



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي



جامعة عباس لغرور-خنشلة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

نيابة العمادة للدراسات وشؤون الطلبة

الرقابة الإدارية على أشغال البناء في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ:

د. مهزول عيسى

إعداد الطالب :

- هاني صهيب

لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة	الجامعة الأصلية	الصفة
د. بوجوراف عبد الغني	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور-خنشلة-	رئيسا
د. مهزول عيسى	أستاذ محاضر ب	جامعة عباس لغرور-خنشلة-	مشرفا ومقررا
أ. كيحل سلسبيل	أستاذ مساعد أ	جامعة عباس لغرور-خنشلة-	عضوا ممتحننا

السنة الجامعية 2018-2019

شكر وتقدير

الشكر الأول والأخير دائماً وإلى الأبد إلى الله تعالى فله الحمد الذي رزقنا العقل وعلى النعم
الكثيرة التي رزقنا إياها فالحمد لله والشكر له على كل شيء.

نتقدم بخالص الشكر مع فائق الاحترام والتقدير لأستاذي المشرف الدكتور مهزول عيسى
الذي خصص لي جزءاً من وقته لمتابعة بحثي على الرغم من ضيق الوقت واشتغالاته
المتعددة.

كما أتقدم بالشكر إلى لجنة المناقشة

أساتذتي الأفاضل على عناء الجهد المتكبد في قراءة هذا العمل

وعناء فحصهم له

ومن قبيل العرفان أتوجه بالشكر إلى كل من أعطاني الكثير ولم يبخل.

قائمة المختصرات

ج.ر.ع الجريدة الرسمية عدد

ط الطبعة

ج الجزء

ص الصفحة

ص.ص من صفحة إلى صفحة

د.د.ن دون دار النشر

ج.ر.ج.ج جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية

Plan d'occupation des sols P.O.S

Plan directeur D'aménagement et D'urbanisme P.D.A.U

مقدمة:

يطرح المجال العمراني العديد من المشاكل على أرض الواقع بحكم الارتباط المباشر بالتحويلات التي تطرأ على الحاجيات اليومية والأساسية للأفراد، ما فرض تدخل الدولة من خلال سن جملة من القوانين لوضع أسس عمرانية قانونية.

فالمبدأ السائد هو حق الإنسان في تلبية مختلف حاجياته من العمران، وهو حر في ملكيته يمارس ما شاء من التصرفات في جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تلبى رغباته ومصالحته، وهذا ما كرسته جميع الدساتير في العالم، ومنه الدستور الجزائري، وهو ما نصت عليه المادة 52 من دستور 1996 وأكدت أيضاً المادة 64 من التعديل الدستوري الأخير لسنة 2016 والتي أكدت أن حق الملكية الخاصة مكفول ومضمون، ومنعت الاعتداء عليه.

ولكن التسليم المطلق بهذا المبدأ العام يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في استعمال هذا الحق بالقيام بمختلف الأنشطة العمرانية التي من شأنها أن تصيب الجماعة بالضرر، لذا كان لزاماً الابتعاد عن هذا المبدأ أو وضع قيود على هذا الحق في الملكية، وذلك من خلال تدخل الدولة في تنظيم عمليات البناء والتعمير ومراقبتها، وضمان المحافظة على المصلحة العامة العمرانية، في حدود تضمن تكافؤ المصالح وعدم تصادمها اعتماداً على وسيلة الضبط الإداري، بتدخل الإدارة لفرض الرقابة السابقة واللاحقة على مختلف الأشغال المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وعليه فإن أي توسع بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكنية يجب أن يكون وفقاً لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية المختصة، حيث يستوجب التقيد بالالتزامات والإجراءات التي تفرضها النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية، وعليه نجد أن المشرع قد اهتم بالرقابة على حركة النشاط العمراني مجسداً ذلك في مجموعة من الآليات القانونية، حيث أعطى للإدارة صلاحيات واسعة في ممارسة

الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، وذلك من خلال فرض الرخص والشهادات قبل الشروع في أية عملية للبناء، وذلك في إطار رقابة قبلية مسبقة، فهي ذات طابع احترازي تمنع التعدي قبل وقوعه وتمنع النتائج السلبية التي من الممكن أن تقع إذا ترك الأفراد دون قيود، أما النظام الثاني فيتمثل في الجانب الردعي أو العقابي وذلك في إطار الرقابة البعدية اللاحقة وهذه الرقابة تمارسها هيئات إدارية وضبطية مؤهلة لذلك.

لذا فإن النظام القبلي الوقائي وكذا النظام البعدي الردعي أساسيان ومتكاملان، من أجل ضمان سهولة التحكم والتنظيم في ميدان التهيئة والتعمير، خاصة وأن حركية هذا المجال في تطور مستمر.

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية هذا البحث انطلاقاً من الضرورة المحلّة لفرض الدولة لسيطرتها على الحركة العمرانية، من خلال رقابة الإدارة على عمليات البناء قصد التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداءً من التشييد وصولاً إلى الهدم، كما تضمن التوفيق بين آليات الرقابة الممنوحة للإدارة كسلطة عامة وضابطة ومدى تدخل الجهات القضائية تطبيقاً لمبدأ الخضوع للإدارة والاحترام مبدأً شرعيةً وهنا تكمن فعالية الرقابة في تطبيق القوانين بصفة صارمة على المخالفين لقواعد العمران.

أسباب اختيار الموضوع:

إن ما دفعني لاختيار هذا الموضوع هما سببين، ذاتي وموضوعي:

السبب الذاتي: الرغبة الشخصية الشديدة في البحث في مجال الرقابة الإدارية على أشغال البناء والتعمير والتعمق في دراسة التشريعات المنظمة لعمليات البناء والعمران.

السبب الموضوعي:

ويتمثل في الأهمية الكبيرة لرقابة الإدارة في مجال التهيئة والتعمير، باعتبارها ذات طابع وقائي وردعي للمخالفات التي قد تحصل في أشغال البناء من خلال التصدي لها بطرق قانونية تتلاءم مع نوع المخالفة، لا سيما وأن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة.

أهداف الموضوع:

تهدف هذه الدراسة لإعطاء مفهوم واضح لكل أداة ورخص وشهادات التهيئة والتعمير وتحديد الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في تنظيم عملية البناء لتجنب الغموض الذي يشوبها، وكيفية تطبيق النصوص القانونية في هذا المجال، وكذا إبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات البناء وفق التنظيم العمراني في الجزائر وذلك للحد من البناء الفوضوي الذي يشوه المظهر الجمالي للمدن.

الدراسات السابقة:

باعتبار أهمية هذا الموضوع حيث نجد فيه دائما عنصر الحداثة والتغيير المستمر، تم الاعتماد على بعض الدراسات التي تناولته من بينها:

✓ أطروحة الدكتوراه والتي أعدها الدكتور العربي باي يزيد الموسومة بعنوان "إستراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"، سنة 2015، والتي ركز فيها على طرق تنظيم عملية البناء بصفة عامة، ومجمل الرخص التي تمنحها الإدارة وتطرق لرخص التعمير وشهادات التهيئة والتعمير، في ظل التشريع الجزائري.

✓ مذكرة الطالب عميرة عادل لنيل شهادة الماستر لسنة 2013/2014، بجامعة ورقلة، والتي تناولت الدور الذي تلعبه الإدارة خاصة في ظل الوسائل

الممنوحة لها، وذلك لتنظيم عملية العمران وتحسين المظهر اللائق للمدينة، والتعريف بالإجراءات القانونية لعمليات البناء.

إلا أن هذه الدراسات لم تتطرق إلى المرسوم التنفيذي الجديد 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وهذا ما ركزنا عليه في دراستنا هذه، إلى جانب الاعتماد على بعض المراجع الخاصة بهذا الموضوع، ومحاولة إثرائه بمجموعة من القوانين والمراسيم المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

طرح الإشكالية:

انطلاقا مما سبق من دراسات وأطروحات مقدمة تتجلى لنا الإشكالية التالية:

✓ ماهي الوسائل والآليات الممنوحة للإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري لفرض رقابتها على النشاط العمراني؟

وفي ضوء هذه الإشكالية يمكن طرح مجموعة من التساؤلات الفرعية:

✓ ماهي الوسائل التي تستعملها الإدارة؟

✓ ما مدى تأثير أدوات التهيئة والتعمير على الرقابة الإدارية؟

المنهج المتبع:

في هذا الصدد اعتمدنا في دراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي والتحليل فيظهر الأول بغية معرفة آليات هذه الرقابة، أما المنهج التحليلي يتجلى في تحليل مختلف النصوص القانونية التي تتضمن موضوعنا بالإضافة إلى غبراز دور الإدارة في ذلك.

الصعوبات:

من بين الصعوبات التي واجهتنا في دراستنا لهذا الموضوع هي قلة المراجع المتخصصة، وكثرة النصوص القانونية المتشعبة والمتناثرة في المجال العمراني.

نقص المراجع الحديثة في مجال التعمير وترابط عناصر الموضوع وصعوبة تقسيمه.

قصر الوقت الممنوح لدراسة مثل هذه المواضيع كونه موضوع متشعب ومعقد.

خطة الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا قمنا بتقسيم البحث إلى فصلين:

تناولنا في الفصل الأول آليات الرقابة الإدارية القبلية على أعمال البناء، وقد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول الرقابة القبلية بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، والمبحث الثاني: الرقابة القبلية باستعمال الرخص والشهادات في مجال التهيئة والتعمير.

وتناولنا في الفصل الثاني آليات الرقابة البعدية على أعمال البناء وأثارها، وقسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، يتمثل المبحث الأول أجهزة الرقابة الإدارية على أعمال البناء والمبحث الثاني أثر الرقابة البعدية في مجال التعمير والبناء.

الفصل الأول: آليات وقواعد الرقابة القبلية على أعمال البناء.

منذ بداية صدور القانون 90-29 المؤرخ في الأول من ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 والقانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ومختلف النصوص التنظيمية لها فإن المشرع تبنى توجهات جديدة للتحكم أكثر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وذلك بغية تنظيم حركة العمران والمحافظة على الجانب الجمالي للنسيج العمراني وإعطاء أبعاد أخرى أكثر تطورا وانسجاما، فالحق في البناء ليس مطلقا بل تحكمه قيود وضوابط وضعها المشرع من خلال سياسة عامة هدفها تقييد حركة التوسع العمراني غير المنظم وتنظيم مختلف النشاطات العمرانية، فجسدها في نصوص قانونية وتنظيمية تتضمن ميكانيزمات للرقابة الإدارية القبلية على البناء وبالنظر لصعوبة التحكم في الإجراءات الرقابية لكونها متفرقة في عدة نصوص قانونية الأمر الذي يجعلها غير واضحة.

ولهذا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية القبلية باستعمال الرخص والشهادات.

المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

لضمان فعالية قواعد ووسائل الرقابة عن طريق المخططات وضع المشرع بيد السلطة الإدارية تقنيات وميكانيزمات تستعملها للحد من التجاوزات في إطار الأنشطة العمرانية، وبغرض المحافظة على التناسق وانسجام المباني وظهورها بمظهر لائق وجميل في هذا الصدد فإن تدخل الإدارة يكون عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

لذا سنحاول في هذا المبحث دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كمطلب أول وكذا مخطط شغل الأراضي كمطلب ثاني.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة عمرانية تحدد إطار التهيئة حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" هو مخطط توجيهي كلاسيكي من أدوات التهيئة والتعمير وقد جاء كبديل "PUD" وللمخطط العمراني المؤقت "PUP".

فهو يعد كوسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط، بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي، ويراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية.

فبأهميته هذه أوجب المشرع لزوماً أن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إبرازه وإعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت وصايته.¹

وقبل الخوض في حيثيات موضوع "أدوات التهيئة والتعمير في ظل القانون رقم 90-29" نشير إلى أن منع تم تعديله وإتمامه بموجب القانون رقم 04-05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.²

في مواده من المادة 16 إلى المادة 31 والنصوص التنظيمية له لا سيما المرسوم التنفيذي 91-177³ المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317⁴.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمراني للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 07.

² القانون رقم: 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. عدد 51 الصادر في 15/08/2004.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1991 صادر في 01 جوان 1991.

⁴ المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-177، الجريدة الرسمية عدد 62.

ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹، يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية².

نجد أن المشرع حاول أن يعطي تعريفا قانونيا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجعله يحدد قوام الأراضي العمرانية العامرة والقابلة للتعمير، عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة³.

من خلال هذا التعريف القانوني للمخطط، تتضح لنا رغبة المشرع في تنظيم المجال ومراقبة التوسع العمراني للمدن، كل هذا محاولة منه في إيجاد حل للمعادلة الصعبة عن طريق إيجاد توازن بين إشباع حاجيات المواطن في مجال السكن وبين حماية الأراضي الفلاحية وبين ممارسة الأفراد للنشاطات الصناعية⁴.

كما يعتبر أداة توجيه للسلطات المحلية البلدية، ومجموعة من البلديات التي تشترك في مقوماتها الاجتماعية والاقتصادية⁵.

كما عرف بعض الفقه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه "عبارة عن أداة تخطيط وتسيير للعمران، تحدد فيه التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية وقد يشمل عدة بلديات، ليس بالأحرى بلدية واحدة"⁶.

