

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج

كلية

الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر

في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير

## الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري

تحت إشراف: الدكتور أمين نجار

إعداد الطالبة:

بن دحمان وردية

بلمسعود عائشة

لجنة المناقشة

رئيسا

أستاذ محاضر.ب

الأستاذ : عباش حمزة

مشرفا

أستاذ مساعد ب

الأستاذ: نجار أمين

ممتحنا

أستاذ مساعد ا

الأستاذة: مريم بلقسام

السنة الجامعية 2019\_2020

## الشكر

الحمد لله الذي أثار لنا طريق العلم ووقفنا لإنجاز هذا العمل رغم كل الصعاب.

نتقدم بجزيل الشكر لكل كل من ساعدنا في إعداد هذا البحث من قريب أو من بعيد و لو بكلمة طيبة أو ابتسامة صادقة ونخص بالذكر الأستاذ: نجار أمين على إرشاداته وتوجيهاته. و نصائحهم.

كما نتقدم إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة بوافر الشكر و الإمتنان لقبولهم عضوية لجنة المناقشة فكان شرفا لنا، كما لا يفوتنا أن نتوجه بالتحية و الشكر إلى كافة الأساتذة الفضلاء طيلة سنوات الدراسة على حسن صنيعهم في إرساء دعائم البحث و التوجيه لدى الطلاب مع تمنياتي للجميع بالتوفيق

## إهداء

إلى من لا تعد نعمه عليا ولا تحصى إلى من حفظني ورعاني إلى خالقي عز وجل

إلى من مهدي سبل الحياة

أمي وأبي الغاليان على قلبي حفظهما الله ورعاهما

إلى أخي عبد الحكيم

وأخواتي زهرة, رحمة, حسبية, فتيحة, سميرة, سعاد.

والى البراعم احمد أمين, انس نذير, أسيل, ليث, شمسية

إلى كل عائلة بن دحمان, وبن تواتي واطف بالذكر

سعدية, خولة, فيروز, وشيما

إلى زميلتي في المذكرة

إلى كل صديقاتي إيمان, شهرزاد, يسرى, شيما, حنان, ليلي.

وروية

## إهداء

أهدي عملي المتواضع هذا إلى والديا العزيزين أطال الله في عمرهما

إلى زوجي الغالي إلياس وكل عائلة

إلى صديقتي ورفيقتي دري سامية

إلى كل أفراد عائتي كبيرها وصغيرها

إلى كل من ساعدني في إعداد هذه المذكرة من قريب أو من بعيد وخص بالذكر زميلتي

في المذكرة

إلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية

عائشة

## قائمة المختصرات

ص:صفحة

ج ر ج: الجريدة الرسمية الجزائرية

س:السنة

د س:بدون سنة

د م ج: ديوان المطبوعات الجامعية

**P.D.A.U** : Plan Directeur d'aménagement et d'urbanisme .

**P.O.S** : Plan d'occupation des Sols.

# مقدمة

## مقدمة

يسعى الإنسان دائما إلى تطوير نفسه وتحديث نظام معيشتة، فيتبع في ذلك العديد من الأساليب التي تعد المرآة العاكسة لجميع مجالات حياته في شتى الميادين بما في ذلك مجال العمران .

ويعتبر قانون العمران من القيم والمكتسبات التاريخية والثقافية لأي مجتمع، بحيث يستوجب تهيئة نوعية البناءات وشكلها، و يضمن احترام المناظر الطبيعية والحضارية والتراث الثقافي و التاريخي، كما يبين العمران مدى تطور الدولة ومستوى الحضارة فيها.

ولقد مر العمران في الجزائر بعدة مراحل، تتبعا المشرع بالعديد من النصوص القانونية، وهذا نظرا لأهمية مجال العمران البالغة بسبب التطور والنمو الديمغرافي السريع الذي شهدته الجزائر، بحيث نجد أن المشرع الجزائري قد اهتم بالتنظيم والرقابة على حركات النشاط العمراني، وذلك بفرض جملة من القيود على تشييد البناءات، توجب أن يستجيب أي بناء أو أي منطقة عمرانية، لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من المشرع، بحيث يجب أن يكون إنشاء المدن الجديدة والتوسعات السكنية وفقا لمخططات تقنية، أهمها: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، بعد ذلك تأتي التراخيص و الشهادات المتعلقة بالبناء التي تصدرها الجهات الإدارية المختصة والتي تتدرج ضمن الرقابة الإدارية القبلية و البعدية.

ونظرا للقضايا والمشاكل التي بات يطرحها مجال العمران، وهي قضايا لا يمكن تدبيرها بقرارات غير مدروسة، مما جعل المشرع الجزائري يسعى إلى حماية حقوق وحرية الأفراد في استعمال ملكيتهم العقارية، واستغلالها، والتصرف فيها، وممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها مناسبة لتحقيق مصلحته الخاصة في الحصول على إحدى الرخص، التي تمنحها الإدارة والتي قد ينتج من دون شك مساس بحريات الأفراد من خلال تعسفها أو رفضها في منح الرخص التي قد تحدث أضرار للشخص، ونظرا إلى النزاعات القائمة والمخالفات التي تستوجب جزاءات بحقها، الأمر الذي دعا المشرع إضافة إلى الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير إلى فرض الرقابة القضائية على مختلف النزاعات القائمة.

وتتجلى أهمية الدراسة لهذا الموضوع في عدة معايير موضوعية تكمن في توعية الأفراد على ضرورة العيش في وسط عمراني منظم ومن ثم وضع حد لكل تعسف على حساب الحقوق والحريات الفردية، ومعرفة أساليب الرقابة القبلية و البعدية في مجال التهيئة والتعمير، وكذا الرقابة القضائية منها رقابة القضاء الإداري ورقابة القضاء العادي.

إن ما دفعنا إلى اختيار هذا الموضوع هو رغبتنا الخاصة في فهم جوانب هذا القانون ,كونه تطرق لوضعيات تمس الجانب الخاص في حياة الفرد، أما الأسباب الموضوعية فتتمثل في حداثة و حيوية موضوع التهيئة و التعمير كونه يعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها في مجتمعنا، هذا من جهة و من جهة أخرى فإن كثرة المخالفات القانونية التي مست الأوعية العقارية بمختلف تنوعاتها و خصوصيتها أضحت موضوعا أثار اهتمام الفقهاء والسياسيين.

و من خلال ما سبق ذكره نتضح معالم الإشكالية في ما يلي:

ما مدى نجاعة الآليات والوسائل التي اعتمدها      المشرع الجزائري للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير ؟

وعليه من خلال الإشكالية يمكن طرح عدة تساؤلات :

\_فيما تتمثل آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير؟

\_ وما مدى الرقابة التي يمارسها القضاء سواء على الإدارة أو الأفراد أمام مخالفتهم للقواعد المنظمة لعمليات البناء والتعمير أو الإضرار بالغير؟

\_هل وفق المشرع الجزائري في تنظيم أشغال التهيئة والتعمير؟

و لدراسة موضوعنا اعتمدنا على النصوص القانونية والمقالات العلمية كما استوجب علينا الإطلاع على عينة من الأطروحات والرسائل الجامعية كالدراسات سابقة      والهدف المتوخى من توظيف هذه الدراسات ,هو تجميع أعمال البحث في أطر متكاملة ,ومعالم منسجمة , فقد تناولت هذه الدراسات الإطار القانوني للتعمير لاسيما الرخص والشهادات العمرانية وأدوات التهيئة والتعمير نظرا لأهميتها ومن بين هذه الدراسات :

\_عزاوي عبد الرحمن ,الرخص الإدارية في التشريع الجزائري, أطروحة دكتوراه.



\_لعويجي عبد الله\_ التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ,أطروحة دكتوراه.  
 -عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه.  
 \_كمال محمد الأمين الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء أطروحة دكتوراه.  
 وبما أن طبيعة الموضوع تفرض علينا تحليل النصوص القانونية والقرائن القضائية والتعمق في مقصودها، إضافة إلى مناقشة الآليات القانونية والإدارية الممنوحة للإدارة من خلال تحليل وتبيان خصائص ونطاق كل منها. فإننا اعتمدنا على منهجين هما: المنهج التحليلي و المنهج الوصفي.

أما عن الصعوبات التي واجهتنا أثناء إعداد هذا البحث فتمحورت فيما يلي:  
 صعوبة جمع المادة العلمية بسبب غلق المكتبات، ضعف الحالة المادية وصعوبة انتقاء وشراء مختلف الكتب و المراجع والمصادر التي تخدم موضوع المذكرة , صعوبة التنقل والحجر الصحي وهذا بسبب البلاء الذي حل بالبلاد وهو كوفيد 19، الضغط النفسي والتوتر والقلق بشأن الوضع الصحي في البلاد الذي لا يساعد على التركيز الجيد، عدم الالتقاء والمناقشة مع الزميلة و حتى أن التواصل مع الأستاذ المشرف كان إلكترونيا وهاتفيا فقط.  
 وللإجابة على الإشكاليات التي أثارها هذا الموضوع ارتأينا إلى تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين يتمحوران حول :

\_الفصل الأول:آليات الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير

\_المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية في مجال التعمير

\_المبحث الثاني: الرقابة الإدارية البعدية

\_الفصل الثاني:الرقابة القضائية في مجال التعمير

\_المبحث الأول:رقابة القضاء الإداري

\_المبحث الثاني:رقابة القضاء العادي

# الفصل الأول

آليات الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير

## الفصل الأول: آليات الرقابة الإدارية القبلية على أشغال التهيئة والتعمير

منذ بداية صدور القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 وأخيرا القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ومختلف النصوص التنظيمية المطبقة لها، فإن المشرع الجزائري تبنى توجهات جديدة للتحكم أكثر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ومن التحكم أكثر في التوسع العمراني الحضري الريفي والقضاء على البناءات الفوضوية والبناءات غير المطابقة، فقد وضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار والتوسع العمراني وكذا ميكانيزمات قبلية تفرض على كل من يريد إنجاز بناية جيدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم بناء أو إنجاز جدار تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية.

إلى جانب الرقابة القبلية فإن المشرع فرض رقابة بعدية تضمن متابعة وفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز البناء أو الهدم وتستمر إلى غاية الانتهاء من الأشغال وفتح المنشآت لاستقبال الجمهور. كما دعم هذه الرقابة بمجموعة من الأجهزة الإدارية وسن فصل الحديث فيه من خلال تعرضنا للرقابة الإدارية القبلية (المبحث الأول) والرقابة الإدارية البعدية (المبحث الثاني)

## المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية في مجال التعمير

تتمثل الرقابة الإدارية المسبقة في مجال التهيئة والتعمير في استعمال آليات ووسائل إدارية، لضمان رقابة إدارية مسبقة ومن هذه الوسائل؛ مخططات التعمير التي سنتناولها في (المطلب الأول)، والرخص والشهادات التي سنتناولها في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الرقابة عن طريق مخططات التهيئة والتعمير

سنتناول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في (الفرع الأول)، ومخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

#### أولاً: تعريفه

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ، من خلال نص المادة 16 من القانون رقم 90\_29 بأنه: "أداة التخطيط الجمالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية البلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

و يستخلص من هذه المادة بأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة تخطيط وتسيير للعمران، تحدد فيها التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير في إطار ترشيد استعمال الأراضي.<sup>1</sup>

و تجدر بنا الإشارة إلى انه رغم النص عليه سنة 1990 بموجب القانون 29/90 إلا أن التطبيق العملي له لم يبدأ إلا سنة 1995 واستمر تمديده لسنة 1997<sup>2</sup> وبعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط بوجهين: قانوني وتقني.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> \_ عمر حمدي باشا، *منازعات التعمير*، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 15.

