كـالطرق والسـكك الحديدية .....الخ مع تحمل المعني أشغال إصلاحها في حالة العطب ومصاريف التلف.
5- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراني مشرف ومنسق وأن يكون طلاؤهـا بلـون فـاتح وبنمط موحد.
6- على صاحب الرخصة إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار عن وقت بداية الأشغال قبـل 15 يومـا ولا يمكن له أن يباشر أشغاله إلا بعد الحصول على شهادة الشروع في الأشغال كما يستوجب الالتزام بمحتوى نفس المادة قبل انتهاء الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة (المرسوم رقم :176/91).
7- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية ولا يمكن الإدعاء بها لإثبات ذلك .

المـادة الخامسـة: تصـبح رخصـة الإتمـام رقـم: .....المؤرخـة فـي:.....لفائـدة السـيد(ة): .....والخاصة بـــ: **إتمام بناء سكن عائلي (تسوية)** غير سارية المفعول إذا انقضـت مـدة (01) سنة واحدة دون الشروع في الأشغال ، مع العلم أن مدة الإنجاز تقدر بـــ: 24 شـهرا طبقـا للقـانون 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20 .

المادة السادسة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية، رئيس مصلحة التعمير والبناء للولاية ورئـيس مصـلحة التعمير للبلدية ورئيس شرطة العمران لبلدية ..... بتنفيذ هذا القرار **ولاية .... في :**.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (27)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ..... قرار رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة

دائرة ..... غير حائزة على رخصة بناء/ رقم:.....

بلدية ..... بتاريخ:.....

مديرية العمران والبيئة المتعلق بـــ: إتمام بناء سكن عائلي وتجاري (تسوية)

مكتب رخص البناء لفائدة السيد(ة):.....

قـــــــــــــرار

إن رئيـــس المجلس الشعبـــي البلـــدي لبلديـــة .....

1- بمقتضى القانون رقم:10/11 المؤرخ في :20 رجب 1432 الموافق لـــ:22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية.

2- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

3- بمقتضى الأمر رقم:01/85 المؤرخ في :13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

4- بمقتضى القانون رقم:29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـــ:01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

5- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :175/91 المؤرخ في : 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

6- بمقتضى المرسوم رقم :176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

7- بناءا على القانون رقم:15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها .

8- بناءا على المرسوم : 09/154 المؤرخ في :2009/05/02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة.

9- بناءا على المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لتشكيل لجنة الدائرة وطعن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية سيرها.

10- طبقا لمراسلة وزارة السكن والعمران تحت رقم :2009/1000 المؤرخ في: 2009/09/10 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في :2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

11- بناءا على طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء والتصريح رقم:.....المقدمة من طرف السيد (ة):.....

- الذي يرغب في القيام بـــ: **بناء سكن عائلي وتجاري(تسوية).**
- العنوان التالي :.....

12- بناءا على موافقة لجنة دائرة ..... طبقا للمحضر رقم :....المؤرخ في :../../..... الوارد تحت رقم :....بتاريخ:.../../.....

13- وصل التسديد رقم:.....بتاريخ :.....

يقـــــــــرر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء للسادة .....

وفقا لمقاييس العمرانية الواردة بالتصاميم ، المصادق عليها وبالمكان المحدد بمخطط الموقع.

المادة الثانية :كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم ، ويتابع صاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع تنفيذ واحترام التراصف الذي يجعل من البناية المنسجمة مع مجاوريها ومحيطها العمراني واحترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.

المادة الرابعة: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بالملف والتي منحت له نسخة منها وكذا الملاحظات التالية:

1- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية ولا يمكن الإدعاء بها لإثبات ذلك.

المادة الخامسة: تصبح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء رقم: .....المؤرخة في:.....لفائدة السيد(ة): .....والخاصة بـــ: **تسوية بناء سكن عائلي وتجاري**

المادة السادسة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية ،رئيس مصلحة التعمير والبناء للولاية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس شرطة العمران لبلدية ..... بتنفيذ هذا القرار.

ولاية ...في :.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (28)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ..... قرار رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية غير متممة

دائرة ..... غير حائزة على رخصة بناء/ رقم:.....

بلدية..... بتاريخ:.....

مديرية العمران والبيئة المتعلق بـــ: إتمام بناء سكن عائلي وتجاري (تسوية)

مكتب رخص البناء لفائدة السيد(ة):.....