¹ المادة 16 من القانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق للأول من ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52 صادر في 15 أوت 2004.

² المادة 17 من القانون 90-29، المرجع السابق.

³ إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 172.

⁴ كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015-2016، ص 08.

⁵ المادة 12 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

⁶ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط1، 2004، ص 98.

الفرع الثاني: موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 17 من قانون 90-29 نظام يصحبه تقرير توجيهي إضافة إلى مستندات بيانية كالآتي:

أولاً: التقرير التوجيهي:

يكون بمثابة تقديم للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية ونمط التهيئة وأوجه التهيئة المقترح في ظل الاحتمالات الرئيسية للتنمية مراعاة بذلك التطور الحاصل في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وكذا التطور السكاني.

ثانياً: الوثائق والمستندات البيانية: وتشمل:

-مخطط الوضع القائم يتم فيه إبراز الإطار المشيد حالياً وكذا أهم طرق التهيئة يحدد ما يلي:

القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخططة للتعمير مستقبلاً والغير قابلة للتعمير.

-بعض أجزاء الأرض كالساحل والأراضي الفلاحية القابلة للزراعة¹.

أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يحدد القانون 90-29 المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي إلى قطاعات محددة كما يلي:

-القطاعات المعمرة.

-القطاعات المبرمجة للتعمير.

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

-قطاعات التعمير المستقبلية.

-القطاعات الغير قابلة للتعمير¹.

وجب على كل بلدية أن تحظى بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد هذا المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بذلك، تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، وتنتشر مدة شهر بمقر البلدية المعنية، بعدها يصدر القرار الذي يرسم الحدود حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به².

الفرع الثالث: إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي.

كل بلدية يجب أن تحظى بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 29 من قانون 90-29 وتم المبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

أولا: إجراء مداولة الإعداد

يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد مداولة مع المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية المعنية³ وتبين المداولة ما يلي:

-التوجهات السياسية التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط تنمية لتراب البلدية المعنية وقيمة التجهيزات ذات الفائدة العامة.

-كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية في إعداد هذا المخطط وتبلغ المداولة التي ترخص انطلاقا من إعداد

¹ المادة 19 من القانون 90-29، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ المادة 25 من القانون 90-29 سبق ذكره والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

المخطط إلى الوالي المختص، وتنتشر لمدة شهر بمقر البلدية المعنية وبعدها يصدر قرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط، والمدولة المتعلقة به من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ووزير الداخلية.

ثانيا: إصدار قرار ترسيم الحدود.

الوالي إذا كان التراب التابع للولاية الواحدة.

الوزير الكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعين تابع لولايات مختلفة.

ثالثا: مرحلة المشاورة.

إذا كان التراب واقع بين بلديتين فإنه يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات¹ وتكلف بإعداد هذا المخطط، وفي كل الحالات يتم إعداد المخطط والتقرير المرفق بع عن طريق الدراسات وجمع الآراء والتشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات والهيئات التي تهمها العملية، فيرسل رئيس البلدية أو بالأحرى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالعملية غرفة التجارة، غرفة الفلاحة، المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم ومعلوماتهم حول عملية إعداد المخطط التوجيهي².

رابعا: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وبعد إعداد مشروع المخطط يصادق عليه المجلس، يبلغ إلى الإدارات والمصالح المعنية حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 لإبداء رأيهم

¹ راجع المادتين 09،10 من القانون 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالولاية ج.ج.ج رقم 15 صادر لسنة 1990.

² اسماعيل شامة، المرجع السابق ص 175

خلال 60 يوماً، بعدها يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعنية بذل، ويعين مفوض ومحقق أو أكثر لهذا الغرض، ويبلغ الوالي بالعملية التي لها آجال 15 يوماً لإنجازها وبعدها يرسل المشروع المصادق عليه والتحقيق المرفق به، ومختلف الدراسات والآراء إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يعرضه على مستوى المجلس الشعبي الولائي، قصد الحصول على رأيه خلال 15 يوماً، ويصادق على المخطط التوجيهي المعد حسب الحالة.¹

فبعد عملية المصادقة يأتي دور التبليغ كما نصت على ذلك المادة 16 من المرسوم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وحددت الجهات التي يجب تبليغها ثم يوضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحت تصرف الجمهور وينشر في الأمكنة المخصصة للنشر لإعلام المواطنين في البلديات²، فضرورة المصادقة على المخططات توشي بوجود وصاية على الهيئات المنتخبة في هذا المجال وعليه فميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها في أعمال الهيئات المحلية في مجال التعمير والبناء.³

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS.

سعى المشرع للحفاظ على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الاجتماعي والبيئي في القانون رقم 90-29 والنصوص المتخذة لتطبيقه، بجملة من الميكانزمات الهدف منها وضع حد

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

² المادة 14 من القانون 90-29، المرجع السابق.

³ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 20.

للاستغلال الفوضوي للأراضي، معتمداً في ذلك أدوات رقابية قبلية وبعديّة، ومن بين تلك الأدوات مخطط شغل الأراضي¹، وهو النوع الثاني من القرارات التنظيمية فهو مرتبط أساساً بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، ومن أجل فرض قيود ورقابة على عملية البناء والتوسع العمراني الكبير وجدت أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي تم التطرق إليه في المطلب الأول، وبهذا فالأداة الثانية للرقابة والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي، ولمعرفة هذا الأخير توجب علينا معرفة مفهومه ثم موضوعه ومحتواه وكذا إجراءات إعداد هذا المخطط من خلال ما يأتي:

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي.

هو من أدوات التعمير التي نصت عليه المواد 31 إلى 38 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ويبين أحكامه المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 08 ماي 1991 المحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

يعتبر مخطط شغل الأراضي من ملفات التخطيط المحلي للأراضي (المساحات) والذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير والطبيعة منها، فهو يقوم بتحديد المواقع والمساحات بالمدينة من أجل ضمان

¹ شنيّة وداد، الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2016-2017، ص 28.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 22.

التوازن في توزيع المساحات بين مختلف القطاعات السكنية والمرافق والإنجازات الصناعية... إلخ¹.

ويتكون مخطط شغل الأراضي من الاستخدامات الدقيقة والمعنية في طريقة وكيفية استخدام الأرض بحيث أنه يعطي خطة واضحة المعالم لكيفية هذا الاستخدام لأنه يعتبر وسيلة أساسية من وسائل التخطيط العمراني الحديث، كما أنه يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: موضوع ومحتوى مخطط شغل الأراضي.

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والأبنية².

تنص المادة 34 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروع هذا المخطط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

يتبين لنا أنه يمكن أن تغطي بلدية واحدة بأكثر من مخطط شغل الأراضي واحد، ومنه يتبين لنا أن مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلدية كاملة ويأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويكون ضمن توجهاته¹.

¹ خليفة حاج، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص 14.

² خشاب نبيلة، الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير "رخصة البناء كنموذج"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2016-2017، ص 20.

ويحدد بصفة دقيقة ما كان على أرض الواقع من استعمال للأرض والبناء.

نصت المادة 31 من القانون رقم 90-29 على أن يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء، فهذا فإن مخطط شغل الأراضي²:

- يحدد الارتفاقات.

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب المخلدة والتذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها³.

وعليه تجدر الإشارة إلى أنه يمكن ألا كل بلدية بمخطط شغل الأراضي بل يغطي جزء منها فقط⁴.

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم على محتوى مخطط شغل الأراضي، بحيث يتضمن ملف المشروع على لائحة التنظيم ووثائق بيانية⁵.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه تمر بعدة مراحل أهمها:

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 32.

² خليفة حاج، المرجع السابق، ص 17.

³ المادة 31 من القانون 90-29 المرجع نفسه.

⁴ المادة 34 من القانون 90-29، المرجع نفسه.

⁵ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 318-2005 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 صادر في 01 جوان 1991.

أولاً: مرحلة الإعداد.

تتم بمداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المنتخبة المعنية، بحيث تقرر هذه المداولة إعداد مخطط شغل الأراضي، الحدود المرجعية للمخطط الواجب إعداده، وذلك وفق لما حدده المخطط التوجيهي المتعلق به، وكذا بياناً لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح، العمومية والجمعيات لإعداده¹.

يبلغ الوالي المختص إقليمياً بالمداولة المذكورة أعلاه وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

ثانياً: مرحلة الاستقصاء.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المختصة بإصدار قرار بهذا الصدد، يحدد مكان التحقيق في المشروع ويعين المفوض المحقق ويبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق العمومي وتاريخ انتهائها بالإضافة إلى كيفية إجراءه وهو ما نصت عليه المادتان 09 و10 من المرسوم التنفيذي 91-178 السالف الذكر، ووجب تضمنه ما يلي:

تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع مخطط شغل الأراضي.

يعين المفوض المحقق والمفوضين المحققين.

يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

وينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي أي مدة (60) يوما وتبلغ نسخة من هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا لتلك البلدية المعنية¹.

ثالثا: مرحلة المصادقة.

يرسل مخطط شغل الأراضي وذلك بعد أن يتم تعديله إن اقتضى ذلك مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال مدة 30 يوما ابتداء من تاريخ الاستلام.

وإن تم وانقضت هذه المهلة المحددة سلفا، عد رأي الوالي موافقا²، وذلك بمقتضى نص المادة 14 من نفس المرسوم السالف الذكر، وبعد ذلك يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على المخطط الذي عدل إن اقتضى ذلك مع مراعاة الأخذ برأي الوالي³.

يصدر المجلس الشعبي البلدي قرار يوضع مخطط شغل الأراضي تحت التصرف وبهذا يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يعين فيه:

تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.

المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

¹ شنيعة وداد، المرجع السابق، ص 40.

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

ويصبح ساري المفعول بعد انقضاء 60 يوما من تاريخ المصادقة عليه¹.

كما يمكن إلغاء المخطط أو تعديله ويخضع لنفس الشروط المتعلقة بإعداده والمصادقة عليه².

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية القبلية باستعمال الرخص والشهادات في مجال التهيئة والتعمير.

إن من أهم الضمانات التي جاء بها قانون 90-29 المعدل والمتمم أنه قنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير وحتى للإدارة في حد ذاتها، حيث تمكن الإدارة من الاطلاع وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية كما لا بد من الحصول عليها قبل البدء في أي بناء أو إحداث تغيير أو هدمه وهذا ما سوف نتطرق عليه في المطلب الأول: الرقابة عن طريق الرخص الإدارية، أما المطلب الثاني: الرقابة عن طريق رخص الشهادات العمرانية (الإدارية).

المطلب الأول: الرقابة باستعمال الرخص الإدارية.

تعتبر الرخص من أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة بحيث تمكنها من الاضطلاع بمهامها على أكمل وجه، وكذا الإشراف والتوجيه، ولقد وضع المشرع ثلاث أنواع من الرخص للرقابة، باعتبارها ميكانيزمات فعالة للتنظيم للحد والوقاية من مخاطر التعمير الفردي باعتبارها قرارات إدارية فريدة تصدر من الإدارة العمومية والمتمثلة في رخصة البناء التي تشكل محورا رئيسا في النشاط العمراني

¹ المادة 36 من القانون 90-29، المرجع السابق.

² المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

بوجه عام، ورخصة التجزئة التي تعتبر وسيلة عمرانية لتقسيم ملكية عقارية مهما كان نوعها وفي الأخير رخصة الهدم التي تهتم بالعقار المبني خاصة المحمي منه.

الفرع الأول: رخصة البناء.

تعد رخصة البناء الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران، وهي الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي وذلك لتحويل الأفكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس في ظل احترام مقتضيات النظام العام العمراني من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من أعمال وأشغال البناء في أطر حماية البيئة من التوسع الكبير في البنين والاستغلال العقلاني للعقار¹.

أولاً: تعريف رخصة البناء.

لم يضع لنا المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير تعريفا مطلقا لرخصة البناء، بل اكتفى فقط بتحديد نطاق تطبيقها وذلك من خلال نص المادة 52 من قانون 90-29 الأعمال التي تستلزم رخصة البناء هي: تمديد البنايات الموجودة أو تشييدها أو تعليية الحيطان أو تغيير الواجهة المطللة على الساحات العمومية وتدعيم المباني بجدار صلب أو التسييج².

وجاءت بنفس المغزى المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات

¹ خليفة حاج، المرجع السابق، ص 27.

² المادة 52 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

الرضية والمقاس والواجهة والاستعمال والهيكل الحامل للبنائية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء"¹.

طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

ومنه بالنظر إلى عدم تطرق المشرع الجزائري لتعريف رخصة البناء في القوانين السالفة الذكر سنتطرق إلى ذكر بعض التعاريف الواردة بشأنها.

فقد تم تعريف رخصة البناء على أنها الإذن أو الترخيص الإداري المسبق الذي توجب الحصول عليه من طرف كل شخص أراد بناء وتصدر من الجهة المختصة بعد التحقق من احترام مشروع البناء للقواعد العامة لاستخدام الأراضي، وأحكام التهيئة والتعمير"².