<sup>2</sup> \_ عربي باي يزيد، *إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري*، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة الحاج لخضر \_ باتنة، 2014 / 2015، ص 75.

<sup>3</sup> \_ عربي باي يزيد، نفس المرجع، ص 75.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يعتبر فقط الأداة القانونية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة إنما هو أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية. فهو مخطط يوجه التهيئة وتوسع التجمعات السكنية، يشكل دليلاً لتنظيم النشاط العمراني ويعتبر وثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ.<sup>1</sup>

### ثانياً: محتوياته

يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب نص المادة 17 من القانون رقم 90\_29 من:

1\_ التقرير التوجيهي: يتقدم فيه ما يلي:

\_ تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطورات التي تطرأ على التراب المعني.

\_ قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.<sup>2</sup>

2\_ لائحة التنظيم: و تحدد هذه اللائحة :

-جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع النشاطات التي يمكن حضرها أو إخضاعها لشروط خاصة.

-الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

-الارتفاعات اللازمة.

-المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي، و المناطق الواجب حمايتها.

-الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية.

<sup>1</sup> غواس حسينة، الأليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011\_2012 ص 15.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2016\_2017، ص 185.

-الأخطار الكبرى.<sup>1</sup>

3\_ .الوثائق البيانية:تتضمن خاصة على المخططات وهي:

\_مخطط الوضع القائم:يبين الإطار المشيد حالياً وأهم الطرق.

\_مخطط التهيئة:

-يبين حدود القطاعات الثلاثة.

-يبين حدود أجزاء الأرض.

-مساحات تتدرج ضمن مخطط شغل الأراضي.

\_مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

\_مخطط تجهيز:يبين شبكة الطرق ويحدد منشآت المنفعة العمومية.

\_مخطط يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية:وذلك عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل.<sup>2</sup>

**ثالثاً:إجراءات إعداده والمصادقة عليه:**

من أجل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب إتباع عدة إجراءات ومراحل حددها المرسوم التنفيذي رقم: 91\_177 المؤرخ في 28 ماي 1991 وعليه يتم إعداد هذا المخطط بإتباع الخطوات التالية:

**1- مداولة إعداد المخطط التوجيهي :**

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية (إذا كان المخطط التوجيهي يعني بلديتين أو أكثر) مداولة, التي يقرر بموجبها إعداد المخطط التوجيهي, و يجب أن تبين هذه المداولة ما يلي:

<sup>1</sup> \_عمر حمدي باشا, مرجع سابق, ص21,22.

<sup>2</sup> \_ سنوسي رفيقة , أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة. , مذكرة ماجستير ,كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة الحاج لخضر. باتنة, س 2010\_2011, ص4.

\_التوجيهات التي تحددها الصورة العامة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية للتراب المقصود.

\_كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات الأخرى في إعدادها، وقائمة التجهيزات ذات المنفعة العمومية<sup>1</sup> و يجب أن تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا من أجل المصادقة عليها.<sup>2</sup>

## 2- إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط:

يصدر الوالي هذا القرار إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة، أو الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة وهذا ما حددته المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 177\_91.<sup>3</sup>

## 3- إعلان بعض المؤسسات والإدارات العمومية والجمعيات:

حددت المادة 07 من المرسوم 177\_91 بعض المؤسسات والهيئات والجمعيات التي يجب باطلاعها كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير، ومنها: رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، ولهؤلاء مهلة 15 يوم للإفصاح عن نيتهم في المشاركة في إعدادها.<sup>4</sup>

## 4- إجراء تحقيق عمومي:

بعد نشر قرار الجمعيات والهيئات والمصالح التي طلبت استشارتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية، والذي يجب أن يتضمن وجوبا بعض الإدارات المحلية مثل التعمير والفلاحة و الأشغال العمومية والنقل، ويكون هذا النشر لمدة

<sup>1</sup> المادة 02 ، من المرسوم التنفيذي رقم 177\_91، المؤرخ في 28 يوليو 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ج، ر، ج، العدد 26 الصادرة في 18 ذو القعدة 1411.

<sup>2</sup> انظر المادة: 03 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> انظر المادة 04 من نفس المرسوم.

<sup>4</sup> د. عايلي رضوان << مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير >>، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، العدد 16، جامعة الشلف، س 2016، ص 136.

شهر، يخضع مشروع المخطط لتحقيق عمومي لمدة (45) يوما، يحدد المكان والأماكن التي يمكن استشارة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه، ويعين المفوض المحقق أو المحققين المفوضين ويحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي، وتدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وعند انتهاء مدة التحقيق يقوم مفوض المحقق بإعداد محضر قفل الاستقصاء خلال مدة ( 15 ) يوما.<sup>1</sup>

### 5-المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يتم إعداد ملف المصادقة على المخطط من خلال الوثائق التالية:

\*مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

\*رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.

\*سجل الاستقصاء.

\*محضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج المستخلصة.

\*التقرير التوجيهي، لائحة التنظيم، والوثائق البيانية.

بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي يرسل هذا الملف متبوعا بالمخطط،إلى الوالي المختص إقليميا خلال مدة 15 يوما.

ويصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إما :

\*بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

\*بقرار من الوزير المكلف بالتعمير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها ما بين 200.000 ساكن و 500.000 ساكن.

\*بمرسوم تنفيذي بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها يساوي أو يفوق 500.000 ساكن.

ويتم التبليغ إلى الجهات الآتية:

<sup>1</sup> \_ د.عائلي رضوان، مرجع سابق، ص 136.



\*الوزير المكلف بالتعمير .

\*الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

\*مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

\*رئيس المجلس الشعبي البلدي و الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية و الولائية المعنيين.

\*المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.

\*الغرف التجارية و الفلاحية.<sup>1</sup>

رابعاً: آثاره القانونية:

تتمثل الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تقسيم المنطقة أو البلدية إلى قطاعات محددة على النحو التالي:

\***القطاعات المعمرة:** تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة التي تشغلها بنايات ومساحات خضراء و الفسوحات والغابات الحضرية الخاصة بخدمة هذه البنايات، كما تشمل هذه القطاعات أجزاء يجب حمايتها و إصلاحها وتحديدتها.<sup>2</sup>

\***القطاعات المبرمجة للتعمير :** هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب الجدول المنصوص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>3</sup>

\***قطاعات التعمير المستقبلية :** هي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 29-30.

<sup>2</sup> \_ بلعدي نسيمه ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2013\_2014 ، ص 37.

<sup>3</sup> \_ المادة : 21 من القانون 90\_29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1991 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج، ر، ج، الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى 1411.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة: 22 من نفس القانون.

\*قطاعات غير قابلة للتعمير: هي الأراضي التي يمكن أن تكون فيها حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي

### أولاً: تعريفه

مخطط شغل الأراضي (POS) هو الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير يأتي بعد

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبناء على ضوء توجهاته يتحدد مدى مخطط شغل الأراضي، إذ أن هذا الأخير يحدد بصفة دقيقة ما جاء في هذه التوجيهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء.<sup>2</sup>

كما يعرف مخطط شغل الأراضي حسب ما نصت عليه المادة 31 من القانون 90-29 على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقاً للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية.<sup>3</sup>

يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته<sup>4</sup> و هو مخطط يحدد في إطاره ما يلي:

- حقوق استخدام الأراضي والبناء.

- تعيين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به.

- يحدد أنماط البناء واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

<sup>1</sup> \_أنظر المادة: 23 من القانون 90-29 السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_عربي باي يزيد , إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ،مرجع سابق , ص105.

<sup>3</sup> \_هوارى سعاد، مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة "حالة الدقسي عبد السلام

،سركينة وتافرننت "مدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير،كلية علوم الأرض،الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة

منتوري،قسنطينة،س 2015،ص 20.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة: 34 من القانون 90\_29 ،السابق ذكره .

-يحدد الارتفاقات والأحياء والشوارع ومواقع الأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

و يعتبر مخطط شغل الأراضي وثيقة إدارية يتم إصدارها على مستوى كل بلدية ويصادق عليها من طرف السلطة الوصية، وتبين بصفة مفصلة القواعد العامة لاستخدام الأراضي وشروط البناء، غير أن هناك الكثير من البلديات على المستوى الوطني التي لا تقوم بإعداد هذه المخططات أو يتم إعدادها لكن لا يتم المصادقة عليها من طرف السلطة الوصية، مما يؤدي إلى انتشار الفوضى في المجال العمراني وتزايد المخالفات وعدم إمكانية اتخاذ إجراءات الرقابة لصعوبة ذلك.<sup>2</sup>

### ثانيا: أهدافه

ينظم المجال الحضري، من خلال التدخل في كل قطاع أو مجموعة، وتتمثل هذه التدخلات في إعادة الهيكلة الحضرية، التجديد الحضري، إعادة التأهيل الحضري، التكيف الحضري، كما يهدف إلى التخطيط التفصيلي من خلال التطرق إلى أدق التفاصيل (أشكال القطع الأرضية ومساحتها، والطرق، معامل شغل الأراضي، مداخل البنايات.... الخ).<sup>3</sup>

### ثانيا: محتوياته:

تتجسد أهداف المخطط الوطني لشغل الاراضي من من خلال ملف لتكون من :

### 1\_لائحة التنظيم:

وتتضمن هذه اللائحة ما يلي:

أ\_مذكرة تقديم: ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد التنمية للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموافقة نتائج الدراسة مع برامج التنمية المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

<sup>1</sup> \_ د.عائلي رضوان، مرجع سابق، ص136.

<sup>2</sup> \_ بلول فهيمة، <<الشباك الوحيد: آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها >> المجلة الأكاديمية للبحث القانوني العدد

01، جامعة بجاية، س 2018، ص362.

<sup>3</sup> \_ سنوسي رفيقة، مرجع سابق، ص 45.

ب\_ القواعد التي تحدد لكل متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون 90-29 كنوع المباني المرخص بها أو المحضورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.

ث\_ تبين لائحة التنظيم أيضا نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة سواء التي تتحملها الدولة أو التي تتحملها الجماعات المحلية، أو التي تكون على عاتق الخواص وكذلك آجال إنجازها.<sup>1</sup>

2\_ الوثائق البيانية: تتكون مما يأتي على الخصوص:

أ- مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000.

ب- مخطط طبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000.

ج- خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني.

د- مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.

هـ- مخطط تهيئة عامة بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يأتي:

- المناطق القانونية المتجانسة.

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية،

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

و- مخطط التركيب العمراني بمقياس 1/500, 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم.

<sup>1</sup> \_ هواري سعاد، مرجع سابق، ص 21 .

-وباستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة في البند 2 تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.<sup>1</sup>

**ثالثا: إجراءات إعداده والمصادقة عليه:**

تتجسد إجراءات مخطط شغل الأراضي في المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1990 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 05\_318 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، والمتمثلة فيما يأتي:

1-إجراء المداولة: تقرر إعداد المداولة من المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتتضمن هذه المداولة ما يأتي:

-تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

-بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات في إعداد هذا المخطط.<sup>2</sup>

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.<sup>3</sup>

2-إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط: يصدر هذا القرار عن الجهة المخول لها هذه الصلاحية على النحو التالي:

-الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولاية مختلفة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي. والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج، ر، ج، العدد 2، الصادرة في 18 ذو القعدة 1411 .