قـــــــــــــرار

إن رئيـــس المجلس الشعبـــي البلـــدي لبلديـــة .....

1- بمقتضى القانون رقم:08/90 المؤرخ في :12 رجب 1410 الموافق لـــ:07 أفريـــل 1990 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم بالأمر رقم:03/05 المؤرخ في 18 جويلية 2005.

2- بمقتضى الأمر رقم : 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

3- بمقتضى الأمر رقم:01/85 المؤرخ في :13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

4- بمقتضى القانون رقم:29/90 المؤرخ في: 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـــ:01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

5- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم :175/91 المؤرخ في : 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

6- بمقتضى المرسوم رقم :176/91 المؤرخ في: 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

7- بناءا على القانون رقم:15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها .

8- بناءا على المرسوم : 09/154 المؤرخ في :2009/05/02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة.

9- بناءا على المرسوم التنفيذي رقم: 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لتشكيل لجنة الدائرة وطعن المكلفين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية سيرها.

10- طبقا لمراسلة وزارة السكن والعمران تحت رقم :2009/1000 المؤرخ في: 2009/09/10 المتعلق بتطبيق أحكام القانون 15/08 المؤرخ في :2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها.

11- بناءا على طلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء والتصريح رقم:.....المقدمة من طرف السيد (ة):.....

- الذي يرغب في القيام بـــ: **إتمام بناء سكن عائلي على سبيل تسوية.**
- العنوان التالي :.....

12- بناءا على موافقة لجنة دائرة ..... طبقا للمحضر المؤرخ في:....المؤرخ في :../../.....
الوارد تحت رقم :....بتاريخ:.../../.....

13- وصل التسديد رقم:.....بتاريخ :.....

يقـــــــــرر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية غير متممة غير حائزة على رخصـــة بنـــاء للسيدة: .....

للقيام بالأشغال المذكورة أعلاه ، وفقا لمقاييس العمرانية الواردة بالتصاميم ، المصادق عليها وبالمكـــان المحدد بمخطط الموقع.

المادة الثانية :كل بناء غير مرخص أو غير مطابق للمخططات المصادق عليها يهدم ، ويتابع صـــاحبه وفقا لما تقتضيه القوانين الجاري بها العمل.

المادة الثالثة: على صاحب المشروع تنفيذ واحترام التراصف الذي يجعل من البنايـــة المنســـجمة مـــع مجاوريها ومحيطها العمراني واحترام البعد المقرر قانونيا عن محور الطريق.

المادة الرابعة: على صاحب المشروع الالتزام بتنفيذ توصيات المصالح التقنية المرفقة بـــالملف والتـــي منحت له نسخة منها وكذا الملاحظات التالية:

3- يجب توقيع المشروع بحضور المصالح المختصة.
4- على صاحب المشروع وضع إشارة على إرتفاع 1.50 م بها الاسم واللقب لصاحب المشروع ، رقم الرخصة وتاريخها ونوعية الأشغال وتاريخ انطلاقها.
5- يجب أن لا تتسبب الأشغال المراد القيام بها في قطع الأشجار وعدم المساس بحقوق الارتفاق وحـــق الجوار حسب ما تقتضيه أحكام القانون المدني.
6- يجب المحافظة على شبكات المختلفة الموضوعة وعدم إتلافها وكذا المنشـــأت الأساســـية كـــالطرق والسكك الحديدية .....الخ مع تحمل المعني أشغال إصلاحها في حالة العطب ومصاريف التلف.
7- يجب أن تكون واجهة البناية المنشأة ذات وجه عمراني مشرف ومنسق وأن يكون طلاؤهـــا بلـــون فاتح وبنمط موحد.
8- على صاحب الرخصة إعلام السلطة التي أصدرت هذا القرار عن وقت بداية الأشغال قبل 15 يوما ولا يمكن له أن يباشر أشغاله إلا بعد الحصول على شهادة الشروع في الأشـــغال كمـــا يســـتوجب الالتزام بمحتوى نفس المادة قبل انتهاء الأشغال قصد الحصول على شهادة المطابقة (المرسوم رقـــم 176/91:).
9- إن رخصة البناء لا تعد وثيقة ملكية ولا يمكن الإدعاء بها لإثبات ذلك .