كما تم تعريفها أيضا "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونيا وبذلك تمنح بمقتضاه للشخص الذي له الحق في البناء، بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"³.

وعرفت أيضا رخصة البناء:

"بأنها ذلك القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانونيا، بمقتضاه تمنح للشخص الطبيعي أو المعنوي الحق بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم وذلك قبل البدء في أعمال البناء المزمع إقامته"¹.

¹ المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها جريدة رسمية رقم 07.

² قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ل م د، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص 06.

³ مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، د ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 111-112.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء.

إن مجال تطبيق رخصة البناء حدده المشرع الجزائري من خلال:

تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان المبتغى من إنشائها واستعمالها أو لتمديد البنايات الموجودة أو لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم كان أو للتسليح.

يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام القانون².

وحدد المشرع تلك الأعمال الخاصة لرخصة البناء في نص المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير والتي تتمثل في الأعمال الخاضعة لرخصة البناء.

1.إنشاء البناء: يقصد به الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للمشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة.

2.تمديد البنايات الموجودة: ويقصد بها الارتفاع بالمبنى القائم لأكثر من العدد المرخص به³.

3.تغيير البناء: يتجسد في تعديل محاكم البناء بشكل مغاير لما تم تحديده سلفا في رخصة البناء القديمة بتغيير الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية دون

1 عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد 3، الجزائر، 2008، ص 12.

2 المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك " معدل ومتمم" ج.ر عدد 26 صادر في 01 جوان 1991.

³ المادة 50 من القانون 90-29، المرجع السابق.

الداخلية للمبنى نظرا لما تتسبب فيه هذه الأشغال من تشويه للمظهر الجمالي للبنىات¹.

4. إقامة جدار للتدعيم أو التسييح: ويقصد بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة بإزالة ما بها من خلل وعيوب ما²، كالطوب والخرسانة والحديد... إلخ، سواء كان هذا الخلل نتيجة خطأ في الأشياء أو في الاستعمال، أما التسييح فهو إقامة جدار محيط بالفناء الخارجي³.

الأعمال المعفاة من استخراج رخصة البناء:

استثنى المشرع الجزائري في المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وتتعلق بالبنىات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني إضافة على المادة 1 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم، والتي أضافت البنيات المتعلقة ببعض الهياكل القاعدية الخاصة ذات الطابع الاستراتيجي والتابعة للدوائر الوزارية أو المؤسسات أو الهيئات⁴.

ثالثا: إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء.

باعتبار رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من الجهات الإدارية قانونا، في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو إما الوزير المكلف بالتعمير، فهي مرتبطة بملكية عقار ما وهو ما أشار إليه المشرع.... "حق البناء مرتبط بملكية الأرض".

¹ شنيينة وداد، المرجع السابق، ص 53.

² شنيينة وداد، المرجع السابق، ص 53.

³ ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دراسة مدعمة بالنصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار قانة، ط1، الجزائر، 2011، ص 66.

⁴ المادة 53 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

يقوم المعني بتقديم طلبه المتمثل في رخصة البناء إلى الجهات الإدارية المختصة إقليمياً التي تقوم بفحص شامل ودقيق للبت فيه ومن ثم إصداره¹، وعليه سنتطرق إلى إجراءات الحصول على هذه الرخصة فيما يلي:

أولاً: طلب رخص البناء.

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 على أنه "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليها من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

حسب نص المادة يتبين لنا أن هناك أشخاص آخرين من غير المالك لقطعة الأرض لهم كل الحق في طلب رخصة البناء وذلك لأنهم يستمدون هذا الحق من صاحب الأرض أو المالك لها الأصلي تدعيماً للاستثمارات والأنشطة الاجتماعية.

1. المالك أو وكيله: كرسست المادة 50 من قانون 90-29 وكذا المرسوم

التنفيذي 91-176 مبدأ ملكية الأرض وذلك من أجل ممارسة أعمال البناء وهذا بإرفاق طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية وحسب نص المادة 324 من القانون المدني فإن المالك هو صاحب العقد الرسمي، ونصت على أن "العقد الرسمي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ما تم لديه أو من تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"².

¹ المادة 50 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

² الأمر رقم 75-78 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007.

2. المستأجر المرخص له: للمستأجر الذي يرغب في إقامة أشغال بناء على

العين المؤجرة أن يتقدم بطلب رخصة البناء، مرفقا بترخيص مالك الغير المؤجرة.

3. الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: التخصيص

هو من طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة بمقتضاه يوضع عقار تابع للأمالك

الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية أو خاصة¹، كالجهاات التي يمكنها

الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة².

ثانيا: مضمون طلب الحصول على رخصة البناء.

تقديم طلب رخصة البناء موقعا من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه

المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

يجب تدعيم الملف بالوثائق التالية:

نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة.

توكيلا "طبقا" لأحكام التقنين المدني.

نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

2. الملف التقني:

ترفق الوثائق السابقة بملف تقني يتضمن:

¹ عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخص البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة باتنة، العدد الثاني، 2016.

² مزيتي عبد الكريم، دور رخصة البناء في ضبط عملية البناء، في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ل م د، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2017-2018، ص 43.

1. تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2. مخطط كتلة البناءات والتهيئة معد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يتضمن ما يلي:

* حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأنسجة عند الاقتضاء.

* المساحات الإجمالية، الأرضية والمساحات المبنية على الأرضية¹.

وتجدر الإشارة هنا أن المشرع أوجب توفير هذه البناءات بصفة دقيقة في طلب رخصة البناء سواء كان الطلب من أجل التشييد أو التعديل أو التعلية أو الدعم فلم يتم بتفريق هذه الملفات معتمدا في ذلك على طلب البيانات والمستندات التي تحتوي على الدقة والتفصيل وذلك من أجل الصرامة في منح هذه الرخصة².

3. تأشيرة المهندس المعماري: إن الوثائق المطلوبة في ملف الرخصة هي وثائق تقنية وتتطلب دقة متناهية لذا يجب إعدادها وصدورها من ذوي الاختصاص والخبرة وذلك ما جاء بنص المادة من قانون 04-058 على أن "يجب أن يتم إعداد المشاريع الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع".

يتم تكوين ملف طلب رخصة البناء وذلك في جميع الأحوال ويودع 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض حسب نص

¹ قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 14.

² إقلولي أولدرابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، ط3، الجزائر، 2016-2017، ص 154.

المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغي)، يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق فيه واحتوائه على الوثائق الضرورية وهي مطابقة مخطط شغل الأراضي وفي حالة انعدامه، ينظم لمدى مطابقة تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹.

ثالثا: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء.

أولا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح الرخصة.

بالرجوع للمادة 95 من القانون رقم 11-10 يتبين لنا أن سلطة منح الرخصة تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي جاء فيها "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول به...."².

باعتباره ممثلا للبلدية: إذا كانت البلدية التي توجد بها الأعمال المعنية بالترخيص مغطاة ومشمولة بمخطط شغل الأراضي وذلك طبقا لنص المادة 34 من القانون 90-29 المتعلق بالتوجيه العقاري، وهذا بعدما يتأكد من مطابقته للأشغال من عدمها، وكذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبالتالي عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاصه حينها يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية باعتباره ممثلا للدولة، وذلك في حالة غياب مخطط شغل الراضي فيخضع في هذه الحالة إلى السلطة السلمية للوالي ويزترتب على هذه الصفة: خضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيله للبلدية، والخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيله للدولة.

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 102.

² المادة 95 من قانون البلدية 11-10.

ثانيا: اختصاص الوالي بمنح الرخص.

يختص الوالي بمنحه لرخصة البناء في الحالات التالية:

*البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

*منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك الموارد الإستراتيجية.

*اقتطاعات الأرض والأبنية التالية:

البنائات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح الرخصة¹.

جاء ذلك في نص المادة 49 من المرسوم 15-19 بعض المشاريع التي

يسلم رخص بنائها للوزير المكلف بالتعمير وتتمثل في:

التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.

الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات

الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة².

¹ قواوة عبد الحكيم، المرجع السابق، ص 25.

² المادة 49 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07، صادر بتاريخ 12 فيبرابر 2015.

الفرع الثاني: رخصة التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير ودورها لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء، في المحافظة على النسق العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي¹، وتوفير السكن الحضري الفردي والمنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية، وتتمثل عملية التجزئة في تقسيم الملكية العقارية إلى عدة قطع تسلم للأشخاص الذين يرغبون في إقامة بنايات سكنية.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة.

جاء في نص المادة 57 من القانون رقم 90-29، أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء فيها "... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع² أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات³".

ثانياً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة.

يمكن القول بأن نطاق تطبيقها، يتعلق بتقسيم ملكية عقارية بمفهوم قانون التوجيه العقاري، أن تكون أراضي غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر من ذلك،

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 36.

² اقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 165.

³ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 37.

بغرض البيع أو الإيجار وبذلك تكون مخصصة لتشييد بنايات عليها، وفقا لأحكام مخطط شغل الراضي الذي يحدد حقوق البناء بدقة¹، وتتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بالتجزئة على الأراضي المجزأة القابلة للاستعمال من خلال ما يلي:

إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة وخطوط الهاتف.

إحداث مساحات لتوقف السيارات وميدان الترفيه، وبغير ذلك ترفض الرخصة وهذا حماية للنظام العام ولا يجوز للإدارة مخالفة ذلك².

ثالثا: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة.

تمر عملية الحصول على رخصة التجزئة على عدة مراحل، تبدأ بطلب المعني بالأمر إلى غاية إصدار قرار بشأن هذا الطلب بعد الدراسة والفحص والتحقق اللازمين من قبل الجهات الإدارية المختصة بذلك وتأتي فيما يلي:

1. طلب رخصة التجزئة:

وتكون بالإفصاح عن الإرادة بتجزئة الأرض أمام الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة، وذلك من قبل المالك أو الوكيل الذي تتوفر فيه الشروط الخاصة بذلك، كما يجب على صاحب الطلب أن يقدم وثائق ثبوتية لصفته كمالك مع الوثائق التي تخص عملية التجزئة، وقد يكون شخصا معنويا أو طبيعيا.

¹ مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 97.

² المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، المرجع السابق.

أ. المالك: هو الشخص الذي يثبت ملكيته للعقار المراد تقسيمه عن طريق عقد الملكية المشهور بمصلحة الشهر العقاري، وهو ما تضمنه القانون المدني الجزائري من خلال نصه على "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدبر مصلحة الشهر العقاري".

ب. الوكيل: منح القانون للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة ونقصد هنا بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه¹.

وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي ينص على أنه "يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه وأن يدعم طلبه بـ:

نسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975...."².

2. مضمون طلب الحصول على رخصة التجزئة:

وجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق ثبوتية لصفته كمالك ومستندات خاصة بعملية التجزئة.

أ. الوثائق التي تثبت الصفة:

¹ زرقين علي، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ل م د، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015-2016، ص 19.

² المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

إما بنسخة من عقد الملكية.

أو توكيلا وذلك حسب أحكام القانون المدني، ونص المادة 324 من التقنين المدني الجزائري.

أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ب. وثائق التجزئة:

وهو ما جاء به المشرع في نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-

19.

3. الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة:

1. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح الرخصة:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجده ينص على "تبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى"¹.

أ. باعتباره ممثلا للبلدية:

إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

¹ إقنولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 179.

ب. أما بصفته ممثلاً للدولة:

إذا كان مخطط شغل الأراضي غير معد، وبعد الاطلاع على رأي الوالي الموافق فيعقد له هذا الاختصاص ويعتبر ممثلاً للدولة¹.

2. اختصاص الوالي:

حصر المشرع الجزائري في منح رخصة التجزئة من طرف الوالي في حالات:

-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة والمواد الإستراتيجية.

-اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45 و

46 و 48 و 49 من القانون رقم 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي،

كما أضاف أيضا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشاريع ذات الأهمية المحلية.

3. اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

حدد المرسوم التنفيذي 15-19 في حالة رخصة التجزئة الممنوحة من قبل

الوزير الذي يختص بتسليم الرخصة في المشاريع المهيكلية ذات المصلحة الوطنية

أو الجهوية بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

الفرع الثالث: رخصة الهدم.

جاء المشرع الجزائري برخصة الهدم في القانون رقم 90-29 في المواد 60،

61، 62، 68، 69 منه²، وفي المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم

¹ زرقين علي، المرجع السابق، ص 23.

² شنيعة وداد، المرجع السابق، ص 59.

بالمرسوم التنفيذي رقم 03-06 والذي نص على نطاق رخصة الهدم وإجراءات تسليمها دون تعريفها والملف بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹، والذي صدر في محاولة للحد من فوضى العمران، خصوصا أن المشرع انتهج توجها جديدا في مجال الوثائق والملفات الإدارية، يقضي بالتخفيف منها وذلك من أجل تشجيع المواطنين على الالتزام بقواعد قانون العمران².

أولا: تعريف رخصة الهدم.