<sup>2</sup> \_ سنوسي رفيقة، مرجع سابق، ص 47 .

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة: 3من المرسوم التنفيذي، رقم 91-178 السابق ذكره.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة: 4 من نفس المرسوم.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أفريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية.<sup>1</sup>

**3-التشاور:** يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية و الجماعات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط.<sup>2</sup> ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15يوما ابتداء من تاريخ إستلامهم الرسالة في إعداد مخطط شغل الأراضي.<sup>3</sup>

**4-تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات و الهيئات العمومية:** ولهذه الجهات مدة 60يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة المحددة أعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع.<sup>4</sup>

**5-عرض المخطط للتحقيق العمومي:** يفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لتأخذ بعين الاعتبار هذه التحقيقات.<sup>5</sup>

**6-مرحلة المصادقة:** يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان.<sup>6</sup> يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية على الخصوص:

<sup>1</sup> \_أنظر المادة: 5من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 , السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ غواس حسينة، مرجع سابق، ص31.

<sup>3</sup> \_ أنظر المادة: 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178السابق ذكره.

<sup>4</sup> \_ملك جهاد، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة الشهيد حمه لخضر، باتنة، 2017-2018، ص22.

<sup>5</sup> \_ غواس حسينة، مرجع سابق، ص32.

<sup>6</sup> \_ أنظر المادة: 15من المرسوم التنفيذي، 91-178.السابق ذكره.

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.
- الغرف الفلاحية والتجارة.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الرقابة عن طريق وثائق التعمير:

اهتم المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير بثلاث أنواع من الرخص باعتبارها ميكانيزمات فعالة للتنظيم والرقابة تتمثل في رخصة البناء (الفرع الأول)، ورخصة التجزئة (الفرع الثاني)، وأخيرا شهادة التعمير (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: رخصة البناء

نظرا لأهمية هذه الرخصة سنحاول تبيان تعريفها (أولا) وخصائصها (ثانيا) وطبيعتها القانونية (ثالثا) للوصول إلى إجراءات منح الرخصة (رابعا).

#### أولا: تعريف رخصة البناء

عند استقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التعمير و المنظمة للعمران في بلادنا تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء، فالمشرع الجزائري من خلال المادة 52 من القانون 90-29 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>2</sup> قد اكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة تشييد بناية جديدة أو تحويلها دون تقديم تعريف جامع لها، فيما عرفها الفقه بأنها قرار إداري يصدر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران.

<sup>1</sup> قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابو بكر تلمسان، 2012\_2013 ص 24 .

<sup>2</sup> المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج، ر، ج، العدد 07 س 2015 .

كما عرفت على أنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه الحق للشخص في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران<sup>1</sup> و عرفت أنها رخصة تمنح من السلطة الإدارية لتشييد بناية جديدة أو تعديل بناية موجودة من قبل، قبل تنفيذ الأشغال.<sup>2</sup>

### ثانيا: خصائصها:

من خلال التعريفات السالفة الذكر يمكننا أن نستنتج خصائص رخصة البناء وهي:

\_ صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة، لذلك فإن رخصة البناء هي من اختصاص الجهات الإدارية المختصة في عملية البناء

\_ أن يكون قرار رخصة البناء قرارا قريبا فعلى يمكن إقامة مبنى جديد أو تعديلات في المبنى القائم بعد الحصول على رخصة البناء فهي مطلوبة قبل بداية العمل إلا

\_ أن يشتمل الترخيص على تشييد بناية جديدة أو تغيير لبناية قائمة لذلك فلم يقتصر المشرع على الحصول على رخصة البناء في تشييد البنايات الجديدة فقط، بل وسع من ذلك ليشمل كل التعديلات التي تمس البناء.<sup>3</sup>

### ثالثا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

رخصة البناء هي ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك وكما أنها من حيث طبيعتها تعد قرارا إداريا، باعتباره عملا من الأعمال القانونية وهذا الترخيص وكما أنها من حيث طبيعتها قرارا إداريا اي تصرف إداري إفرادي، هذا القرار من حيث الأصل يكون دائما، ما لم ينص القانون بخلاف ذلك، ومن حيث السلطة المختصة، وقد يصدر من السلطات المحلية كرئيس البلدية أو الوالي. والهدف من إصدار هذه الرخصة، التأكد من أن البناء

<sup>1</sup> حميدي أحمد، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة د. الطاهر مولاي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سعيدة، 2015-2016، ص25.

<sup>2</sup> سارة مهنوي، <رخصة البناء كالية لحماية البيئة في التشريع الجزائري>> مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية . العدد 02، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة .س 2020.ص 78.



موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وفقا لنص المادة (50) المعدل والمتمم والمراسيم المطبقة له من قانون 90-29<sup>1</sup>

رابعا: إجراءات تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري:

يشترط لكل عملية تشييد مبنى أو تحويله الحصول على رخصة بناء وذلك من خلال تقديم طلب إلى السلطة المختصة بمنحها وهذا ما جاء في نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

### 1\_ الشروط المتعلقة بطلب الحصول على رخصة البناء:

#### أ\_ شرط الصفة:

يقصد بالصفة هنا "الطبيعة أو العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة والعقار المراد إقامة البناء الجديد عليه، أو إجراء تعديلات جوهرية عليه أو تدعيمه إذا كان موجوداً، ولكي يقبل إيداع طلب رخصة البناء شكلا يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي المصلحة والصفة، و إرفاقه بما يثبت طبيعة علاقته القانونية بالعقار، وهو ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91\_176: "ينبغي أن يقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".<sup>2</sup>

#### ب- الشروط المتعلقة بمحتويات الطلب:

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية:

#### أ/1\_ وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة:

<sup>1</sup> معاشي سميرة، << أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة >>، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، جامعة بسكرة (الجزائر) س 2016 ص 162.

<sup>2</sup> عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، س 2007، ص 601.

إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90\_25 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990. أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية<sup>1</sup>  
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

ب/2\_ وثائق تقنية تثبت احترام قواعد العمران في مشروع البناء وهي :

- تصميم الموقع على سلم 1/2000 ، 1/5000. يبين الاتجاه وشبكات توزيع مع بيان طبيعتها وتسميتها ونطاق الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

- مخطط الكتلة معد على سلم 1/200 ، 1/500 الذي يشمل على عدة بنايات.

- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة إلى انه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في انجاز بناء أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد لانجاز المشروع حسب المادة 1 من القانون رقم 90\_29 المؤرخ في 1990 ديسمبر المتعلق بالتهيئة و التعمير .<sup>3</sup>

ج/3\_ وثائق تتعلق بالملف الإداري : يتكون الملف الإداري حسب المادة 43 من المرسوم رقم 19\_15 من:

\_مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .

\_قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في صنف المؤسسات الخطيرة وغير الصحية و المزعجة

\_شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات الوقفية ضمن ارض مجزئة برخصة التجزئة .<sup>1</sup>

<sup>1</sup> \_عزاوي عبد الرحمن , الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ,المرجع السابق,ص 601.

<sup>2</sup> \_حماني ساجية ,المراقبة التقنية للبناء , ماجستير, كلية الحقوق و العلوم السياسية,كلية الحقوق و العلوم السياسية.

جامعة الجزائر, س 2007/2008 , ص30.

<sup>3</sup> \_حماني ساجية,المرجع نفسه,ص 32.

## 2\_دراسة طلب رخصة البناء

إن دراسة طلب رخصة البناء من طرف الجهات المختصة بإصدارها ,يتطلب تحقيقا من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي , وفي حالة عدم وجوده أو خضوعه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويجب أن يراعي تحضير طلب رخصة البناء وموقعه ومحل إنشاءه, و مظهرها , وتتاسقها ,مع المكان , مع الأخذ بعين الاعتبار الارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني ,. كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>2</sup> و قد ميز المشرع بين الجهة المختصة بإصدار هذه الرخصة:

أ \_ في حالة ما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

حددت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91\_176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ورخصة البناء إلى كيفية توجيه طلب رخصة البناء إلى جهة الإدارة المستقبلية لملف طلب رخصة البناء بنصها:"يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض"<sup>3</sup> ويعتبر رقم القيد إيداع ملف طلب رخصة البناء تاريخ انطلاق الآجال القانونية للطلب ، وبالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15\_19 نجد بان المشرع قد ميز بين المشاريع البنائيات الخاصة بالسكنات الفردية وغيرها من المشاريع بحيث يرسل طلب رخصة مشاريع السكنات والملفات المرفقة في 03 نسخ أما باقي المشاريع التي تحتاج إلى رأي مصالح العمومية ترسل في 8 نسخ لرئيس المجلس الشعبي البلدي محل تواجد القطعة الأرضية, ليسلم وصل بذلك مسجل به تاريخ إيداع الطلب في نفس اليوم بعد التأكد من الوثائق المرفقة مع الطلب بشكل مفصل

<sup>1</sup> طيب عائشة >>أحكام رخصة البناء في ضل المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها <<, مجلة البحوث والدراسات القانونية , ع 07 , ج البليدة 02, د س , ص 213.

<sup>2</sup> \_ طيب عائشة , نفس المرجع , ص 222.

<sup>3</sup> \_المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91\_176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ,ج,ر,ج, ع 26 ,مؤرخة في 18 ذو القعدة 1411.

في الوصل،<sup>1</sup> ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من الملف الى المصالح المستشارية التي نصت عليهم المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15\_19،<sup>2</sup> من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في اجل 08 أيام التي تلي إيداع الطلب ، ليفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في اجل (15)يوما التي تلي تاريخ ايداع الطلب .ويبلغ راي مصالح الدولة من خلال ممثل قسمها الفرعي.<sup>3</sup>

ب\_ عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران :

يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع التالية :

\_ البنايات والمنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحهما العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

- اقتطاعات الأراضي والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية

البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد "

\_ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

\_ مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها عن 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية .<sup>4</sup>

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير

التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأي مطابق

وذلك في اجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويتم تحضير الملف على مستوى الشباك

الوحيد للولاية ويتم الفصل فيه في اجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب .<sup>5</sup>

### 3- إصدار قرار رخصة البناء:

<sup>1</sup> \_ حميدي أحمد، مرجع سابق ، ص 52 .

<sup>2</sup> \_ انظر المادة: 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 ، السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_ انظر المادة: 48، من نفس المرسوم .

<sup>4</sup> \_ . شهرزاد عوابد، مرجع سابق ،ص81.

<sup>5</sup> \_ انظر المادة: 49 من المرسوم التنفيذي 15\_19، السابق ذكره.