المادة الخامسة: تصبح رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء رقم: ..... المؤرخة في:.....لفائدة السيد(ة): .....والخاصة بـــ: **إتمام بنـــاء ســـكن عائلي على سبيل التسوية** غير سارية المفعول إذا انقضت مدة (01) سنة واحـــدة دون الشـــروع فـــي

الأشغال ، مع العلم أن مـــدة الانجـــاز تقـــدر ب:24 شـــهرا طبقـــا للقـــانون 15/08 المـــؤرخ فـــي: 2008/07/20.

المادة السادسة: يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية ،رئيس مصلحة التعمير والبناء للولاية ورئيس مصلحة التعمير للبلدية ورئيس شرطة العمران لبلدية بسكرة بتنفيذ هذا القرار.

ولاية..... في :.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (29)

يحـــدد مقـــار المفتشيـــات الجهـــوية واختصاصاتهـــا الإقليميـــة

المقـــر	الولايـــة
وهران	وهران- مستغانم- عين تيموشنت- تلمسان.
سيد بلعباس	سيدي بلعباس- معسكر- سعيدة- غيلزان- تيارت.
بشار	بشار- أدرار- تيندوف- النعامة- البيض.
الجزائر	الجزائر- تيبازة- بومرداس- تيزي وزو- بجاية- البويرة.
الشلف	الشلف- البليدة- عين الدفلى- المدية- تيسمسلت.
الجلفة	الجلفة- المسيلة- بسكرة- باتنة- الاغواط- برج بوعريريج.
ورقلة	ورقلة- الوادي- إيليزي- تامنغست- غرداية.
عنابة	عنابة- سكيكدة- الطارف- قالمة- سوق أهراس- تبسة.
قسنطينة	قسنطينة- أم البواقي- خنشلة- ميلة- سطيف- جيجل.

قائمـــة المراجـــع

أولا: المراجع باللغة العربية

1- القواميس:

1- الإمام العلامة أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، دار صادر، بيروت، لبنان، المجلد الثاني، الطبعة السادسة، 1997.

2- الموسوعة العربية العالمية، مؤسسة أعمال الموسوعة للنشر والتوزيع، السعودية، الجزء 11، الطبعة الثانية، السنة 1999.

2- الكتب:

1- الأوذن عبد السميع، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشديد (المالك ،المقاول ،المهندس المعماري)، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 2000.

2- السيد عليوة، إدارة التغيير ومواجهة الأزمات، دار الأمين للطبع والنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005.

3- إبراهيم بن يوسف، إشكالية العمران والمشروع الإسلامي، مطبعة أبو داود، الحراش، الجزائر، 1992.

4- بشير التجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

5- بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.

6- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 1994.

7- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.

8- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، الطبعة التاسعة، 2009.

9- خلف حسين الدليمي، الكوارث الطبيعية والحد من آثارها، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.

10- رشيد خلوفي ، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

11- سرور محمد شكري، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء و المنشآت الثابتة الأخرى- دراسة مقارنة بين القانون المدني المصري و القانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة ، 1985 .

12- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002.

13- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، 2009.

14- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.

15- عفت وصال حمزة، الكوارث الطبيعية، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2003.

16- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 1999.

17- ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، دت.

18- محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثانية، 1999.

19- محمد الهادي لعروق وعلي علي درويش، الهزات الزلزالية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دت.

20- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006 .

21- محمد حسين منصور، مبادئ قانون التأمين، دار الجامعة الجديدة، مصر، 1994.

22- معراج جديدي ، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2007.

23- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربية، القاهرة، 1988.

24- منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، 2010.

25- هيام مروة، القانون الإداري الخاص، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2003.

2- المقالات والأبحاث :

1- الصرايرة مصلح، "النظام القانوني لرخص البناء دراسة مقارنة بين التشريع الفرنسي والأردني "، الكويت، **مجلة الحقوق** ، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد الرابع، 2001.

2- بعلي محمد الصغير، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، **مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية**، جامعة تبسة، العدد01، مارس 2007.

3- بوجمعة خلف الله وشايب عائشة، "أدوات التهيئة والتعمير والتهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية"، **مجلة العمران والتقنيات الحضرية**، جامعة المسيلة، العدد الثالث، مارس 2008.

4- رحماني الصادق، " المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية في الجزائر"، ورقة عمل مقدمة إلى الملتقى العلمي الدولي حول تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سعد دحلب – البليدة، بتاريخ 17-18 /5/ 2010.