لم ترد تعاريف من المشرع لهذه الرخصة صراحة، منتهجا في ذلك الطريقة نفسها بالنسبة لأغلب الشهادات والرخص العمرانية³، ما جعل المجال مفتوحا للفقهاء بإعطاء تعريفات لهذا الأخير⁴، وقد عرفت بأنها "القرار الإداري الصادر من جهة مختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"⁵، وتطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية ما دون الحصول بذلك على رخصة الهدم، وذلك لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، وهو ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء في نصها ".... لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أم كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم...."⁶.

¹ إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ث 197.

² لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، العدد التاسع، جوان 2016، ص 373.

³ مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 137.

⁴ شنيبة وداد، المرجع السابق، ص 59.

⁵ مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 138.

⁶ زرقين علي، المرجع السابق، ص 31.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم.

تطبيقا لأحكام نص المادة 60 من القانون رقم 90-29، نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على أن الأفراد لهم الحق والحرية في هدم بناياتهم شرط الحصول على رخصة من السلطات المختصة في الحالات الآتية:

-إذا كان البناء واقعا ضمن أملاك تاريخية وسياحية أو معمارية أو ثقافية وطبيعية، لأن من شأنه المساس بهذه الأوصاف التي يفرض المشرع احترامها في إطار تنفيذ السياسة العمرانية.

-إذا كانت البناية سندا لبناية مجاورة، واشترطت الرخصة حتى تتمكن السلطة المختصة من الموازنة بين المصالح تجسيدا للمبادئ القانونية مثل: عدم التعسف في استعمال الحق وتجنب مضار الجوار..¹.

ثالثا: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم.

نظرا لما تكتسبه رخصة الهدم من أهمية اشترط المشرع أشخاصا محددين لتقديم الطلب ومضمون الملف المرفق والجهة المختصة في دراسة ومنح وتسليم رخصة الهدم.

1. طلب رخصة الهدم:

جاء في نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أن للأشخاص الحق في تقديم طلب رخصة الهدم بـ"ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله، أو الهيئة العمومية المختصة....".

¹ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 202.

يتجلى لنا من خلال هذه المادة أنه يتقدم بطلب رخصة الهدم ويوقع عليها المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها البناءة موضوع الهدم¹.

مالك البناءة الآيلة للهدم: عليه أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.

وكيل المالك: عليه أن يقدم توكيلا طبقا للتقنين المدني.

الهيئة العمومية المخصصة: وجب عليها أن تقدم نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا².

2. مضمون ملف طلب رخصة الهدم.

حيث يتضمن الملف المرفق لطلب رخصة الهدم، الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية الوثائق التالية:

-تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

مخطط للكثلة يعد على سلم 1/200 أو 1/500 من البناءة الآيلة للهدم.

-تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في المراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

-مخطط مراحل الهدم وأجالها.

مخطط على سلم 1/100 للبناءة يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

¹ إقلولي أولدرابح صافية، المرجع السابق، ص 200-201.

² أرزقي صبرينة، بلعيد كهينة، المرجع السابق، ص 30.

-التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره¹.

3. الجهات المختصة بمنح رخصة الهدم.

حسب ما جاء به المشرع الجزائري فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المخول له تسليم رخصة الهدم، بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح والهيئات التي يمكن استشارتها في إطار التشريع والتنظيم الجاري العمل بها²، وذلك حسب المادة 77 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، حيث يجب أن يكون رأيها معللا في حالتها الرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة³.

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناء⁴.

ويحضر طلب رخصة الهدم في الشباك الذي تم فتحه على مستوى البلدية في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب⁵.

حيث يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب أو إبداء رأي بالموافقة مع تحفظات خاصة، ويجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب¹.

¹ المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² خلفي آسيا، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017-2018، ص 34.

³ شنيينة وداد، المرجع السابق، ص 63.

⁴ المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

⁵ المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

كما أيضا تصبح رخصة الهدم لاغية إذا تجاوز عمرها 5 سنوات أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة²، وإذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من القضاء³.

المطلب الثاني: الرقابة باستعمال الشهادات الإدارية (العمرانية).

تطرق المشرع الجزائري للحركة والمجال العمراني ونضمه في نصوص خاصة، وشدد بذلك الرقابة الإدارية عليها، وه ما تطرقنا إليه سابقا في الرخص ولكن لم يكتف بذلك بل تعداه ليشمل الشهادات أيضا، كشهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية، وشهادة التقسيم متى كانت البناية قائمة، وأخيرا شهادة المطابقة وذلك للتأكد من مدى مطابقة هذا البناء للأحكام الخاصة برخصة البناء وهذا ما جعلنا ندرس هذه الشهادات على النحو الآتي:

الفرع الأول: شهادة التعمير.

تعتبر شهادة التعمير وسيلة ذات أهمية بالغة للفرد كونها تمكنه من معرفة المعلومات اللازمة قبل الدراسة، وواجبة البدء في جميع مشاريع البناء كونها آلية رقابية سابقة على أشغال التهيئة والتعمير، وهذه الرقابة تسهر عليها جهات إدارية إقليمية مختصة⁴، وبما أن شهادة التعمير هي التي تحدد المعالم الكبرى للبناء سنحاول التعريف على شهادة التعمير (أولا)، وتطبيقاتها (ثانيا)، إجراءات الحصول عليها (ثالثا).

¹ المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ شنيينة وداد، المرجع السابق، ص 63.

⁴ شنيينة وداد، المرجع السابق، ص ص 74-75.

أولاً: تعريف شهادة التعمير.

شهادة التعمير حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) هي "تلك الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، وهو نفس التعريف الذي جاء به محتوى المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والذي أضاف إلى جانب شهادة التعمير بطاقة معلومات التي يمكن لأي شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الرضية أن يحصل عليها".

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه لا يمكن لهذه 9 البطاقة أن تحل محل شهادة التعمير وهذا ما أكدته المادة 2/2 من نفس المرسوم والتي جاء في نصها: "وزيادة على ذلك، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير"¹.

وعليه فإنها وثيقة تسلم بناء على طلب شخص تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض، وعلى هذا الأساس تعد هذه الشهادة أداة هامة لرقابة السلطة على أشغال التعمير².

ثانياً: نطاق تطبيق شهادة التعمير.

لم يحدد المشرع الجزائري نطاق تطبيق شهادة التعمير بصفة صريحة في قانون التعمير، أي أنها تطبق في كل تراب الجمهورية، وعلى جميع الأشخاص والأفراد وباستقراء أحكام شهادة التعمير نجد أنه تطبق شهادة التعمير في كل

¹ إقلولي أولدرايح صافية، المرجع السابق، ص 132.

² دبيرم عابدة، المرجع السابق، ص 96.

الراضي المتواجدة على التراب الوطني، إن المادة 51 من القانون رقم 90-29 لم تحدد نوع معين من الأراضي التي تخضع لهذه الشهادة، ما يعني بأنه يتم تطبيقها على أي أرض مهما كان موقعها وذلك قصد معرفة مدى قابليتها للبناء وكذا الارتفاقات التي تخضع لها هذه القطعة الأرضية.

أما من حيث تطبيقها على الأشخاص، فنجد أن المادة 51 من القانون رقم 90-29 نصت على: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير...." وبهذا نستنتج أنه يتم تطبيقها على كل الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين¹.

ثالثا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير.

يستوجب الحصول على شهادة التعمير تقديم طلب أمام الجهة الإدارية المختصة حيث تتم دراسة الطلب وتسليمه وفقا لمراحل تأتي كما يلي:

1. طلب شهادة التعمير:

أ. الشروط المتعلقة بطلب الشهادة:

جاء حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أي وكيل المالك وأي شخص معني.

¹ أرزقي صبرينة، بلعيد كهيبة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ل م د، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، فرع القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 36.

ب. إيداع الطلب لدى الجهة الإدارية المختصة:

كما يتم إيداع الطلب للحصول على شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات بكل الوثائق السالفة الذكر في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

2. دراسة طلب وتسليم شهادة التعمير:

أ. دراسة الطلب من طرف الجهة المختصة¹:

تتم دراسة طلب الحصول على شهادة التعمير من طرف مصالح التعمير للبلدية².

وهنا وجب التمييز إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الراضي أم لا، لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب الشهادة يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الراضي، وعليه يكون إصدار شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يكون باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، ففي حالة مخطط شغل الأراضى المصادق عليه والذي تجاوز التحقيق العمومي، يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية³، ويرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف⁴، فهنا وجب على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في الطلب في أجل 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداعه.

¹ أرزقي صبرينة، بلعيد كهينة، المرجع السابق، ص 37.

² المادة 03 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ إقلولي أولدرايح صبرينة، المرجع السابق، ص 137.

⁴ المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة، فالطلب يرسل في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية للإدلاء برأيها حول المطابقة وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف¹.

ب. تسليم شهادة التعمير:

تمنح شهادة التعمير للمعني بالأمر خلال 15 يوماً الموالية لتاريخ الإيداع، مع ضرورة إرفاقها بمجموعة من المواصفات المساعدة على المشروع ضمن التجمع الحضري الذي ينتمي إليه، كما شدد القانون على ضرورة توفر بطاقة المعلومات المرفقة لشهادة التعمير على جملة من المواصفات منها ربط القطعة الأرضية التي يقام عليها البناء بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة².

الفرع الثاني: شهادة التقسيم.

نصت المادة 59 من القانون رقم 90-90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه تسلم لمالك العقار المبني ويطلب منه شهادة التقسيم، عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام ولهذا سوف نتطرق إلى تعريف شهادة التقسيم ونطاق تطبيقها ثم إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم.

عرفت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شهادة التقسيم كما يلي "... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"، وبذلك فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة

¹ إقلولي اولدرايح صافية، المرجع السابق، ص 137-138.

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

للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً، على أساس الطلب، من أراد تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط¹، وتعد هذه الشهادة أو الوثيقة مهمة من ناحية تحديد حقوق المعني في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بمعلومات يطلع على مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها لاحقاً، وعليه لا تسلم هذه الشهادة إلا بطلب من المعني².

ثانياً: نطاق تطبيق شهادة التقسيم.

يتم تطبيق شهادة التقسيم في كامل التراب الوطني بدون استثناء، كما يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي أن يطلبها في كل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وهذا حسب نص المادة 59 من القانون رقم 90-29 التي نصت على "تسلم لمالك عقار مبني وطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام...".

ثالثاً: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم.

يتوجب للحصول على شهادة التقسيم تقديم المعني طلب أمام الجهة الإدارية المختصة ليتم دراسة الطلب والتحقيق فيه حتى تسلم في الآجال المحددة وفق مراحل أهمها:

¹ إقلولي أولدرايح صافية، المرجع السابق، ص 209.

² كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص 67.

1. طلب شهادة التقسيم:

أ. الشروط المتعلقة بطلب شهادة التقسيم:

تثبت صفة الطالب إما بنسخة من عقد الملكية أو التوكيل، طبقاً لأحكام القانون المدني¹، وإما بنسخة من القانون الأساسي، إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً².

ب. مضمون الطلب:

يتم إرفاق طلب شهادة التقسيم بملف يعد من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير حسب ما نصت عليه المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

ج. إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة:

يتم إرسال هذا الطلب مرفقاً بالوثائق في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض ويسلم وصل إيداع الطلب³.

2. دراسة الطلب وتسليم شهادة التقسيم:

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم لرئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض⁴، يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، بنفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء⁵، أما اختصاص

¹ دبيرم عايدة، المرجع السابق، ص 102.

² المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

⁴ إقلول أولدرابح صافية، المرجع السابق، ص 213.

⁵ المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

تسليم الشهادة يؤول إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة، أو إلى الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير¹، وبعد البث والفصل في الطلب، تبلغ للشخص المعني صاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب²، وتحدد مدة صلاحيتها بـ 03 سنوات، ابتداء من تاريخ التبليغ³.

الفرع الثالث: شهادة المطابقة.

وضع المشرع الجزائري قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها للقضاء، ووضع حد للعشوائية التي عرفها ميدان التعمير والبناء، في إطار إجراءات تحقيق المطابقة، ومنه سنتناول التعريف بشهادة المطابقة (أولاً) ونطاق تطبيقها (ثانياً)، إلى إجراءات الحصول عليها (ثالثاً)⁴.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة من الشهادات التي أسس لها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ويمكن القول بأنها: قرار إداري فردي يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانوناً، بأن أشغال البناء المرخص بها إدارياً، قد أنجزت وفقاً لمخططات وتصاميم المرفقة برخصة البناء، وهو بذلك ما يشكل ترخيصاً صريحاً باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما⁵، وبالتالي فشهادة

¹ شنيعة وداد، المرجع السابق، ص 82.

² المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

⁴ عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2013-2014، ص 29.

⁵ مهزول عيسى، المرجع السابق، ص 165.

المطابقة تعتبر وثيقة تعلن عن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخص البناء المتعلقة به، وبذلك تكون الشهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النشاط المدروس والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء¹، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع والتأكيد على احترام صاحب الرخص لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير، والترخيص للمباني باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء.

ثانيا: نطاق تطبيق شهادة المطابقة.