إذا أودع المعني طلبه المتعلق برخصة البناء فإن الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف ومن ثم إصدار قرارها التعلق به ذا الطلب إما بالقبول أو الرفض ، ففي حالة صدور قرار الموافقة بمنح الرخصة فإن الطلب قد استوفى جميع الشروط المنصوص عليها قانونا وفي هذه الحالة تبلغ السلطة المختصة قرار الرخصة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وتبلغ نسخة ثانية لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، كما توضع نسخة ثالثة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، أما في حالة صدور القرار بالرفض يكون إما وجوبي أو جوازي ، أما الوجوبي فيتعلق الأمر بالحالات التي يثبت فيها أن الطلب يتضمن مخالفات ونقائص تتعلق بعدم احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-176 ، أما الرفض الجوازي فتمنح للإدارة السلطة التقديرية في اتخاذ قرار الرفض حسب المادة 44 شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، ومتى ما قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرارها برفض الطلب كان قرارها سليما طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة من بين الرخص الإدارية التي تراعي فيها الشروط التقنية والقانونية والتنظيمية، وهو الإجراء الذي يقوم به صاحب الملكية أو موكله لطلب الرخصة من أجل تمكين الأفراد من تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء.

**أولاً: تعريفها** هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية، وتسمح بتقسيم الأرض إلى قطعتين أو أكثر ومن شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، وتمكن من إنجاز بناء جديد أو تعديله طبقا لقواعد وأدوات التعمير.<sup>2</sup>

كما جاء في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان

<sup>1</sup> شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص66.

<sup>2</sup> بناني أحمد الهادي، أحكام و آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص46.

موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.<sup>1</sup>

و جاء النص على التجزئة على أنها: "التجزئة هي: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".<sup>2</sup> فهذه المادة نصت على البيع والإيجار كغرض آخر لرخصة التجزئة إضافة إلى التقسيم إلى قطعتين أو أكثر.

### ثانيا: نطاق تطبيقها ومحتواها

رخصة التجزئة لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها، كما فرض عدم منح الرخصة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، ويمنع الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبنية إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وللتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>3</sup> وهناك استثناء على أشغال التجزئة الخاصة بوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل الخاصة التابعة للدولة.<sup>4</sup>

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 15-19- نجده نص على ما يلي: "تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث ما يأتي:

<sup>1</sup> \_ انظر المادة 07: من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ المادة 2 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. ج.ر.ج، العدد 44، الصادرة بتاريخ 3 غشت 2008

<sup>3</sup> \_ بكرة لعور، << دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري >>، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني عشر جامعة الجزائر-سبتمبر 2016، ص 27.

<sup>4</sup> \_ انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

\*شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزئة إلى شبكة من الطرق والماء و التطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.

\*مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.<sup>1</sup>

يرفق قرار رخصة التجزئة بنسخة من الملف يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط إلى صاحب الطلب ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتوضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتحفظ نسخة بأرشفيف الولاية ونسخة أخرى لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، كما تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، ولرخصة التجزئة أثر قانوني وإنشاء وحدات عقارية جديدة يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية.<sup>2</sup>

### ثالثا: إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة

تتم عملية منح رخصة التجزئة وفق ثلاث إجراءات أساسية وتتمثل في ضبط وثائق ملف طلب الرخصة، ودراسة الملف من قبل الهيئة المختصة، وأخيرا منح الرخصة من قبل الهيئة المختصة.

أ-ملف رخصة التجزئة : تتم دراسة ملف رخصة التجزئة من خلال التعرف على صاحب الطلب، وعلى الكشف على ما يتضمن الملف من وثائق، وكيفية إيداع الملف على مستوى إدارة البلدية.

\*صاحب طلب رخصة التجزئة : الحصول على رخصة التجزئة أمر ضروري في كل مشاريع التجزئة من أجل تقادي التجزئات العشوائية وعلى تطبيق مخططات التعمير؛ فإن مبدأ تطبيق قاعدة إلزامية رخصة التجزئة متضمن في المادة 58 من قانون 90-29 والمادة 3 من قانون 08-15، والمجزئ المعني بقرار رخصة التجزئة قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا أو عاما، والاستثناء عن تطبيق قاعدة إلزامية رخصة التجزئة: وهي تخص التجزئة طقت العسكرية

<sup>1</sup> انظر المادة:19، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ كيجل سلسبيل آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015، 2016، ص 56.

ذات البعد الأمني والتجزؤ الاقتصادية ذات البعد الاستراتيجي، وذلك طبقا لما جاء في الرسوم رقم 15-19 في المادة (2).<sup>1</sup>

كما جاء في نص المادة (8) من نفس المرسوم بأنه: "يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه.

\***وثائق الملف** : ويتضمن ملف طلب رخصة التجزئة وثائق إدارية وأخرى تقنية؛ الإدارية تتضمن الطلب وسند الملكية كوثائق أساسية، بالإضافة إلى وثائق أخرى، أما التقنية فتتضمن وثائق بيانية وأخرى مكتوبة.<sup>2</sup>

\***إيداع ملف طلب رخصة التجزئة** : يودع طلب رخصة التجزئة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>3</sup> الذي تقع الأرض محل التجزئة في دائرة اختصاصه، وهذا بعدما يتم طالب الرخصة ملفه بجميع الوثائق التقنية والإدارية السابق ذكرها. بعد استكمال الملف يرسل في خمسة نسخ لدى الجهة المختصة بالرقابة على الأشغال في هذه المرحلة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب نص المادة 61 من القانون رقم 90-29 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19، بدوره يرسل نسخة منه لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال 8 أيام إذا كان ممثلا للبلدية وفي أربعة نسخ في باقي الحالات.<sup>4</sup>

**ب-دراسة ملف طلب رخصة التجزئة** : تتم دراسة الطلب على حسب الجهة الإدارية المعنية بتسليم الرخصة، فإذا كان تسليم هذه الأخيرة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن دراسة الطلب تكون على مستوى الشباك الوحيد للبلدية الذي يتم فتحه على مستوى البلدية، أما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن دراسة الطلب يكون على مستوى الشباك الوحيد للولاية والذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية، ولقد استحدث المشروع الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية بموجب المرسوم التنفيذي 15-19، بحيث أصبحت الملفات تدرس على مستوى البلدية أو

1. كمال تكواشت، <رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19>، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، د، جامعة الحاج لخضر باتنة، د س، ص429.

2. كمال تكواشت، نفس المرجع، ص429-430.

3. انظر المادة: 61 من القانون رقم 90-29. السابق ذكره

4. شهرزاد عواید، مرجع سابق، ص81



على مستوى مديرية التعمير أي في مكان واحد بعدما كانت ترسل إلى مختلف الجهات لإبداء رأيها.<sup>1</sup>

ج- منح رخصة التجزئة: يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولائي في أجل ثمانية أيام المالية لإيداع الملف، حيث يتم التحقيق في هذا الملف. أما إذا كان يتصرف بصفته ممثل للدولة فعليه أن يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي (مديرية التعمير والبناء) لإبداء رأيها بموافقة ذلك في أجل ثمانية أيام المالية لتاريخ إيداع الملف، يجب أن يتبع الملف المرسل في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول الانعكاسات التي يمكن أن تنتج عن إنجاز الأراضي المجزأة.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: شهادة التعمير

إن شهادة التعمير يكمن دورها من خلال تحديد السلطة الإدارية لطريقة استعمال الأفراد لملكيتهم، و لهذه الشهادة مميزاتا وخصائصها التي تميزها عن رخصة البناء وباقي الشهادات الأخرى.

### أولا: تعريفها

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.<sup>3</sup>

كما جاء في المرسوم التنفيذي 91-176 تنص على أن: "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية". وعليه فإن شهادة التعمير تطلب اختياريًا وليس

<sup>1</sup> \_ كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مرجع سابق، ص431.

<sup>2</sup> \_ غواس حسينة، مرجع سابق، ص78.

<sup>3</sup> \_ انظر المادة : 51من قانون 90-29. السابق ذكره.

إلزاميا بحسب كلمة "يمكن" وذلك قبل البدء في الدراسات، يعني قبل وضع مخطط للبناء من أجل تحديد حق البناء والارتفاقات ، لتظهر أن هذه الشهادة سابقة لرخصة البناء.<sup>1</sup>

وعرفت شهادة التعمير بأنها وثيقة صادرة عن البلدية، تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية فهي ليست إجبارية لذلك لم يرتب المشرع أي جزاء عند عدم الحصول عليها ، وهي ليست رخصة بل هي مجرد وثيقة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، إذا هي ليست قرارا إداريا وإنما هي مجرد وثيقة إدارية توضيحية تسلم لطالباها صاحب الملكية العقارية، تبين له حقوقه في البناء والارتفاقات اللازمة لعقاره.<sup>2</sup>

### ثانيا: نطاق تطبيق شهادة التعمير

لم يحدد المشرع الجزائري نطاق تطبيق شهادة التعمير بصفة صريحة في قوانين التعمير ، فهذا يعني أنها تطبق في كل التراب الوطني وعلى كل الأشخاص باستثناء أحكام شهادة التعمير نجد أنه تطبق هذه الشهادة على كل الأراضي المتواجد في التراب الوطني، فالمادة 51 من القانون رقم 90-29 لم تحدد نوع معين من الأراضي التي تخضع لهذه الشهادة، مما يعني أنه يتم تطبيقها على أي أرض مهما كان موقعها بغرض معرفة مدى قابليتها للبناء وكذا الارتفاقات التي تخضع لها هذه القطعة الأرضية.<sup>3</sup>

كما أن المادة 51 من قانون 90-29 قد نصت على نطاق تطبيق رخصة التجزئة على الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.<sup>4</sup> حيث أورد المشرع استثناءات على تطبيق شهادة التعمير و هذا ما نجد في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص على أنه:"لا يعني هذه الشهادة الهياكل القاعدية التي تحمي سرية الدفاع الوطني والتي تشمل الهياكل القاعدية التي تحمي سرية الدفاع الوطني والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية

<sup>1</sup> \_عربي باي يزيد،استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، مرجع سابق، ص222.

<sup>2</sup> \_شهرزاد عوايد، مرجع سابق ، ص98

<sup>3</sup> \_لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، مرجع سابق ، ص 305.

<sup>4</sup> \_انظر المادة :51 من قانون 90-29.السابق ذكره.

المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا يعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى.<sup>1</sup>

### ثالثا: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

للحصول على شهادة التعمير يجب تقديم طلب أمام الجهة الإدارية المختصة حيث يتم دراسة الطلب وتسليمه وهو كالآتي:

يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب .

- اسم مالك الأرض .

- تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها، وتسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.<sup>2</sup>

### رابعا: رفض منح شهادة التعمير

يمكن للجهة المختصة بمنح هذه الشهادة كأداة للرقابة القبلية على أشغال التهيئة والتعمير رفض تسليمها، ولكن المشرع مكن صاحب شهادة التعمير الذي يرضه الرد الذي تم تبليغه به، في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و في هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب في مدة 15 يوما.

<sup>1</sup> \_المادة:1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_المادة 3 من نفس المرسوم.

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال الفترة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الولاية المكلفة بالتعمير الولائية على أساس على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب، و بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: الرقابة البعدية للإدارة في مجال التهيئة والتعمير

تتجسد الرقابة الإدارية البعدية في الرخص والشهادات المتمثلة في شهادة ، المطابقة،التقسيم ،ورخصة الهدم ،و تمارس من قبل الهيئات المؤهلة قانونا أثناء وعند الانتهاء من انجاز البناية،إضافة إلى مجموعة من الهيئات الإدارية التي أنشأها المشرع لتعزيز الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير نظم المشرع الجزائري لذا سنخصص هذا المبحث لدراسة الرخص و الشهادات كآلية بعدية لرقابة الإدارة على أشغال التهيئة و التعمير(المطلب الأول)، و رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي والهيئات الإدارية الأخرى في مجال التعمير (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الرخص والشهادات كآلية للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير

نظم المشرع الجزائري بإضافة إلى رخصة البناء، و رخصتا التجزئة والتعمير الذي تطرقنا إلى ذكرهم في الرقابة القبلية سابقا ، مجموعة من الرخص والشهادات تدخل في إطار الرقابة البعدية على أشغال التهيئة و التعمير ،وهذا رغبة منه في ضبط مجال العمران بصورة دقيقة. وتتمثل هذه الأدوات في شهادة المطابقة( فرع أول)، وشهادة التقسيم (فرع ثاني)، و رخصة الهدم( فرع ثالث ) .

