

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييرج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ

وسائل الرقابة لضبط النشاط العمراني في الجزائر

تحت إشراف الدكتور:

* بن يحي بشير

من إعداد الطالبة:

• زيانة ليلي

لجنة المناقشة:

رئيسا	أستاذ "محاضر . ب	أ/د بلفروم محمد الأمين
مشرفا	أستاذ "محاضر . أ	أ/ بن يحي بشير
ممتحنا	أستاذ مساعد . أ	أ/ بن شويحة علي

السنة الجامعية 2022/2021

شكر وعرفان

أشكر الله سبحانه وتعالى قبل كل شيء

ولأن الاعتراف بالجميل أقل واجب ، فإنني أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ
المشرف الدكتور بن يحي بشير ، على توجيهاته ونصائحه طيلة فترة إنجاز
هذه المذكرة.

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة

الغدااء

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار، إلى والدي العزيز رحمه الله
إلى أمي الغالية أطال الله في عمرها
إلى أخي الوحيد وأخواتي

قائمة المختصرات

ص: صفحة

ط: الطبعة

د.ط: دون طبعة

ج ر: الجريدة الرسمية

ع: العدد

مقدمة

مقدمة:

التعمير يعد في تاريخ البشرية حضارة ، علم وفن تحدد بموجبه كيفية تنظيم المدن وانجاز التجمعات السكانية والعمرانية ، ثم تطور هذا الفن ليصبح قانون قائم بحد ذاته يشمل القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وانجاز وتطوير المباني حسب تسيير عقلائي للأراضي ، وتحقيق التوازن بين مختلف النشاطات والوظائف كالزراعة والصناعة والسكن ، وتقادي أخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وأيضا المحافظة على المحيط وحماية البيئة والمناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي في إطار سياسة وإستراتيجية عامة تحدد بموجب القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التعمير سواء كانت تنظيمية أو فردية .

إن سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر مرت بعدة مراحل ، حيث حاولت هذه الأخيرة ومنذ الاستقلال التحكم في النشاط العمراني لكنها لم توفق لعدة أسباب منها التخلف والنزوح الريفي والنمو المفرط لعدد السكان هذا فضلا على عدم فعالية الإطار القانوني والتنظيمي الذي طبق في هذا المجال .

فالبداية كانت بصدور الأمر رقم 175/62 المؤرخ في 1962/09/31 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة آنذاك باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية ، إلى صدور الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة ، وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال ، وبعدها حاول المشرع معالجة المسائل المتعلقة بالبناء وأمام ظاهرة النمو الديموغرافي والتوسع العمراني وتفشي ظاهرة البناء الفوضوي الذي ترتب عليها ظهور بنايات تفنقر لأدنى قواعد التهيئة السليمة .

وفي ظل الإصلاحات التي شرعت فيها الجزائر في بداية التسعينات وتطبيقا لدستور 1989 عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا تجسد في صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري ، الذي تضمن أحكام تعتبر إطار عام للتحكم في العقار الحضري ، ثم صدر القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، لاسيما تلك المتعلقة بالرقابة على النشاط العمراني ، غير أن الأزمة الأمنية التي عاشتها الجزائر آنذاك حالت دون تطبيق هذه القوانين مما جعل بعض القوانين الخاصة بالتعمير تتأخر في الصدور وهذا ما انجر عنه فراغ قانوني .

غير أنه بعد تجاوز الأزمة الأمنية أي ابتداء من سنة 2000 وبعد وقوع زلزال بومرداس في 2003 وما كشفته هذه الكارثة من نقص كبير في التشريع وفي ميكانيزمات الرقابة على النشاط العمراني ، أين قام المشرع بإدخال تعديلات جديدة على القانون 29/90 حيث ضببت هذه التعديلات بأكثر صرامة قواعد الرقابة في مجال التعمير وتتجلى أهم هذه التعديلات في صدور القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 وكذلك صدور المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها .

ولتجسيد عملية الرقابة في مجال التعمير قامت الدولة الجزائرية بتوسيع دائرة الرقابة بإنشاء أجهزة أوكلت لها مهمة المحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده ، حيث حاول المشرع تدعيم الجهاز الرقابي في مجال التعمير وذلك بتوكيل مهمة الرقابة لأشخاص معينين من أجل ضمان عدم انتهاك قواعد التعمير والمحافظة على المحيط العمراني .

- أهمية الدراسة:

لدراسة هذا الموضوع أهمية بالغة ، خاصة وأن المتأمل في واقع التعمير في الجزائر يجد أنه يعاني الكثير من الاختلالات والمخالفات وعدم احترام المواصفات القانونية والتقنية التي تفرضها الرخص والشهادات وهذا ما جعل المشرع يتدخل في كل مرة من أجل دعم عملية الرقابة على النشاط العمراني ، وكذلك توعية أفراد المجتمع بضرورة احترام قوانين التعمير من أجل تنظيم حركة العمران والاعتناء بالجانب الجمالي العمراني .

- أسباب إختيار الموضوع:

إن إختيار الموضوع جاء لعدة اعتبارات منها الذاتية، وهي الرغبة في تناول الموضوع لارتباطه بمجال التخصص، ومعرفة الدور الذي يقوم به المشرع الجزائري في فرض الرقابة على النشاط العمراني .

ومنها الموضوعية ، بحيث يعد هذا الموضوع يمس المجتمع ككل وذلك لانتشار المباني الغير مرخصة والمخالفة لقواعد التهيئة والتعمير وهو ما أدى إلى اختلال النظام العام العمراني وجعل الكل يتساءل حول مسألة الرقابة في مجال التعمير والوسائل المسخرة لضبط هذا النشاط ، وقدرة الجهات الإدارية والأجهزة المختصة في مجال العمران على تفعيل آليات الرقابة ووضع حد للمخالفات العمرانية .

- الإشكالية:

وانطلاقا مما سبق نطرح الإشكالية الأساسية لهذه الدراسة على النحو التالي:

ما مدى فعالية وسائل الرقابة التي سخرها المشرع الجزائري في ضبط النشاط العمراني؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي الوصفي ، الوصفي يظهر من خلال إبراز آليات هذه الرقابة وذلك بالاعتماد على دراسات سابقة ، والتحليلي يظهر من خلال تحليل النصوص القانونية الخاصة بالتعمير ومدى تطبيقها على أرض الواقع ولمعالجة جميع عناصر البحث اعتمدنا خطة ثنائية التقسيم قصد الإلمام بجميع متطلبات عناصر البحث ، وإدراج مضامينه في فصلين :

الفصل الأول : وسائل الرقابة الإدارية لضبط النشاط العمراني في الجزائر ، حيث يتضمن ثلاث مباحث

المبحث الأول خصص أدوات التعمير التنظيمية والمبحث الثاني خصص لأدوات التعمير الفردية والمبحث الثالث خصص للرقابة القضائية .

أما الفصل الثاني : أجهزة الرقابة الإدارية على النشاط العمراني في الجزائر ، حيث يتضمن ثلاث مباحث

المبحث الأول خصص لأجهزة الرقابة المركزية والمبحث الثاني خصص لأجهزة الرقابة اللامركزية والمبحث الثالث خصص للأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات .

الفصل الأول

وسائل الرقابة الإدارية لضبط النشاط

عمراني في الجزائر

تعد مسألة الرقابة في مجال التعمير من المسائل الهامة و الحساسة وذلك لصعوبة التحكم في النشاط العمراني من اجل الموازنة بين النظام العام العمراني والمصلحة العامة حيث سن المشرع الجزائري مجموعة من القوانين لضبط هذا النشاط ووضع حد للخرق الواضح للقوانين والأنظمة سارية المفعول الذي يظهر من خلال البناءات الفوضوية المتزايدة يوما بعد يوم .

بحيث وضع المشرع آليات الرقابة على الأنشطة العمرانية في يد السلطة الإدارية سواء كانت هذه الإدارة مدنية كالولاية والبلدية أو قضائية وهذا للمحافظة على تناسق وانسجام المباني وظهورها بمظهر لائق.

وهذا ما ستناوله في الفصل الأول من خلال وسائل الرقابة الإدارية باستعمال أدوات التعمير التنظيمية في المبحث الأول ، وأدوات التعمير الفردية في المبحث الثاني ، و الرقابة القضائية في المبحث الثالث .

المبحث الأول

وسائل الرقابة الإدارية على ضوء أدوات التعمير التنظيمية

تعتبر المخططات العمرانية وسيلة من وسائل الرقابة التي جاء بها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير للحد من التجاوزات التي يمكن أن تطرأ على الأنشطة العمرانية ، وفي هذا الصدد يمكن أن تتدخل الإدارة عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في (المطلب الأول) ، ومخطط شغل الأراضي في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول :

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة من أدوات التعمير التنظيمية التي أقرها المشرع في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وجعلها أداة ملزمة لكل بلدية ، بحيث تعمل على تسيير العمران وتحديد التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي¹ ، ومن هنا سنتطرق إلى مفهومه أولاً ثم إجراءات إعداده ثانياً .

أولاً : مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب تحديد تعريفه ، ثم تحديد موضوعه وفي الأخير بيان محتواه.

(1) تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من خلال استقراء مواد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يقدّم بتعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على نفس النسق الذي يقدمه الفقه ، بل ركز على إبراز الطابع التقني للمخطط وأهميته العملية ، وذلك من خلال تحديد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو عدة بلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي² .

1- زروقي ليلي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، دط ، الجزائر 2014 ، ص 347 .
2 - اقلولي اولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة ، ط 3 ، الجزائر ، 2016-2017 ، ص 69.

حيث عرفته المادة 16 من القانون 29/90 على أنه { أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي

{ نستنتج من مضمون المادة أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة للتخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير¹، بحيث يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات تجمعها عوامل مشتركة كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري والعمومي وغيرها من التجهيزات الرئيسية²، بالإضافة إلى أن هذا المخطط يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا³. ومن ثم يعتبر هذا المخطط أداة توجيهه وأداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض، يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير ولا يجب مخالفة توجيهاته، ويغطي هذا المخطط محيط كل بلدية كما يتم إعداد مشرعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينظم التجمع الحضري داخل الإطار البيئي الطبيعي وينظم العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة، إضافة إلى أنه يرسم الحدود وأفاق التوسع المستقبلية كجزء وخلية عمرانية من النسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني لأنه أداة تخطيط على المدى المستقبلي له صلاحيات تقدير حاجيات التعمير من (15 - 20) سنة⁴.

(2) موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتلخص موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نص المادتين 16-18 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، اللتان أشارتا بشكل عام إلى موضوع المخطط من خلال ضبطها الإطار العام والخطوط العريضة التي يجب أن يحتويها هذا المخطط

والمتمثلة في الآتي⁵ :

- 1- عيان عبد الغني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2017-2018، ص 25.
- 2- التجاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية، المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000، ص 10.
- 3- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، دط، الجزائر، 2010، ص 24.
- 4- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2014-2015، ص 77.
- 5- تونسي صديرة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018-2019، ص 103.

- تحديد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية .

- تضمن أحكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموع البلديات كما تبين طريقة توسع المباني وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ، ومناطق الأنسجة الحضرية ، والمناطق الواجب حمايتها ، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل¹ .

- تحديد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتقسيمها إلى أربع قطاعات حسب المادة 19 من القانون 29/90 وهي قطاعات معمرة وقطاعات قابلة للتعمير وقطاعات مستقبلية وقطاعات غير قابلة للتعمير ، بحيث أن هذا التقسيم للأراضي يسمح بتفادي تزايد البناء الفوضوي والغير المراقب للتجمعات .

(أ) القطاعات المعمرة :

تشمل هذه القطاعات كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات المتبقية بين هذه البنايات ، التجهيزات والنشاطات ولو الغير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات ، والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة البنايات المتجمعة ، وتشمل أيضا الأجزاء أو الأراضي الواجب تجديدها أو إصلاحها وحمايتها² .

(ب) القطاعات القابلة للتعمير :

تشمل كل الأراضي التي تكون حقوق البناء فوقها محددة بدقة أي مقيدة بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات ، أي أن هذه المناطق يشملها ارتفاع عدم البناء كقاعدة ، ولكن إن وجدت فيها حقوق البناء فتكون مقيدة مثل بعض أجزاء الأراضي السياحية ، والأراضي الفلاحية

ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة ، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة³ .

(ت) القطاعات المستقبلية :

تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عنها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، فكل الأراضي المتواجدة ضمن هذا القطاعات تكون خاضعة مؤقتا لارتفاع عدم البناء ، ولا يرفع هذا الارتفاع إلا في الآجال سالفة الذكر ، باستثناء الأراضي التي تدخل ضمن حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي

1- المادة 33 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، المؤرخ في 2002/02/02 ، ج ر ع 01 ،

الصادرة في 2002/02/28 .

2- المادة 20 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المؤرخ في 1990/12/01 ، ج ر ع 52 ، الصادرة

في 1990/12/02 .

3- منصور نور ، المرجع السابق ، ص 25 .

المصادق عليه ، والهدف من تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية ، كما يمكن الترخيص بالبناء في الأراضي التابعة لهذه القطاعات وفقا لحقوق الباء الضعيفة جدا وفي حالات استثنائية نصت عليها المادة 22 من القانون 29/90 في فقرتها الأخيرة وهي :

- حالة تحديد وتعويض وتوسع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي .

- حالة البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي ، بناء على طلب معمل من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

عليه يتضح أن الهدف الرئيسي من نص المادة 22 هو حماية الأراضي من البناء كأصل عام وبقائها على حالتها الأصلية ، خاصة إذا تعلق الأمر بالأراضي الفلاحية الأمر الذي يطرح التساؤل فيما إذا كان المشرع الجزائري قد أخذ بفكرة المحيط العمراني من عدمها ، في حين أن الغرض من المحيط العمراني هو ترشيد استعمال الأراضي المخصصة للتعمير في إطار الحفاظ دائما على الأراضي الفلاحية¹ .

ث) القطاعات الغير قابلة للتعمير :

وتشمل الأراضي التي تكون حقوق البناء فوقها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات حسب ما جاء في المادة 23 من القانون 29/90 كالمناطق التي تحتوي على ثروات طبيعية مثل البترول والغاز أو تحتوي على منشآت فلاحية أو تكون معرضة للأخطار الطبيعية ، ومن ثم فإن هذه القطاعات لا يمكن البناء عليها لأنها يمكن أن تكون مناطق محمية أو فلاحية أو ذات أخطار كبرى (زلزال ، فيضانات) ، لكن هناك بعض الاستثناءات حيث يمكن البناء عليها لكن بنسب محددة جدا وهذا خاضع للرقابة الإدارية للسلطة المختصة² .

• ويترتب على تصنيف هذه الأراضي وتقسيمها إلى قطاعات وفرض شروط البناء على بعضها وحضر البناء على البعض الآخر التحكم في العقارات وتنظيم استعمالها³ ، وهو ما يمكن من فرض الرقابة على الأنشطة العمرانية ويساهم في القضاء على البناءات الغير شرعية⁴ ، وكذلك القضاء على إستغلال الأراضي الفلاحية، كما يسمح هذا التقسيم للأعوان المكلفين بالرقابة على الأنشطة العمرانية من أداء مهامهم.

1- تونسي صبرينة ، المرجع السابق ، ص 106-107 .

2- ديرم عابدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قاعة للنشر ، ط 01 ، باتنة ، الجزائر ، 2011 ، ص 25 .

3- جرورو آسيا ، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، جامعة الجزائر ، 2003-2004 ، ص 106 .

4- عبان عبد الغني ، المرجع السابق ، ص 28 .

(3) محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91¹ على محتوى المخطط بحيث يتكون من:

(أ) التقرير التوجيهي :

يعطي التقرير التوجيهي التوجيهات العامة للسياسة العمرانية، وذلك عن طريق شرح للوضع القائم وأفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق عليها² ويشمل ما يلي :

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني .
- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية .

(ب) لائحة التنظيم :

تحدد لائحة التنظيم القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات المنصوص عليها في المواد من 20 إلى 23 من القانون 29/90 حيث تبين ما يلي :

- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء ، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة ، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه .
- الكثافة العامة الناتجة عن معمل شغل الأراضي .
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها .
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها
- تحديد موقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية ، والخدمات والأعمال ونوعها .
- شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء العقار المنصوص عليها في المواد من 43 إلى 49 من القانون 29/90 وهي شروط البناء داخل المناطق الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والأراضي الفلاحية .

(ت) الوثائق البيانية :

تم النص على هذه الوثائق في الفقرة الثالثة من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 وهي :

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة .
- مخطط التهيئة بين الحدود .

1- المرسوم التنفيذي 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه والوثائق المتعلقة به ، المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 ، المؤرخ في 2005/09/10 ، حيث تم تعديل المادة 17 من م.ت 177/91 بنص المادة 03 من م.ت 317/05 .

2- شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2017-2018 ، ص 20 .

- القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 29/90 .
- بعض أجزاء الأرض ، الساحل ، الأراضي ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة والجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة .
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال الماء الشرب وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية .
- مخطط يحدد مساحات المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل ويتم تحديد هذه المناطق عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية ويتم تسجيل هذه المناطق في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

ثانيا : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تمن القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون 29/09 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 177/91 عدة نصوص تبين كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حيث تلتزم كل بلدية عبر كامل التراب الوطني بتغطية إقليمها بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 24 من القانون 29/90 وفي حالة غياب هذا الأخير تطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ويشترط في تبني المخطط التوجيهي إتباع مجموعة من الإجراءات موزعة على عدة مراحل من بينها مرحلة التحضير والإعداد ثم مرحلة الاستقصاء العمومي وفي الأخير مرحلة المصادقة .