5- زيدان بورويس ، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني"، **مجلة الموثق**، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 10، 2000.

6- سيد محمد التوني ونسمات عبد القادر، عن الإسكان والعمران، أبحاث مختارة من المؤتمرات الدولية، العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الثانية، 1992.

7- عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، **مجلة الفكر البرلماني**، البحوث والدراسات البرلمانية، الجزائر، العدد 09، جويلية 2005.

8- عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال البناء والتعمير" ، **مجلة الاجتهاد القضائي**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، العدد السادس، أفريل 2010.

9- ساسي محمد، عطا الله نظيرة، "المفارقة بين انتشار المخاطر الكبرى وتركز المدن والبلديات في الجزائر"، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني الثالث بعنوان المدن الجزائرية عبر العصور بالمدرسة الوطنية للأساتذة، بتاريخ 18- 19 جانفي 2011.

10- محمد الهادي لعروق، "التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية"، ورقة عمل مقدمة في ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، جامعة قسنطينة، بتاريخ 9- 10 جانفي 2008،.

11- محمد محمد عبد اللطيف، " تأمين الكوارث الطبيعية في القانون الإداري"، **مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية**، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، العدد الثاني، 2004.

3- الرسائل العلمية :

1- تكواشت كمال، **الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي بالجزائر**، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير،كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2008-2009.

2- مالكي أحمد، **التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب**، بحث لنيل درجة الدكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، المغرب، 2007 –2008 .

4- النصوص القانونية:

1- القوانين :

1- قانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2- قانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 6.

3- قانون رقم 90-08 المؤرخ في07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 15 .

4- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49.

5- قانون رقم 90- 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52.

6- قانون رقم 91- 11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 21.

7- قانون رقم 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظمه وعمله.

8- قانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77.

9- قانون رقم 02- 02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 متعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 10.

10- قانون رقم 02-08 المؤرخ في 8 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، الجريدة الرسمية العدد 34.

11- قانون رقم 03-05 المؤرخ في 14 جوان 2003 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2003، الجريدة الرسمية العدد 37.

12- قانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43.

13- قانون 04- 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51 .

14- قانون 04-06 المؤرخ 14 أوت 2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، الجريدة الرسمية العدد 51.

15- قانون 04- 20 المؤرخ في 25 ديسمبر2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84 .

16- قانون 05-12 المؤرخ في 4 أوت 2005 المتعلق بالمياه المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 60.

17- قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85.

18- قانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية العدد 15.

19- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن الإجراءات المدنية و الإدارية.

20- قانون 08- 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44.

21- قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37.

2- المراسيم:

1- مرسوم رقم 75- 110 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن تنظيم البنايات التابعة للأمر رقم 75-67.

2- مرسوم رقم 78-202 المؤرخ في 16 سبتمبر 1978 المتضمن إحداث المعهد الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة بالبناء.

3- المرسوم رقم 82- 319 المؤرخ في 23 أكتوبر 1982 يتضمن جعل المعهد الوطني للدراسات والأبحاث المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء.

4- مرسوم رقم 83-521 المؤرخ في 10 سبتمبر 1983 الذي يحدد القانون الأساسي لمراكز البحث المحدثة لدى الإدارات المركزية.

5- مرسوم رقم 85-71 المؤرخ في 13 أفريل 1985 يتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل. المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 86- 212 المؤرخ في 19 أوت 1986.

6- المرسوم رقم 86-206 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد.

7- مرسوم رقم 86-207 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد.

8- مرسوم رقم 86-208 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد.

9- مرسوم رقم 86-209 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف.

10- مرسوم رقم 86-210 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال العمومية.

11- مرسوم رقم 86-211 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية.

12- مرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986، يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية.

13- مرسوم تنفيذي رقم 91- 176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

14- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

15- مرسوم تنفيذي رقم 91- 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

16- مرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

17- مرسوم تنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-505 المؤرخ في 30 ديسمبر 2003.

18- مرسوم تنفيذي رقم 93- 186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

19- مرسوم تشريعي رقم 94 – 07 المؤرخ في 18 ماي 1990 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس.

20- مرسوم تنفيذي رقم 99-256 المؤرخ في 16نوفمبر 1999 يحدد كيفيات إنشاء المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي و تنظيمها و سيرها المعدل و المتمم.