### الفرع الأول: شهادة المطابقة.

عمد المشرع الجزائري إلى إلزامية مطابقة الأشغال المنجزة مع ما ورد في رخصة البناء ،وهذا باستصدار شهادة المطابقة وتعد شهادة المطابقة من وسائل الرقابة الإدارية البعدية

<sup>1</sup> \_لعويجي عبد الله ،التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ،مرجع سابق ، ص 310.

في مجال التعمير, ونظرا لأهميتها البالغة سنتطرق إلى مفهومها (أولا), وإجراءات تسليمها (ثانيا).

### أولا: مفهوم شهادة المطابقة

#### 1\_تعريف شهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق و تطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها<sup>1</sup>.

ويمكن القول عنها بأنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء و المستفيد منها, تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) و تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب الترخيص بالبناء, مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.<sup>2</sup>

و تعد شهادة المطابقة وسيلة تبين مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.<sup>3</sup>

ولقد نصت المادة 75 من القانون 90\_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي" ونلاحظ أن المشرع لم يضع تعريفا لها وإنما وضع الغرض منها وهو إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء وتطبيقا و من خلال هذه التعريفات يمكن القول أن شهادة المطابقة هي قرار إداري يتضمن إقرار من جانب الإدارة, بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> \_عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مرجع سابق ص 231.

<sup>2</sup> \_عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 657.

<sup>3</sup> \_عزاوي عبد الرحمن <<حالة شهادة المطابقة>>، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع

2008، ص 15.

**2\_ خصائص شهادة المطابقة:** تتميز شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة للرقابة البعدية بعدة خصائص نذكر منها :

\_ شهادة المطابقة وثيقة إدارية.

\_ تعد من رخص الضبط الإداري ,التي تهدف من خلالها الإدارة منحها للرقابة البعدية على مطابقة أعمال البناء لأحكام رخصة البناء , بغرض المحافظة على النظام العام الجمالي .

\_ لا يمكن رفض شهادة المطابقة إلا للأسباب المستخلصة من الأحكام و القوانين والتنظيمات المعمول بها, ويجب أن يكون الرفض معلل تعليلا قانونيا.

\_وثيقة قانونية منظمة بموجب نصوص قانونية خاصة, وذلك في القانون 90\_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم, و القانون 08\_15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنيات وإنهاءها,و المرسوم التنفيذي رقم 19\_15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير.<sup>2</sup>

## **2\_ الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:**

يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواه , سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه , أو من طرف الوالي,أو الوزير المكلف بالعمران , كما أنها تحدث أثرا قانونيا , يتمثل في تأكيد شرعية الأشغال المنجزة, ومطابقتها لرخصة البناء.<sup>3</sup>

كما أن الفائدة العملية وقيمتها القانونية تكمن في مضمون نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 91\_176 حين تنص على أنها تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو

<sup>1</sup> \_حمدي باشا, مرجع سابق, ص 131 .

<sup>2</sup> \_ميمونة سعاد, <<شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني>>,مجلة التعمير و البناء, العدد 02, جامعة تلمسان سنة 2020 ص 54.

<sup>3</sup> -اوراغ اسيا, <<شهادة المطابقة و المنازعات المترتبة عنها>>,مجلة التعمير والبناء, العدد 01,جامعة باتنة, 2019,ص

تربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية".<sup>1</sup>

**ثانيا :إجراءات تسليم شهادة المطابقة.**

نظم المشرع مجموعة من الشروط للحصول على شهادة المطابقة وتتمثل هذه الشروط

في:

### 1\_ حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

يقوم المستفيدون من رخصة البناء بعد الانتهاء من الأشغال بإيداع تصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي, بانتهاء الأشغال, ويكون هذا الإيداع محصورا في اجل (30)يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال,ويرسل المستفيد من رخصة البناء, هذا التصريح في نسختين مقابل وصل إيداع,بعدها ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير, على مستوى الولاية, و تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء, لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي,ومصلحة الدولة بالتعمير على مستوى الولاية, لا سيما الحماية المدنية,وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى,<sup>2</sup> تجتمع لجنة مراقبة المطابقة, وذلك بعد استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية,وذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع الأشغال<sup>3</sup>, وقبل إجراء المراقبة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ إجراء عملية المراقبة قبل(08) أيام على الأقل, وبعد إجراء المراقبة, يعد محضر الجرد,الذي تدون فيه جميع الملاحظات, وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر<sup>4</sup>. يمنح للمعني أجل لا يمكن أن يتجاوز 03 أشهر للقيام بإجراء المطابقة, وبانقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح مديرية التعمير والبناء شهادة

<sup>1</sup> \_عزاوي عبد الرحمن الرخص الإدارية في التشريع الجزائري, مرجع سابق, ص 658.

<sup>2</sup> \_ انظر المادة : 57, من المرسوم التنفيذي رقم 91\_176, السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_عبد الله لعويجي <<الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي>>,مجلة الحقوق و

الحرريات , العدد تجريبي , جامعة المسيلة ,د س , ص 277.

<sup>4</sup> \_ انظر المادة:58, من المرسوم التنفيذي رقم 91\_176, السابق ذكره.

المطابقة أو ترفض عند الاقتضاء وتشدرع في الملاحقات القضائية طبقا لنص المادة 78 من قانون 90\_29 المعدل والمتمم<sup>1</sup>.

## 2\_ حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

في حالة عدم تصريح المستفيد من رخصة البناء بانتهاء الأشغال ضمن الشروط والآجال المطلوبة تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup> و يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلا مؤهل قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم 15\_19 مع ممثل القسم الفرعي للتعمير<sup>3</sup>.

## 3\_ حالة الرفض أو السكوت:

يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة في حالة ما إذا لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا في هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة خمسة عشر يوم وفي حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول يمكن له أن يقوم بإيداع طعنا ثانيا لدى الوزارة المتعلقة بالعمران خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ الطعن، ثم تقوم مصالح الوزارة المتعلقة بالعمران بأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفه، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب، أو بإخطاره بالرفض المبرر، وذلك في أجل خمسة عشر يوم، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن له رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> \_ غواس حسينة، مرجع سابق ص 103.

<sup>2</sup> \_ سي مرائب شهرزاد <شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 08\_15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسويق>، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة الجزائر، سنة 2017، ص 202.

<sup>3</sup> \_ انظر: المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 السابق ذكره .

<sup>4</sup> \_ انظر المادة: 69 من نفس المرسوم.



## الفرع الثاني: شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم احد أهم عقود التعمير, التي نص عليها المشرع الجزائري, وسنتطرق من خلال هذا الفرع إلى مفهوم شهادة التقسيم (أولا) , وإجراءات إعدادها وتسليمها (ثانيا).

### أولا: مفهوم شهادة التقسيم:

جاء في نص المادة 59 من القانون رقم 90\_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتم "تسلم لمالك الإطار المبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>1</sup> و عليه يمكننا القول بان شهادة التقسيم وثيقة إدارية, تمنح بموجب قرار إداري, تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين, أو عدة أقسام.

فهي شهادة تعني العقارات المبنية, ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة, لأن المشرع ألزم مالك البناية الراغب في تقسيم العقار المبني, بإحداث حصص مستقلة, على أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه, مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا, وبالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية, لأنها تقسم الحدود المبنية المراد تجزئتها, وتمكنه بذلك من تقادي الأخطار أو الأضرار التي يمكن أن تحدث, وعليه فلا يمكن تقسيم البناء إلا بالحصول على هذه الشهادة<sup>2</sup>.

### 1\_ الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم:

يتم تسليم شهادة التقسيم بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة التي حددتها المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و بالنتيجة فشهادة التقسيم تعد قرار إداري وتحدث أثرا قانوني متمثل في تقسيم وحدة عقارية مبنية إلى وحدات متفرقة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> حمدي باشا, مرجع سابق. ص 185.

<sup>2</sup> عبايدية سارة, <<شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15 \_

19>>, مجلة تشريعات التعمير والبناء, العدد الثالث, جامعة تبسة, 2017, ص 208.

<sup>3</sup> حمدي باشا, نفس المرجع, ص 186.

## ثانيا: إجراءات إعداد طلب شهادة التقسيم

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم, على مستوى الشباك الوحيد للبلدية, بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء,<sup>1</sup> ومن أجل الحصول على شهادة التقسيم يجب أن يتقدم مالك العقار, أو موكله, بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه, مدعما بما يلي:

\_ نسخة من عقد الملكية أو التوكيل طبقا لأحكام الأمر 58\_75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.

\_ تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة و شبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

\_ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 تشتمل على البيانات التالية:

\_ حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

\_ مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية, والمساحة الإجمالية الأرضية والمساحة المبنية من الأرض.

\_ بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية, والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك.

\_ تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

\_ اقتراح تقسيم القطعة الأرضية.

\_ تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.<sup>2</sup>

ثم يقوم المالك أو موكله, بإرسال طلب شهادة التقسيم مرفقا مع الوثائق السابقة في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا, لمحل وجود القطعة الأرضية المراد تقسيمها, و يسجل تاريخ إيداع الطلب في المواعيد القانونية مقابل وصل

<sup>1</sup> \_ انظر المادة: 37, من المرسوم التنفيذي, رقم 15\_19, السابق ذكره .

<sup>2</sup> \_ انظر المادة: 28, من المرسوم التنفيذي رقم 91\_176, السابق ذكره .

يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون<sup>1</sup>.

**ثالثا: إصدار قرار شهادة التقسيم .**

**1\_ تسليم شهادة التقسيم :** تسلم شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلا للبلدية أو باعتباره ممثلا للدولة، ويكون ذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب، إلى مصلحة الدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، من أجل إبداء الرأي بالموافقة في حالة إصدار شهادة التقسيم، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلا للدولة، أما إذا تصرف باعتباره ممثلا للبلدية، فإنه في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية باسم البلدية، بتحضير الملف، مع ضرورة إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير، على مستوى الولاية، كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>2</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليمها<sup>3</sup>.

**2\_ في حالة الرفض:**

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرفض تسليم شهادة التقسيم بقرار مسبب ويمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو وفي حال سكوت السلطة المختصة عن الرد في الآجال المطلوبة عن الرد أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية في وفي هذه الحال تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض 15 يوما، و في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول يمكنه إيداع طعن ثاني خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ الطعن.

<sup>1</sup> انظر للمواد: 36,37، من المرسوم التنفيذي رقم 15\_ 19 السابق ذكره.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011\_2012، ص 156.

<sup>3</sup> انظر المادة : 39، من المرسوم التنفيذي 15 \_ 19، السابق ذكره.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: رخصة الهدم.