1) مرحلة الإعداد والتحضير

تنص المادة 94 من قانون البلدية رقم 10/11¹ على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية { . فمن مهام المجلس الشعبي البلدي كجهاز مختص في هذه المرحلة السابقة لعملية البناء من خلال سلطة الرقابة ووضع المخطط العمراني وتنظيم السكن عبر إقليم البلدية ، ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة في إقليم البلدية ويتمتع بصلاحيات واسعة وارادة بالعديد من النصوص القانونية في شتى المجالات² وخاصة القيام بمهمة الرقابة من خلال اتخاذ الإجراءات

1- قانون البلدية 10-11 ، المتعلق بالبلدية ، المؤرخ في 2011/06/22 ، ج ر ع 37 ، الصادرة في

2011/07/03 .

2- باي يزيد عربي ، المرجع السابق ، ص 93 .

الضرورية أثناء الإعداد لتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، حيث نصت المادة 113 من قانون البلدية 10/11 على أن تزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليهما بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي .

ومن هنا يتضح أنه يقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طرق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان يخص هذا المخطط بلدية واحدة أو عدة بلديات²، ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 177/91 في المادة الثانية أن تبين هذه المداولة ما يلي :

- التوجيهات التي تحدها الصورة الإجمالية وكيفية تنميتها .
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط .

- بالإضافة إلى إيراد قائمة التجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون 29/90³ .

ويكون صدور قرار المداولة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أما إذا كانت المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية من نفس الولاية فيصدر قرار المداولة من طرف والي الولاية ، أما إذا كان المخطط يشمل عدة بلديات من ولايات مختلفة فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات الإقليمية .

وبعد صدور المداولة يتم تبليغها للوالي المختص إقليميا ، وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية⁴ .

كما يمكن إعداد المخطط التوجيهي من طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات وهذه الحالة تكون عندما يشمل المخطط التوجيهي بلديتين أو أكثر ، إذ يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ، لكن قرارات هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية⁵ .

1- لعويجي عبد الله ، دور الجماعات المحلية في إعداد مخططات التهيئة والتعمير ، مداخلة مقدمة بالملتقى الوطني ، تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات (دراسة بعض التجارب الدولية) ، جامعة سعد دحلب ، البلدية ، يومي 17-18 ماي 2010 ، البلدية .

2- اقلولي اولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 77 .

3- المادة 13 من القانون 90-29 "يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمصالح العمومية وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي " .

4- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

5- اقلولي اولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 79 .

وعند صدور قرار الإعداد يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بإخطار غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية وإطلاعهم كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وتمنح لهم مهلة 15 خمسة عشر يوما من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في الإعداد أم لا ، وفي حالة الإيجاب فهم ملزمون بتعيين ممثلهم في ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ، وذلك ليتمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية عند انتهاء هذه المهلة من إصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بخصوص المخطط التوجيهي .

بالإضافة إلى المصالح المستشارة إجباريا وهي المديريات المكلفة بالتعمير ، الفلاحة والري والنقل والأشغال العمومية والبريد والمواصلات ، البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة والثقافة والصناعة والطاقة وترقية الاستثمارات ، وكذلك المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة وتوزيع المياه والضبط العقاري .

وبعدها يتم نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مع تبليغه لمختلف المصالح المعنية والراغبة في المشاركة وإبداء رأيها وملاحظاتها حول المخطط وهذا خلال 60 يوم وإذا لم تجب خلال هذه المدة المنصوص عليها أعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع .

(2) مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد الانتهاء من إعداد مشروع المخطط التوجيهي يخضع هذا المخطط إلى الاستقصاء العمومي وذلك لمدة 45 خمسة وأربعون يوم بموجب قرار يصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية على أن يتضمن هذا القرار مجموعة من الشروط حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ، بحيث ينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا¹ ، كما يتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما ومؤشرا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، الذي تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضون المحققون حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ، وبعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة بـ 45 يوم ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون مصحوبا بملف كامل لاستقصاء مع استنتاجاته² .

وهنا تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري نص على المفوض المحقق دون أن يشير إلى تعريفه وشروط تولي هذه المهمة هل هو خبير أو مهندس أو موظف عادي وهو ما يأخذ عن

1-المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 .

2-أقوللي اولد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص 82 .

المشرع الذي كان من الأجدر أن يحدد شروط المفوض المحقق ويا حبذا لو كان مهندسا أو خبيراً في مجال التهيئة العمرانية¹

(3) مرحلة المصادقة

بعد الإجراءات التحضيرية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي يشمل الوثائق التالية :

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.
- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

- الوثائق المكتوبة وبيانات المخطط المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 وبعدها يتم إرسال الملف مرفقا بالمخطط إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال خمسة عشر 15 يوم التالية لتاريخ استلام الملف ، وبعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملا بنص المادة 27 من القانون 29/90 بـ :

- قرار من الوالي بالنسبة للبلدية أو البلديات التي يقل سكانها عن مئتي 200 ألف ساكن .
- قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين في الولايات التي يفوق عدد سكانها مئتي 200 ألف ساكن و يقل عن خمسمائة 500 ألف ساكن .

- مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها يفوق خمسمائة 500 ألف ساكن .

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى الجبهات المعنية وهذا ما جاء في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ، ويتم نشر المخطط التوجيهي المصادق عليه باستمرار في الأماكن المخصصة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة حتى يتسنى للجمهور والعامّة الاطلاع عليه²

المطلب الثاني :

مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية من أدوات التهيئة العمرانية ، فهو يعتبر من ملفات التخطيط المحلي للأراضي - المساحات - والذي بواسطته تحدد المناطق

1-ديرم عايذة ، المرجع السابق ، ص 36 .
2-المادة 14 من القانون 29-90 .

العمرانية وتلك الموجهة للتعمير¹ يلجأ إليه المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، حيث ظهر هذا المخطط بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ونظمه المرسوم التنفيذي رقم 178/91³ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 16/12 ومن هنا سنتطرق إلى مفهومه أولاً ثم إجراءات إعداده ثانياً .

أولاً : مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي يجب تحديد تعريفه ثم تحديد موضوعه ثم بيان محتواه في الأخير.

(1) تعريف مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي الوثيقة الأساسية التي تحتكم إليها البلدية في ميدان تنظيم العقار، وذلك بتنظيم شروط استعمال الأراضي فهو يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء ، حيث يقسم الإقليم البلدي إلى مناطق وظيفية⁴ ، وهو بذلك أداة تعميم مفصلة تبنى على أساس المؤشرات التي رتبها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يستنتج من خلاله حقوق استعمال الأراضي والبناءات بطريقة تفصيلية⁵ .

حيث عرفه المشرع الجزائري في المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه { المخطط الذي يحدد بالتفصيل في أطر توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء }

يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي مقارنة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذو طابع تفصيلي أكثر ، وذلك أن هذا المخطط هو أداة من أدوات التعمير يغطي إقليم بلدية ككل أو جزء منه ، وتحدد فيه وبصفة تفصيلية قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات ، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام ، المظهر

- 1- منصور نورة ، المرجع السابق ، ص 27 .
- 2- أبرياش زهرة ، دور البلدية في ميدان التهيئة العمرانية ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع الإدارة والمالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2010 ، ص 27 .
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها والوثائق المتعلقة بها / المؤرخ في 28/05/1991 ، ج ر ع 26 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 ، المؤرخ في 10/09/2005 ، ج ر ع 62 الصادرة بتاريخ 11/09/2005 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 16/12 ، المؤرخ في 05/04/2012 ، ج ر ع 21 الصادرة في 21/04/2012 .
- 4- داودي جمال ، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة وتهيئة الإقليم ، أطروحة دكتوراه ، ل م د ، في القانون العام ، تخصص قانون البيئة ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2020-2021 ص 356 .
- 5- حجاج جاب الله أمال ، الإطار القانوني للمدن الجديدة في الجزائر ، دار بلقيس ، د ط ، الجزائر ، 2014 ، ص

الخارجي للبنىات والمساحات العمومية والخضراء ، المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة ومميزات طرق المرور ، الارتفاقات ، الشوارع ، النصب التذكارية ، الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها¹ .

كما يعتبر أداة قانونية ملزمة نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية إذ يعد أداة جيدة للتنظيم العمراني² ، وفي هذا الصدد نصت المادة 34 من القانون 29/90 على أنه { يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي } لذا يجب إنجازه على صعيد البلدية من أجل تنظيم واستعمال الأرض طبقاً لأحكام القانون ، فعلى أساسه تمنح أو ترفض الطلبات المتعلقة بالشهادات والرخص العمرانية وبالتالي فإن مخطط شغل الأراضي يشكل بالنتيجة دفتر شروط للبنىات من جهة ومن جهة أخرى يعتبر كمرجع نظامي للسلطات العمومية المحلية³ .

(2) موضوع مخطط شغل الأراضي

يدور موضوع مخطط شغل الأراضي بالأخص حول مسألة تقسيم القطاعات إلى مناطق بالإضافة إلى تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية⁴ .

(أ) تقسيم القطاعات إلى مناطق عمرانية :

من خلال استقرار النصوص القانونية الخاصة بمخطط شغل الأراضي يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يشر بصفة صريحة إلى أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق⁵، إلا أن الملاحظ أن الدور التفصيلي الذي يلعبه المخطط يحتم عليه ذلك فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين ، قسم مناطق عمرانية وقسم مناطق طبيعية ، وبالتالي فهو يقسم القطاعات إلى مناطق بهدف تسهيل عملية الرقابة من خلال تحديد المناطق القابلة للبناء والمناطق التي يحضر عليها ذلك والواجب حمايتها .

1 - المناطق العمرانية :

هي عبارة عن المناطق التي تكون فيها التجهيزات العمومية كافية لمباشرة عملية البناء عليها ويرمز إليها بحرف " u " ونظراً لخصوصية كل منطقة يتم تقسيمها إلى مناطق

1- داودي جمال ، المرجع السابق ، ص 357 .

2- باي يزيد عربي ، المرجع السابق ، ص 106 .

3- كمال تكواشت ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2008-2009 ، ص 82 .

4- تونسي صبرينة ، المرجع السابق ، ص 124 .

5- المادة 34 من القانون 29-90 .

فرعية مثل المناطق المعدة للبناء الذاتي ، المناطق التاريخية ، المناطق المعدة للنشاط الحرفي وغيرها .

2 - المناطق الطبيعية :

هي تلك المناطق التي تتعدم فيها التجهيزات العمومية أو توجد بصفة ضئيلة جدا ويحرم البناء عليها ، فهي تشتمل على المناطق الواجب المحافظة عليها مثل تلك المناطق التي يحدد مخطط شغل الأراضي بصفة عامة شروط الباء فيها أو يمنع بصفة نهائية البناء عليها وهي المناطق التي تتمتع بمميزات و ثروات طبيعية وثقافية بارزة أو مناطق فلاحية ذات جودة ومردود عالي ، أو المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية التي تشكل خطرا في حالة البناء عليها دون احترام الإجراءات والشروط الخاصة بالبناء في مثل تلك المناطق ويرمز لهذه المناطق بحرف " N "

(ب) استغلال الأراضي العمرانية عن طريق تحديد المعاملات

نستطيع تصنيف المعاملات المعمول بها في ظل القانون الجزائري إلى نوعين رئيسيين هما معامل شغل الأراضي ومعامل ما يأخذ من الأرض¹.

*- معامل شغل الأرض :

يتصف هذا المعامل بالتناسب مع المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض تساوي {1} ، ذلك حسب ما ورد في نص لمادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91² ، والتي تدعى في صلب نص المادة ب الكثافة القصوى للبناءات .
وتعتبر عملية تحديد معامل شغل الأرض مجرد عملية حسابية تقنية ، تستدعي تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام أو صافي ، التي تساوي مساحة كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من الأدوار الموجودة تحت الأرض غير قابلة لا للسكن أو لأي استعمال آخر سواء كان حرفيا أو صناعيا أو تجاريا ، المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي الشرفات ، الأسطح ، مواقف السيارات ، مخازن المحاصيل الزراعية والعتاد الفلاحي أو إيواء الحيوانات³ .
بمعنى أن هذا المعامل يختص بالمساحات المعدة للسكن فقط دون غيرها ويختلف مع اختلاف الوجهة المخصصة للمباني إذا كانت للسكن أو التجارة ، فقد اعتبره المختصين في المجال العمراني الوسيلة التشجيعية للتعمر في بعض المناطق القابلة للتعمر أكثر من المناطق الغير قابلة للتعمر أو مناطق التعمر المستقبلية .

1- تونسي صبرينة ، المرجع السابق، ص 125

2- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمر، المؤرخ في 28/05/1991 ، ج ر ع 26 ، سنة 1991 .

3-شامة سماعيل ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ،مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية معهد العلوم القانونية والإدارية ، جامعة الجزائر ، 1999 ، ص 182 .

***- معامل ما يأخذ من الأرض:**

يتم تحديد هذا المعامل بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية ومساحة قطعة الأرض ، حيث تساوي قطعة الأرض مقسمة على المساحة الأرضية للمبنى ، فهو يشمل العلاقة بين المساحة المبنية والمساحة العقارية ويتراوح دائما ما بين 0 و 1 أي نسبة المساحة المبنية بالنسبة للمساحة العقارية الإجمالية مثل إذا تصورنا أن معمل ما يؤخذ من الأرض مقدر بـ 80 % من المساحة الإجمالية فإن حق البناء على قطعة الأرض مساحتها 250 متر مربع هو 200 متر على أن يخصص الباقي المقدر بـ 50 متر أي 20 % لإنشاء المساحات الخضراء .

كما يعمل هذا المعامل على تحديد شروط الاستغلال الحسن لكل منطقة من المناطق الخاضعة لمجال مخطط شغل الأراضي من خلال ضبطه بدقة للشروط المتعلقة بعرض الشوارع والطرق واستقامتها والأماكن المخصصة لإيقاف السيارات ورسم المسالك الخاصة لمرور شبكات المياه الصالحة للشرب وقنوات الصرف الصحي .

ومن خلال ما سبق يتضح أن الهدف المرجو من هذا المعامل إلزام أصحاب رخص البناء الأخذ بعين الاعتبار المساحات الخضراء عند إنجاز البناءات الأمر الذي أكدته القانون 06/07¹ وكذا المرسوم التنفيذي رقم 149/09² ، أين فرض تخصيص مساحات خضراء داخل المناطق العمرانية عند إعداد ومراجعة أدوات التعمير بصفة عامة .

(3) محتوى مخطط شغل الأراضي

بالرجوع إلى نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 نجد أن مخطط شغل الأراضي يحتوي على وثيقتين أساسيتين وهما : لائحة التنظيم والوثائق البيانية .

(أ) لائحة التنظيم:

تعتبر اللائحة التنظيمية الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية وهذا ما يستدعي تحديدها بشكل مدقق مفصل واستثنائي حسب كل وضعية كي لا تدع مجال للتفسيرات التي تمس بالوضعية الحقيقية للأرض ، باعتبارها تحدد حقوق البناء والكثافة المقررة لها والأهداف المسطرة لها ، وتتضمن هذه اللائحة حسب ما جاء في نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم ما يلي :

- 1- القانون 06/07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها ، المؤرخ في 13/05/2007 ، ج ر ع 31 ، الصادرة في 13/05/2007 .
- 2- المرسوم التنفيذي 149/09 المحدد لمحتوى مخطط تسيير المساحات الخضراء وكيفيات إعدادة والمصادقة عليه وتنفيذه ، المؤرخ في 03/05/2009 ، ج ر ع 26 الصادرة في 03/05/2009 .

1- المذكرة التقديمية :

يتم من خلالها تأكيد واثبات مدى ملائمة أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا القواعد المحددة والخاصة بكل منطقة وفقا لأفاق تنميتها ، حيث تعتبر هذه المذكرة جد ضرورية لتدعيم التنسيق والتلاؤم بين المخططين وتجنب الوقوع في الإختلالات بينهما سواء من حيث الأهداف المسطرة أو من حيث الموضوع¹ .

2- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة :

إلى جانب مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب وتمثلت هذه القواعد في نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها ، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة بحيث يقوم معامل شغل الأرض بتحديد العلاقة القائمة بين المساحة الأرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض ، ويتم إعداد هذه القواعد بمراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض المناطق ويتعلق الأمر بالساحل والإقليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي² .

3- شروط استخدام الأراضي :

شروط استخدام الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق ، وصول الشبكات إليها ، خصائص القطع الأرضية ، وقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها ، موقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة ، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة ، ارتفاع المباني ، المظهر الخارجي ، المساحات الفارغة والمغارس .

4- تحديد نوع مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها:

وكذا الطرق والشبكات المتنوعة التي تتحملها الدولة كما سبق تحديده في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التي يقع إنتاجها على عاتق الجماعات المحلية وكذا تحديد آجال إتمامها³.

ب) الوثائق البيانية :

حسب المادة 18 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 178/91 فإن هذه الوثائق يتم تحريرها إنطلاقا من مخطط المسح وهي تشمل على ما يلي⁴ :

- مخطط بيان الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1 .
- مخطط طبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبين الحركة الطبوغرافية .

1- جبري محمد ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير ، فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005 ، ص 15 .

2- تونسي صديقة ، المرجع السابق ، ص 127-128 .

3- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، 2011-2012 ، ص 29 .

4- باي يزيد عربي ، المرجع السابق ، ص 112 .

- الوثائق اللازمة للوقاية من الأخطار الكبرى الطبيعية والتكنولوجية نظرا لما تسبب من أخطار على السكان وكذا ليتلاءم مع التعديلات التي حدثت أيضا عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذه الوثائق هي حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 :

- خارطة بمقياس 500/01 أو 1000/01 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية وتحدد أيضا المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي .

- مخطط الواقع القائم بمقياس 500/01 أو 1000/01 الذي يحدد فيه الطرق والشبكات والارتقاقات الموجودة .

- مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/01 أو 1000/01 الذي يحدد فيه موقع التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة ويبين الطرق والشبكات المختلفة والمساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

- مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/01 أو 1000/01 الذي يتضمن على الخصوص عناصر اللائحة التنظيمية ، كما هو محدد في المخطط الطبوغرافي ويجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع أو القطاعات المقصودة .

*وباستثناء مخطط بيان الموقع فإن كل المخططات تنجز وجوبا بمقياس 500/01 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية .

أما المادة 18 مكرر فقد نصت على أن يراعي مخطط شغل الأراضي الإجراءات المنصوص عليها بالقانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه والقانون رقم 20/04¹ تكملة للإجراءات التي تضمنتها أيضا لائحة التنظيم في مخطط التهيئة والتعمير .

مما سبق يتبين أن لامركزية مخطط شغل الأراضي جعل منه أكثر نجاعة في تنفيذ إستراتيجية السياسة العمرانية في تنظيم عملية لبناء من خلال التحديد المحكم للتنظيم المجالي والتخطيط التفصيلي لأشكال القطع الأرضية ومساحاتها والارتقاقات اللازمة وفق معامل شغل الأرض وكذا التحديد التفصيلي والدقيق لما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واحترام مناطق الساحل والمناطق المميزة بطابعها الثقافي والتاريخي والأراضي الفلاحية ، وتقيد البناء للإبقاء على الحيز اللازم من المساحات الخضراء لما لها من أهمية في التنظيم المجالي والجمالي للمحيط العمراني.

1-القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، المؤرخ في 2004/12/25 ، ج ر ع 84 ، الصادرة في 2004/12/29 .

ثانيا : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

انتهج المشرع الجزائري في إعداد مخطط شغل الأراضي نفس الإجراءات المنتهجة بالنسبة لمخطط التهيئة والتعمير ، وتتمثل في مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي ، ثم مرحلة الاستقصاء العمومي ، وفي الأخير مرحلة المصادقة .

(1) مرحلة الإعداد :

تستند عملية إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته عن طريق مداولة التي تتوج بقرار إعداد هذا المخطط¹ .

ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 التي تنص على { التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلقة به ، بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي .

وتجدر الإشارة إلى أنه في هذه الحالة إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلدية أو أكثر من بلديتين في هذه الحالة يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية أن يسندو مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات غير أن المقررات التي تتخذهاالمؤس لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية² .

وعند صدور المقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء الغرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية ، بحيث يتم إطلاعهم كتابيا وتمنح لهم مهلة 15 خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد لمخطط³ .

وعند انتهاء مهلة 15 خمسة عشر يوم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط بعد الاستشارة الوجيهة للإدارات العمومية المكلفة في المستوى المحلي ، وينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ الإدارات المعنية⁴ .

1- باي يزيد عربي ، المرجع السابق ، ص 114 .

2- عوايد شهرزاد ، الضبط العمراني بين القانون والواقع ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة باتنة ، الجزائر ، العدد ، 08 ، 2016 ، ص 306 .

3-المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

4-المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

(2) مرحلة الاستقصاء العمومي:

بعد الانتهاء من مرحلة الإعداد يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي إلى الاستقصاء العمومي لمدة 60 يوم ، بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وتشترط المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 أن يتضمن هذا القرار ما يلي :

- تجديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

- بيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها .

- تحديد كفاءات إجراء التحقيق العمومي . وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وهي 60 يوم ، تبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا وهذا على عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي له مهلة 45 يوما¹.

تدون كل الملاحظات التحقيق في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية التي ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضون المحققون ، وبعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون خلال 15 يوم بإعداد محضر الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته².

(3) مرحلة المصادقة :

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي، يرسل مشروع مخطط شغل الأراضي إلى الوالي المختص إقليميا مصحوبا بسجل الاستقصاء ، ومحضر قفل الاستقصاء ونتائج التحقيق حتى يبدي رأيه بشأنه خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف ، وانقضائها دون رد منه يعد رأيه موافقا³.

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان⁴ ، وبعد المصادقة على المخطط يبلغ للجهات الآتية على الخصوص :

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.

1-المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

2-المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

3-المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

4-زوزو كاهنة ، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، الجزائر ،

2011-2012 ، ص 45 .

- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .
- الغرفة التجارية ، والغرفة الفلاحية .

كما تؤكد المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 على أن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه :

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

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أنه ما دام انجاز أدوات التعمير يتم باشتراك مختلف الهيئات والإدارات المعنية وبمبادرة من المجلس الشعبي البلدي¹، فإن مراجعته وتعديله يكون أيضا بمصادقة عليها بمداولة من المجلس الشعبي البلدي وفقا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون 19/90 .

نستنتج مما سبق أن المشرع أعطى أهمية كبيرة لأدوات التعمير إذ هي الأداة التي بواسطتها يتم تحديد المناطق المهددة بالأخطار الطبيعية وخاصة الزلازل نظرا لما لها من أثر مباشر على البناءات.

المبحث الثاني :

وسائل الرقابة الإدارية على ضوء أدوات التعمير الفردية

إن الرقابة على الأنشطة التي يقوم بها الأفراد في مجال التهيئة والتعمير ، عرفت منذ القدم في مختلف الحضارات تطور وتغير أشكالها مع مرور الزمن وذلك نتيجة تطور الحركة العمرانية .

تدخلت السلطة الإدارية في هذا المجال بوضع تشريعات لضبط وتنظيم حركة العمران ، من اجل حماية المصلحة العامة العمرانية وضمان النظام العام في المجتمع ، ويتجسد ذلك من خلال قانون التعمير 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل والمتمم بالقانون رقم 04 / 05 ، والمرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها الذي جاء بجملة من الشهادات والرخص التي تمكن الإدارة من لاضطلاع بمهمتها الرقابية ، والإشراف والتوجيه وكذا الإعلام بالأوضاع القانونية والإدارية للعقارات المعنية .

1-المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

وهي عبارة عن وثائق ومستندات إدارية تمنحها الجهات الإدارية المختصة قصد تجسيد الرقابة القبلية ، حيث تشكل قيودا قبل الشروع في البناء أو إحداث أي تغيير أو تجزئة العقارات وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول ، وقد تكون بعد انتهاء عملية البناء كمرقبة مدى مطابقة البناءات للقانون أم لا أو تنظيم عملية هدم البناءات وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني

المطلب الأول :

أدوات الرقابة القبلية

تتمثل أدوات الرقابة القبلية في تلك الرخص التي تمنحها الإدارة تماشيا مع الإجراءات الواردة في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 وباقي النصوص التشريعية الصادرة بعده وبالأخص المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها .

إن الالتزام بهذه الإجراءات يكون من قبل الإدارة في حد ذاتها حتى تكون القرارات التي تصدرها مشروعة ، ثم من قبل الأفراد حتى يتمكنوا من الحصول على الرخص الضرورية المختلفة ، بحيث أن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة في نفس الوقت على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار¹ .

كما يحق للإدارة مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية ، و ذلك عن طريق تنظيم الرخص السابقة لاستعمال واستغلال هذه الأراضي ، ويتعلق الأمر بإقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم أو توسيعه هذا أولا ، أو تجزئة العقارات إلى عدة قطع بغرض البناء عليها وهذا ثانيا وذلك قصد التحكم في التعمير والقضاء على البناءات غير القانونية قبل إنشائها .

أولا : رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء من الضمانات الأساسية في تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة وكذا التنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة² . وبالتالي فهي الوسيلة القانونية التي بموجبها يتمكن الشخص من مباشرة عملية البناء ، كما أنها آلية تعتمد عليها كل من الإدارة والسلطة القضائية لبط رقابتها³ ، وللتعرف على هذه

1-شريدي ياسمين ، المرجع السابق ، ص 31 .

2-غواس حسينة ، المرجع السابق ، ص 82 .

3- أشرف توفيق شمس الدين ، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء ، دار الطبع ، القاهرة ، 1990 ، ص 15 .

الوسيلة القانونية التي وجدت من اجل تنظيم المدن ومنع البناء الفوضوي سنتطرق لمفهومها ثم الإجراءات اللازمة للحصول عليها.

(1) مفهوم رخصة البناء

لتحديد مفهوم هذه الرخصة سنعرض تعريفها ثم الأهداف المرجوة منها .

أ- تعريف رخصة البناء

لم يضع المشرع الجزائري أي تعريف لرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ولا في القوانين الأخرى¹ ، بل اكتفى في المادة 52 من القانون 29/90 التي تنص على { تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والواجهات المفضية على الساحة العمومية وانجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج } .

وكذا نجد المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تنص على { يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحول لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية ، حيازة رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد 49-52-55 من القانون 29/90 }² .

يتضح من خلال المادتين السابقتين أن المشرع جاء بالأحكام العامة لرخصة البناء وهو ما فسح المجال للفقهاء في إعطاء مجموعة من التعاريف من بينها :

عرفت رخصة البناء على أنها " القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعياً كان أو معنوياً بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران " ³

كما عرفت بأنها " وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد انجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم لكل النسخ التي تثبت الصفة " ⁴

1- اقلولي اولد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص 141 .
2- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المؤرخ في 2015/01/25 ، ج ر ع 07 ، الصادرة في 2015/02/12 .
3- بزغيش بوبكر ، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التعمير ، مذكرة ماجستير ، فرع قانون أعمال ، كلية الحقوق ، جامعة ملود معمري ، تزي وزو ، 2017 ، ص 12 .
4- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار النشر والوزيع ، القاهرة ، 2005 ، ص 12 .

ومن هنا يتبين لنا أن رخصة البناء قرار إداري صادر عن السلطة المختصة ، إذ تمنح لكل الأشخاص سواء الطبيعية أو المعنوية المتحصلين على ملكية القطعة الأرضية من أجل انجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود .

وتعتبر كذلك من أهم الرخص العمرانية حيث يشترط الحصول عليها قبل البدء في عملية البناء مهما كانت ، وفي حالة عدم الحصول على هذه الرخصة يمكن أن يتعرض صاحب البناء للمساءلة القانونية .

ب- أهداف رخصة البناء

- تهدف هذه الرخصة لتحقيق جملة من الأهداف من بينها :
- تعد أداة لمراقبة إنشاء البنايات وتشبيدها واحترام المبادئ العامة للتهيئة والتعمير .
- تضمن رخصة البناء احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما أكدته المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91¹ .
- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني .
- تعتبر وسيلة ناجعة وفعالة لتنظيم وتأطير التطور العمراني .
- وثيقة مسبقة فلا يشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها ولا اعتبرت الأشغال غير مشروعة وقابلة للهدم .

2) إجراءات الحصول على رخصة البناء

بين قانون التهيئة والتعمير والأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بعقود التعمير والتي صدرت خلال عدة مراحل وخاصة التعليم رقم 85 الصادرة بتاريخ 2013/01/17² والتي مهدت لصدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي خفف من إجراءات الحصول على رخصة البناء ، الذي سبق وان تناولها القانون 29/90 و المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بكثير من التعقيد بداية من طلب الرخصة ثم الجهة المختصة في التحقيق في هذا الطلب إلى غاية إصدار قرار الرخصة وتبليغها .

أ- طلب الرخصة

يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو الوكيل أو المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، وكذا يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه المستندات والبيانات التالية حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 :

1- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، المؤرخ في 1991/05/28 ، ج ر ع 26 ، سنة 1991 .
2- التعليم رقم 85 الصادر عن وزارة السكن والعمران ، المتعلقة بتسليم عقود التعمير ، الصادرة بتاريخ 2013/01/17 .

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹.

- عقد وكالة طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975².

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء.

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخص معنوي.

ويلتزم صاحب الطلب بتقديم كافة الوثائق التي تثبت صفته والمتمثلة في الملف الإداري

والملف التقني وهذا ما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

ب - الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

بعد تحضير ملف طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة يرسله الطالب إلى رئيس المجلس

الشعبي البلدي للبلدية محل وجود القطعة الأرضية المراد البناء عليها ، أو في ثلاث (3)

نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية ، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة

لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية ، فيتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب

مقابل وصل استلام يقدمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وذلك بعد التحقق من الوثائق

الضرورية³ ، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الطلب إلى الجهة المختصة

في التحقيق في طلب رخصة البناء للتحقيق فيه ، ويختلف دراسة هذا الملف على مدى

مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ، وفي حالة عدم وجوده التحقيق في

مدى مطابقته للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، أو التعليمات المنصوص عليها طبقا

للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير⁴.

وفي حالة وجود مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، فهنا

يجب التمييز فيما إذا كان اصدر الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

فيتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، فيرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي

نسخة منه للمصالح المستشارة وهذا من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية

(8) أيام من تاريخ استلام طلب الرأي⁵ ، ويفصل الشباك الوحيد للبلدية في أجل خمسة

عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ،

فرئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة

1- القانون رقم 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، المؤرخ في 18/11/1990 ، ج ر ع 49 ، سنة 1990 .

2- الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26/09/1975 ، ج ر ع 78 ، الصادرة في 30/09/1975 .

3- المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

4- المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

5- المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

المكلفة بالعمران وذلك قصد إبداء رأيها في أجا ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الملف ، حيث يجب تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية¹.

ت - اصدار قرار رخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجبهات المختصة يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن طلب رخصة البناء ، فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المطلوبة ، وقد يكون بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية المطلوبة أو حالة عدم توافق الطلب مع مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير².

وبعد ذلك يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء للمعني بالأمر خلال عشرون (20) يوما من تاريخ الطلب ، كما توضع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي³.

ثانيا : رخصة التجزئة

تعتبر رخص التجزئة من الرخص الإدارية الهامة ، حيث أنها تمكن المالك من تجزئة أرضه على عدة قطع ، لذا سنتطرق إلى تعريفها ثم إجراءات إعدادها والحصول عليها .

1) تعريف رخصة التجزئة

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة بل اكتفى بذكرها في المادة 57 من القانون 29/90 حيث نصت على :

{ تشترط رخصة التجزئة بكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها }

كما نجد المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تنص على { تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية }

يتضح من خلال ما سبق أن رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها لتشييد بناية⁴.

1-المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

2- اقلولي اولد رابح صافية ، المرجع السابق ، ص 158 .

3- المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

4-عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 43 .

وبالتالي فرخصة التجزئة هي قرار من قرارات العمران الفردية وتعتبر وسيلة قانونية إدارية تصدرها الإدارة المختصة ، وتمنح لكل شخص سواء كان طبيعي أو معنوي له ملكية عقارية غير مبنية واحدة أو عدة ملكيات من أجل تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر ، وتنصب هذه الرخصة على الأراضي الشاغرة عكس شهادة التقسيم التي تنصب على العقارات المبنية .

ومن هنا يتضح بان عملية التجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلدية ووكالاتها العقارية بتهيئتها والإشراف على انجازها من اجل توفير السكن الفردي¹

2) إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

إن اصدر القرار المتعلق برخصة التجزئة ينبغي أن يبدأ بتقديم طلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة الإدارية المختصة التي تشرع في دراسة الطلب والتحقيق فيه ثم تصدر قرارها بشأن ذلك وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي :

أ- طلب رخصة التجزئة

يتقدم بهذا الطلب صاحب الملكية العقارية أو موكله الذي تتوفر لديه شروط خاصة بطلب رخصة التجزئة ، ويجب أن يرفق طلبه بما يلي :

- نسخة من عقد الملكية للقطعة الأرضية المراد تجزئتها .

- توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975²

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً .

كما يتعين على طالب رخصة التجزئة أن يدعم طلبه بملف يتضمن دفتر الشروط الذي تحدد فيه الأشغال المحتملة ، التجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بانجازها في أجل محددة ، وكذلك شروط التنازل في القطعة الأرضية والمواصفات المعمارية التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها كما يشمل كذلك هذا الملف على الوثائق المنصوص عليها في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 .

ب - إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة

عالج المرسوم التنفيذي رقم 15/19 إجراءات الإعداد والتسليم رخصة التجزئة في المواد من 09 إلى 18 كما يلي :

1- التجاني بشير ، المرجع السابق ، ص 73 .
2- الأمر رقم 75-58 سالف الذكر .

يحضر ملف رخصة التجزئة الذي يتكون من طلب الرخصة النموذجي ، الملكية ودفتر الشروط والتصاميم الترشيدية ويقدم الملف في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم فيها إقامة المشروع ، بحيث يحدد تاريخ إيداع الطلب بوصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم ، وبعد التحقق من الوثائق الضرورية من طرف الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون اصدر الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وعلى مستوى الشباك الوحيد للبلدية إذا كان إصدار الرخصة من صلاحيات الوالي أو الوزير ، بحيث ينبغي أن تكون هذه الوثائق مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه بعد ذلك يسجل تاريخ الإيداع ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة ، يتناول موضوع التحقيق في طلب رخصة التجزئة في مدى مطابقة

مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أوفي حالة غيابه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، وكذلك يتناول تحقيق الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز مشروع الأراضي المجزأة فيما يخص مصالح المنفعة والمالية والبلدية وميدان حركة المرور .

وعند الانتهاء من التحقيق يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي وعند الانتهاء من دراسة الملف نميز بين ثلاث (3) حالات :

– إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي فيكون تسليم رخصة التجزئة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية والدولة .

– أما إذا كان العقار لا يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي فيكون تسليم رخصة التجزئة من صلاحيات الوالي .

– أما فيما يخص المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية والجهوية فيكون منح الرخصة من صلاحيات الوزير المكلف بالعمران

ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، وذلك عندما تسلم رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية والدولة ، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى ، وتبلغ نسخة من الملف إلى مديرية التعمير والبناء ، كما توضع نسخة منه مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية وتحفظ الأخرى بأرشيف الولاية وأخرى على مستوى مصالح البلدية .