21- مرسوم تنفيذي رقم 03-03 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

22- مرسوم التنفيذي رقم 03-227 المؤرخ في 22 جوان 2003 المحدد لشروط وكيفيات منح الإعلانات لترميم المساكن المتضررة من زلزال 21 ماي 2003.

23- المرسوم التنفيذي رقم 03-284 المؤرخ في 25 أوت 2003، المحدد لشروط و كيفيات منح الإعلانات لصالح عائلات ضحايا و منكوبي زلزال 21 ماي 2003.

24- مرسوم تنفيذي رقم 03-284 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003، المحدد لشروط وكيفيات منح الإعانات لإعادة بناء السكنات المنهارة أو المصرح بعدم قابليتها للترميم من إجراء زلزال 21 ماي 2003.

25- المرسوم التنفيذي رقم 03-443 المؤرخ في 29 نوفمبر 2003 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 82-319

26- مرسوم تنفيذي رقم 03 - 504 المؤرخ في 30 ديسمبر2003، الجريدة الرسمية العدد 84 يعدل و يتمم المرسوم رقم 85-71 المؤرخ في 13 أفريل 1985 المتضمن إنشاء المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة الزلازل.

27- مرسوم تنفيذي رقم 04-181 المؤرخ في 24 جويلية 2004، المتضمن إنشاء لجنة الاتصال المرتبطة بالأخطار الطبيعية و التكنولوجية الكبرى.

28- مرسوم تنفيذي رقم 04-268 المؤرخ في 29 أوت 2004 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفيات إعلان حالة الكارثة الطبيعية.

29- مرسوم تنفيذي رقم 04-270 المؤرخ في 29 أوت 2004 المحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية.

30- مرسوم تنفيذي رقم 05 -317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

31- مرسوم تنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

32- مرسوم تنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، المحدد شروط تعيين الأعـــوان المـــؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

33- مرسوم تنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها.

34- مرسوم تنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمـــران والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 69، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المـــؤرخ في 14 نوفمبر 2010.

35- مرسوم تنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في في 22 سبتمبر 2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقـــم 91-176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشـــهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

36- مرسوم تنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد إجراءات تنفيـــذ التصـــريح بمطابقـــة البنايات.

37- مرسوم تنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الـــدائرة والطعـــن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما.

38- مرسوم تنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعـــة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها.

39- مرسوم تنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتـــوبر 2009 المعـــدل للمرســـوم التنفيـــذي رقـــم 06 – 55.

40- مرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.

3- الأوامر:

1- أمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

2- أمر رقم 71-85 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء و تحديد قانونها.

3- أمر رقم 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعـــويض الضحايا.

4- القرارات الوزارية :

1- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 ماي 1988، المتعلق بكيفيات ممارسة وتنفيذ الأشغال في ميدان البنـــاء وأجر ذلك.

2- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 بين وزير الفلاحة والسكن، يتعلق بحقـــوق البنـــاء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

3- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 24 ماي 2003 المتضمن الإعلان عن مناطق منكوبة.

4- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 02 أوت 2003 يتمم القرار المؤرخ في 24 ماي 2003.

5- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 جوان 2010، يتضمن التنظيم الداخلي للمركز الوطني للبحث المطبـــق في هندسة مقاومة الزلازل.

6- الوثائق القانونية :

1- المديرية العامة للحماية المدنية، الوقاية من الكوارث الكبرى بالجزائر، الجزائر.

2- اتفاقية مراقبة تقنية محددة لتدخل الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في الشرق قصد الوقاية و تقييس الأخطار، أبرمتها ctc وكالة بسكرة، بتاريخ 12 ماي 2011.

6– قرارات وأحكام قضائية :

1- قرار صادر بتاريخ 25 فيفري 1989 عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، المجلة القضائية، العدد 4، لســـنة 1990.

2- قرار رقم 164638، مؤرخ في 1999/05/03، صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.

3- قرار رقم 160017، المؤرخ في 1999/05/31 صادر عن الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، 2002.

4- قرار رقم 191085، المؤرخ في 2000/02/14 صادر عن مجلس الدولة.

5- قرار رقم 545 179 المؤرخ في 2000/06/17. صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية.

6- قرار رقم 009984، المؤرخ في 2002/02/05، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، 2002.