تعتبر رخصة الهدم من أدوات التهيئة والتعمير ومن آليات الرقابة البعدية، حيث تشترط رخصة الهدم مثل باقي الرخص، فيكون كل منها تصدر بموجب قرار إداري، مضمونه القيام بعملية عمرانية بناء أو هدم لذا سنحدد مفهومها وإجراءات إعداد ومنحها على النحو التالي .:

أولاً: مفهوم رخصة الهدم.

#### 1\_ تعريف رخصة الهدم:

يتحاشى المشرع غالباً الخوض في مسألة تعريف بعض المواضيع كما هو الحال في رخصة الهدم، مفسحاً المجال في ذلك إلى الفقه، فقد عرفت على أنها قرار إداري، صادر عن جهة إدارية مختصة، تمنح للمستفيد بموجبها حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف، وتعد إجراء إلزامياً وإجبارياً يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات، الموجودة ضمن أماكن مصنفة، وفي طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية، أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، طبقاً للأحكام القواعد القانونية المعمول بها،<sup>2</sup> وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم، سندا لبنايات مجاورة أو بالقرب من الأماكن المصنفة<sup>3</sup>.

ولقد اكتفت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بتحديد نطاقها الموضوعي بقولها: "تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول

<sup>1</sup> \_ حمدي باشا، مرجع سابق، ص 192.

<sup>2</sup> \_ حمدي باشا، نفس المرجع، ص 151.

<sup>3</sup> \_ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مرجع سابق، ص 105.

مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 90\_04 المتعلق بحماية التراث الثقافي"<sup>1</sup>.

## 2\_ الطبيعة القانونية لرخصة الهدم:

يتم تسليم رخصة الهدم بإرادة منفردة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بغض النظر عن الجهة التي سلمت رخصة البناء كما أنها تحدث أثرا قانونيا يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من بناية ويقصد بالإزالة محو آثار البناء القائم تماما سواء كلياً أو جزء منه، متى كان هذا الجزء المؤثر على مجموعة البناء أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي هذا، في بعض الزوائد من البناء والذي يكون قابلاً للتحسين<sup>2</sup>.

## 3\_ خصائص رخصة الهدم:

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصوصيات التي تجعلها مختلفة عن رخص البناء الأخرى ونذكر:

-رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم جزئي أو هدم كلي.

-تتميز بطابع عام، إذ أنها تجبر كل شخص طبيعياً أم معنوياً بالحصول عليها مسبقاً قبل الشروع بعملية الهدم.

\_تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية ومهما يكمن استعمالها.<sup>3</sup>

\_تتميز بالطابع الخاص، كونها تفرض على مناطق خاصة حددها المشرع من خلال القانون 90\_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ بربيع محي الدين ، <<رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري>>،مجلة التعمير و البناء ، العدد الخامس، جامعة وهران 2، سنة 2008، ص104.

<sup>2</sup> \_اميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران في التشريع الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة ، س 2015، ص 26.

<sup>3</sup> \_لعويجي عبد الله ، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه ،مرجع سابق ،ص 297

<sup>4</sup> \_حمدي باشا،المرجع السابق ،ص153.

ثانيا: إجراءات إجراءات تحضير و تسليم رخصة الهدم:

### 1\_ شروط طلب رخصة الهدم:

أ\_ صفة طالب رخصة الهدم: حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15\_19 المتعلق بعقود التعمير الأشخاص الذين يحق لهم تقديم طلب رخصة الهدم و الذي يقدمه حصرا للمصالح المختصة إما: مالك البناية الآيلة للهدم عليه أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو الحيازة. أو موكله, عليه تقديم توكيل طبقا لأحكام القانون المدني أو الهيئة العمومية المختصة, يجب عليها أن تقدم نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.<sup>1</sup>

2\_ الوثائق اللازمة للحصول على رخصة الهدم: للحصول على رخصة الهدم يجب على المالك أو الوكيل أو الهيئة العمومية إرفاق الملف بالوثائق التالية:

\_ تصميم الموقع على السلم الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.  
\_ مخطط للكتلة يعد على سلم. 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم, أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

\_ تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم.<sup>2</sup>

\_ عرض لأسباب العملية المبرمجة.

\_ المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو الشغل.

\_ حجم أشغال الهدم ونوعها.

\_ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

\_ خبرة تقنية ,عند الاقتضاء, لتحديد شروط الهدم المتوقع.<sup>3</sup>

وعند الاقتضاء تقدم الوثائق التالية:

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله , التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه, ص 298.

<sup>2</sup> انظر المادة: 72, من المرسوم التنفيذي 15\_19 السابق ذكره.

<sup>3</sup> أمينة ركاب <>النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15\_19<>, مجلة التشريع والبناء, العدد 04, جامعة تلمسان, 2017, ص 106, 107.

\_نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون 90\_29 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

\_توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75\_58.

\_نسخة من العقد الإداري الذي يتضمن على تخصيص البناية المعينة<sup>1</sup>

يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناية،متضمن خمس نسخ من الطلب المتضمن رخصة الهدم ،وكذا الملفات الملحقة به على أن يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ثم يتم إرسال نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها<sup>2</sup>

طبقا للمادة 67 من المرسوم التنفيذي 91\_176 ،تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم،أراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع،وعلى هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ، وينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة ،ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه (خلال شهر واحد).وقد حدد المشرع اجل ثلاثة أشهر للتحقيق في ملف الطلب يبدأ من تاريخ إيداعه<sup>3</sup>.

**ثالثا : إصدار القرار المتعلق بالهدم.**

### **1\_قبول طلب رخصة الهدم:**

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله،قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،مرجع سابق، ص 141.

<sup>2</sup> \_العزري الزين <<إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري >> ،مجلة المفكر، العدد الثالث ،جامعة

محمد خيضر، بسكرة ، د س،ص 25 .

<sup>3</sup> \_ المادة 65 من القانون 91\_176.السابق ذكره

والهيئات التي تتم في إطار التشريع و التنظيم المعمول به<sup>1</sup> و بالرجوع إلى المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19، فإنه لا يمكن رفض رخصة الهدم، عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهييار البناية.<sup>2</sup>

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه يمكن إيداع رأي بالموافقة، على رخصة الهدم مع تحفظات خاصة، حيث يجب تبليغ القرار والرأي معللين، إلى صاحب الطلب وقد أكدت المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15\_19 بأنه لا يمكن لطالب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم، إلا بعد مرور عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة<sup>3</sup> وتعتبر رخصة الهدم منقضية حسب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 في الحالات الآتية :

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

- إذا توقفت أشغال الهدم في اجل سنة واحدة.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.<sup>4</sup>

### 3\_قرار رفض طلب رخصة الهدم:

يمكن للإدارة المختصة رفض طلب منح رخصة الهدم بقرار مسبب عملا بأحكام نص المادة 62 من القانون رقم 90\_29 التي تنص "لا يمكن رفض طلب الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون".

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار و يمكن للمعني أن يودع طعنا إداريا أو قضائيا مقابل وصل استلام لدى الولاية والمصالح المكلفة بالتعمير طبقا لنص

<sup>1</sup> أبريارش زهرة ،دور البلدية في التهيئة و التعمير ، مذكرة ماجستير،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر، 2010 ،ص 96 .

<sup>2</sup> انظر المادة: 76،من المرسوم التنفيذي 15\_19 السابق ذكره..

<sup>3</sup> انظر المادة: 83 من نفس المرسوم.

<sup>4</sup> انظر المادة: 85 من نفس المرسوم.



المادة 63 من القانون رقم 90\_29 و المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15\_19 ، ويحدد في هذه الحالة أجل تسليم أو رفض المبرر بخمسة عشر يوما<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة على أشغال التهيئة و التعمير

خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاص عام في مجال مراقبة تشييد البناءات المرخص لها بغض النظر عن صاحب المشروع، إذ حرص المشرع على تحميل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم ومراقبة كل بناء يقع على إقليم بلديته، كما حرص على تعزيز آليات الرقابة الإدارية إذ انه انشأ العديد من الهيئات الإدارية التي تلعب دورا مهما في الرقابة و الحفاظ على النظام العمراني بكل أبعاده وسنتطرق من خلال هذا المطلب إلى رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي (فرع أول) ثم نتعرف على رقابة الهيئات الأخرى (فرع ثاني)

#### الفرع الأول: رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يتدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال منح الرخص والشهادات المتعلقة بالنشاطات العمرانية المتمثلة في رخصة البناء, رخصة الهدم, رخصة التجزئة , شهادة التعمير, و شهادة المطابقة, وذلك وفقا لما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 91\_176<sup>2</sup>, ويلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي برقابة الأشغال أثناء التنفيذ (أولا) ومتابعتها عند الانتهاء (ثانيا) والأمر بالهدم إذا لزم ذلك (ثالثا).

أولا: الرقابة من خلال متابعة الأشغال أثناء التنفيذ.

#### 1\_ إعلان المرخص له عن افتتاح الورشة:

<sup>1</sup> حمدي باشا, مرجع سابق, ص 158.

<sup>2</sup> طيبي نادية, طاهر مصطفى, دور الجماعات المحلية في الرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري, مذكره ماستر, كليه الحقوق والعلوم السياسية, جامعة الجبالي بونعامة, خميس مليانة, 2018/2019, ص 12 .

ألزم المشرع الجزائري المالك أو القائم بالأشغال إعلام السلطات المختصة بالشروع في الأشغال، و هذا طبقا لنص المادة 56 من القانون 08\_15 المتعلق بمطابقة البناءات وبعد التصريح بانطلاق الأشغال إجراء جوهري للانطلاق في الأشغال لتسهيل عملية مراقبة البناء<sup>1</sup>

**2\_الزيارات الميدانية:**

نصت المادة 73 مكرر من القانون من القانون 90\_29 "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الأعوان المؤهلين قانونا زيارة البناءات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية<sup>2</sup>.

و لقد جعل إمكانية إجراء هذه الزيارات في أي وقت خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الانجاز، نهارا أو ليلا أو أثناء العطل، كما يمكن أن تتم الزيارة بشكل فجائي وفي أوقات غير مبرمجة أو خارج أوقات العمل<sup>3</sup>، وهذا ما أكدت عليه المادة 58 من القانون 08\_15 المتعلق بمطابقة البناءات بنصها "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الانجاز القيام شخصا أو عن طريق الأعوان المكلفين قانونا بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من اجل معاينة أشغال البناء<sup>4</sup>، ويلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد جدول زمني للزيارات المقررة لورشات الأشغال، ويقوم بتبليغ نسخة من هذا الجدول كل من الوالي ومدير التعمير المختص إقليميا<sup>5</sup>.

### 3\_الحق في طلب المستندات:

<sup>1</sup> \_احمادو فاطمة <<الرقابة الإدارية على أعمال البناء>>، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة سيدي بلعباس، سنة 2017، ص 56، 55.

<sup>2</sup> \_المادة 06 من القانون رقم 04\_05، المؤرخ في 14 غشت 2004 يعدل ويتم القانون 90\_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 1 ديسمبر 1991، الجريدة، ر، ج، العدد 51، سنة 2004.

<sup>3</sup> \_تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة\_1، س 2016\_2017، ص 402.