وتحدد أجال انجاز أشغال التهيئة من طرف مكتب الدراسات بعد التقدير والتقييم من طرف البلدية .

كما يمكن إلغاء رخصة التجزئة إذا لم يتم المشروع أو الانتهاء من أشغال التهيئة المحددة في

قرار الرخصة، ويمكن لصاحب هذه الرخصة الاستفادة من شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة¹

المطلب الثاني

أدوات الرقابة البعدية

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجبهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من انجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من اجل البناء عليها ، وذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة .

نص المشرع على وسائل الرقابة البعدية في القانون 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 وهي شهادة المطابقة كوثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع التصاميم المصادق عليها هذا أولا ، وكذا فرض التزامات وقيود على المرخص له بالهدم من اجل حماية الغير وإعلامه وعدم تعريضه للأضرار الناتجة عن القيام بهذه الشغال وهذا ثانيا مما يمكن الإدارة من ممارسة رقابتها البعدية² .

أولا : شهادة المطابقة

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء ، والتي تقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء ، وإذا ثبت ذلك تمنح شهادة المطابقة للمعني بالأمر إذ تعتبر هذه الشهادة من آليات الرقابة البعدية في يد الإدارة لذلك يتعين التطرق لمفهومها ثم إجراءات الحصول عليها .

1) مفهوم شهادة المطابقة

نظرا للأهمية التي تحضى بها شهادة المطابقة سوف نعرض تعريفها ثم خصائصها

أ - تعريف شهادة المطابقة

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة المطابقة كباقي الرخص والشهادات ، بل جاء بذكر احكامها بصفة عامة في القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 ، حيث نص في المادة 75 من القانون 29/90 على أنه { يتم عند الانتهاء من أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي }

كما نصت المادة 56 من نفس القانون ، { يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة } .

1-المواد 23-24-25 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

2- غواس حسينية، المرجع السابق ، ص 101 .

وتعرف كذلك طبقا للقانون 08/15 بأنها {عبارة عن وثيقة إدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير }¹

أما المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فتعرض لها من خلال المادة في المادة 64 التي تنص على { يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة طبقا لأحكام رخصة البناء }

وبالتالي هذه الشهادة "هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير ، تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء وكذلك التأكيد على احترام صاحب الشهادة لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير وترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء "² .

كما عرفت بأنها " وسيلة من وسائل الرقابة البعدية في يد الإدارة تثبت انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء مع احترام مخططات قواعد التهيئة والتعمير ، ويعتبر الحصول على هذه الرخصة قرارا وجوبيا "³ .
وعليه فان شهادة المطابقة عبارة عن أداة قانونية لحماية العقار العمراني من كل أشكال التوسع باستغلال رخصة البناء المسلمة والتعمد في عدم طلب تجديدها لتضليل الإدارة .

ب - خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بعدة خصائص منها :

- وثيقة إدارية بالنظر للجهة الإدارية التي تصدرها ، والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .
- من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة .
- هي شهادة ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك تفاديا لوقوع كوارث .
- ليست عملا تقديريا فحسب وإنما هو اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الشهادة بصفة تحكيمية ، لا يمكن رفض طلب شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة من الأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها ويجب أن يكون الرفض معللا تعليلا قانونيا .

1- القانون 15/08 المحدد لقواعد البناء وإتمام إنجازها ، المؤرخ في 20/07/2008 ، ج ر ع 44 ، الصادرة في 2008/08/03 .

2- منصور نور ، المرجع السابق ، ص 70 .

3- مكي حمشة ، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة ، 2014-2015 ، ص 446 .

(2) إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

نظم إجراءات الحصول على شهادة المطابقة المرسوم التنفيذي 19/15 وفقا للخطوات التالية :

يكون تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المقدمة من طرفه ، ومن اختصاص الوالي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المقدمة من طرفه ، ومن اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لرخص البناء المقدمة من طرفه ¹.

ويتم إيداع طلب شهادة المطابقة مرفق بنسختين من الملف من طرف المعني على مستوى البلدية مقابل وصل إيداع خلال أجل (30) يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال ، وهذا الملف عبارة عن **تصريح بانتهاء الأشغال** بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني ، **ومحضر تسليم الأشغال** معد من طرف الهيئة الوطنية لمراقبة البناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستعملة للجمهور ، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ² . أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال في الأجل وطبقا للشروط المطلوبة تبعا لأجل الانجاز المتوقعة في رخصة البناء ، فتجري عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ³ .

وتجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في اجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال على مستوى الشباك الوحيد للبلدية على أن تنتقل لمعاينة الأشغال ومطابقتها بعد الإشعار بالمرور الذي يرسله رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ الخروج .

وبعد الانتهاء من المعاينة تعد اللجنة محضر الجلال فورا ، حيث تذكر فيه جميع الملاحظات التي تبين رأي اللجنة حول مدى مطابقة المشروع المنجز مع تصاميم رخصة البناء ويوقع أعضاء اللجنة على المحضر في نفس اليوم ، ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة في اجل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ الخروج إذا أقرت اللجنة بالمطابقة ، وفي حالة العكس يحدد للمعني أجل لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بإجراء معاينة أخرى ⁴ .

1-المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

2- المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

3-أقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق ، ص 182 .

4-المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

ثانيا : رخصة الهدم

بما أن أي بناء يخضع للترخيص وطبقا لقواعد توازي الأشكال ، فالهدم بالمقابل لا بد أن يخضع أيضا لرخصة¹، بحيث أشار إليها المشرع في القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 وهو ما يجعلنا نبين مفهومها أولا ثم إجراءات الحصول عليها ثانيا .

1) مفهوم رخصة الهدم

لتحديد مفهوم رخصة الهدم يجب أن نتعرض تعريفها ثم الخصائص المميزة لها .

أ - تعريف رخصة الهدم

لا يوجد تعريف لرخصة الهدم ، بل اكتفى المشرع بذكر نطاقها في القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 ، حيث نصت المادة 60 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على { يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه ، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية . }

وبالتالي لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98².

إذن فرخصة الهدم هي " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أوفي طريق التصنيف³، أو في قائمة الأملاك التاريخية والسياحية أو الثقافية الطبيعية طبقا لأحكام التشريع والتنظيم المطبق عليها ، أو عندما تكون البناية آيلة للهدم سندا للبنائيات المجاورة .

ب - خصائص رخصة الهدم

لرخصة الهدم بعض الخصائص نبرزها فيما يلي :

- هي قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم جزئي أو كلي للبناية .
- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم .

1- غواس حسينة ، المرجع السابق ، ص 105 .

2- القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، المؤرخ في 15/06/1998 ، ج ر ع 44 ، الصادرة في 1998/06/17 .

3- مهزول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 138 .

- وتتميز أيضا بالطابع الخاص كونها تفرض على المناطق التي حددها المشرع في المادة 46 من القانون 29/90 والتي تتوفر على مجموعة من المميزات الخاصة.

- كما تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت الهدم جزئية أو كلية ومهما يكن استعمالها¹.

2) إجراءات الحصول على رخصة الهدم

أ - طلب الحصول على رخصة الهدم والتحقق فيه

يتقدم الشخص سواء كان شخص طبيعي أو معنوي بطلب الحصول على رخصة الهدم ويوقع عليه المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة المخصصة لها البنائة موضوع الهدم ، وذلك حسب ما حددته المادة 71 من المرسوم التنفيذي 19/15 ويجب ان يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق إدارية وتقنية ، منها عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو عقد إداري ، وملف تقني المنصوص عليه في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

ثم يرسل هذا الطلب والوثائق المرفقة به في ثلاث (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البنائة ، حيث يسجل تاريخ الإيداع على الوصل ويسلم إلى المعني بالأمر في نفس اليوم² .

وكذلك ترسل نسخة من الطلب خلال ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ اطلاع إلى مصلحة الكولة الكلفة بالعمران على مستوى الولاية لإبداء رأيها خلال خمسة عشر (15) يوم ، ويحدد اجل تحضير هذه الرخصة بشهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب³ .

ب - إصدار قرار رخصة الهدم

بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقق فيه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلان طلب رخصة الهدم على مستوى البلدية للسماح للغير بتقديم اعتراضاتهم ، وعند عدم تسجيل أي اعتراض يسلم رئيس البلدية الرخصة للمعني في شكل قرار إداري بعد استشارة مصالح التعمير على مستوى الولاية⁴ ، وبعد تسليم المعني الرخصة لا يباشر في عملية الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة⁵.

1- اقلولي اولد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص 189-190 .

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

3- المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

4- منصور نورة ، المرجع السابق ، ص 57 .

5- المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

كما أن هذه الرخصة لديها مدة صلاحية ، حيث تصبح منقضية في الحالات التي حددتها المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهي :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات .

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة .

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .

من خلال ما سبق يتبين لنا أن رخصة الهدم هي قرار إداري يصدر من جهة إدارية مختصة وهي من الأعمال المؤقتة تنتهي بانتهاء عملية الهدم ، كما أنها وسيلة تستعملها الإدارة لمراقبة مشاريع البناء وقد تكون سابقة لعملية البناء كما قد تكون لاحقة لها ، وهذا على حسب استعمال هذه الرخصة ، إضافة إلى إمكانية تقديم طلب رخصة الهدم مع طالب رخصة البناء وهذا في الحالات التي تكون رخصة الهدم مخصصة للبنىات الموجودة تحت الأرض وهذا ما أكدته المادة 71 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المبحث الثالث

الرقابة القضائية على النشاط العمراني

من أجل ضمان احترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير من المفروض أن يكون للقضاء دورا هاما وحاسما في زجر مخالفات التعمير وفي فرض احترام القواعد والمقتضيات المنصوص عليها .

لذا فعند ارتكاب مخالفة في مجال البناء والتعمير يعمل القضاء من خلال الصلاحيات المخولة له على الحكم باتخاذ التدابير اللازمة التي تختلف حسب نوع المخالفة المرتكبة¹.

فمادة التعمير والبناء مرتبطة بالقضاة الثلاثة ، بديهة من القاضي الإداري الذي يتمتع بسلطة رقابية على قرارات الإدارة فيما يتعلق بمنح تراخيص أعمال البناء ومدى مطابقتها مع نصوص قانون البناء ، كما يختص القاضي الجزائري بالنظر في مخالفات تراخيص أعمال البناء وتوقيع العقوبات المناسبة للجرم ، ويتدخل القاضي المدني بالنظر في خلافات الجوار التي تنشأ بين الأفراد بخصوص أعمال البناء غير المرخص بها وعدم التقيد بمضمون قرار التراخيص أو إلحاق الضرر بالغير بالرغم من وجود الترخيص أو عدم مشروعيتها² .

1- غواس حسينة ، المرجع السابق ، ص 130 .

2- تونسي صديرة ، المرجع السابق ، ص 333 .

وبالتالي هناك منازعات كثيرة في مجال العمران لا يختص بها القاضي الإداري فحسب بل يشترك معه كل من القاضي الجزائي والقاضي المدني ولهذا ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، نتناول في المطلب الأول دور القضاء الإداري في الرقابة على أعمال البناء والتعمير ، ونخصص المطلب الثاني إلى دور القضاء العادي في الرقابة على أعمال البناء والتعمير.

المطلب الأول:

رقابة القضاء الإداري على أعمال البناء

والتعمير

بما أن الرخص هي عبارة عن قرارات إدارية صادرة عن الإدارة ، فالقاضي الإداري يبحث في مدى مشروعية هذه القرارات ، إن احترام الإدارة لمبادئ المشروعية يعد ضمانا لحقوق الفرد وحماية للصالح العام في ذات الوقت هذه القرارات يجب أن تصدر حسب الإشكال والإجراءات المنصوص عليها قانونا ومن الجهة المختصة وإلا تعرضت للطعن على أساس عيب في الشكل و الإجراءات أو عيب عدم الاختصاص (عدم المشروعية الخارجية) ، أو على أساس عيب تجاوز السلطة أو عيب انعدام السبب (عدم المشروعية الداخلية) .

أولا : عدم المشروعية الخارجية

أ - عيب عدم الاختصاص :

يتمثل في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى إما من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع .

مثل تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أن الاختصاص يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير (عدم الاختصاص الموضوعي) في هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/01/07 الذي فحواه أن الطاعن استأنف قرار رفض إبطال رخصة البناء الصادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري لعدم الاختصاص ، وقد صادق مجلس الدولة على ذلك تأسيسا على أن الديوان غير مختص بمنح وإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء¹.

1-عزري الزين، المرجع السابق، ص 97 .

قد يصدر رئيس لمجلس الشعبي البلدي قرار رخصة التجزئة لأرض تقع خارج إقليم بلديته (عدم الاختصاص المكاني) أو يوقع رخصة هدم بعد انتهاء عهده الانتخابية (عدم الاختصاص الزمني) .

ب - عيب الشكل والإجراءات :

الأصل أن الإدارة غير ملزمة بشكل أو إجراء معين عند إصدارها لقرار إداري ما لم يقيدتها نص قانوني بشكل أو إجراء معين وبالتالي تكون إرادة الإدارة مقيدة فلا تملك صلاحية الخروج عن الإجراء أو إهمال الشكل المفروض بموجب النص¹.

يعد الشكل عنصر أساسي في القرار فبمجرد ذكر الأسباب في صلب القرار الإداري بغض النظر عن صحة هذه الأسباب أو عدم صحتها يعد إجراء شكليا يمكن القضاء من مراقبة مدى مشروعية القرار.

إن مخالفة الإجراءات في القرارات الإدارية يؤدي إلى بطلانها وذلك إذا امتنعت الإدارة الإجراء الجوهري السابق على عملية اتخاذ القرار كعدم أخذ رأي الهيئات المستشارة المنصوص عليها في المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم ، فإذا لم تحترم الإدارة الإجراءات المتعلقة بإصدار مختلف الرخص العمرانية كان لصاحب المصلحة الطعن في قراراتها لأنها مشوبة بعيب مخالفة الإجراءات .

ثانيا : عدم المشروعية الداخلية

أ - عيب مخالفة القانون :

يتعلق عيب مخالفة القانون بمحل القرار أو بمضمونه ، ويكون القرار الإداري مشوبا بعيب مخالفة القانون إذا كان مضمونه غير مطابق للقوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني في الجزائر .

مثل رفض الإدارة منح رخصة البناء لطالبا على تقديمه ملف كامل غير منقوص ومستوفيا لجميع الشروط المنصوص عليها في المادة 52 من القانون 29/90 فقرار الرفض هنا يعد مشوب بعيب مخالفة القانون .

عندما تصدر الإدارة قرارات لا تتطابق مع ما جاءت به النصوص القانونية في مجال التهيئة والتعمير تعد هذه القرارات مشوبة بعيب مخالفة القانون وهذا ما أشار إليه المشرع في المادة 62 من القانون 29/90 التي تنص على

1- بوضياف عمار ، القرار الإداري "دراسة تشريعية قضائية فقهيّة" جسر للنشر والوزيع، ط01 ، الجزائر ، 2007، ص 136 .

{ لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون } .

إن رقابة القاضي الإداري تنصب على مدى احترام الإدارة لأحكام قانون التعمير عند إصدار قراراتها ولعل أهمها أحكام آليات التعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وهذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون 29/90 التي تنص على { لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعويض صاحبه بالعقوبة المنصوص عليها في القانون } ، كما تضيف المادة 76 مكرر 3 من نفس القانون المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 على أنه { يمنع الشروع في أشغال البناء دون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء }¹.

ب - عيب الانحراف بالسلطة :

إذا كانت الجهة الإدارية المختصة تهدف إلى تحقيق غرض يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت القرار ، كما في حالة رفض رئيس البلدية ما الترخيص بالبناء كونه على خلاف شخصي مع صاحب الطلب ، وهنا تنصب رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة .

فهذه الأخيرة هي حامية المصلحة العامة فكيف لها أن تتجاوز هذه المصلحة من خلال قراراتها ، كما تجدر الإشارة إلى إن سكوت الإدارة على الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها قانونا ثم صدور قرار بالرفض بعد انتهاء هذه المدة اعتبره القضاء الجزائري تجاوزا للسلطة ويستوجب إلغاء هذا القرار² .

ت - عيب انعدام السبب :

توجد حالة واقعية أو قانونية سابقة على كل قرار إداري وخارجة عنه تبرر إصداره وهي تمثل السبب.

وعيب انعدام السبب هو انعدام هذه الحالة الواقعية أو القانونية الباعثة على اتخاذ أو لعدم صحة التكليف القانوني للوقائع التي بني عليها القرار ويعد هذا العيب أحد دواعي الطعن بالإلغاء .

1- غواس حسينة ، المرجع السابق ، ص 132 .

2- قرار إداري صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ، مؤرخ في 28/07/1990 ، المجلة القضائية ع 01 ، 1992 ، ص 53 .

الإدارة ملزمة قانونا باحترام هذا الشرط في إصدار مختلف القرارات في مجال العمران للحد من تعسفها وحماية لمصلحة الأفراد .

وفي هذا السياق نجد المادة 62 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ألزمت رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعليل قرار رفض منح رخصة البناء إذا كان هو المؤهل لإصدارها بنصها على { وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا } .

فإذا كانت القرارات منعدمة السبب كان ذلك سببا كافيا لإلغائها على أساس عيب الشكل ، إما إذا كانت القرارات معلة فرقابة القاضي الإداري تنصب على البحث في مدى ملائمة هذا السبب مع الحالتين المادية والقانونية .

وبالتالي فمهمة يبحث في مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة ، مثل : حالة رفض منح رخصة البناء على أساس أن مشروع البناء يقع في أماكن محمية ذات طابع تاريخي أو أثري ، ثم يثبت انعدام وجود هذه الأسباب القانونية .