من خلال استقراءنا لنص المادة 75 من قانون رقم 90-29 وكذا أحكام القانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، وتتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة، وتراقب أيضا مطابقة البناءات المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في رخصة البناء، وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء بما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة والتعمير.

والواقع أن المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيرفض لتأكيد لجنة المعاينة عدم المطابقة².

¹ ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 107.

² عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 230-231.

ثالثاً: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة.

بعد انتهاء المعني من أشغال البناء المرخص بها، يتم إعلام الجهة المختصة بذلك لكي تمنح له شهادة المطابقة، بعد التأكد من مطابقة الأشغال رخصة البناء الممنوحة له، وذلك من خلال ما يلي:

1. كيفية إعداد المطابقة:

يودع المستفيدون من رخصة البناء من خلال اجل 30 يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين، يشهد به على الانتهاء من الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة¹.

وتتناول مراقبة المطابقة في حالات البناءات المشيدة في أشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء²، وتقوم جهة رقابة خاصة بمراقبة مدى مطابقة الأشغال لرخصة البناء، وعند الاقتضاء قد تتعداه إلى استشارة الأشخاص العمومية³. حيث تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك في اجل 15 يوماً بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إذا اقتض ذلك، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المعاينة والمراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل، وبعد محضر الجرد فوراً ويذكر فيه جميع الملاحظات،

¹ المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق.

² اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق ص194.

³ شنشنة وداد، المرجع نفسه ص85.

ويبرز أي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ثم التوقيع المحضر من طرف جميع أعضاء اللجنة¹.

ثانياً: تسليم شهادة المطابقة:

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الإشغال المنجزة لإحكام رخصة البناء، وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة²، ومطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل 08 أيام، وهذا ما أكدته المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19³، فيتم تسليم شهادة المطابقة.

أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لأحكام رخصة البناء فيتم رفض تسليم إشعار المعني بذلك وإلزامه بجعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها⁴.

¹ المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المرجع السابق.

² إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 194.

³ شنيينة وداد، المرجع السابق، ص 86.

⁴ خلفي أسيا، المرجع السابق، ص 31.

خلاصة الفصل الأول:

يتبين لنا من كل ما سبق أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لجملة من التراخيص والشهادات الإدارية بغية تمكين الإدارة من أداء مهامها الرقابية، معتمدا في ذلك على جملة من التوجهات وفرض احترام أدوات التهيئة والتعمير والمخططات الوطنية والجهوية والمحلية وضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني والتي هي في طبيعتها قرارات إدارية فهذه الآليات الرقابية القبلية تلعب دورا هاما وبارزا في حماية النظام العام العمراني والبيئي والجمالي للمدينة.

الفصل الثاني: آليات الرقابة الإدارية البعدية على أعمال البناء وأثارها.

بعد التطرق إلى الإستراتيجية التي اعتمدها المشرع الجزائري من خلال أنظمة الرخص والشهادات الإدارية لضبط عملية البناء، وفي ظل التجاوزات التي وجدت على أرض الواقع عمد المشرع إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال من البدء فيها على غاية انتهائها للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها.

وفي هذا الإطار نص المشرع في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإنجازها، على آليات الرقابة البعدية سواء من حيث هيئات الرقابة أو من حيث وسائل الرقابة في مجال التهيئة والتعمير.

لذا سنخصص في المبحث الأول من خلال هذا الفصل إلى دراسة مختلف الأجهزة الرقابية في مجال التعمير والبناء ثم نتطرق في المبحث الثاني إلى آثار الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير والبناء.

المبحث الأول: أجهزة الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير

إن دراسة أجهزة الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير غاية في الأهمية الملحة نظرا للحالة المزرية التي يعيشها العمران في الجزائر، ولكن أجهزة الرقابة هي الضمانة لاحترام قواعد العمران سواء من قبل المواطن أو الإدارة نفسها، لذلك فقد أسند المشرع الجزائري هذه المهمة إلى أجهزة إدارية مكلفة بالحفاظ على النظام العمراني وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول بها في هذا المجال¹، حيث نصت المادة 73 من القانون رقم 90-29 على: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت".

فيتضح لنا من خلال هذه المادة أن المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانونا بمعاينة ومراقبة المخالفات لذلك سنركز على نقطتين مهمتين تتمثل في:

الهيئات الإدارية المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني كمطلب أول في الأعوان المؤهلون قانونا بالبحث ومراقبة مخالفات العمران كمطلب ثاني.

¹ خليفة حاج ، المرجع السابق، ص 45.

المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بالحفاظ على النظام العمراني.

هي هيئات للضبط الإداري لها سلطات واسعة ومختلفة مكلفة بالحفاظ على النظام العمراني، وذلك باتخاذ مختلف التدابير من أجل الحفاظ على سلامة وأمن الأشخاص وتتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولاً)، ومختلف اللجان الأخرى المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني (ثانياً)¹.

الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمراقبة.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة البناءات المرخص بها²، أثناء التشييد وبعد التشييد وهذا حرصاً من المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران، وضمان احترام أحكام الرخص والشهادات المسلمة، وفق ما ينص عليه القانون، ويلتزم بمراقبة كل بناء يقع على إقليم بلديته سواء كان تابع إلى شخص عام أو خاص، وقد منح القانتون مجموعة من الأدوات لتسهيل مأموريته من خلال المراقبة سواء كان ذلك أثناء إنجاز الأشغال أو عند الانتهاء منها، وعليه سنتطرق إلى الحالات التي تدخل ضمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في المراقبة:

أولاً: متابعة الأشغال أثناء التنفيذ.

إن أول التزام يقع على عاتق المرخص له صاحب المشروع حتى يمكن للجهة الإدارية المختصة من ممارسة اختصاصها بمراقبة الأشغال أثناء تنفيذها، هو إعلام هذه الأخيرة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بنية البدء

¹ أرزقي صيرينة، بلعيد كهيبة، المرجع السابق، ص 43.

² المادة 115 من قانون البلدية 10-11، المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 2011.

فعلا في مباشرة أشغال البناء، وتحديد التاريخ الفعلي لذلك، فمن هنا تمارس الإدارة مهمتها الرقابية وذلك من خلال:

1. التزام المرخص له بالإعلام عن فترة الورشة: حيث نصت المادة 60 من

المرسوم التنفيذي رقم 15-19، على ضرورة التزام المستفيدين من الأشغال خلال فترة عمل الورشة، بوضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعاده 80 سم، والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم وتوضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض¹، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة، والتاريخ المرتقب لانتهاء الشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال، والهدف من وضع هذه اللافتة هو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير والبناء، وكذا إعلام الغير، كما يتم التسهيل والاطلاع على كافة البيانات والمعلومات الخاصة بالترخيص.

2. إلزامية القيام بالزيارات الميدانية: حتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى حد

يتعذر معه تصحيحها أو تداركها قبل اكتمالها²، أوجب المشرع في نص المادة 73 المعدلة من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لضمان احترام ما جاء في رخص البناء، حيث أوجب زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز مرتبا هذا الالتزام على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوزان المؤهلون قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون.

¹ خليفة حاج، المرجع السابق، ص 48.

² عميرة عادل، المرجع السابق، ص 35.

وعليه نجد أن المشرع الجزائري قد حذا حذو المشرع الفرنسي جاعلا بذلك الالتزام بالزيارة منصبا على كل البنايات التي هي في طور الإنجاز بغض النظر عن من هو صاحب المشروع، أو عن موقعها أو الغرض منها¹.

وهكذا وبعد أن كانت المادة 73 قبل التعديل الأخير تجعل مثل هذه الزيارات التقديرية اختيارية مستهلة حكمها بكلمة "يمكن" أصبحت بعد التعديل إلزامية، وذلك ضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن اختصاصاته بعد ما كان يمارسها بالاشتراك مع الوالي، مما سيدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المندرجة ضمن الرقابة المعترف له بها، فالالتزام هنا يتمثل في زيارة البنايات الجاري تشييدها في تفقد هذه الخيرة وملاحظة كيفية إنجاز أشغال البناء وتنفيذها، وهو ما يعني في لغة العمل الإداري المعاينة والتحقق والتدقيق في أعمال البناء محل البحث.

أما فيما يخص أوقات ممارسة هذه الزيارة، فيمكن إجراؤها في أي وقت أثناء مدة الورشة، وهو الأمر الذي أكدته المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-55 نهارا أو ليلا أثناء أيام الراحة أو أيام العطل، غير أنه من المستحسن أن لا يتم الإعلان عنها ذلك أن فعالية هذه الرقابة تكمن في عنصر المفاجأة².

أما فيما يخص العقوبة المقررة عن عرقلة حق الزيارة، وهو الأمر الذي لم ينص عليه المشرع الجزائري إلا مؤخرا في مشروع القانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها حيث قررت المادة 94 من المشرع الغرامة من خمسة آلاف (5000 دج) إلى عشرة آلاف دينار جزائري (10000 دج) على كل من يمنع قيام

¹ خليفة حاج، المرجع السابق، ص 49.

² عميرة عادل، المرجع السابق، ص 36.

الأعوان المؤهلين بمهامهم الرقابية بأي شكل من الأشكال، ويعاقب بنفس الغرامة أيضا من يرفض تقديم الوثائق والمعلومات المتعلقة بالبناء¹.

3. الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء: يأتي على حق

الزيارات الميدانية المتطرق إليها في الفقرة السابقة مراقبة البناء ومطابقته للمستندات التقنية المتعلقة به، ولهذا يعد من واجب رئيس المجلس الشعبي البلدي طلب هذه الوثائق من المالك أو موكله أو صاحب المشروع أو ممثله التي نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 وهي كالاتي:

-التصريح بفتح الورشة. (ألغيت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19).

-رخصة البناء.

-رخصة الهدم عند الاقتضاء.

ثانيا: متابعة الأشغال بعد انتهائها.

ألزم المشرع الجزائري المالك أو صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء وهذا ما جاءت به المادة 56 من القانون رقم 90-29 والتي تنص على "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء ليسلم له شهادة المطابقة".

وعليه فإنه يقع على عاتق المرخص له الالتزام:

1. التصريح بانتهاء الأشغال:

يعلم المرخص له الإدارة بانتهاء أعمال البناء المرخص بها بإيداع تصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناء²، فالغرض من هذا التصريح هو

¹ خليفة حاج، المرجع السابق، ص 49.

² خشاب نبيلة، المرجع السابق، ص 44-45.

تمكين الجهة الإدارية من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال، ومنحه شهادة المطابقة، وذلك لتمكين استعمال ذلك المبنى في الغرض الذي أنجز من أجله.

أما في حالة عدم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة والتي بغيابها يمكن الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

2. استصدار شهادة المطابقة:

تعتبر شهادة المطابقة من أهم وسائل الرقابة البعدية، فهي الوثيقة التي تتوجها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة الترخيص والشخص المستفيد صاحب البناء، بحيث تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية اللاحقة احترام المرخص له لقانون التعمير، ولمواصفات رخصة البناء.

تعد شهادة المطابقة ترخيصا للسكن والحصول عليها يمنح حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية إذ يمنع أن ربط يتم بدون الحصول عليها².

الفرع الثاني: اللجان الخاصة المكلفة بالمراقبة في مجال التهيئة والتعمير.

بغرض تفعيل قوانين العمران وتطبيقها على المخاطبين بها سواء الأفراد أو الأشخاص العامة، قام المشرع الجزائري بإسناد هذه المهمة إلى لجان خاصة مكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني ومراقبته بكل أبعاده وصيانتته، وحق مراقبة

¹ المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

² المادة 61 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 سنة 2008.

استغلال واستعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقتها ذلك وانسجامه مع مختلف القواعد والتنظيم المعمول به في هذا المجال¹.

1. لجنة مراقبة قرارات التعمير:

بالرجوع إلى المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فقد نصت على أنه ينشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة مراقبة عقود التعمير وتدعى في صلب النص "اللجنة"، وتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

-مراقبة الشغال طبقا للرخص المسلمة.

-متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير ويتم ترأس اللجنة حسب الحالة: الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثليهم².

2. اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء:

حيث أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-213، كجهاز تابع لوزارة السكن الموجودة على مستوى كل ولاية، وهي مكلفة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء، وتسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها³، ولكن هذه اللجنة لا تقوم بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك فهي لا تقوم بهذه المهمة من تلقاء نفسها،

¹ كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص 99.

² المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86-213 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، معدل ومنتعم، ج ر ج ج عدد 34 سنة 1986.

كما أنها لا تقوم بالرقابة على جميع أنواع السكنات وإنما تقتصر على الرقابة على
البنيات والمنشآت العمومية فقط.

3. المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية.

أسست المفتشية العامة للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-
388 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ويندرج
هذا الجهاز في إطار تدعيم الرقابة في مجال العمران، واستجابة لإعادة تنظيم
الإدارة المركزية للسكن والعمران.

تكلف المفتشية العامة للعمران والبناء بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم
المعمول به في مجال البناء والعمران وحماية الإطار المبني فبهذه الصفة تتولى
القيام بزيارات التفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات
التشريع والتنظيم المعمول بهما في الأشغال والبناء وحماية الإطار المبني¹.