<sup>4</sup> انظر المادة: 58 من القانون 08\_15 السابق ذكره

<sup>5</sup> \_بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، س 2016/2017 ص 37.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء من المالك أو من صاحب المشروع بصفة إلزامية وهذا ما أكدت عليه المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 06 55 والمتمثلة في التصريح بالورشة ورخصة البناء ورخصة الهدم<sup>1</sup> ومن خلال هذه المادة يتبين لنا انه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثله قانونا أو صاحب المشروع الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:

\_التصريح بفتح الورشة

\_رخصة البناء

\_رخصة الهدم عند الاقتضاء<sup>2</sup>.

**ثانيا: متابعة الأشغال عند انتهائها**

نصت المادة 56 من القانون رقم 90\_29 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 "يجب على المالك و صاحب المشروع أن يخطر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة<sup>3</sup> و هذا ما أكدت عليه المادة 75 من القانون 90\_29 بنصها "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي و لقد تطرقنا إليها سابقا<sup>4</sup>.

**ثالثا: الأمر بالهدم كإجراء ردي**

أعطى المشرع للإدارة سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية تم إنشاؤها بدون رخصة البناء وهذا بدون اللجوء للقضاء ,عكس ما كان عليه الأمر سابقا، ولقد نصت المادة 76 من القانون 05\_04 مكرر إجراءات يتم إتباعها من طرف الإدارة لمباشرة عملية الهدم , وتتمثل هذه الإجراءات في تحرير محضر من أحد الأعوان وهذا من أجل إثبات المخالفة, ويرسل

<sup>1</sup>-احامادو فاطمة, المرجع سابق , ص 57 .

<sup>2</sup>\_غواس حسينة, مرجع سابق ,ص 119.

<sup>3</sup>\_حماني ساجية, مرجع سابق , ص 68.

<sup>4</sup>\_انظر المادة: 75, من القانون 90\_29 , السابق ذكره

المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة , وترسل نسخة حسب الحالة الى رئيس المجلس الشعبي ومدير التعمير و البناء, وهذا في اجل 07 أيام ,ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم في اجل 08 أيام , ابتداء من تاريخ استلام محضر معاينة المخالفة<sup>1</sup>

### الفرع الثاني رقابة الهيئات الإدارية الأخرى

لقد حرص المشرع الجزائري على تعزيز آليات الرقابة الإدارية إذ انه انشأ العديد من الهيئات الإدارية التي تلعب دورا مهما في الرقابة و الحفاظ على النظام العمراني بكل أبعاد وسنتطرق من خلال هذا المبحث إلى أهم هذه الهيئات من خلال الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (فرع أول) الوكالة الوطنية للتهيئة و التعمير. ( الفرع الثاني) المتفشية العامة للعمران و المفتشية الجهوية (فرع ثالث)

#### أولاً: الهيئة الوطنية لمراقبة البناء التقنية

#### 1\_ مفهوم الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء:

تم إحداث الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بمقتضى الأمر رقم 85/71 مكرر المؤرخ في 29 ديسمبر 1971 والذي تضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي<sup>2</sup>، ثم بموجب المرسوم رقم 205/86 المؤرخ في 19 أوت 1986 والمتضمن هيئة المراقبة التقنية للبناء<sup>3</sup>

قسمت هذه الهيئة في أوت 1986 إلى خمسة هيئات كلها تقوم بنفس المهام وهي: هيئة الوسط، الجنوب، الغرب، الشرق ، الشلف و تمّ توسيع مجال عمل هذه الهيئة، لتشمل كافة أشغال البناء والتعمير ، ومن أجل ذلك تمّ إنشاء تنظيم تقني للرقابة التقنية للأشغال العمومية بموجب المرسوم رقم 210/86 المؤرخ في 18/08/1986، وآخر خاص بالري ، وآخر

<sup>1</sup> تكواشت كمال, التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم, مرجع سابق , ص 402.

<sup>2</sup> الأمر رقم 71\_85 مكرر, المؤرخ في 29 ديسمبر 1971, المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية وتحديد قانونها الأساسي, الجريدة الرسمية الجزائرية, العدد 04, الصادرة 14 يناير 1972.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 86\_205, المؤرخ في 19 غشت 1986, يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء, ج ر ج العدد 34 أوت 1986

خاص بالرقابة التقنية الدائمة بموجب المرسوم رقم 213/86 المؤرخ في 18/08/1986<sup>1</sup> حيث و بناء على المادتين 1 و 2 من المرسوم رقم 205/86، تم تغيير هيكل هيئة المراقبة التقنية للبناء، المحدثه بالأمر رقم 85/71 مكرر، وهدفها وتنظيمها إذ تم تغيير تسمية هذه الهيئة لتصبح " الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد"، و تعد مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير. وتخضع للقواعد و التشريع المعمول به<sup>2</sup>

## 2\_ مهامها:

تمارس مهمة الرقابة التقنية، بواسطة الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد، التي تعد هيئة مكلفة بمراقبة حسن سير المشروع، سواء في مرحلة الإعداد أو الانجاز وبحضور ممثلها وقت التسلم النهائي للمشروع، وتقوم هذه الهيئة بتقديم خدماتها في مقابل مالي (أجر) بناء على طلب رب العمل، إذ يفرض المشرع الجزائري على هذا الأخير، إبرام اتفاقية مع الهيئة المذكورة، فيما يخص البنائيات التي تدخل ضمن اختصاصها، وعلى المهندس المعماري أو مكتب الدراسات تقديم يد المساعدة لرب العمل عند إبرام هذه الاتفاقية و تكمن مهمة الهيئة المكلفة بالرقابة التقنية للبناء أساسا، فيما يلي:

\_ رقابة جودة المواد المعدة للبناء في المصنع، والاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره، وأعمال ضبط المقاييس و البحث، وأساليب تقنيات الإنجاز.

\_ إعداد التنظيمات وبرامج البحث التي تعتمد في ضبط عناصر التشريع، والتنظيم الخاصين بالمقاييس والقواعد، لاسيما المقاييس التقنية الجزائرية في بناء العمارات.

\_ تطوير مناهج الرقابة ونظمها، و تكوين المستخدمين المؤهلين، وتجديد معلوماتهم، وتحسين مستواهم في هذا الميدان.

<sup>1</sup> \_ شيخ نسيمه، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء ، مذكرة دكتوراه ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة وهران 02، 2015،2016، ص 166.

<sup>2</sup> \_ انظر المواد: 01،02 من المرسوم رقم 205\_86، السابق ذكره.

تسليم التأشيرات المطلوبة لدى مؤسسات التأمين الوطنية في إطار القانون، كتسليم شهادة المراقبة للمقاولين المكلفين بإنجاز المشروع، لتمكينهم من إبرام عقود تأمين، ضد العواقب المالية المترتبة عن المسؤولية العشرية.

وتسخر هذه الهيئة جميع الوسائل البشرية والمادية والمالية اللازمة قصد بلوغ أهدافها وأداء مهمتها على أكمل وجه في حدود اختصاصاتها.<sup>1</sup>

## ثانيا الوكالة الوطنية للتهيئة و التعمير

أنشئت الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09\_344.<sup>2</sup> ويوجد مقرها بالجزائر العاصمة ولها إمكانية إنشاء فروع في أي مكان من التراب الوطني لتتمكن من أداء مهامها، و الاطلاع على ما يحدث في الميدان تحت اسم "الوكالة الجهوية"<sup>3</sup> وهي مؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالاستقلال المالي و الشخصية المعنوية، توضع تحت وصاية وزير السكن والعمران و تخضع إلى قواعد القانون الإداري في علاقتها مع الدولة، وإلى قواعد القانون الخاص في علاقاتها مع الغير و إلى قواعد القانون المدني و القانون التجاري<sup>4</sup>، هذا ما جعل المشرع يعتبرها الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير، وجعلها قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة و الجماعات المحلية<sup>5</sup>

## 2\_ مهام الوكالة الوطنية للتهيئة و التعمير

القيام نيابة و لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة، خاصة بإدارة المشروع المتعلقة بالمناطق السكنية و التجزئات والمناطق الحضرية و انجاز دراسات المقاربة وكذا إعداد ومتابعة المخططات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها، ودراسة و إعداد

<sup>1</sup> \_ شيخ نسيم، مرجع سابق، ص 166.

<sup>2</sup> \_ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09\344 المؤرخ في 22 أكتوبر، س 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتهيئة و التعمير، ج، ر، ج العدد 61، 25 أكتوبر س 2009.

<sup>3</sup> \_ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، مرجع سابق ص 267.

<sup>4</sup> \_ أنظر المادة 1: من المرسوم 09\_344، المذكور سابقا.

<sup>5</sup> \_ مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، س 2012، 2011 ص 139.

المخططات العمرانية، والقيام بكل دراسة ذات صلة بتطوير المجمعات والمناطق الريفية<sup>1</sup>.

إعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير. المساهمة في التخطيط العمراني وعليه فإن المشرع الجزائري اخص الوكالة الذي يتجسد من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي تهدف لتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على ، الشروط الكفيلة بترشيد استعمال المساحات الطبيعية والمحافظة على النشاطات الفلاحية و حماية المساحات التي تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية والأراضي ذات المنفعة العامة حساسة والمواقع والمناظر من جهة و والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية من جهة أخرى فضلا عن شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية كما تحدد أيضا شروط التهيئة والمياه والبناء<sup>2</sup> وكذا ارتفاعات عدم البناء وقيود البناء والوقاية من هيئة و كيفية تصريف النفايات الأخطار الطبيعية والتكنولوجي<sup>3</sup>

### ثالثا : المفتشية العامة للعمران والمفتشيات الجهوية

#### 1\_المفتشية العامة للعمران .

اسند المشرع لكل من المفتشية العامة للعمران و المفتشية الجهوية

جاء في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 388 \08 المؤرخ في 27 نوفمبر سنة 2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، انه وتطبيقا لأحكام المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 180\08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق لأول يوليو سنة يهدف هذا المرسوم إلى تحديد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، التي تدعى في صلب النص "المفتشية العامة." و تعد المفتشية العامة للعمران وسيلة من وسائل مراقبة مخالفات التهيئة والتعمير وتكلف المفتشية

<sup>1</sup> \_مزوزي كاهنة ، المرجع السابق ، ص 140.

<sup>2</sup> \_العربي باي يزيد>> دور الوكالة الوطنية في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري>> مجلة التعمير و البناء، العدد الأول، جامعة باتنة ، سنة 2017 ، ص 8.

<sup>3</sup> \_العربي باي يزيد، نفس المرجع ، ص 8.

العامة بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار  
المبني<sup>1</sup>

## أ\_ مهام المفتشية العامة للعمران

تعمل المفتشية العامة للعمران والبناء على تطبيق التشريع والتنظيم المعمول به في مجال  
البناء والعمران وحماية الإطار المدني عن طريق القيام بالمهام الآتية :

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء و الإطار المدني واقتراح  
مجموعة من التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها و تعزيز عملها

\_ تقوم بصفة دورية بتقييم تدابير و أعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران  
المؤهلة لهذا الغرض.وتقوم باقتراح كل إجراء سواء كان قانونيا أو ماديا من شأنه تعزيز  
عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات و أعمال العمران.

كما تقوم بزيارات التقييم و التفتيش والمراقبة وإجراء تحقيقات حول كل وضعية يمكن أن  
تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم.