7- قرار رقم 007736 الصادر بتاريخ 2003/03/11 ، مجلة مجلس الدولة، العدد03، 2003.

8- قرار رقم 009808 المؤرخ في 2003/07/22، صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.

9- قرار رقم 232 المؤرخ في 2004/03/09 صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.

10- قرار رقم 62040، المؤرخ في 1990/02/10، المجلة القضائية لسنة 1991، العدد 03.

11- قرار رقم 68240، المؤرخ في 1990/07/82، المجلة القضائية لسنة 1992، العدد 01.

12- قرار رقم 115984، المؤرخ في 1994/11/09، المجلة القضائية لسنة 1997، العدد 51.

13- قرار رقم 10/00089 صادر بتاريخ 09 ماي 2010 عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء بسكرة.

14- حكم صادر بتاريخ 1996/12/29 عن محكمة تمالوس، فهرس 96/65 .

7- المراجع الالكترونية :

1- الموسوعة الحرة، **كـــــوارث طبيعيـــــة**، في:

-http://ar.wikipedia.org

2- أمانة الأمم المتحدة للإستراتيجية الدولية للحد مـــن الكـــوارث، **مصـــطلحات الإســـتراتيجية الدوليـــة للحد من الكوارث،**

- www.unisdr.org/publication

3- المركز الوطني للمعلومات، إدارة الكوارث الطبيعية، رئاسة الجمهورية اليمنية، اليمن.

-www.yemen-nic.info/procesafe/imp-bales/disaster.pdf

4- بيان مجلس الوزراء للحكومة الجزائرية المنعقد يوم الأربعاء 23 يوليو 2008.

-http://www.el-mouradia.dz /Arabe/ communiquesara /2008/Com 230708.htm

5- ساسي سقاش، ضمانات تنفيذ القرارات الإدارية، الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين، الجزائر :

-www.crhj.dz

6- يوسف بن عبد الله الشبيلي، التأمين، -www.chubily.com

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية

1-DICTIONNAIRES

1- Pierre Merlin et Françoise choay, Dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement, Quadring, 2 éd, 2009.

2- Ouvrages :

1-Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, 3e édition, Gualino Editeur, paris, 2006.
2-Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 3e édition, 1998.

3-Issabelle Savarit-Bourgeois , l'Essentiel du Droit de l'Urbanisme, éd Gualino, Paris, 2003.
4-Jacqueline Morand-Deviller , La commune, L'urbanisme et Le droit, Dexia L.G.D.J, Paris, 2002.
5-Jacqueline Morand-Deviller , Droit de l'urbanisme, 7e édition, Dalloz, Paris, 2006.

6-- Jean-Bernardo Auby et Hugues Périnet-Marquet, Droit de l'Urbanisme et de la Construction, éd Montchrestien, E.J.A.,7e édition, Paris, 2004.

7-Jean-Pierre Forget, Le permis de Construire et Le droit des Sols, 3e éd, Delmas,1996.
8-Roger Saint-Alary et Corinne Saint-Alary-Houin, Droit de La construction, 8e éd, Dalloz , 2006.

4- Revues :

1-CHaib Soraya, " La gestion du Risque en Droit "**, Idara, Revue de l'Ecole d'Administration**, Alger, N°31, 2006
2-Reddaf Ahmed, " Les Droit à Construire " , **Revue Algérienne des Sciences Juridiques, Economiques et Politique**, N°3, 2008.

3-les lois :

1-Ministre de l'habitat et l'urbanisme, Regels Parasismiques Algériennes RPA 99 / version 2003, Document technique Règlementaire, DTRBC2 48.

2- Ministère de l’aménagement du territoire et de l’environnement, Algérie 2025, SNAT 2025, Tome 2, Février 2007.
3-Ministère de l’aménagement du territoire et de l’environnement, Algerie 2025, SN
4-AT 2025, Tome 1, Février 2007.