كما تم إنشاء مفتشيات جهوية للعمران والبناء على مستوى 9 ولايات، وتكون
تحت سلطتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن إنشاء المفتشية
الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، حيث تكلف المفتشية الجهوية في
كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران
والبناء، وتقوم بكل أنواع التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار
المبني².

¹ براهامي مريم، فروج بريزة، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 32.

² مرسوم تنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية والبناء وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 69 سنة 2008.

المطلب الثاني: الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة مخالفات العمران.

بالنظر على أهمية وخطورة وحساسية مجال الرقابة، وخصوصية قواعد التهيئة والتعمير، وطابعها التقني والمعقد، فقد وسع المشرع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع، حتى يتسنى له السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها، ومن أجل ذلك عمد المشرع معاينة المخالفات لأشخاص مختصين ونخب لها دراية وعلم في مجال التعمير لضبط حركة العمران وتحديدًا في المادة 15 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، كما نص على ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 06-55 وحددهم تحديداً دقيقاً حتى لا توزع المسؤولية بشكل غامض ومبهم، وهو ما تضمنته المادة 02 من هذا الأخير، وهذا التحديد فرضته خصوصية وقواعد التعمير والبناء بطابعها التقني المعقد لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لوحده لا يستطيع القيام بهذه المهمة الصعبة لوحده، التي تتطلب المختصين وهو الأمر الذي أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السالف الذكر¹.

لذا سنتطرق للأعوان المؤهلين المختصين في مراقبة مخالفات العمران وفق ما يلي:

الفرع الأول: تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة مخالفات العمران.

نصت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 على أن الأعوان المؤهلين قانونا بالبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير².

¹ كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص 103.

² براهامي مريم، فروج بريزة، المرجع السابق، ص 33.

أولاً: مفتشوا التعمير.

يتم تعيينهم وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-255¹، الذين يمثلون نوعاً من الشرطة الهندسية والمعمارية، بحيث يكون هذا الجهاز مصحوباً بسلطة مهنية لصالح الإدارة المختصة، ومن بين مهامها تكليف ما يقوم من نفقة على عاتق مرتكب المخالفات بالهدم دون اللجوء إلى استصدار حكم قضائي².

ثانياً: المستخدمون الذين يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران.

ويعينون من بين:

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

ثالثاً: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 91-241 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، 09، ج ر ج ج، عدد 43، صادر في 29 جويلية 2009.

² عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 290.

-المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير¹.

توضع قائمة اسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي، إذ يقع عليهم الالتزام بتبليانه أثناء ممارستهم لمهامهم الرقابية².

رابعا: فرق المتابعة والتحقيق.

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا فقد أضاف القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجهيزات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات التي نصت عليها المادة 68 من القانون 08-15 حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من 3 إلى 4 أعوان لكل فرقة مسؤول طبقا للمادة 3 من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء والبناء وسيرها³.

ويتم تعيينهم وفقا لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 الذي أدمج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة والتحقيق بعد أن تم حذف هذا السلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، حيث يؤهل هؤلاء للقيام بالمهام التالية:

¹ المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورؤساء البناء وسيرها، ج ر ج ج عدد 27، صادر في 2009.

² المادة 70 من قانون 08-15، المرجع السابق.

³ براهامي مريم، فروج بريزة، المرجع السابق، ص 35.

-زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائات.

-القيام بالفحص والتحقيقات.

-استصدار الوثائق المكتوبة والبيانية.

-غلق الورشات غير القانونية.

ويمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية إذا لزم ذلك أو في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارستهم لمهامهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها أو تسبب أضرار التزاماتهم¹.

خامسا: شرطة العمران:

بالنظر للضرورة الملحة التي تتطلب التدخل الصارم من أجل معاقبة المخالفين كان لزوما إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث والتحري على المخالفات في هذا المجال المعقد، وهو ما سمي بشرطة العمران².

إن أعضاء شرطة العمران لهم صفة الضبطية القضائية ويجمعون بين الصفتين: الضبطية القضائية إلى جانب عملهم الأصلي وهو الضبطية الإدارية، وهي شرطة ضبط أسند إليها دور الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة والتعمير، وتقضي المخالفات الواقعة بشأنها، والقيام بتحرير محاضر بذلك، قصد المباشرة بالمتابعة القضائية الإدارية للمخالف، ويعد الهدف من إنشاء شرطة العمران هو

¹ كيجل سلسيل، المرجع السابق، ص 106.

² ديرم عابدة، المرجع السابق، ص 118.

تحقيق الضبط، وإطفاء التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة¹، وتتمثل مهام وحدات الشرطة في السهر بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القانون والمساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها، فهي مكلفة بـ:

-السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال عمران وحماية البيئة.

-القضاء على مختلف المخالفات التي تؤثر على البيئة والصحة.

-تحرير محاضر مباشرة المتابعة الإدارية والقضائية بمختلف المخالفات.

-السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة.

-السهر على حماية المدن والتجمعات والأحياء².

-منع كل أشكال البناء الفوضوي والاستغلال غير الشرعي للأراضي³.

الفرع الثاني: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعميرو

البناء:

تعتبر المعاينة إجراء مبدئي مهمًا للكشف عن وجود المخالفات العمرانية وهو إجراء ضروري قبل أي متابعة من الإدارة أو القضاء.

¹ شنينة وداد، المرجع السابق، ص 88.

² ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 125.

³ كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص 108.

حيث أن هذه المخالفات تؤثر سلباً على ميدان التعمير وهي تستلزم التدخل المباشر من السلطات إما بإيقاف الأشغال أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو هدم ما تم إنشاؤه إن كان مخالفاً للمقتضيات العمرانية المذكورة في قانون التعمير.

معاينة الأعوان لارتكاب صاحب البناء مخالفة للقوانين المتعلقة بالبناء والتعمير وهي المعاينة المنصوص عليها في المواد 76 و 76 مكرر، و 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أنه تصاغ تلك المعاينة في محضر يحرره هؤلاء الأعوان المؤهلين تقنياً وقانونياً¹.

أولاً: تحرير المحاضر.

تتهي الزيارات الميدانية لأشغال البناء بتحرير محاضر يثبت من خلالها مختلف أنواع مخالفات البناء وكل التجاوزات المخلة بقواعد التعمير وذلك وفقاً للأشكال والشروط التي حددها القانون لإثبات ارتكاب الجرائم والتي اتخذت بشأنها²، فالمحاضر عبارة عن استمارات خاصة تحمل أرقام تسلسلية تجد مرجعاً لها في سجل المعاينة الجرائم الموجودة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء، المختصين إقليمياً والمؤشر عليه لدى رئيس المحكمة المختصة³.

¹ براهامي مريم، فروج بريزة، المرجع السابق، ص 49.

² بوحديد منال، الرقابة على قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر ل.م.د، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، سنة 2014-2015، ص 47.

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ج.ج.ج. عدد 15 لسنة 2006.

ثانيا: أنواع محاضر المخالفات.

تتنوع المحاضر حسب تنوع المخالفات، فكل محضر يأخذ نموذج معين، وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف، وحددت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم، أنواع محاضر المخالفات المرتكبة ضد التشريع وتنظيمات التعمير كالاتي:

1. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء:

تعرف جريمة البناء دون رخصة على أنها تنفيذ أشغال أو استعمال أرض دون رخصة البناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة البناء، حيث نصت المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 على أنه "عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى 72 ساعة"، ويتبين لنا من خلال هذه المادة أن بعد المعاينة التي تتم من طرف العون المؤهل للأشغال التي شرع في بنائها دون رخصة، حيث يحرر محضر معاينة لهذه المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة 3 أيام، ليصدر بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بالهدم في غضون 08 أيام، وعند التقصير يتم اتخاذ القرار من طرف الوالي في غضون 30 يوما، فغياب رخصة البناء يعد العنصر الأساسي الذي يؤكد المخالفة¹، ويتحقق ذلك عند تاريخ البدء في أشغال البناء دون الحصول على رخصة من صاحب المشروع.

¹ بوحديد منال، المرجع السابق، ص 48.

2. محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء

المسئلة:

تقوم هذه الجريمة حين إتمام إنجاز الشغال لكن دون احترام للمخططات البيانية التي سمحت بالحصول على الرخصة وتدخل ضمن هذا الصنف الحالات الآتية:

-تجاوز معامل شغل الأرض.

-عدم احترام الارتفاع المرخص به.

-الاستيلاء على ملكية الغير.

-تعديل الواجهة.

-إنجاز منفذ غير قانوني¹.

3. محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم:

يتم تحرير هذا المحضر في حالة القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي دون الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة، ويتضمن المحضر ما يلي:
وقائع المخالفة والتي يتبين فيها نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها مع اسم المسؤول عنها، لقبه وعنوانه².

حيث نصت المادة 65 من القانون رقم 08-15، على أن "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة، يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة

¹ كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص 97.

² شنيعة وداد، المرجع السابق، ص 105.

والتصريحات التي تلقاها"¹، وتكون أغلب نتائج المحاضر إتباع إجراءات إدارية من حيث تبليغ الجماعات المحلية لاتخاذ الإجراءات اللازمة بالهدم والإزالة في حالة البناء غير المرخص له، وكذا اللجوء إلى القضاء في حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء والذي قد تكون نهايته إما بالمطابقة أو الهدم².

ثالثا: حجية المحاضر.

نصت المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90 - 29 المعدل والمتمم، على أنه يبقى المحاضر صحيحا إلى غاية إثبات العكس، وعليه تبقى حجية المخالفات المثبتة في المحاضر وفق أوضاعها القانونية³، قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك، وعليه تبقى المحاضر صحيحة إلى أن يثبت الطعن فيها بالتزوير لكونها تثبت وقائع مادية.

وتصنف ضمن النصوص المنصوص عليها ضمن المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 66-155: "في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو الموظفين وأعوانهم الموكلة إليهم مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود"⁴.

¹ المادة 65 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

² عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري المرجع السابق، ص 310.

³ أنظر: المواد 76 مكرر في فقرة 1 و 2 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

⁴ ديرم عابدة، المرجع السابق، ص 151.

المبحث الثاني: آثار الرقابة البعدية في مجال التعمير والبناء.

إلى جانب الإجراءات التي حددها المشرع من خلال المراقبة عن طريق الهيئات الإدارية والأجهزة المختصة قانونا والتي تهدف إلى قمع المخالفات ضد القوانين المنظمة لعمل البناء، حيث حدد تدابير وعقوبات إدارية على المخالفين كالوقف الإداري لأعمال تلك المخالفة وكذا التصحيح وتحقيق المطابقة، وإما بالهدم وإزالة المباني المخالفة والتي يمكن أن تترتب عنها منازعات تختلف حسب نوع المخالفة المرتكبة وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال: **المطلب الأول: التدابير والعقوبات الإدارية المقررة لمخالفات البناء، والمطلب الثاني: تنوع منازعات التهيئة والتعمير (رخصة البناء نموذج).**

المطلب الأول: التدابير والعقوبات الإدارية المقررة لمخالفات البناء.

تتميز العقوبة الإدارية في مظهرها بكونها بديلا للعقوبة الجنائية لأسباب وأهداف قدرها المشرع وفق سياسته الجنائية في مجال التجريم والعقاب، والفرق بين العقوبة الإدارية وتدابير الضبط الإداري تكمن في الغاية المستوحاة من كل منهما فإذا كانت الغاية ردع المخالف، وزجر غيره كان ذلك بمثابة عقوبة إدارية، أما إذا كان المقصود من الإجراء توقيف ارتكاب مخالفة على وشك الوقوع دخل هذا الإجراء في نطاق تدابير الضبط الإداري.

الفرع الأول: الوقف الإداري لأعمال المخالفة.

يقصد به وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة لصاحب البناء، وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تتدرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذا تخلل الفترة الزمنية الممتدة

بين انطلاق أشغال البناء ونهايتها¹، وذلك بغية وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة وأسلوب تقني مقبول فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله، ومن ثمة فهو إجراء وقائي احتياطي²، الأمر الذي أوضحته المادة 50 فقرة 02 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 الملغى بالمادة 02 من القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 غشت 2004 والتي تنص على "... وكذلك الأمر بتوقيف الأشغال".

مما يعني أن اتخاذ مثل هذا الإجراء من قبل السلطة الإدارية قد أصبح اختياريًا، بحيث تعتمد مباشرة إلى الإجراء الآخر وهو الأمر بتحقيق المطابقة، وبالرجوع إلى القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي جاء من أجل معالجة وضعية البناءات غير المرخص بها، أو فوات أجل إتمام إنجازها، حيث جاء في المادة 24 فقرة 03 أنه "في حالة عدم إتمام أشغال البناء وإذا كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة وجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورًا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي بدوره يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة".

فبالتالي فإن المشرع لم يستغني عن إجراء وقف الأشغال والأعمال المخالفة ولو أن قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها جاء من أجل تسوية وضعيات الغير مستقرة للبناءات المخالفة لقواعد قانون البناء والآجال الممنوحة لصاحب البناء المرخص له.

¹ عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - بن يوسف بن خدة - لسنة 2015-2016، ص 135.

² عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 311.

يتضح مما سبق أن قرار الوقف الإداري للأعمال المخالفة ما هو إلا قرار مؤقت وليس قرارا نهائيا وذلك لحين تصحيح المخالفة أو إزالتها أو إلغاء القرار إذا صدر حكم قضائي¹.

الفرع الثاني: مطابقة البناء المنجز.

ويكون ذلك من خلال تصحيح البناء ويقصد به تبرئة البناء من العيوب التي اكتتفته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قواعد البناء ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب الشغال نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من طرف السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري كلفها المشروع بمهمة السهر على تطبيق القوانين المنظمة لعمليات البناء، وخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص على عقار معين أو على قطعة أرض معينة وفي آجال محددة أيضا، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما ترتبه أعمال المراقبة والمعينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقا للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانونا".

وعليه لا بد من التمييز بين مطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 3 من قانون 90-29 المعدل والمتمم باعتبارها إجراء وتدبير إداري بحيث يفرضه الأعوان المؤهلين كأثر على مخالفة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة له وبين أحكام تحقيق المطابقة التي أقرها قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث تعرف المادة 02 منه "تحقيق المطابقة بأنه الوثيقة الإدارية التي يتم

¹ عزيزي مريم، المرجع السابق، ص ص 135-136.

من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر على التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"، أما عدم المطابقة يكون محل لتحرير عدم المطابقة من طرف العون المؤهل قانونيا حسب نص المادة 277 منه، حيث يلتزم العون المؤهل قانونيا وأعووان البلدية المكلفون بالتعمير بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميعه في جميع الحالات تحرير محضر بعدم المطابقة، وتأمّر السلطة الإدارية بتحقيق المطابقة للبناء بعد مراقبة ومعاينة البناء المخالف لقواعد قانون البناء والتعمير، وتحدد له الآجال اللازمة للإصلاحات أو الأعمال التصحيحية للبناء، ويحصل على إثرها على شهادة المطابقة.

فالمشروع الجزائري طبق العقوبة الإدارية كتدبير تلتزم به جهة الإدارة بعد تحرير محضر المعاينة من طرف العون المؤهل والمختص قانونا وبعد تصريح من طرف صاحب المشروع بانتهاء الأشغال وعدم حصوله على شهادة المطابقة لعدم مطابقة البناء لأشغال الرخصة، وقد نصت المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 "... تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده"، ولكن هذا الإجراء تقوم به السلطة الإدارية وليست الجهات القضائية لتفعيل دورها في الردع والجزر بغية احترام القانون في حالة عدم الامتثال له باللجوء على عملية الهدم المباشر من خلال التنفيذ المباشر¹.

فالأمر بالمطابقة لا يعد قرارا إداريا عقابيا، وإنما هو تدبير وقائي يهدف على دفع المخالفات المرتكبة ضد أحكام وقواعد العمران قبل استفحالها إلى ما لا يحمد

¹ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 312-313.

عقباه على النظام العام والبيئي، وحث الباني على الرجوع للتصحيح واستكمال ما نقص من أعمال البناء المخالفة حتى تتوافق مع الأحكام والقواعد العمرانية.

الفرع الثالث: الهدم الكلي أو الجزئي.

تنص المادة 76 مكرر 5 فقرة 3 من القانون رقم 90-29 على أن "يقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي التزام التنفيذ المباشر بالهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف لرخصة البناء على نفقة المخالف، فنجد أن المشرع الجزائري طبق العقوبة الإدارية كتدبير تلتزم به جهة الإدارة بعد تحرير محضر المعاينة من طرف العون المؤهل قانونا، أو بعد التصريح من طرف صاحب المشروع بانتهاء الأشغال وعدم حصوله على شهادة المطابقة لعدم مطابقة البناء لأشغال الرخصة كما يعتبر الهدم ذلك الصادر من الجهة المختصة"¹، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق غزالة البناء كليا أو جزئيا، أما الإزالة هي نقض البناء أو محوه من النسيج العمراني كليا أو جزئيا كما هو الشأن بالنسبة للهدم، ولكن هذه المرة لأسباب قانونية ومادية وموضوعية مختلفة خاصة في إقامة المبنى وتشبيده بمخالفة أحكام قانون البناء ومواصفات الترخيص والتي يصدر بموجبها قرار الإزالة، هذا من كونه قرارا إداريا تنفيذا من قبل الجهة الإدارية المختصة باعتباره إجراء ردعيا وزجريا يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية، وهذا بعد استتفاذ الإجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة في الأمر بالتصحيح وتحقيق مطابقة القانون إن كانت الشغال قد أنجزت جزئيا أو شرع في إنجازها على النحو السابق، وقد يتجاوز الإجراء الردعي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الإداري إلى الإجراء الردعي².

¹ براهيم بريزة، المرجع السابق، ص 64.

² عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 140.

ولقد حدد المشرع الجزائري الأسس القانونية وذلك بموجب المادة 76 مكرر 3، 76 مكرر 4، 76 مكرر 5، والمادة 17 من القانون 08-15، والمادة 86 فقرة 03 من القانون حيث أن الهدم في هذا الإطار هو قرار إداري صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا والتي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء، أو عدم مطابقة البناء.

ففي حالة البناء غير المرخص يرسل بموجبه العون المؤهل محضر معاينة البناء بدون ترخيص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتخذ قرار الهدم في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر المخالفة، ويتم تنفيذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية وفي حالة تقاعسها يتم تنفيذ العملية بواسطة الوسائل المسخرة من طرف الوالي على حساب المخالف ويكون لرئيس البلدية تحصيلها بكل الطرق القانونية على المخالف.

وبالرغم من معارضة المخالف للأمر المباشر بالهدم فإن إجراء الطعن لا يوقف عملية الهدم، وفي هذا الصدد خرج المشرع عن القواعد العامة باستثناء في الإجراءات القضائية حيث حرم صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم، وذلك من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأية معارضة ضده¹، أما في حالة البناء الغير مطابق لرخصة البناء فإن إجراء الهدم يأتي بعد إجراء مطابقة البناء لقواعد البناء والتعمير وتتطلب الشروط التالية:

-معاينة الأعوان لارتكاب صاحب البناء مخالفة للقوانين المتعلقة بالبناء والتعمير وهي المعاينة المنصوص عليها في المواد 76، 76 مكرر 2، و 76

¹براهامي بريزة، المرجع السابق، ص 63.

مكرر 5 من قانون 90-29، على أن تصاغ تلك المعاينة في محضر يحرره هؤلاء الأعوان المؤهلين.

- صدور أمر بتحقيق المطابقة وتبليغه لصاحب البناء المخالف بعد محضر معاينة ومواصلة هذا الأخير للأشغال محل المعاينة، وتتبع الإدارة هذا الإجراء قبل إقدامها على اتخاذ أي إجراء ردي ضد المخالف، وهو التنفيذ الإداري المباشر لتحقيق المطابقة أو الهدم¹.

¹ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 318.

المطلب الثاني: منازعات التهيئة والتعمير (رخصة البناء نموذجاً).

إن منازعات التهيئة والتعمير تأخذ طابع منازعات إدارية ومدنية وجزائية، وذلك بحسب موضوعها وإجراءاتها وأطرافها ومن ثم ينبغي البحث في القضايا بدقة وتحديد الجهة المختصة في نظر النزاع.

ونظراً لكثرة وتنوع تلك المنازعات، إرتئينا أخذ رخصة البناء كنموذج لها¹، باعتبار رخصة البناء قرار إداري يتضمن ترخيص بالقيام بأعمال بناء وأشغال وتشبيد وغيرها، فإنها حتما ستكون موضوع العديد من النزاعات التي تطرح أمام القضاء، مثل النزاعات المتعلقة برفض الإدارة تسليم رخصة البناء، أو في حالة تسليم الرخصة ثم العدول عنها وذلك بسحبها أو بإصدار قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لسباب توضحها الجهة المختصة، وقد تكون نزاعات ناشئة فيما بين الأفراد أثناء تنفيذ الشغال المرخص بها²، وعليه سنتطرق إلى كل من النزاعات التي يختص بها القضاء الإداري، ثم المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الإداري.

تختص جهات القضاء الإداري في جميع المنازعات التي تثار من جراء رخصة البناء باعتبارها قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة في حالة ما إذا كان مشوباً بعيب التجاوز في السلطة بالنسبة للأفراد، وكذا مبدأ المشروعية، أو في الحصول على تعويض مناسب، في ما إذا رفضت الإدارة تسليم رخصة البناء صراحة أو ضمناً حسب القانون 90-29 المعدل والمتمم، أو كأن تقوم الإدارة بإصدار قرار يرخص بالبناء ثم تلجأ إما بسحبه أو لتوقيف الأشغال دون مبرر.

¹ خليفة حاج، المرجع السابق، ص 69.

² عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 147.

حيث يكون مآل هذه الدعوى هو إلغاء قرار رفض منح الرخصة أو رفض ذلك، لكن في الغالب يرفع المواطن دعواه لطلب تسليم رخصة البناء والقاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة، وليس بإمكانه إلزام وإرغام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانوناً بإصدار أوامر للإدارة، لكن اتجه القضاء الإداري الجزائري إلى إلزام الإدارة بمنح الرخصة، وكان موقفه مبرراً بأن المشرع حدد أسباب الرفض بحيث ألزم الإدارة بتعليل موقفها، وبالتالي لا يمكنها أن ترفض دون مبرر شرعي وهناك من يرى بأن هذا الرفض غير المبرر يعتبر تعدي، مادام أن الأمر يتعلق بحق الملكية، وبذلك يلزم القاضي الإدارة بتسليم الرخصة لأن السلطة الإدارية في هذا المجال تصبح مقيدة.

ويكون بإمكان طالب الرخصة وفي حالة تعسف الإدارة برفضها بدون مبرر لمنح الرخصة رغم إلغاء قرار الرفض اللجوء إلى القضاء الإداري، ومطالبة الإدارة بالتعويض، وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء قرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف¹.

فالهدف من منح رخصة البناء أو رفض منحها هو تحقيق الرقابة القبلية، السابقة لأعمال البناء والتشييد وأيضاً لضمان النظام العمراني، سواء للجهة الإدارية من جهة ومن جهة أخرى للفرد أن يطلب ويحصل عليها لممارسة أحد أوجه حقه في الملكية متى استوفى طلبه جميع الشروط المطلوبة.

الفرع الثاني: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء العادي.

يختص القضاء العادي في المنازعات التي تكون فيما بين الأشخاص حول عدم احترام رخص البناء عند الإنجاز أو في حالة التعدي على الأملاك المجاورة أو حتى في النزاعات التي يكون فيها البناء بدون رخصة أصلاً شرط ألا يكون هذا

¹ خليفة حاج، المرجع السابق، ص 70.

النزاع حول مدى شرعية الرخصة أو فيما يتعلق بمحتوياتها أو بياناتها¹، بحيث تحل المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص فيما يلي:

1. اختصاص القضاء الجزائي:

إذا لم يحترم صاحب الرخصة قواعد البناء، وتعدى على الملكية العقارية، طبقاً للمادة 386 من قانون العقوبات، وفي حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من القانون رقم 90-29 تسمح للإدارة برفع شكوى ضد الباني، كما لها حق القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة العمران²، وهو ما سنبينه فيما يلي:

أ. في حالة التعدي على الملكية العقارية:

تترتب على رخصة البناء ومباشرة صاحبها في إنجاز المشروع المرخص به بموجبها منازعات في حالة المساس بملكية الغير، سواء بتعدي الباني على الحدود والقيود المرسومة فيها أو في حالة إنجاز البناء فوق أرض غير تلك المرخص له بها في رخصة البناء، وهنا يكون المعني أمام اعتداء على الملكية العقارية، والتي تكون خاصة أو عامة، المعاقب عليها في المادة 386 من قانون العقوبات³، والقاضي الجزائي لا يستطيع إلزام المخالف بالتوقف عن الاعتداء أو هدم المنشآت وإعادة الأماكن إلى ما كانت عليه، بل يتجه المتضرر إلى القاضي العقاري لفظ النزاع بهدم أو إزالة المنشأة مع التعويض.

¹ الذيب نور الهدى، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير- مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014-2015، ص - ص 37-54.

² عميرة عادل، المرجع السابق، ص 55.

³ خليفة حاج، المرجع السابق، ص 72.

ب. في حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير:

بعد إثبات المخالفة بموجب المحضر من طرف الشرطة القضائية أو ضباط وأعوان الشرطة القضائية، وكذا مفتشي التعمير، وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير وموظفي إدارة التعمير، بعد تأديتهم لليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، وبعد استكمال إجراءات تحرير المحاضر الكاملة وفي حالة عدم المطابقة، نصت المادة 76 مكرر 4، ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية والقاضي الجزائي يأمر ببناء على طلب الأطراف المدنية لإجراء المطابقة وإما بالهدم، ويحدد الأجل لتنفيذ هذه الأعمال، وفي حالة الرفض يقوم رئيس البلدية أو الوالي بالتنفيذ ويكون على نفقة المحكوم عليه، مادام البناء على ملك الغير أو حالة المساس بحث الجار، وبهذا لكي يحصل على حق الحيازة من جهة، والمساس بحق الملكية للغير متضرر من جهة أخرى وترفع بذلك دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار بدعوى منح التعويض أو استرداد الحيازة أو دعوى الملكية، كما يختص القضاء الاستعجالي، فيدعوا إلى إيقاف أعمال البناء إلى غاية صدور فصل في الدعوى¹.