وتعتبر رقابة القاضي الإداري على القرار الإداري الصادر في مجال العمران من حيث السبب من أهم الضمانات الأساسية لاحترام الإدارة لمبدأ المشروعية في

قراراتها لاسيما في هذا المجال الحساس ، وذلك لان القرارات في مجال التعمير على غرار القرارات الإدارية يجب أن تستند إلى أسباب صحيحة وواقعية تبرر اتخاذها .

المطلب الثاني

رقابة القضاء العادي على أعمال البناء والتعمير

إلى جانب القضاء الإداري ودوره بالنظر في النزاعات المتعلقة بالبناء والتعمير ، نجد أن القضاء العادي أيضا يلعب دورا هاما في موضوع الاختصاص القضائي في مادة البناء والتعمير ، يمارسه كل من القاضي الجزائي المتخصص بالنظر في جرائم ومخالفات البناء والتعمير الأمر الذي يؤدي به إلى فرض جزاءات منصوص عليها في قانون العقوبات وقانون التعمير ، بالإضافة إلى القاضي المدني الذي يختص بالنظر في مخالفات الجوار وتحديد المسؤولية المدنية لكل من المالك أو المهندس أو المقاول .

أولا : القاضي الجزائي

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص نظرا لكونها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية ، مقترنة

بجزء ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها ولأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية ، اجتماعية ، اقتصادية ، وثقافية تعلوا على المصالح الفردية .

وعليه فإن القاضي الجزائري يلعب دورا مهما وحاسما في ردع وقمع الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير ، حيث يحكم إما بالغرامات أو بعقوبات سالبة للحرية حسب نوع المخالفة ، حيث أجازت المادة 78 من القانون 29/90 قبل إلغائها للقاضي الجزائري أن يحكم بهدم البنايات في حالة الإدانة ويمكن أن تتم المتابعة بناء على شكوى من الإدارة أو كل من له مصلحة بما في ذلك الجمعيات المعتمدة .

ومنح المشرع بموجب المادة 06 مكرر 5 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 للقاضي الجزائري الأمر بمطابقة البناء للرخصة في اجل معين أو الأمر بهدمه جزئيا أو كليا بما يحقق مطابقة البناء مع ما تضمنته رخصة البناء

بينما لا يكون للقاضي الجزائري في حال البناء دون رخصة إلا توقيع الجزاء لان الإدارة تتولى القيام بالهدم على نفقة المخالف دون اللجوء للقضاء . يتمتع القاضي الجزائري بدور هام في زجر المخالفات الواقعة على المناطق المحمية كالمناطق الساحلية ومناطق التوسع والمواقع السياحية حيث ورد في القانون 02-02¹ جملة من الأحكام الجزائية من المادة 37 إلى المادة 45 ، وكذا في القانون 03-03² من المادة 42 إلى المادة 50 . كما ورد النص على حملة من العقوبات الجزائية يوقعها القاضي الجزائري في القانون 15/08 في المواد من 47 إلى 92 منه . إذن فالقاضي الجزائري مازال محتفظا بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة والضرورية عندما ترتكب المخالفات في المناطق المحمية من اجل فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير فيها ، كالحكم بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلي أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتهيئة وعلى نفقة المحكوم عليه وكذا مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات .

تعمل الجهة القضائية إما على مطابقة الأشغال المنجزة في مخطط التهيئة السياحية وإما هدم ما تم انجازه والأمر بإعادة المكان إلى حالته السابقة .

يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فورا (82 من القانون 15/08) .

كما تنص المادة 88 ف 4 من القانون 15/08 على أنه { يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف {

1-القانون 02-02 سالف الذكر .

2-القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، المؤرخ في 17/02/2003 ، ج ر ع 11 ، سنة 2011 .

كما خولت المادة 44 من القانون 02-02 للقاضي الجزائري إمكانية الأمر باتخاذ الإجراءات الضرورية والكفيلة بمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات المرتكبة لكن ذلك بعد طلب من السلطة الإدارية المختصة .

ونصت المادة 45 من نفس القانون كذلك على أنه يمكن للمحكمة الجزائية إلزام المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو بتنفيذ أشغال التهيئة طبقا لما نص عليه القانون هذا بعد إلغاء المادتين 76 و78 من القانون 29/90 بموجب المرسوم التشريعي 07/94 اللتان كانتا تمنحان للقاضي الجزائري هذه الصلاحيات¹ .

وبذلك تقلص دور القاضي الجزائري لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية بتوقيع غرامات مالية فقط دون اتخاذ التدابير الضرورية والتي أصبحت من صلاحيات الإدارة بعد أن حذفت العقوبات السالبة للحرية بموجب هذا المرسوم التشريعي وفي هذا الصدد تنص المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 على أن { تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية ، وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي }

في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله الى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى 72 ساعة .

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية إما مطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا أجل تحدده المادة 76 مكرر 5 .

فالقاضي الجزائري انحصر دوره الرقابي في البحث في الدعوى العمومية فهو لا يقرر إلا إذا تم اللجوء إليه .

حتى في حالة على عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف . إذن فالأمر جله إن لم نقل كله يؤول إلى الإدارة وليس للقاضي الجزائري .

1-المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، المؤرخ في 18/05/1994 ، ج ر ع 32 ، سنة 2004 .

كما ورد في الأحكام الختامية للقانون 15/08 تحديدا في المادة 93 منه على ما يلي { لهذا الغرض على البلديات والولايات إذا اقتضى الأمر الجهات القضائية إفادة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات }

وبالتالي فالمشرع أعطى الأولوية للإدارة على حساب القضاء في تزويد الوصاية بالمعطيات الضرورية التي تتضمنها البطاقة الوطنية لعقود التعمير المسلمة.

ثانيا : القاضي المدني

رغم أن هدف التعمير هو المنفعة العامة إلا انه يعترف للخواص بإمكانية اختيار الطعن إما القاضي المدني لتصليح الضرر الناتج عن خرق بعض أحكام قانون التعمير .

ينعقد اختصاص القاضي المدني في جانب من الجوانب المتصلة بقانون التهيئة والتعمير عندما يكون النزاع بين أشخاص القانون الخاص على أساس تجاوز احدهم في البناء للحدود المقررة في الرخصة الممنوحة له والاعتداء بهذا على الملكية أو الحيازة القانونية لجاره حسب الحالة .

إن الخرق الذي يثيره القضاء المدني يتعلق بقاعدة الموضوع وبالتحديد بالارتفاقات العمرانية التي قد تكون وطنية أو محلية .

من بين هذه القواعد يمكن ذكر المواد الآتية :

المادة 691 من القانون المدني المتعلقة بالنزاعات بين الجيران التي تنص على ما يلي { يجب على المالك إلا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير انه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له }

وكذلك المادة 709 من نفس القانون التي تنص على { لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء ، وإذا كسب احد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن مترين فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها أعلاه وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل } .

أن إقامة البناء على خلاف أحكام مقتضيات رخصة البناء عندما يسبب إضرارا للغير فإنه يشكل مخالفة من ناحية ثانية لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية الأمر

الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء اتجاه الغير كعدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة إقامة البناء على ارض مملوكة للغير .

وغالبا ما يلجأ إلى القاضي المدني بسبب نزاعات الجوار التي تتعلق بفتح مطل أو نافذة أو شرفة على الجار دون مراعاة الشروط القانونية المنصوص عليها في الرخصة المسلمة .

فالترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها فهذا ثبت مخالفتها فانه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة أمام القاضي المدني ، ليحكم هذا الأخير بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه تماشيا مع أحكام رخصة البناء ، كما يجوز له الحكم بالتعويض المناسب عن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك .

فمن المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون الحصول على إذن من المحكمة باتخاذ هذه التدابير على حسابه .

لكل مالك إجبار جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما .

إذا كانت أعمال البناء المرخص بها مصدر الضرر مطابقة لأحكام رخصة البناء وكانت هذه الخيرة مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير ، لا يمكن الحكم ضد صاحب بناية تمت وفقا لبنود رخصة البناء بأي إلزام إلا إذا تم إلغاء هذه الرخصة مسبقا أمام جهات القضاء الإداري .

وعليه يكون للمتضرر منها دعويين دعوى إلغاء رخصة البناء لتجاوز السلطة أمام القاضي الإداري ثم اللجوء إلى القاضي المدني لإصلاح الضرر الناتج عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء من جراء الأشغال التي أنجزت وفقا لهذه الرخصة الملغاة وهو الأمر المعمول به في القضاء الجزائري .

كان من المنتظر في حالة قصور النصوص القانونية المبادرة والاجتهاد ومحاولة القيام بدوره الطبيعي في التنسيق بين مختلف النصوص من اجل الوصول إلى حلول لبعض المشاكل التي طرحت أمامه بقوة ، ولكن القضاء لم يكن صارما في اتخاذ اجتهاد قضائي موحد بخصوص العديد من المسائل التي لها ارتباط بالبناء والتعمير .

أما بخصوص دوره الرقابي فقد تقلص في النصوص الجديدة ليفسح المجال للإدارة للقيام بذلك وبالتالي الزيادة من سلطان السلطة التنفيذية على حساب السلطة القضائية¹.

1- غواس حسينة ، المرجع السابق ، ص 139 .

خلاصة الفصل

نخلص مما سبق التعرض له في هذا الفصل إلى إن المشرع الجزائري أضاف رقابة هامة على ممارسة الأنشطة العمرانية وذلك بنصه على أدوات قانونية مكملة للآليات التنظيمية العمرانية متوخيا في ذلك ضبط أي نشاط عمراني وجعله في إطار قانوني صحيح وذلك بنصه على عقود عمرانية يجب الحصول عليها واحترام أحكامها من كافة الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو اعتباريين ورغبة من المشرع في تسريع وتيرة الحصول على هذه العقود العمرانية عمل على تقليص آجال منحها والسرعة في دراستها وذلك بنصه على المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ، بالإضافة إلى ذلك نص المشرع على جهات تتولى عملية الرقابة العمرانية سواء كانت هذه الرقابة في إطار الضبط العمراني أو في إطار تقديم استشارات خاصة التقنية منها لجعل أي نشاط عمراني متوافق مع ما تمليه الظروف والمستجدات ، وهو ما سنتعرض له في الفصل الموالي .

الفصل الثاني

مراجعة الرقابة الإدارية على النشاط

العمراني في الجزائر

بعد تعرضنا للوسائل الإدارية على الأنشطة العمرانية سواء كانت أدوات تنظيمية أو أدوات فردية أو رقابة قضائية وما كرسه المشرع الجزائري من نصوص قانونية لتنظيمها ، وذلك بنصه على شروط ورخص وشهادات إدارية على كل نشاط عمراني ، حتى تكون هذه الأخيرة تحت رقابة الإدارة وفقا لما ينص عليه القانون ولتفعيل رقابة الإدارة على الأنشطة العمرانية نص المشرع الجزائري على أجهزة وهيئات ولجان إدارية تتولى عملية الرقابة الميدانية على هذه الأنشطة وذلك لوضع حد لأي نشاط عمراني يتم خارج الأطر القانونية والتنظيمية المنصوص عليها .

فهذه الأجهزة وهيئات واللجان الإدارية هي بمثابة سلطات ضبط إدارية مكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني حتى تتم كافة الأنشطة العمرانية وفقا للشروط القانونية والتقنية المنصوص عليها .

وهذا ما نتعرض له بالدراسة في ما يلي الأجهزة المركزية في المبحث الأول و الأجهزة اللامركزية في المبحث الثاني ، وفي الأخير الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات في المبحث الثالث .

المبحث الأول

أجهزة الرقابة المركزية

تعتبر أجهزة الرقابة الإدارية في مجال العمران أجهزة ضبط إداري من اجل المحافظة على النظام العام العمراني والصحة العامة وهي المكلفة بالمراقبة واستغلال استعمال الأراضي العمرانية ومدى مطابقة ذلك مع مختلف القوانين والتنظيمات واستعمال القواعد المعمول بها في هذا المجال وإصدار القرارات الإدارية واللوائح لضمان ذلك¹.

و تتمثل الأجهزة المركزية المؤهلة قانونا لرقابة الحركة العمرانية والمحافظة على النظام العام العمراني وتحسين السكن وتطويره على المستوى المركزي في وزارة السكن بالدرجة الأولى (المطلب الأول) وتأتي المتفشيات في الدرجة الثانية وهي تابعة للوزارة (المطلب الثاني) ، وذلك لرقابة الحركة العمرانية والتأكيد على أهمية الحضور المكثف للسلطة الإدارية في مجال الرقابة على المستوى المركزي .

المطلب الأول

الرقابة عن طريق وزارة السكن والعمران والمدينة

تتكون وزارة السكن والعمران والمدينة من عدة مديريات مركزية مهمتها إعداد ومتابعة تنفيذ الإستراتيجية الوطنية في المجال الذي يشرف عليه من خلال متابعة كل أعمال المصالح المركزية والمحلية التابعة له ، أو تلك التي تعمل تحت وصايته ، وفي هذا الخصوص يقوم بكل التدخلات اللازمة واتخاذ القرارات الفردية والمشاركة لازالت كل الصعوبات والعراقيل الكفيلة بتحقيق برنامج الحكومة المنبثق عن البرنامج العام لرئيس الجمهورية ، ووزير السكن والعمران بهذا الشكل يقوم بكل المبادرات والاقتراحات التي من شأنها أن تحسن السكن وتطوره² ، ويعمد بذلك إلى توجيه كل هذه المبادرات إلى

مشاريع قوانين تهدف في نهاية المطاف إلى ضرورة التطبيق الصحيح والفعلي للمقترحات³ ويتم ذلك بإصدار القرارات المتعلقة بعقود التعمير ثم المتعلقة بالمخططات

1-شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، د ط ، الجزائر ، 2014 ، ص 216 .
2-حمادي أمال ، هيئات الرقابة الإدارية على عمليات لتهيئة والتعمير، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة ملود معمري تيزي وزو ، الصادرة سنة 2006 ، ص 222 .
3- يهمي محمد ، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة ، 2011 ، ص 90 .

أولاً: إصدار القرارات المتعلقة بعقود التعمير

من اجل احترام أدوات التهيئة والتعمير تمنح الجبهات الإدارية المختصة مجموعة من الوثائق التي تمكن الإدارة من ممارسة مهمتها الرقابية بما فيها الإشراف والتوجيه والإعلام.

وعلى هذا الأساس اشترطت قواعد التهيئة والتعمير على كل شخص قبل قيامه بأي عمل مادي على ملكيته العقارية الحصول على رخص إدارية مسبقة إلا أن الأمر لم يقتصر على تلك الإجراءات الوقائية وإنما أضافت إجراءات لاحقة من اجل مراقبة كل عملية تغيير مادي تقع على العقار ومدى احترام المواصفات التي حددتها مخططات التهيئة والتعمير وكذا عدم المساس بحقوق الغير¹.

فعقود التعمير السابقة لعملية البناء تتمثل في رخصة البناء ورخصة التجزئة ، ويشترط قانون العمران من اجل الحصول علي رخصة البناء على إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء ، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، فإن وزير التعمير يكون هو المختص بمنح رخصة البناء بعد اخذ رأي الوالي أو الولاية للمتفشية وهذا ما نصت عليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15²

كما يختص الوزير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة التجزئة وهذا ما نصت عليه المادة 67 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

أما العقود اللاحقة لعملية البناء فتكون عند الانتهاء من أشغال البناء وذلك بإثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء فشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي ، وهي أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير حسب المادة 02 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها ، وهي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير³ .

1- شريدي ياسمين ، المرجع السابق ، ص 40 .

2-المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

3- القانون 15/08 سالف الذكر .

ثانيا : إصدار القرارات المتعلقة بالمخططات

خصص المشرع الجزائري الفصل الثالث من القانون 29/90 لأدوات التهيئة والتعمير ، حيث نص في القسم الثاني منه على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومن هنا نستخلص الطابع المركزي للرقابة الإدارية من خلال منح الوزير المكلف بالتعمير صلاحية المصادقة على هذا المخطط بتقرير منه بالنسبة للبلديات أو مجموع البلديات التي يكون عدد سكانها أكثر من 500 ألف ساكن .

كما فصل في المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الذي يحدد إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

كما خصص القسم الثالث منه لمخطط شغل الأراضي والذي يخضع اعتماده إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 178/91 ، حيث يكون إصدار هذا المخطط من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لعدة ولايات .

المطلب الثاني

الرقابة عن طريق مفتشيات التعمير والبناء

توجد أجهزة أخرى على المستوى المركزي تتكفل بالرقابة في مجال العمران والسهر على تطبيق التشريعات العمرانية للمحافظة على النظام العام العمراني ، وتتمثل هذه الهيئات في المفتشية العامة للعمران والمفتشية الجهوية للعمران والبناء .

أولا : المفتشية العامة للعمران والبناء

حدد المرسوم التنفيذي رقم 388/08 مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها¹ وتجدر الإشارة إلى أن هذا الأخير جاء تطبيقا للقانون رقم 15/08 الصادر في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .

وتم إنشاء هذه المفتشية في إطار تنظيم عملية الرقابة على الأنشطة العمرانية وتدعيمها

1- المرسوم التنفيذي رقم 388/08 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران وتنظيمها وعملها ، المؤرخ في 2008/11/27 ، ج ر ع 69 ن الصادرة سنة 2008 .

فهي تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من اجل نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني¹ .

تتكفل هذه الهيئة الجديدة بالسهر على تطبيق القانون والتنظيم في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بالمهام التالية² :

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.

- القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران المؤهلة لهذا الغرض .

- اقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا ، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وإعمال العمران .

- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني

- القيام في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة .

- التسيير على المستوى المركزي للبطاقة الوطنية الخاصة³ ، بالمخالفات في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني ونشر محتواها سنويا للجمهور ، بحيث تعتبر البطاقة الوطنية آلية التوثيق لقرارات التعمير .