فهـــرس

المحتويات	الصفحة
إهداء	
شكر وتقدير	
قائمة المختصرات	
مقدمة	
مبحث تمهيدي: الإطار المفاهيمي للدراسة	001
المطلب الأول: مفهوم قانون العمران	002
الفرع الأول: تعريف قانون العمران وخصائصه	002
الفرع الثاني: التمييز بين قانون العمران وبعض القوانين ذات صلة	006
الفرع الثالث: المراحل التي مرت بها التشريعات المتعلقة بالعمران في الجزائر بعد الاستقلال	008
المطلب الثاني: مفهوم الكوارث الطبيعية	012
الفرع الأول: تعريف الكوارث الطبيعية	012
الفرع الثاني: أنواع الكوارث الطبيعية	015
الفرع الثالث: أسباب الكوارث الطبيعية وآثارها على العمران	016
الفرع الرابع: إجراءات الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران	018
الفصل الأول: الضمانات القانونية للوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران بالجزائر	019
المبحث الأول: الضمانات الواردة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير	020
المطلب الأول: الأدوات المتعلقة بالتهيئة والتعمير ضمانة للوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران	020
الفرع الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير	021
الفرع الثاني: أدوات التهيئة والتعمير	024
المطلب الثاني: الرخص المتعلقة بالبناء والتعمير ضمانة للوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران	036
الفرع الأول: رخصة البناء	036
الفرع الثاني: رخصة التجزئة	052
الفرع الثالث: رخصة الهدم	058
المطلب الثالث: الشهادات المتعلقة بالبناء والتعمير ضمانة للوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران	063
الفرع الأول: شهادة التعمير	063
الفرع الثاني: شهادة التقسيم	065

الفرع الثالث: شهادة المطابقة	066
الفرع الرابع: شهادة النفع والتهيئة	069
المطلب الرابع: المنازعات المتعلقة بقرارات العمران	070
الفرع الأول: حالة رفض منح رخصة البناء	071
الفرع الثاني: حالة سحب القرار من طرف الإدارة بعد تسليمه	072
الفرع الثالث: حالة قيام الإدارة بوقف الأشغال بعد تسليم رخصة البناء	073
المبحث الثاني: الضمانات الواردة في القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث	074
المطلب الأول: المخططات العامة للوقاية من الزلازل والفيضانات	074
الفرع الأول: مبادئ قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى	075
الفرع الثاني: الأحكام المشتركة المطبقة على المخطط العام للوقاية من الزلازل والفيضانات	076
الفرع الثالث: الأحكام الخاصة بالوقاية من الزلازل والفيضانات	077
المطلب الثاني: نزع الملكية بسبب الخطر الكبير	079
الفرع الأول: شروط نزع الملكية بسبب الخطر الكبير	080
الفرع الثاني: إجراءات نزع الملكية بسبب الخطر الكبير	081
المطلب الثالث: التأمين الإلزامي من آثار الكوارث الطبيعية	085
الفرع الأول: خصائص عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية	086
الفرع الثاني: المقصود بآثار الكوارث الطبيعية في مفهوم الأمر رقم 03-12	088
الفرع الثالث: الأشخاص المعنيون بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية	089
الفرع الرابع: الالتزامات المتولدة عن عقد التأمين الإلزامي على آثار الكوارث الطبيعية	090
الفرع الخامس: مسؤولية الدولة في إطار إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية	091
الفرع السادس: المنازعات المترتبة عن تطبيق الأمر 03-12	094
الفصل الثاني: أجهزة الرقابة المكلفة بالوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران بالجزائر	097
المبحث الأول: أجهزة الرقابة الإدارية المكلفة بالوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران	098
المطلب الأول: شرطة العمران	098
الفرع الأول: الأعوان المكلفون بتقصي مخالفات التعمير	099
الفرع الثاني: أصناف المخالفات في مجال التهيئة والتعمير	103
الفرع الثالث: إثبات مخالفات التعمير في محاضر	119
الفرع الرابع: تسوية وضعية البنايات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير	121

المطلب الثاني: المفتشية الجهوية للعمران والبناء والوكالة الوطنية للتعمير	127
الفرع الأول: المفتشية الجهوية للعمران والبناء	127
الفرع الثاني: الوكالة الوطنية للتعمير	128
المبحث الثاني: هيئة الرقابة التقنية ومراكز البحث العلمي المكلفة بالوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران	131
المطلب الأول: الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء	131
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء	132
الفرع الثاني: مهام الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء	134
الفرع الثالث: مسؤولية الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء	136
المطلب الثاني: المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل	140
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل	140
الفرع الثاني: مهام المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل	143
الفرع الثالث: مهام اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة البناء التقنية	145
الفرع الرابع: فاعلية المركز ي التخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران	146
المطلب الثالث: المركز الوطني للدراسات والأبحاث المتكاملة في البناء	147
خاتمة	151
الملاحق	
قائمة المراجع	

ملخـــص

لقد أبرزت آثار الكوارث الطبيعية التي تعرضت لها بعض ولايات الجزائر خلال السنوات القليلة الماضية ضعف المنظومة التشريعية العمرانية في وقاية المباني من مخاطر الكوارث الطبيعية في زوايا عدة، منها مـــا يتعلـــق بالإجراءات القانونية المعمول بها، ومنها ما يتعلق بالقواعد التقنية المطبقة خلال مراحل إنجاز البناء، ومنها ما يتعلق بالجهاز الرقابي.