¹ شنيينة وداد، المرجع السابق، ص 107.

خلاصة الفصل الثاني:

نستنتج مما سبق ودعما من المشرع للآليات والسائل للرقابة البعدية الممنوحتين للإدارة العامة ذكر مجموعة من الجرائم ورصد لها عقوبات تقع على كل مخالف، فيتم إثبات هذه المخالفات أو الجرائم أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر ذات حجية قانونية حتى تكون محل دليل في مواجهة كل مخالف، والتي يتم تحديدها من قبل الأعوان المؤهلين قانونا، ويتم تبليغ السلطة الإدارية لاتخاذ الإجراءات اللازمة سواء بالهدم أو الإزالة في حالة البناء غير المرخص له، وكذا اللجوء إلى القضاء في حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء، والذي تكون نهايته حتمية إما بالمطابقة أو الهدم، وتؤدي على تعرضهم لجملة من العقوبات في جانبها الجزائي والمدني.

الخاتمة:

وختاماً لهذا البحث المتعلق بالرقابة الإدارية على أشغال البناء، يمكننا القول بأن المشرع الجزائري قد أولى اهتماماً كبيراً لمجال العمران خصوصاً، في الآونة الأخيرة، وذلك بالنظر لكثرة العراقيل والمشاكل الذي يتخبط هذا الميدان، والتي تهدد بطبيعة الحال حياة الأفراد والمجتمع ككل وتمس بمستقبل الأجيال الصاعدة، مما لها من تأثير على حياته وظروفه الاجتماعية والاقتصادية، خاصة بعد أن أصبحت فكرة البيئة تفرض نفسها على المستوى الإقليمي والوطني.

لذلك فقد أوكلت للسلطات الإدارية المختصة آليات رقابية على أشغال وعمليات البناء، ونظمت بقوانين صارمة ومحددة بموجب نصوص قانونية خاصة والهدف من وضع هذه الآليات والميكانيزمات للرقابة الإدارية هو ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني وفرض احترام أدوات التهيئة والتعمير والتفرقة بين البناءات الشرعية وغير الشرعية.

ومن أبرز ما جاء به المشرع كصلاحيات ممنوحة للإدارة وهي الرقابة القبلية والبعديّة، فمشاركة الإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي في وضع المخططات العمرانية عن طريق تقنين بعض الأدوات التي جعلها المشرع إطار العام لأية عملية عمرانية، والمتمثلة في مخططات التوجيه العقاري ومخطط شغل الأراضي، هذه الأدوات والتي تترتب عنها بعض الرخص والشهادات المتمثلة في رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، وشهادات التعمير والتقسيم والمطابقة، إذ يجب استصدارها قبل مباشرة أية عملية أو أشغال بناء، حيث أنه بغض النظر عن السيطرة القانونية للفرد على العقار فإنه لا يمكنه ممارسة حقه بغض النظر عن السيطرة القانونية للفرد على العقار فإنه لا يمكنه ممارسة حقه في البناء، إلا بعد استصدار الترخيص من قبل السلطة الإدارية المختصة، كما أنه

بالرغم من ذلك فإنه لا يسلم من الرقابة البعدية واللاحقة، وإن اقتضى الأمر للرقابة المستمرة والدائمة على المبنى المنجز في بعض المنشآت الخاصة والمحددة قانوناً، والتي تمارس أثناء وبعد تنفيذ الأشغال من خلال أجهزة الضبط الإداري وكذا الأعيان المؤهلين قانوناً بالمراقبة المستمرة الميدانية لهذه الأشغال من أجل معاينة المخالفات العمرانية إن وجدت والتصدي لها بالإجراء المناسب وتوقيع الجزاء على المخالفين من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار وحماية النظام العام والنسيج العمراني.

إلا أن الواقع غير ذلك فهذه الوسائل غالباً ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق أو غير مواكبة للتحويل الذي يعرفه مجال التعمير، مما أنتج نسيجاً عمرانياً غير متناسق وما التوسع العشوائي على الأراضي الفلاحية والمناطق غير القابلة للتعمير لخير دليل على مخالفة قوانين العمران، وضعف المراقبة واللامبالاة من المسؤولين إزاء التوجيهات الخاصة بالميدان.

وتقودنا هذه الدراسة إلى نتائج قانونية أهمها:

- أن الكثير من الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال حماية النظام العمراني تبقى غير مفعلة مبدئياً، بسبب انعدام الجانب الردعي في حالة تقاعس رئيس البلدية عن أداء مهامه، بسبب المحاباة وتغليب المصلحة الذاتية، مما نتج عن ذلك انتشار مذهل للبنىات الفوضوية.

- يعاب على المشرع الجزائري بإلغائه لنص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 وتجريد بذلك الأعيان المؤهلين قانوناً بالبحث عن المخالفات في سلطة الأمر بوقف الأشغال، والذي يعتبر إجراءً ضرورياً لتفادي تفاقم الجريمة واستفحالها.

-يؤول الاختصاص في المنازعات المتعلقة برخص البناء إلى القضاء الإداري إذا كانت الإدارة طرفاً فيه، وإلى القضاء العادي إذا كانت فيما بين الأشخاص.

أما بالنسبة للاقتراحات التي نراها مناسبة في هذه الدراسة، نقترح جملة من التوصيات المتمثلة فيما يلي:

-ضرورة تكثيف الجانب التحسيبي والتوعوي لدى المواطنين بخطر المخالفات العمرانية وبأهمية الرقابة التقنية للبناء، والعمل على نشر ثقافة العمرانية لدى الأشخاص.

-تشديد العقوبات المقررة في مجال العمران وتطبيقها دون تساهل.

-تدعيم عمل شرطة العمران التي تلعب دوراً فعالاً في متابعة مخالفات العمران.

-إعادة النظر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير من طرف المشرع الجزائري، مع مراعاة خصوصيات كل منطقة.

-ضرورة تدعيم الإدارة بالوسائل المعلوماتية الحديثة وتكوين الإطار وتأهيلها وفقاً لمقتضيات ومتطلبات السياسة العامة للتهيئة والتعمير.

المصادر والمراجع

أولا : التشريعات

أ- القوانين :

- 1- القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07-04-1990 المتعلق بالولاية جريدة رسمية رقم 15.
- 2- القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 52.
- 3- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52.
- 4- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29، جريدة رسمية رقم 51.
- 5- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44.
- 6- قانون البلدية 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية عدد 37 لسنة 2011.

ب- المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 86-213 المؤرخ في 19-08-1986 يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، معدل ومتمم، جريدة رسمية رقم 34.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (معدل و متمم) جريدة رسمية عدد 26.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26.

4- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة رسمية، عدد 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/318 المؤرخ في 10-09-2005 يعدل ويتمم المرسوم 91-177 المؤرخ في 28-05-1991، جريدة رسمية رقم 92 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به جريدة رسمية رقم 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-146 المؤرخ في 05-04-2012 جريدة رسمية رقم 21.

5- المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-177، الجريدة الرسمية رقم 62.

6- المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة جريدة رسمية رقم 15.

7- مرسوم تنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27-11-2008، يتضمن إنشاء المفتشيات الجهوية والبناء وتنظيمها وعملها، جريدة رسمية رقم 69.

8- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 02-05-2009، يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورؤساء البناء وسيرها، جريدة رسمية رقم 27.

9- مرسوم تنفيذي رقم 91-241 المؤرخ في 22-07-2009 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، 09، جريدة رسمية رقم 43.

10- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها جريدة رسمية رقم 07.

ت-الأوامر:

1- الأمر رقم 75-78 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني الجزائري معدل ومنتتم، جريدة رسمية عدد 78.

ثانيا: الكتب

- 1- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 2- إقولي أولدرابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، ط3، الجزائر، 2016-2017.
- 3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط1، 2004، ص 98.
- 4- ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دراسة مدعمة بالنصوص القانونية والاجتهادات القضائية، دار قانة، ط1، الجزائر، 2011.
- 5- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، د ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

ثالثا: المذكرات والرسائل الجامعية

- 1- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.
- 2- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015-2016.

- 3- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في اطار مدرسة الدكتوراه تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر - بن يوسف بن خدة- لسنة 2015-2016.
- 4- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
- 5- أرزقي صبرينة، بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ل م د، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، فرع القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015-2016.
- 6- براهيم مريم، فوج بريزة، الرقابة الإدارية البعيدة في مجال التعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015-2016.
- 7- بوحديد منال، الرقابة على قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر ل.م.د، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، سنة 2014-2015.
- 8- خشاب نبيلة، الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير "رخصة البناء كنموذج"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة، 2016-2017.
- 9- خلفي آسيا، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017-2018.
- 10- خليفة حاج، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015.
- 11- زرقين علي، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ل م د، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015-2016.

- 12- شنينة وداد، الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2016-2017.
- 13- عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014.
- 14- قواوة عبد الحكيم، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ل م د، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015.
- 15- مزيتي عبد الكريم، دور رخصة البناء في ضبط عملية البناء، في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر ل م د، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2017-2018.

رابعاً: المجالات والمقالات

- 1- عبد الغني عبان ، النظام القانوني لرخص البناء طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة باتنة، العدد الثاني، 2016.
- 2- الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة بسكرة، العدد 3، الجزائر، 2008.
- 3- عبد الله لعويجي ، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، العدد التاسع، جوان 2016.

الفهرس

الشكر والتقدير

الإهداء

قائمة المختصرات

مقدمة

- 8..... الفصل الأول: آليات وقواعد الرقابة القبلية على البناء وأثارها
- 9..... المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية بواسطة أدوات التهيئة والتعمير
- 9..... المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU
- 10..... الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 12..... الفرع الثاني: موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 13..... الفرع الثالث: إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي
- 16..... المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS
- 17..... الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي
- 18..... الفرع الثاني: موضوع ومحتوى مخطط شغل الأراضي
- 19..... الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
- المبحث الثاني: الرقابة الإدارية القبلية باستعمال الرخص والشهادات في مجال
- 22..... التهيئة والتعمير
- 22..... المطلب الأول: الرقابة باستعمال الرخص الإدارية
- 23..... الفرع الأول: رخصة البناء

32	الفرع الثاني: رخصة التجزئة
36	الفرع الثالث: رخصة الهدم
41	المطلب الثاني: الرقابة باستعمال الشهادات الإدارية (العمرائة)
41	الفرع الأول: شهادة التعمير
15	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
48	الفرع الثالث: شهادة المطابقة
52	خلاصة الفصل الأول
54	الفصل الثاني: آليات الرقابة الإدارية البعدية على أعمال البناء
55	المبحث الأول: أجهزة الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير
56	المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بالحفاظ على النظام العمراني
56	الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمراقبة
60	الفرع الثاني: اللجان الخاصة المكلفة بالمراقبة في مجال التهيئة والتعمير
63	المطلب الثاني: الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة مخالفات العمران
63	الفرع الأول: تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة مخالفات العمران
67	الفرع الثاني: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء
72	المبحث الثاني: آثار الرقابة البعدية في مجال التعمير والبناء
72	المطلب الأول: التدابير والعقوبات الإدارية المقررة لمخالفات البناء
72	الفرع الأول: الوقف الإداري لأعمال المخالفة

74	الفرع الثاني: مطابقة البناء المنجز
76	الفرع الثالث: الهدم الكلي أو الجزئي
78	المطلب الثاني: منازعات التهيئة والتعمير (رخصة البناء أنموذجا)
78	الفرع الأول: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الإداري
79	الفرع الثاني: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء العادي
82	خلاصة الفصل الثاني
84	خاتمة
88	قائمة المصادر والمراجع
94	الفهرس

ملخص

ملخص:

تعتبر الرقابة الإدارية على أشغال البناء ضرورة حتمية تقوم بها الإدارة وأجهزة الضبط الإداري لمواجهة مقتضيات العمران الحديث، لاسيما من حيث الكثافة السكانية وانسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها، وحماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء والحد من استفحال ظاهرة البناء الفوضوي غير شرعي ... لخ

ولكي تتجسد هذه الرقابة على أشغال البناء وجب وضع آليات رقابية قبلية تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير، وآليات رقابية بعدية والتي تظهر أثناء وبعد تنفيذ الأشغال.

Résumé :

Le contrôle administratif des travaux de construction est une nécessité impérative de la part des administrations et des organes de contrôle administratif pour répondre aux exigences de l'architecture moderne, Surtout en termes de densité de population et d'harmonie des bâtiments en termes d'apparence et de taille, et de protection des terres agricoles et des espaces verts et réduire le phénomène croissant de la construction chaotique illégale...ect

Pour que ce contrôle soit reflété dans les travaux de construction, des mécanismes de contrôle tribaux, tels que des outils de construction et de reconstruction, et des mécanismes de contrôle à distance apparaissant pendant et après l'exécution des travaux doivent être mis en place.