- كما تقوم بكل عمل بهدف تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران .

- البناء وحماية الإطار المبني والاستعمال الأمثل للقضاء⁴ .

ثانيا : المفتشية الجهوية للعمران والبناء

أنشئت المفتشية الجهوية للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المتضمن إنشائها وتحديد مهامها وعملها⁵ ، فالمفتشية الجهوية للعمران والبناء هي

1- غواس حسينة ، المرجع السابق ، ص 121 .

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 388/08 .

3- المرسوم التنفيذي رقم 279/09 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفيات مسكها ، المؤرخ في 2009/08/30 ، ج ر ع 50 ، الصادرة سنة 2009 .

4- المادة 03 ف/2 من المرسوم التنفيذي رقم 388/08 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 389/08 المتعلق بإنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء وتحديد مهامها وعملها ، المؤرخ في 2008/11/17 ، ج ر ع 69 ، الصادرة سنة 2008 .

مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار المبنى ، كما تعتبر جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبنى ، وتكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي¹.

وقد كلفت هذه المفتشيات بإجراء تحقيقات وإنشاء فرق متخصصة على الولايات التابعة لدائرة اختصاصها الإقليمي ، وتحدد مقرات هذه المفتشيات الجهوية في كل من وهران ، سيدي بلعباس ، بشار ، الشلف ، الجلفة ، ورقلة ، عنابة ، قسنطينة ، تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبنى².

كما تعتبر هذه المفتشية جهاز من أجهزة الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران ، وتكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء بالمهام التالية³:

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة و أعمال العمران والبناء .

- تقوم بالتحقيقات متعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها .

- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصيلة نشاط مديريات العمران والبناء .

- تقوم بتنفيذ برنامج المراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبنى على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها، وذلك بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية.

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبنى .

- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبنى .

- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية ، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل ، وألزم

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 389/08 .

2- حمادي أمال، المرجع السابق ، ص 226 .

3- المواد 02-03 من المرسوم التنفيذي رقم 389/08 .

المشروع كل من الوزير المكلف بالعمران والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بإنشاء لجنة مراقبة عقود التعمير وتكلف هذه اللجان بما يلي¹ :

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة .
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير .

من خلال صلاحيات كلتا المفتشتين يتضح لنا أن المفتشية العامة للعمران والبناء لها دور في الرقابة الداخلية التابعة للوزارة ولا دخل لها في مراقبة المخالفات العمرانية ، على خلاف المفتشية الجهوية للعمران والبناء التي تعد مصلحة للرقابة الخارجية للوزارة ، حيث منحت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/08 عدة صلاحيات في مجال مخالفات التعمير.

المبحث الثاني

أجهزة الرقابة اللامركزية

تلعب الإدارة دورا هاما في مراقبة مختلف المنشآت والبناءات ومدى مطابقتها واحترامهما للقانون ، وتتمثل الهيئات اللامركزية في الولاية ممثلة في الوالي (المطلب الأول) ، وكذلك البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي (المطلب الثاني) ، وتمثل كل من الولاية والبلدية اللامركزية الإدارية ويلعب كل منهما دورا كبيرا في مجال الرقابة على الأنشطة العمرانية .

المطلب الأول

الرقابة عن طريق الولاية

تمثل الولاية القاعدة اللامركزية في التسيير ، والوالي هو ممثل الدولة و مندوب الحكومة على مستوى الولاية ويلعب كل من الوالي ورئيس المجلس الشعبي الولائي دور هام في مجال التهيئة والتعمير² ، ويوجد على مستوى كل ولاية مديريتين ، مديرية التعمير والبناء ومديرية السكن والتجهيزات العمومية .

1-المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

2-المادة 01 من القانون رقم 07/12 المتعلق بالولاية ، المؤرخ في 2012/02/21 ، ج ر ع 12 ، الصادرة في 2012 .

أولا : مديرية التعمير والبناء

انشأت مديرية التعمير والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/97 المؤرخ في ماي 1998 وبمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/04/22 والمحدد لعدة مديريات التابعة لوزارة السكن على المستوى الولائي وقد تم تحديد المهام المنوطة بالمديريات الولائية كما تم ضبط التنظيم الداخلي للمصالح المكونة لها ، وتضم مديرية التعمير والبناء المصالح الآتية :

مصلحة التعمير وتشمل مكتب آليات التعمير ، ومكتب الترقية العقارية والتهيئة ، ومكتب شهادات التعمير والمراقبة ، ومكتب الهندسة المعمارية .

- مصلحة البناء وتشمل مكتب الدراسات ومقاييس البناء ومكتب التنظيم التقني ونوعية البناء ومكتب انماط ومواد البناء .

- مصلحة الادارة والوسائل وتشمل مكتب تسيير المستخدمين ، ومكتب المزانة والمحاسبة ، ومكتب الشؤون القانونية .

تتمثل مهام مديرية التعمير والبناء فيما يلي¹ :

- التجسيد على المستوى المحلي لسياسة التعمير والبناء .
- السهر بالإتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمير وتنفيذها
- السهر على تنفيذ تدابير نظام التعمير واحترام النوعية المعمارية للبناء وحماية المعالم التاريخية والثقافية والطبيعية الهامة .
- القيام بكل الأعمال من اجل تحسين الإطار المبنى وتطوير سكن مطابق للمتطلبات الاجتماعية والجغرافية والمناخية وتهيئة العقار .
- تتولى جمع مجمل المعطيات المستغلة والمتعلقة بالدراسات وانجاز البناء واقتصاده
- إبداء آراء فنية من اجل إعداد مختلف أعمال التعمير وضمان مراقبتها .
- متابعة دراسات التهيئة والتعمير الراهنة إلى التحكم في تنمية الإقليم البلدي بالاتصال مع الهيئات المعنية .
- تدعيم عملية التجديد الحضري والتهيئة العقارية ومتابعتها .

1- القرار الوزاري المشترك ، الذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها ، المؤرخ في 1998/04/22 . ج ر ع 54 ، الصادرة سنة 1998 .

- القيام بجرد العناصر المهمة المكونة للهندسة المعمارية المحلية من اجل الحفاظ عليها وإدماجها .

- ترقية أعمال إدماج الأنسجة الفوضوية والمجمعات السكنية الكبيرة في مجال التعمير والهندسة المعمارية .

ثانيا : مديرية السكن والتجهيزات العمومية

تتكفل مديرية السكن والتجهيزات العمومية بتنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي في مجال انجاز التجهيزات العمومية .

و تكلف مديرية السكن والتجهيزات العمومية بما يلي¹ :

- الاقتراح بناء على تقييم دوري عناصر سياسة السكن تتكيف مع الظروف وخصوصيات الولاية لاسيما فيما يتعلق بالنموذجية .

- توفير الاتصال مع الهيئات المعنية والجماعات المحلية ، الظروف الحيوية التي تخص انجاز عمليات السكن الاجتماعي وتشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية والمبادرة بدراسات حول المقاييس في مجال السكن الريفي والسكن التطوري اللذان يتكيفان مع الخصوصيات المحلية وتشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق توفير تأطير دائم

- تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للاطلاع على الدراسات والأشغال وكذا تسليم رخص البناء وتولي تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار السلطة المخولة لها والاعتمادات الممنوحة .

- تولى متابعة وجمع عمليات الدراسة واستغلالها وانجاز التجهيزات العمومية وكذا اقتصاد البناء .

- السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال المحاسبة العمومية والصفقات والإشراف على الدراسات

- ضمان تسليم المشاريع المنجزة لاصحاب المشاريع .

- المشاركة في تحديد الاحتياجات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات .

وتضم مديرية السكن والتجهيزات العمومية من ثلاث الى اربع مصالح وهي :

1- منشور صادر عن وزارة السكن الحامل للرقم 56/أح و، المتضمن المهام المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لقطاع السكن ومجال إختصاصها، المؤرخ في 1999/10/09.

مصلحة الدراسات والتقويم .

مصلحة التسيير ومتابعة العمليات المنجزة .

مصلحة الصفقات العمومية .

مصلحة الإدارة والوسائل .

وتضم كل مصلحة أربع مكاتب على الأكثر وذلك حسب أهمية المهام المكلفة لها .

المطلب الثاني

الرقابة عن طريق البلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي يشكل لجانا دائمة أو مؤقتة ، من بينها لجنة التهيئة العمرانية والتعمير ، ويتجسد مجال عملها فيما يلي :

- حماية المدينة من انتشار البناء اللاشعري بطريقة فعالة .

- تكثيف المراقبة اليومية عن طريق مفتشي التعمير وشرطة العمران عبر كامل التراب البلدي .

- توطيد الطرقات والشبكات العمومية للمياه والصرف الصحي والكهرباء من الإيصالات غير الشرعية .

- توطيد الطرقات والمشاريع العمومية كي لا يستولي عليها البناء غير الشرعي .

- محاربة ظاهرة استغلال الأرصفة والشوارع لوضع مواد البناء وغيرها .

- تحسين المحيط العمراني وذلك عن طريق حث المواطنين الذين يقومون بالبناء الذاتي على احترام المخططات المؤثرة والتوصيات الخاصة بطريقة البناء.

حيث خول القانون لمجلس الشعبي البلدي اختصاصا عاما في مجال مراقبة تشييد البناءات المرخص بها، إذ حمل المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم ومراقبة كل بناء يقع على إقليم بلديته وذلك من خلال متابعة الأشغال أثناء التنفيذ ومن خلال متابعة الأشغال عند انتهائها .

أولا : متابعة الأشغال أثناء التنفيذ

حتى تتمكن الجهة الإدارية من ممارسة اختصاصها بمراقبة الأشغال أثناء التنفيذ يجب على المرخص له بمباشرة اعمال البناء تحديد التاريخ الفعلي وهو أول إلتزام يقع على

صاحب المشروع المرخص له، وهذا بعد إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالبدء في أشغال البناء، حيث تمارس الإدارة مهمتها الرقابية من خلال الوسائل الممنوحة لها قانونا بالمراقبة كالزيارات الميدانية للبناءات قيد التشييد وطلب الوثائق التقنية المتعلقة بها ومن بين هذه الوسائل أو الاختصاصات الممنوحة لها :

- التزام المرخص له بالإعلان عن افتتاح الورشة :

بحيث لا يجوز للمستفيد من الرخصة الإدارية البدء في أشغال البناء إلا بعد أن يقوم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، وهذا بمقتضى التصريح بانطلاق الأشغال وهو ما نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، كما ألزمت هذه المادة المستفيد من الأشغال وضع لافتة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم خلال المدة الكاملة لعمل الورشة وتوضح هذه اللافتة ما يلي :

*مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء .

*تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاج الأشغال .

*اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالانجاز .

والهدف من وضع اللافتة هو إعلام المسؤولين عن تطبيق قوانين التعمير وكذا إعلام الغير.بعد تقديم طلب وصل بفتح الورشة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، على أن يقوم هذا الأخير بتسليمه خلال 08 أيام من تاريخ تقديم طلب افتتاح الورشة الخاصة بالأشغال، كما يجب على المعني البدء بالأشغال خلال أجل أقصاه 03 أشهر¹

- إلزامية القيام بالزيارات الميدانية :

ألزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بزيارة ورشات الأشغال للوقوف على مدى إحترام أصحاب هذه الورشات للشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم وذلك قصد تفادي وصول الأعمال المخالفة للرخص إلى حد يتعذر معه تصحيحها أو تداركها قبل إتمامها، ، ويكون هذا الأخير مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا².

حيث أوجب المشرع في نص المادة 73 من القانون 29/90 لضمان احترام رخص البناء زيارة رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا كل البناءات التي هي في طور الانجاز وذلك للتحقيق في أعمال البناء .

1-مهزول عيسى ، المرجع السابق ، ص 152.

2-المواد 09-10 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، المؤرخ في 30/01/2006، ج ر ع 06 الصادرة في 05/02/2006 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09/343 ، المؤرخ في 22/10/2009 .

وهذه الزيارات واجبة فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد ما كانت قبل التعديل يمارسها هذا الأخير بالإشتراك مع الوالي وكانت تمارس بصفة إختيارية ، أما بعد تعديل هذه المادة أصبحت تعد من واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي وإختصاصاته ، والإلتزام بالزيارة يكون منصبا على كل البنائيات التي هي في طور الإنجاز بغض النظر عن من هو صاحب المشروع أو موقعها أو الغرض من تشييدها¹.

- الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء :

يترتب على الإلتزام بالزيارات التقفدية التي هي في طور الانجاز ، الحق في طلب مختلف الوثائق التقنية التي نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 وهي كالاتي: التصريح بفتح الورشة ، أو رخصة البناء ، أو رخصة الهدم عند الإقتضاء فبالنسبة لرخصة البناء يقوم الأعوان بالتأكد من مدى احترام المرخص له لأحكام ومواصفات رخصة البناء وذلك للتأكد من الأعمال والتصرفات التي يقوم بها صاحب المشروع ، بحيث تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم إستكمال البناء في الأجل المحددة.

أما فيما يخص رخصة الهدم يمكن أن تطلب من صاحب المشروع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بمناسبة ممارسته الرقابية .

ثانيا : متابعة الأشغال عند انتهائها

ألزم المشرع الجزائري المالك أو صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء الأشغال وذلك من خلال المادة 56 من القانون 29/90 التي تنص على أنه { يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء ليسلم له شهادة المطابقة { وبالتالي يقع على عاتق المرخص له الإلتزام بالتصريح بانتهاء الأشغال حتى تمنح له شهادة المطابقة .

أولاً: التصريح بانتهاء الأشغال

يودع المستفيد من رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناء خلال مدة 30 يوم من إنتهاء الأشغال ، تصريحا يعد في نسختين يشهد على الإنتهاء من هذه الأشغال ، وترسل نسخة منه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وذلك لإجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء وهذا ما نصت عليه المادة 56 من القانون رقم 29-90 .

1- شريدي ياسمين ، المرجع السابق ، ص 70 .

ثانياً: استصدار شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة أهم وسيلة رقابية بعدية وضرورية لإعداد وإستخراج سند الملكية للبناء المنجزة فهي الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والشخص المستفيد منها ، بحيث تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من مدى إحترام المرخص له لرخصة البناء .

المبحث الثالث**الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات**

حاول المشرع توسيع دائرة المكلفين بالرقابة حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها ، ونظرا لخصوصية قواعد التعمير والبناء جعل المشرع يخول مهمة معاينة هذه المخالفات لأشخاص مؤهلين متخصصين ، والمتمثلين في الأعوان المؤهلين للبحث عن هذه المخالفات ومعاينتها وهم أعوان الرقابة الإدارية ذوي الاختصاص العام (المطلب الأول) ، وأعوان الرقابة الإدارية ذوي الاختصاص الخاص (المطلب الثاني).

المطلب الأول**أعوان الرقابة ذوي الاختصاص العام**

في ظل الإصلاحات الجديدة التي جاءت بها مختلف القوانين ونظرا لخصوصية ميدان التعمير وكذا ضرورة التدخل الصارم من اجل المناطق المحمية ومعاقبة المخالفين ، فكان لابد من إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية يكون أكثر تأهيلا للبحث والتحري على المخالفات في هذا المجال وهو ما يسمى بشرطة التعمير¹.

وعليه أعطى المشرع الجزائري صفة الشرطة القضائية لكل من :

– رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، ضباط الدرك الوطني .

– الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني .

1- يهيمى محمد ، المرجع السابق ، ص 108 .

- ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين امضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة .

- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعوان الشرطة للأمن الوطني الذين امضوا ثلاث سنوات على الأقل بهذه الصفة والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة .

- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع ووزير العدل .
ومن هنا سنتطرق إلى آلية عمل شرطة العمران ثم مهامها .

أولا : آلية عمل شرطة العمران

شرطة العمران هي جهاز اسند له المشرع مهمة الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة والتعمير وتقصي المخالفات الواقعة بشأنها وتحرير محاضر بذلك قصد مباشرة المتابعة القضائية والإدارية للمخالف¹.

تم التأسيس الفعلي لشرطة العمران وحماية البيئة بقرار صادر من المديرية العامة للأمن الوطني تحت رقم 91/5078 أ ع المؤرخ في 1983/05/09 حيث نص على استحداث فرق للعمران وحماية البيئة على مستوى مدينة الجزائر العاصمة وفي مرحلة ثانية على مستوى ولايات سطيف ، بجاية ، البليدة ، بومرداس ، تيبازة ، النعامة ، البويرة ، عنابة ، وهران ، بشار ، عين الدفلى ، تبسه ، بسكرة ، معسكر ، برج بوعريريج ، وقسنطينة ، وانطلقت هذه الوحدات في نشاطها الفعلي وأحدثت حركية وديناميكية لاسيما في مجال محاربة المظاهر المخلة بسلامة المحيط .

إلا أن نشاط هذه الوحدات تم تجميده بموجب القرار الصادر عن مديرية الأمن العمومي تحت رقم 91/4/35 أ ع المؤرخ في 1991/07/21 وذلك بسبب تردي الوضع الأمني في البلاد.

ثم أعيد تنشيط هذه الوحدات ، وذلك بإنشاء أول فصيلة سنة 1997 في العاصمة ، ثم تم توسيعها سنة 1999 على كافة الدوائر التابعة لها بداية من شهر افريل سنة 2000 ، ثم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن منها وهران ، قسنطينة ، عنابة ، وانتهى هذا المخطط بتعميم هذه الفرق في شهر أوت 2000 على مستوى كل التراب الوطني² .

1-ديرم عابدة ، المرجع السابق ، ص 118 .

2-يهي محمد ، المرجع السابق ، ص 108 .