ومن ثم ولتدارك النقص الموجود على مستوى النصوص القانونية والقواعد التقنية السارية المفعول آنذاك، عمد المشرع الجزائري إلى إدراج مفهوم الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية ضمن القانون رقم **90-29** المتعلق بالتهيئة والتعمير؛ وذلك بضرورة أخذها بعين الاعتبار عند إعداد أدوات التعمير، وعنـــد تســـليم الـــرخص والشهادات العمرانية كونها ضمانات لاحترام القوانين العمرانية، وتعزيزا لهذه الضمانات صدر القانون **04-20** المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة كقانون مكمل للقانون الســـالف الذكر، استحدث بموجبه عدة ضمانات من شأنها وقاية المباني من مخاطر الكوارث الطبيعـــة، ولا يمكـــن لهـــذه الضمانات أن تحقق فاعليتها إلا في ظل نظام رقابي فاعل، وعليه تم إصدار القانون رقم **06-55** المتعلق بشـــرطة العمران، كما نص على إنشاء جهازين على درجة كبيرة من الأهمية في مجال الرقابة وهما: المفتشية العامة للعمران والبناء والوكالة الوطنية للتعمير.

إلى جانب أجهزة تم إنشاؤها سابقا، تتمثل في **OCTC** و **CNERB** و **CGS** تعد أجهـــزة ذات طابع علمي تبحث في مجال وقاية المباني من الزلازل، وقد حاولنا من خلال دراستنا البحث في الضمانات القانونية وفي الأجهزة الرقابية الموجودة على مستوى المنظومة القانونية العمرانية، وتقييم فاعليتها في وقاية المباني من مخاطر الكوارث الطبيعية من خلال كيفية تطبيقها وما تفرزه في أرض الواقع.

Résumé

Les effets des catastrophes naturelles auxquelles étaient subies certaines willayas en Algérie, au cours des dernières années, ont mis en évidence la faiblesse du système législatif urbain en matière de protection des bâtiments contre les risques des désastres en plusieurs points ; y compris la procédure légale en vigueur, les règles techniques applicables le long des étapes de construction et le système de surveillance.

Dés lors, et pour rattraper la pénurie au niveau des règles juridiques et techniques qui étaient alors en vigueur, le législateur algérien a procédé à l'intégration du concept de la protection contre les risques des catastrophes naturelles, inclus dans la loi n° : 29 – 90 relevant à l'élaboration et la reconstruction, et ce, en les tenant en compte lors de la préparation des outils de reconstruction et la délivrance des certificats et licences de construction ; car sont les garanties au respect des lois d'urbanisme. Dans le cadre de renforcement de ces garanties, la loi 20 – 04 était promulguée, modifiant et complétant la loi ci-dessus mentionnée ; relative à la protection contre les risques majeurs et la gestion des désastres, dans le contexte du développement durable. De nouvelles garanties ont vu le jour et dont le rôle était de prévenir les édifices contre les catastrophes naturelles. Elles n'atteindront point leur efficacité à défaut de système de la surveillance vif. En conséquence, la loi 55 – 06 relative à la police urbaine était promulguée. Elle stipule la fondation de deux organismes très importants sur le plan de la surveillance, à savoir : l'inspection générale d'urbanisme et de la construction et l'agence nationale pour la reconstruction.

En sus, des organismes qui ont été précédemment créés, à l'instar de l'OCTC , CNERB et CGS, sont de nature scientifique. Ils penchent sur la recherche aux termes de la protection des immeubles contre les séismes. Nous avons essayé au cours de notre étude, de mettre l'accent sur les garanties juridiques, les organismes de contrôle existant dans le système des lois d'urbanisme, et l'évaluation de leur efficacité de prévention contre les désastres, à travers l'application et les résultats palpables.