وتتبنى الجزائر إستراتيجية المدن الجديدة لمواجهة ومسايرة التحضر خصوصا على الشريط الساحلي والتل ، حيث وصل التشعب الحضري أقصاه في المدن الكبرى والموسطة ، الشيء الذي نتج عنه انعكاسات سلبية وخطيرة على الوسط الطبيعي وبالأخص تراجع مساحات الأراضي الفلاحية بسبب التوسع العمراني ، وبذلك تقوم شرطة العمران بالمهام المنوطة بها في مجال المعاينة والبحث عن المخالفات المرتكبة في مجال العمران والمنصوص عليها في قانون العقوبات وقانون التهيئة والتعمير ومختلف القوانين ذات الصلة بالعمران رفقة أعوان آخرين مؤهلين للقيام بهذه المعاينة والرقابة بشروط معينة¹.

كما أجاز القانون لبعض الأعوان من غير ضباط الشرطة القضائية ومساعدتهم القيام بمهام متابعة ومراقبة مخالفات العمران بشكل عام ، ولهؤلاء الأعوان حسب المادة 02 من المرسوم رقم 343/09 هم مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم طبقا لأحكام المرسوم 223/91 المؤرخ في 14/07/1991 المستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة للبلدية والذين يعينون من بين :

- رؤساء المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيون .

- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية التطبيقيين في البناء الذين يحوزون على خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .

- التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

غير أن ممارسة هؤلاء لهذه المهام مشروط بتعيين هؤلاء على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من مدير التعمير بالنسبة للأعوان التابعين لإدارة السكن والتعمير ، ومن طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين بمصالح التعمير للبلدية².

ثانيا : مهام شرطة العمران

تتمثل مهام وحدات شرطة العمران في تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة ويتضح ذلك من خلال تنظيم عمل شرطة العمران ، وكذا اتصالها مع مختلف الإدارات .

- تنظيم عمل شرطة العمران

1- غاي أحمد ، الوجيز في تنظيم مهام الشرطة القضائية ، دار هومة ، ط 2 ، الجزائر ، 2006 ، ص 165 .
2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 الذي يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة ، المؤرخ في 02/10/2009 ، ج ر ع 61 ، الصادرة في 2009 .

تمارس وحدات شرطة العمران وحماية البيئة نشاطاتها بالتنسيق مع المصالح المختصة كالولاية والبلدية في حالة تسجيل مخالفة في مجال العمران ، يقوم العون بتحرير محضر إثبات المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص إقليميا ، وفي حالة المخالفة التي تقتضي معارف تقنية يجب الاستعانة بموظفين ذوي الاختصاص ، تقوم هذه الوحدات بمد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية¹.

كما تقوم وحدات شرطة العمران وحماية البيئة بمحاربة كل التظاهر التي لها تأثير على الإطار المعيشي للمواطن وراحته وتمس بالبيئة والنظافة والصحة العمومية وتثبت كل مخالفة لإحكام قانون البيئة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا بموجب محاضر لها قوة الإثبات ترسل إلى السلطات القضائية المختصة .

- اتصال شرطة العمران مع مختلف الإدارات

الاتصال هو وسيلة الإدارة في نقل وتبادل المعلومات والأفكار لتحقيق الفعالية ، ومن الواضح في الجانب العملي ان مكاتب وحدات شرطة العمران تكون موجودة بمقر البلدية ، وهي إدارة معتمدة لتقريب المواطن من جهاز الشرطة ، واطلاع الشرطة على مشاكل المواطنين ، بالإضافة إلى وجود مصلحة تقنية خاصة بالعمران على مستوى البلدية يجعل منها مصدر كل الشكاوي والبلاغات والطلبات المتضمنة تسوية الوضعية لاستصدار رخصة أو الإعلام عن تعدي على حق ما ، الأمر الذي يجعل من وحدة شرطة العمران وحماية البيئة أقرب ما تكون إلى هذه الوقائع كما لو كنتم موجودة في مكان آخر .

ومن جهة أخرى جميع العمال التي تقوم بها وحدة شرطة العمران في نطاق اختصاصها إذا تعلق الأمر بإحدى مخالفات العمران المذكورة في المادة رقم 66 من القانون 15/08 ، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يستعين بالقوة العمومية المتمثلة في مجال العمران بشرطة العمران في حالة عرقلة مهامه لإيقاف الأعمال وغلق الورشات ، وعليه فالعلاقة بين شرطة العمران والبلدية هي علاقة تكامل وتعاون .

وقد لا يقتصر دور شرطة العمران بمعاينة المخالفات المنصوص عليها في مختلف القوانين بل يتعداه إلى تطبيق القرارات الإدارية الصادرة عن والي الولاية ، تجسيدا للصلاحيات المخولة للوالي في مجال الضبط الإداري والقضائي على حد سواء ، حيث يجوز للوالي في الحالات الاستثنائية كوقوع جنائية أو جنحة ضد امن الدولة أو عند الاستعجال إذا لم يكن قد وصل إلى علمه أن السلطة القضائية قد أخطرت بالحادث أن يقوم بدقه باتخاذ الضرورية لإثبات الجنايات أو الجنح بان يكلف بذلك ضباط الشرطة القضائية المختصة غذ يستعمل الوالي هذا الحق ، ويقوم بالتبليغ الفوري لوكيل

1-مجاجي منصور ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير ،فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة ، ص2001 ، ص 127 .

الجمهورية خلال 48 ساعة التالية لبدء هذه الإجراءات ويتخلى عنها للسلطة القضائية ويقدم المضبوطين¹.

حيث نصت المادة 114 من قانون الولاية على أن { الوالي مسؤول على المحافظة على النظام والأمن والسلامة والسكينة العمومية } .

ولممارسة سلطاته وتطبيق القرارات التي يتخذها الوالي في مجال الضبط الإداري نص قانون الولاية في المادتين 115-116 على أن توضع مصالح الأمن تحت تصرفه كما يقوم بالتنسيق بينها وبين الظروف الاستثنائية .

منح قانون الولاية للوالي طلب تدخل تشكيلات الأمن والدرك الوطني عن طريق التسخير ، كما تعمل مديرية التعمير بالموازاة مع شرطة العمران في معارضة المخالفات المتعلقة بالعمران وهو ما نصت عليه المادة 68 من القانون 15/08 تنشأ لدى الدولة المكلفة بالتعمير والبلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البناءات .

المطلب الثاني

أعوان الرقابة ذوي الاختصاص الخاص

نصت عدة قوانين خاصة على أعوان مؤهلين لمعارضة المخالفات المتعلقة بعقود التعمير ، وذلك في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، وكذا الأعوان المحددين في قوانين خاصة .

أولا : الأعوان المحددين في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير

منح المشرع الجزائري صفة ضباط شرطة التعمير لبعض الموظفين الذين يحملون هذه الصفة في قانون الإجراءات الجزائية لعدة فئات لمعارضة المخالفات المرتبطة خرقا للقانون ، إن الحاجة تبقى قائمة لتدعيم شرطة العمران بعناصر أخرى ، وبالتالي هناك العديد من الأعوان منهم المحددين في قانون التهيئة والتعمير 29/09 بحد ذاته ومنهم المحددين في القوانين ذات الصلة به مثل 15/08

- الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير 29/09

لقد نص القانون 29/09 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البناءات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب ابلغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء ، وبصدور القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم

1-دموم كمال ، رؤساء المجالس الشعبية البلدية ضباط الشرطة القضائية ، دار هومة ، د ط ، الجزائر ، 2004 ، ص22 .

29/09 حول البحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به ، حيث أضافت المادة 76 مكرر كل من :

- مفتشي التعمير

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

وجاءت المادة 02 من المرسوم رقم 55/06 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 243/09 أكثر تفصيلا لنص المادة 76 مكرر من القانون 29/09 إذ نصت أنه { يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية ، مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة للبلدية الذين يعينون من بين :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (الهندسة المدنية) .

- المهندسين المعماريين الرئيس و المهندسين (الهندسة المدنية) الرئيسية .

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .

- التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

ويعين الأعوان المذكورين على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من مدير التعمير والبناء للولاية بالنسبة للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية .

وقد استثنى المشرع حالة لا يؤهل فيها الأعوان لدراسة ملفات البناء والتهيئة والهدم وهي الملفات الخاصة بازواجهم ووالديهم وأولادهم وأفراد عائلاتهم بصفة عامة الذين لهم صلة من الدرجة الأولى¹ .

وحتى يتمكن لأعوان المؤهلين من ممارسة المهام المكلفين بها طبقا للقانون فإنهم يزودون بتكاليف مهني يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص حسب الحالة ،

1-المرسوم التنفيذي رقم 55/06 سالف الذكر.

ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة ويجب ان يصادق على هذا التكليف أمين ضبط لدى الجهة القضائية المختصة¹.

- الأعران المحددين في القانون المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري

يؤهل القانون رقم 06/04 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري زيادة على ضباط الشرطة القضائية وأعرانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية ، مفتشو التعمير والمهندسون والمتصرفون الإداريون والتقنيون السامون و التقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير في الولاية بتقصي مخالفات الأحكام الواردة في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير².

- الأعران المذكورين في القانون المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها

وفقا للقانون رقم 15/08 يتم إنشاء لدى مصالح الولاية المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق من أعران مكلفين بمتابعة والتحقق حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية وورشات إنجاز البناءات وتحدد اختصاصاتها فيما يلي³ :

- زيارة ورشات التجزئات السكنية والبناءات والقيام بالفحص والتحقيقات .

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة الخاصة بها .

- غلق الورشات غير القانونية ، وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 156/09 .

- تتشكل الفرقة من 3 إلى 4 أعران ولكل فرقة مسؤول⁴.

ويتم تعيينهم من بين مفتشي التعمير والمهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين ومهندسين التطبيق في البناء والتقنيين السامين في البناء والمتصرفين الإداريين ، كما عرفت فرق المتابعة والتحقق باعتبارها مجموعات من الموظفين التابعين مديرية التعمير والبناء في الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية⁵.

1- زوزو كاهنة ، المرجع السابق ، ص 113-114 .

2- القانون 06-04 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، المؤرخ في 14/08/2004 ، ج ر ع 51 ، الصادرة سنة 2004 .

3- المادة 62 من القانون 15-08 سالف الذكر .

4- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات السكنية وورشات البناء وسيرها، المؤرخ في 02/05/2009 ، ج ر ع 27 ، الصادرة سنة 2009 .

5- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 .

ثانيا : الأعران المحددين طبقا للقوانين الخاصة

إضافة إلى الأعران السابق ذكرهم هناك أعران آخرون تضمنتهم نصوص قانونية خاصة سنعرض البعض منهم .

- الأعران المحددين في قانون القواعد المتعلقة بالفندقة

نص القانون رقم 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة على أعران يخول لهم مهمة البحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها وحددهم في كل من :

- مفتشي السياحة .

- أعران المراقبة الاقتصادية .

- ضباط وأعران الشرطة القضائية حسب المادة 69 من القانون رقم 01/99 للمفتشين المذكورين طلب القوة العمومية في حالة إعاقتهم في أداء مهامهم ، ويترتب على معاينة المخالفة إعداد محضر جرد يذكر فيه بدقة العون المعاین المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها وكذا كل التصريحات التي تلقاها ، ويوقع كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة المحضر ، وفي حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذو حجية إلى غاية إثبات العكس ، ويرسل المحضر حسب الحالات إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في اجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام حسب المواد 69-70 من القانون 01/99¹ .

- الأعران المحددين في القانون المتعلق بالمناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي

في ظل القانون 03/03 المحدد للمناطق ومواقع التوسع السياحية نص على اعوان متخصصين متمثلين في :

- مفتشي السياحة .

- مفتشي البيئة .

ويعتبر أعران لحماية البيئة والتي يؤهل لها البحث ومعاينة المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون التي تخص الشريط الساحلي ، أما فيما يتعلق بالبنائيات غير المرخص لها إلى جانب مفتشي التعمير يحررون الأعران محاضر معاينة للمخالفات ويرسل المحضر

1- القانون 99-01 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، المؤرخ في 06/01/1999، ج ر ع 02 ، الصادرة سنة 1999 .

حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا أو إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر (15) يوما ابتداء من إجراء المعاينة¹ .

- الأعران المحدثين في قانون حماية التراث الثقافي

ينص القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي على انه يؤهل للبحث في مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها فضلا عن الشرطة القضائية وأعرانها كل من :

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به ، ويمكن لكل جمعية تأسست قانونا وتنص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية أن تنصب نفسها خصما مدعيا بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون .

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي .

- أعران الحفظ والتثمين والمراقبة كما نصت المادة 93 من القانون 04/98 على انه { يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات كل من يعرقل الأعران المكلفين بحماية التراث الثقافي ، بحيث يتعذر عليهم القيام بمهامهم }²

- الأعران المحدثين في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

يؤهل القانون رقم 02/11³ ، لبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون ضباط وأعران الشرطة القضائية والموظفون المؤهلون قانونا في إطار الصلاحيات المخولة لهم بموجب التشريع المعمول به ، وبالرجوع لنص المادة 111 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة فانه حول لكل من :

- مفتشو البيئة

- موظفو الأسلاك التقنية المكلفة بالبيئة .

- ضباط وأعران الحماية المدنية .

- متصرفو الشؤون البحرية .

- ضباط الموانئ .

1-المادة 33-35 من القانون رقم 03-03 سالف الذكر .
2- القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، المؤرخ في 15/06/1998 ، ج ر ع 44 ، الصادرة سنة 1998 .
3- القانون 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، المؤرخ في 17/02/2011 ، ج ر ع 13 ، الصادرة في 28/02/2011 .

- أعوان المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ .
- قوات البحرية الوطنية .
- قوات نص البحار التابعة للدولة .
- الأعوان التقنيون لمعهد البحث العلمي والتقني وعلوم البحار .
- أعوان الجمارك يتقصى كل المخالفات التي تمس البيئة سواء البرية أو البحرية والمناطق المحمية .
- وتثبت هذه المخالفات في محاضر ، وترسل إلى الجهات المعنية المختصة لاتخاذ الإجراءات المناسبة .

- الأعوان المحددين في قانون حماية الساحل وتميمته

لقد نصت المادة 14 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على خضوع البناء على الساحل المرتبط بوظائف الأنشطة الاقتصادية إلى أدوات التهيئة والتعمير ، كما نصت المادة 37 من نفس القانون على أنه يؤهل للبحث والمعاينة وإثبات مخالفة أحكام هذا القانون إضافة إلى الضبط القضائي كل من أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية ومفتشوا البيئة ، ويتم إثبات المخالفات المتعلقة بالبناء على المناطق الساحلية من خلال محاضر ترسل تحت طائلة البطلان في أجل 05 أيام من تاريخ تحريرها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا ، على أن يبلغ نسخة منها إلى السلطة الإدارية المختصة .

خلاصة الفصل

تقوم الإدارة بمراقبة المجال العمراني من خلال الهيئات المؤهلة قانونا أثناء وعند الانتهاء من انجاز بناية ما أو تهيئة قطعة أرضية أو تجزئتها من اجل البناء عليها ، فالنشاط العمراني ذو الحركية التي يعرفها ميدان التعمير يستلزم أن تكون الرقابة الممارسة عليه مستمرة خاصة وان الجزائر تعاني من عدة مشاكل في هذا الميدان ، نظرا للانتشار الواسع للبناء العشوائي وما نتج عنه عدم تناسق في النسيج العمراني وتشوه المحيط الحضري الذي يرجع بالدرجة الأولى إلى نقص الوعي .

ومن أجل تجسيد الرقابة في ميدان التعمير قامت الدولة الجزائرية بتوسيع دائرة الرقابة بإنشاء أجهزة أوكلت لها مهمة المحافظة على النظام العام العمراني وذلك بسلامة الأشخاص والبنائات ، وذلك بتوكيل مهمة الرقابة لأجهزة وأشخاص معينين من أجل ضمان عدم انتهاك قواعد التعمير والمحافظة على المحيط العمراني ، ومن بين هذه الأجهزة أجهزة مركزية تتمثل في وزارة السكن والعمران والمدينة و مفتشيات التعمير والبناء ، وأجهزة لامركزية تتمثل في الولاية والبلدية وكذلك أو كل هذه المهمة إلى أعوان مؤهلين لذلك قانونا معينين عن طريق قوانين خاصة .

وبالرغم من ذلك نجد الكثير من المخالفات في ميدان التعمير نظرا للعوائق التي تحول دون تجسيد الضمانات القانونية وعليه يجب تكثيف الجانب التحسيبي بخطر المخالفات العمرانية وأهمية الرقابة على البناء وتوفير الحماية الفعلية للاعنان المكلفين بالرقابة من مختلف التهديدات .

خاتمة

خاتمة:

نخلص مما سبق وبعد دراسة أهم النصوص القانونية المتعلقة بالأنشطة العمرانية خاصة القانون 29/90 المعدل والمتم بموجب القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها وكذلك القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام وانجازها .

نجد أن المشرع الجزائري أولى عناية هامة لموضوع الأنشطة العمرانية والرقابة عليها ، وذلك بفرض رقابة صارمة على ممارستها سواء كانت هذه الرقابة عن طريق الوسائل الممنوحة للإدارة لسيط رقابتها أو عن طريق الرقابة القضائية فيما يخص التصدي للمنازعات والمخالفات المثارة بشأنها .

فالمشرع اشترط مجموعة من الشروط على ممارسة كل الأنشطة العمرانية على الأراضي مهما كان نوعها سواء كانت فلاحية أو مناطق سياحية أو أراضي غابية وذلك بفرضه لبعض القيود والارتفاقات ، أو بمنعه لممارسة هذه الأنشطة تماما خاصة البناء في مناطق معينة نظرا لما تسببه من خسائر في الممتلكات والأرواح كالمناطق الزلزالية والمعرضة للفيضانات .

وعمل المشرع على تنظيم المجالات العمرانية عن طريق أدوات التعمير التنظيمية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وتنظيم استعمالها ومعايير البناء عليها ، كما أن هذان المخططان ملزمان للأشخاص والسلطات الإدارية على حد سواء وفي حالة غيابهما يتم الرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 .

بالإضافة إلى أن المشرع اشترط الرخص والشهادات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ممارسة أي نشاط عمراني سواء تعلق الأمر بتجزئة الأراضي أو البناء أو المطابقة أو الهدم ، وذلك حتى تكون الجهات الإدارية على علم بمختلف النشاطات العمرانية في دائرة اختصاصها ، وحاول تسريع وتيرة الحصول على الرخص والشهادات العمرانية وبالتالي فهو يعتبر قفزة نوعية في التشريع العمراني الجزائري وذلك بنصه على لآجال معقولة في منح هذه الرخص والشهادات وتبسيط إجراءات الحصول عليها .

بالإضافة إلى أن هذا المرسوم استحدث الشباك الموحد على مستوى البلديات والولايات الذي يعتبر آلية جديدة تسمح بدراسة الطلبات في فترة وجيزة ، بحيث أن هذه الملفات تدرس وتعالج في مكان واحد بعد ما كانت ترسل إلى مختلف المصالح لإبداء رأيها .

وممارسة الأنشطة العمرانية تنجر عنها عدة منازعات ومخالفات نتيجة عدم احترام النصوص والقواعد العمرانية سواء من قبل الأفراد أو الإدارة ، أين يتصدى القضاء لهذه النزاعات كجهة رقابة بالفصل فيها .

وبما أن النزاعات المتعلقة بالأنشطة العمرانية هي نزاعات كثيرة ومتشعبة ارتى المشرع الجزائري توزيع الاختصاص فيها بين القضاء الإداري والقضاء المدني والجزائي . ومن خلال تطرقنا لأجهزة الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية التي حددها المشرع في القانون 29/90 المعدل والمتمم ، والمرسوم التشريعي رقم 07/94 المعدل والمتمم بموجب القانون 06/04 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المعدل والمتمم والقانون 15/08 ، والقوانين المتعلقة بالمناطق ذات الحماية الخاصة وكذا الأشخاص الذين لهم صفة الضبطية القضائية الذين حددهم قانون الإجراءات الجزائية .

نجد أن المشرع الجزائري من اجل تحقيق التوازن العمراني والقضاء على مختلف المظاهر السلبية المتمثلة في البناءات الفوضوية والبناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكام رخصة البناء ، أو إجراء عملية الهدم دون رخصة أو القيام بعملية التجزئة بدون رخصة وغيرها من المخالفات ، الأمر الذي دفعه إلى اصدار قوانين مختلفة تساير التطورات المتعلقة بالأمن والاقتصاد حيث أن هذه القوانين وسعت في منح صلاحيات لأشخاص غير شرطة العمران التي هي جهاز خول له القيام بمهام الرقابة والمعاينة من اجل تضيق سبل التعدي على قوانين العمران ويوجد هذا الجهاز على مستوى الأمن الوطني حيث ينسق بين مختلف الجهات الإدارية والقضائية والتقنية لتحقيق تبادل المعلومات .

ومن هنا نجد أن المشرع أوكل لجهات متعددة مهمة ضبط مخالفات التعمير فهي تتنوع بين الجماعات المحلية وشرطة العمران والبيئة .

ومن أهم النتائج المتوصل إليها من خلال دراستنا لهذا الموضوع نلاحظ . أن المشرع الجزائري حاول مسايرة التطورات الحاصلة في مجال العمران وذلك بتعديل القانون 29/90 بموجب القانون 05/04 ، بحيث أصبح يشترط ضمن ملف طلب رخصة البناء دراسة في الهندسة المعمارية والهندسة المدنية معدين من طرف مهندسين مختصين وهو ما لم يكن متطلبا في القانون 29/90 .

المشرع أعطى بموجب القانون 05/04 صلاحيات للإدارة بمنحها حق الهدم مباشرة في حالة البناء دون رخصة دون اللجوء للجهات القضائية .

المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قلص أجال الحصول على الرخص والشهادات وهو الأمر الذي يحث الأفراد على طلب الحصول عليها، كما انه استحدثت الشباك الوحيد الذي لم يكن منصوص عليه من قبل .

بالرغم من إنشاء المشرع الجزائري للعديد من أجهزة الرقابة الإدارية على ممارسة الأنشطة العمرانية التي قللت من ارتكاب المخالفات العمرانية إلا أنها لم تساهم في القضاء

عليها نهائيا ، كما إن وجود الترسانة القانونية الضخمة التي تنظم النشاط العمراني إلا أنها لم تحقق الغرض المرجو منها وذلك نتيجة انتشار المظاهر السلبية في القطاع العمراني كما أن العديد منها يحتاج إلى إعادة النظر .

وبالرغم من كل الوسائل والأجهزة التي سخرها المشرع الجزائري من اجل الرقابة على الأنشطة العمرانية ، إلا أن هذه الوسائل في الواقع غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير مواكبة للتطور والتحول الذي يعرفه مجال التعمير ، ما نتج عنه نسيج عمراني غير متناسق ، والتوسع العشوائي على الأراضي الفلاحية والمناطق غير قابلة للتعمير خير دليل على مخالفة قوانين العمران وضعف المراقبة ، واللامبالاة المسؤولين عن الرقابة . ومن الاقتراحات التي نراها مناسبة في هذه الدراسة، نقترح مجموعة من التوصيات تتمثل فيما يلي :

- إعادة النظر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات كل منطقة .
- ضرورة تبسيط الإجراءات وتقليص الوثائق المطلوبة في الملفات .
- تشديد العقوبات المقررة في مجال العمران وتطبيقها دون تساهل .
- توفير قضاة مؤهلين ومختصين وذلك من اجل التطبيق الردعي والصارم للقوانين المتعلقة بالتعمير .
- توعية الأفراد وحثهم على ضرورة احترام قوانين العمران من اجل الحصول على مدن عصرية وحضرية .

قائمة المراجع

- الكتب:

- زروقي ليلى ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر 2014 .
- حجاج جاب الله أمال ، الإطار القانوني للمدن الجديدة في الجزائر، دار بلقيس ، الجزائر ، 2014 .
- اقلولي اولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة ، ط 3 ، الجزائر ، 2016-2017 .
- التجاني بشير ، التحضير والتهيئة العمرانية ، المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000
- منصور نور ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010
- ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، ط 01 ، دار قانة للنشر ، باتنة ، الجزائر ، 2011 .
- اشرف توفيق شمس الدين ، شرح قانون التوجيه وتنظيم اعمال البناء ، دار الطبع ، القاهرة ، 1990 .
- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار النشر والتوزيع ، القاهرة ، 2005 .
- مهزول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2014 .
- بوضياف عمار ، القرار الاداري "دراسة تشريعية قضائية فقهية " ، ط 01، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2007 .
- شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة الجزائر ، 2014 .
- غاي احمد ، الوجيز في تنظيم مهام الشرطة القضائية ، ط 2 ، دار هومة ، الجزائر ، 2006 .
- دمدم كمال ، رؤساء المجالس الشعبية البلدية ضباط الشرطة القضائية ، ب ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 .

- الأطروحات والرسائل:

أولاً: رسائل الدكتوراه

- **عبان عبد الغني** ، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2017-2018 .
- **باي يزيد عربي** ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه العلوم ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2014-2015 .
- **تونس صبرينة** ، النظام القانوني لل عمران في الجزائر ، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام ، تخصص قانون البيئة وال عمران ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2018-2019 .
- **داودي جمال** ، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة وتهيئة الإقليم ، أطروحة دكتوراه ، ل م د في القانون العام ، تخصص قانون البيئة ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، 2020-2021 .
- **مكي حمشة** ، حماية البيئة من خلال ادوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، اطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري جامعة باتنة ، 2014-2015 .

ثانياً: رسائل الماجستير

- **جرورو آسيا** ، المباني المقامة على ارض الغير في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، الجزائر ، 2003-2004 .
- **شريدي ياسمين** ، الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2017-2018 .
- **أبرباش زهرة** ، دور البلدية في ميدان التهيئة العمرانية ، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمالية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر ، 2010 .
- **كمال تكواشت** ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، جامعة باتنة ، الجزائر ، 2008-2009 .
- **شامة سماعيل** ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية ، معهد العلوم القانونية والإدارية جامعة الجزائر ، 1999 .
- **جبري محمد** ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر مذكرة ماجستير ، فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005 .

- **غواس حسينة** ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة ماجستير ، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، 2011-2012 .
- **زوزي كاهنة** ، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون اداري وادارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، الجزائر ، 2011-2012 .
- **بزغيش بوبكر** ، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التعمير ، مذكرة ماجستير ، فرع قانون أعمال ، كلية الحقوق ، جامعة ملود معمرى ، تزي وزو ، 2017 .
- **يهمي محمد** ، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر ، مذكرة ماجستير تخصص عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة ، 2011 .
- **مجاجي منصور** ، النظام القانوني للترخيص باعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، فرع القانون العقاري ، جامعة البليدة ، 2001 .

المقالات:

- **حمادي امال** ، هيئات الرقابة الادارية على عمليات التهيئة والتعمير ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، جامعة ملود معمرى تيزي وزو، الصادرة سنة 2006 .
- **عوابد شهرزاد** ، الضبط العمراني بين القانون والواقع ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة باتنة ، الجزائر ، العدد 08 ، 2016 .

المدخلات :

- **لعويجي عبد الله** ، دور الجماعات المحلية في إعداد مخططات التهيئة والتعمير ، مداخلة مقدمة بالملتقى الوطني ، تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات ، (دراسة بعض التجارب الدولية) جامعة سعد دحلب ، يومي 17-18 ماي 2010 ، البليدة ، 2010 .

النصوص التشريعية :

أولا: القوانين

- **القانون 29/90** المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المؤرخ في 01/12/1990 ، ج ر ع 52 ، المؤرخة في 02/12/1990 .
- **القانون 02-02** المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، المؤرخ في 02/02/2002 ، ج ر ع 01 ، المؤرخة في 28/02/2002 .
- **قانون البلدية 11/10** المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية ، ج ر ع 37 ، المؤرخة في 03/07/2011 .

- القانون 07/06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها ، المؤرخ في 13/05/2007 ج ر ع 31 المؤرخة في 13/05/2007 .
- القانون 04/20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة ، المؤرخ في 25/12/2004 ، ج ر ع 84 المؤرخة في 29/12/2004 .
- القانون 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري ، المؤرخ في 15/11/1990 ، ج ر ع 49 ، سنة 1990 .
- القانون 15/08 المحدد لقواعد البناءات و اتمام انجازها ، المؤرخ في 2008/07/20 ، ج ر ع 44 مؤرخة 2008/08/03 .
- القانون 98/04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، المؤرخ في 15/06/1998 ، ج ر ع 44 ، المؤرخة في 17/06/1998 .
- القانون 03-03 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السيلحية ، المؤرخ في 17/02/2003 ، ج ر ع 11 ، سنة 2011 .
- القانون 04/06 المتضمن الغاء بعض احكام المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، المؤرخ في 14/08/2004 ، ج ر ع 51 ، سنة 2004 .
- القانون 99/01 الذي يحدد قواعد المتعلقة بالفندقة ، المؤرخ في 06/01/1999 ، ج ر ع 02 ، سنة 1999 .
- القانون 98/04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، المؤرخ في 15/06/1998 ، ج ر ع 44 ، سنة 1998 .
- القانون 11/02 المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة ، المؤرخ في 17/02/2011 ، ج ر ع 13 ، الصادرة في 28/02/2011 .
- القانون 03/10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، المؤرخ في 19/08/2003 ، ج ر ع 43 ، سنة 2003 .
- قانون رقم 12/07 المتعلق بالولاية ، المؤرخ في 21/02/2012 ، ج ر ع 12 ، 2012

ثانيا: الأوامر

- الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المؤرخ في 26/09/1975 ، ج ر ع 78 المؤرخة في 1975/09/30 .

ثالثا: المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير ، المؤرخ في 28/05/1991 ج ر ع 26 ، سنة 1991 .

- **المرسوم التنفيذي 177/91** المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 حيث تم تعديل المادة 17 من م ت 177/91 بنص المادة 03 من م ت 317/05 .
- **المرسوم التنفيذي رقم 91/178** المؤرخ في 28/05/1991 ج ر ع 26 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/318 المؤرخ في 10/09/2005 ج ر ع 62 المؤرخة بتاريخ 11/09/2005 ، المعدل، المعدل، والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12/16 المؤرخ في 05/04/2012 ، ج ر ع 21 المؤرخة في 21/04/2012 .
- **المرسوم التنفيذي رقم 09/147** المحدد لمحتوى مخطط تسيير المساحات الخضراء وكيفيات إعداده والمصادقة عليه وتنفيذه ، المؤرخ في 03/05/2009 ، ج ر ع 26 المؤرخة في 03/05/2009 .
- **المرسوم التنفيذي رقم 15/19** المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المؤرخ في 01/25/2015 ، ج ر ع 07 ، المؤرخة في 12/02/2015 .
- **المرسوم التنفيذي رقم 91/176** ، المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، المرخ في 28/05/1991 ، ج ر ع 26 ، سنة 1991 .
- **المرسوم التنفيذي رقم 94/07** المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، المؤرخ في 18/05/1994 ، ج ر ع 32 ، سنة 2004 .
- **المرسوم التنفيذي رقم 08/388** الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران وتنظيمها وعملها ، المؤرخ في 27/11/2008 ، ج ر ع 69 ، المؤرخة في 2008 .
- **المرسوم التنفيذي رقم 276/09** المتعلق بالطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفيات مسكها ، المؤرخ في 082009/30 ، ج ر ع 50 .
- **المرسوم التنفيذي رقم 08/389** المتعلق بإنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء وتحديد مهامها وعملها ، المؤرخ في 17/11/2008 ج ر ع 69 ، 2008 .
- **المرسوم التنفيذي رقم 09/343** الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التسريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة ، المؤرخ في 2/10/2009 ، ج ر ع 61 ، سنة 2009 .
- **المرسوم التنفيذي رقم 06/55** الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التسريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، المؤرخ في 30/01/2006 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09/343 ، المؤرخ في 22/10/2009 .

– المرسوم التنفيذي رقم 09/156 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرقة المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات السكنية وورشات البناء وسيرها ، المؤرخ في 02/05/2009 ، ج ر ع 27 ، سنة 2009 .

القرارات :

– القرار الوزاري المشترك ، الذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها المؤرخ في 22/04/1998 ، ج ر ع 54 .
– قرار إداري صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا مؤرخ في 1990/07/28 ، المجلة القضائية ع 01 ، سنة 1990 .

التعليمات:

– التعليمات رقم 85 الصادرة عن وزارة السكن والعمران، المتعلقة بتسليم عقود التعمير، الصادرة بتاريخ 17/01/2013 .

المناشير :

– منشور صادر عن وزارة السكن الحامل للرقم 56/أ، ح، و المؤرخ في 1999/10/09 المتضمن المهام المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لقطاع السكن ومجال اختصاصها .

	الشكر والعرفان
	الإهداء
	مقدمة
01	
05	الفصل الأول : وسائل الرقابة الإدارية لضبط النشاط العمراني في الجزائر
06	المبحث الأول : وسائل الرقابة الإدارية على ضوء أدوات التعمير التنظيمية
06	المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
14	المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي
23	المبحث الثاني : وسائل الرقابة الإدارية على ضوء أدوات التعمير الفردية
24	المطلب الأول : أدوات الرقابة القبلية
31	المطلب الثاني : أدوات الرقابة البعدية
36	المبحث الثالث : الرقابة القضائية على النشاط العمراني
37	المطلب الأول : رقابة القضاء الإداري على أعمال البناء والتعمير
40	المطلب الثاني : رقابة القضاء العادي على أعمال البناء والتعمير
48	الفصل الثاني : أجهزة الرقابة الإدارية على النشاط العمراني في الجزائر
49	المبحث الأول : أجهزة الرقابة المركزية
49	المطلب الأول : الرقابة عن طريق وزارة السكن والعمران والمدينة
51	المطلب الثاني : الرقابة عن طريق مفتشيات التعمير والبناء
54	المبحث الثاني : أجهزة الرقابة اللامركزية
54	المطلب الأول : الرقابة عن طريق الولاية
57	المطلب الثاني : الرقابة عن طريق البلدية
60	المبحث الثالث : الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات
60	المطلب الأول : أعوان الرقابة ذوي الإختصاص العام
64	المطلب الثاني : أعوان الرقابة ذوي الإختصاص الخاص
72	خاتمة
75	قائمة المصادر
81	الفهرس
82	الملخص

الملخص:

تعتبر الأنشطة العمرانية أحد أوجه ممارسة حق الملكية، ولتنظيم هذا الحق ضمن أطر قانونية أقر المشرع ترسانة من النصوص القانونية تسمح للإدارة بالتدخل في مجال التهيئة العمرانية ، لتحقيق التوازن بين مصالح الأفراد الخاصة والمصلحة العمرانية العامة وذلك من خلال مخططات تقنية وتراخيص وشهادات عمرانية ، وكذا هيئات إدارية مختصة بالرقابة الميدانية تسهر على ضمان إحترام وتطبيق قواعد العمران

الكلمات المفتاحية: التهيئة والتعمير - الرخص العمرانية - الرقابة الإدارية.

Résume:

Les activités urbaines sont un aspect de l'exercice du droit de propriété pour réglementer l'exercice de ce droit dans des cadres juridiques, le législateur a approuvé un arsenal de textes juridiques Permettant à l'administration d'intervenir dans le domaine de l'urbanisme afin d'équilibrer les intérêts des particuliers et l'intérêt urbain général par des schémas techniques, une autorité Administrative spécialisée dans la surveillance sur le terrain veille a ce que les règles de construction soient respectées et appliquées.

Mots clés : configuration et développement – Licences urbain – Contrôle administratif.