-تسيير البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار  
المبني. و المنشأة على المستوى المركزي بمقتضى التنظيم المعمول به و نشر محتواها  
سنويا للجمهور.<sup>2</sup>

## 2\_المفتشية الجهوية

أنشأت المفتشية الجهوية للعمران بموجب المرسوم التنفيذي 08. 389 والمتمم بموجب  
المرسوم التنفيذي 10\284، كمصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار

<sup>1</sup> بلعبيات مراد، قيشو يوبا، <<الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر>>، مجلة التشريعات والبناء،  
العدد الثاني، جامعة الأغواط، سنة 2017، ص 55.

<sup>2</sup> المادة 1 من المرسوم التنفيذي 388-08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و  
البناء وتنظيمها وعملها، ج، ر، العدد 69 سنة 2008.



المبني<sup>1</sup> وتعد جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني وتكلف في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني

### مهامها:

نذكر البعض من مهامها

تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها وتضمن المفتشية الجهوية للعمران تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أشغال وأعمال العمران والبناء، كما تقوم بإعداد ملخصات حصيلة نشاط مديريات العمران والبناء بصفة دورية

تقوم بتصوير وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم وذلك. بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية الذي يدخل ضمن اختصاصها<sup>2</sup>

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني كما تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق وكذا تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني تقترح والاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> \_المرسوم التنفيذي رقم 08\_389، المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، الذي يحدد مهام المفتشية الجهوية للعمران والبناء وتنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية العدد 69، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10 284 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010 ج.ر.ج، العدد 69، المؤرخة في 7 ديسمبر 2008.

<sup>2</sup> \_انظر المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> \_بلكعييات مراد أقيشو يوبا، مرجع سابق ص56

## خلاصة الفصل

نلخص من خلال دراستنا لهذا الفصل أن المشرع الجزائري اصدر مجموعة من النصوص والقوانين التي تمكن الإدارة من فرض سلطتها الرقابية على كافة أشغال التهيئة و التعمير ومن أهم هذه النصوص قانون 04\_05 المعدل والمتمم للقانون 90\_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير, المرسوم التنفيذي 15\_19 المتضمن كفيات تحضير عقود التعمير, والقانون 08\_15 المتعلق بمطابقة البناءات, وكذلك المرسوم 91\_176 المتعلق بقواعد التعمير, وغيرها من النصوص القانونية والتي حدد من خلالها الآليات والوسائل التي تجسد الرقابة الإدارية القبلية في مجال التعمير ولقد إستهلينا هذا الفصل باهم الآليات التي جسدها المشرع من خلال دراستنا لمخططات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي بدراسة تعريفهما و إجراءات إعدادهما والآثار التي تخلفها كما تطرقنا إلى الرقابة القبلية من خلال استصدار الشهادات و الرخص المتمثلة في رخصة البناء قبل القيام بأي عملية بناء ورخصة التجزئة شهادة التعمير. ثم تطرقنا إلى الرقابة البعدية للإدارة والمتمثلة شهادة مطابقة البناءات شهادة التقسيم ورخصة الهدم ثم تناولنا رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي والهيئات الأخرى من خلال رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي تكون من بداية الأشغال إلى نهايتها والأمر بالهدم كإجراء ردي, وفي إطار تعزيز المشرع للرقابة على اشتغال التهيئة و التعمير قام باستحداث هيئات إدارية تعنى بمراقبة أشغال البناء والتي لم نذكر معظمها بل اقتصرنا على ذكر أهمها وهي الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء و الوكالة الوطنية للتعمير و المفتشية العامة والمفتشية الجهوية للعمران وأخير يمكننا القول انه. بالرغم من كل هذه القوانين والأدوات إلى أن الفوضى في هذا المجال أخذت مجالا واسع بسبب المخالفات العمرانية وعدم احترام القوانين والرخص والتجاوزات التي تكون بعض الأحيان الإدارة بطلتها

وهذا ما يدفعنا إلى التساؤل حول ماهية الوسائل القانونية التي منحها المشرع لطالب الرخص والمتضرر من أعمال البناء للظفر بحقوقهم؟

وما هي الآليات التي نضمها المشرع لردع هذه المخالفات؟

# الفصل الثاني

الرقابة القضائية في مجال التعمير

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التعمير

تعتبر السلطة التنفيذية أكثر سلطات الدولة الثلاث في الدولة خطرا على الحريات العامة ، ومن ثم كان لا بد من إيجاد نوع من الرقابة على أعمال الإدارة، هذه الرقابة التي تتنوع بين سياسية و إدارية وقضائية ، و ما يهمننا هو الرقابة القضائية لما لها من دور حيوي باعتبارها الوسيلة الفعالة لكفالة الحريات وسيادة القانون ومن أنجح أنواع الرقابات وأجداها وأكثرها ضمانا وفاعلية.<sup>1</sup>

وبشكل قطاع التعمير مجالا خصبا للمنازعات وذلك نظرا لتعدد القواعد الموضوعية والشكلية التي تشكل هذا النظام القانوني ، وبالتالي اللجوء إلى القضاء قصد إيجاد السبل الكفيلة لوضع حد للنزاعات القائمة إذ يعد القضاء الرقيب الفعلي الوحيد على التوازن بين حقوق الأفراد وحقوق الإدارة سواء كان قضاء إداريا أو عاديا وهذا ما سنفصل فيه من خلال تطرقنا إلى رقابة القضاء الإداري (مبحث أول ) رقابة القضاء العادي (المبحث الثاني).

<sup>1</sup> \_قرنيبي جميلة , <<دعوى الإلغاء و القرارات الادارية دراسة مقارنة >>مجلة العلوم القانونية والاجتماعية, العدد 10 ,جامعة زيان عاشور ,الجلفة, سنة 2018 ,ص.703.

## المبحث الأول: رقابة القضاء الإداري

تكون للإدارة صلاحيات واسعة لإقامة النظام العام وهو ما يجعل الإنسان وحقوقه وحرياته العامة في المركز ضعيف في مواجهتها الأمر الذي يستدعي تدخل سلطات أخرى لردع كل انتهاك للحقوق والحرريات العامة، ويكون ذلك عن طريق ما يسمى الرقابة القضائية والهدف منها المحافظة على مبدأ المشروعية وضمان توطيده، حتى تكون سيادة القانون فوق كل اعتبار. وتأسيساً على ما سبق وحتى تضمن إشاعة الأمان لدى الجميع والإحساس بالعدل والاطمئنان، يتطلب معالجة هذا المبحث في دعوى الإلغاء (المطلب الأول)، دعوى التعويض (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: دعوى الإلغاء

## الفرع الأول: مفهوم دعوى الإلغاء

## أولاً: تعريف دعوى الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء بأنها دعوى قضائية ترفع إلى جهات القضاء الإداري لإعدام قرار صدر على خلاف ما تقضي به مجموعة القواعد القانونية. وبهذا تكون سلطة القاضي في دعوى الإلغاء سلطة دقيقة ومحددة، فهي سلطة تؤدي إلى إعدام القرار الإداري المطعون فيه أيًا كانت الجهة التي صدر عنها رغم ما يتمتع به من صبغة تنفيذية، سواء كانت جهة مركزية، محلية أو مرفقية.<sup>1</sup>

و عرفها الدكتور عمار بوضياف بأنها: «دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً لإجراءات خاصة ومحددة قانوناً بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع»  
اختلفت التعريفات في صياغتها غير أنها تجمع على أن دعوى الإلغاء دعوى قضائية ترفع أمام القضاء المختص، بحسب النظام القضائي المتبع في الدولة و الهدف منها إلغاء حداً أو مزدوجاً وتتحصر سلطة القاضي فيها بإلغاء، قرار إداري شابه عيب في أحد أركانها أي

<sup>1</sup> سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء (دراسة تشريعية قضائية فقهية)، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي برلين، ألمانيا، سنة 2018، ص 32.

ثبوت عدم مشروعيته , لذلك فسلطة القاضي الإداري في دعوى الإلغاء تضيق , القرار المعيب دون إمكانية استبداله بغيره مقارنة بسلطته في دعاوى القضاء الكامل<sup>1</sup>

### ثانيا :خصائص دعوى الإلغاء

\_ دعوى الإلغاء من دعاوى قضاء المشروعية، حيث تستهدف حماية مبدأ المشروعية ومقتضياته، والتي تقتضي إلغاء القرارات المجابهة له.

\_ دعوى الإلغاء هي الدعوى الأصلية الوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة ولا توجد أي دعوى قضائية توازي دعوى الإلغاء تحقق نفس النتائج و الآثار لتي تحققها فيما يتعلق بإلغاء القرارات الإدارية، ومحو آثارها نهائيا.

\_ دعوى الإلغاء من النظام العام، إذ أنه لا يجوز الاتفاق على عدم تحريكها ورفعها، كما أنه لا يجوز الاتفاق على التنازل عنها بعد تحريكها .

\_ دعوى الإلغاء دعوى موضوعية عينية، وهذا لكونها تتحرك وتتعقد على أساس مركز قانوني عام إضافة إلى كونها تقوم على مخاصمة القرار الإداري غير المشروع ولا تهاجم السلطات الإدارية مصدره القرار، كما يقوم القاضي فيها ببحث مشروعية هذا القرار بصرف النظر عن الحقوق. الشخصية للمدعي.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني شروط دعوى الإلغاء

#### اولا\_شروط تتعلق بالطاعن

**1\_الصفة والمصلحة:**طبقا لنص المادة 13 من القانون المدني فانه لا يجوز لاي شخص التقاضي مالم تكن له صفة وله مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ريم عبيد « دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية »,مجلة العلوم الإنسانية, العدد 46 , جامعة قسنطينة, سنة 2017,ص 292.

<sup>2</sup> \_ فرميس إسماعيل ,مجال دعوى الإلغاء دراسة في التشريع و القضاء الجزائريين,مذكرة ماجستير,كلية الحقوق والعلوم السياسية,جامعة الحاج لخضر, باتنة,س 2013, ص 81.

<sup>3</sup> \_ القانون رقم 08\_ 09, المؤرخ في 25 فبراير 2008, المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية, المادة 13.

ويقصد بشرط الصفة أن يكون المدعي أو الطاعن في الدعوى الإدارية، في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه ، له إمكانية التوجه إلى القاضي ، كأن يكون مضرورا من عدم منحه رخصة البناء التي هي من حقه ، أو أن يكون مضرورا من منح رخصة البناء إلى غيره،<sup>1</sup> أما عن شرط المصلحة فتعني المنفعة والتي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء هذه المنفعة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى ،<sup>2</sup> وقد ميز المشرع الجزائري في شرط الصفة وشرط المصلحة بين الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين.

أ\_ في حالة الأشخاص الطبيعيين:

إذا تعلق الأمر بالطعون التي يرفعها الأشخاص الطبيعيون ضد قرارات المتعلقة بالبناء والتعمير فإن الرأي الراجع، الذي جعل من شرط الصفة مندمجا في شرط المصلحة يجد مجاله الواسع، حيث لا تقبل دعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه بشأنه وهو ما جاء في المادة 34 من المرسوم 91\_176 وهم:

\_ المالك أو موكله.

\_ المستأجر لديه المرخص له قانونا.

\_ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

لكن بالمقابل يجوز للغير أن يرفع دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير والمتمثلة في الجيران شريطة أن يثبتوا مصلحتهم الشخصية والمباشرة.<sup>3</sup>

ب\_ في حالة الأشخاص المعنوية

عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى فالطعون ضد القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران قد تثار

<sup>1</sup> \_ شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 189.

<sup>2</sup> \_ بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانون 08-09، ط الأولى، منشورات بغدادية، سنة 2009، ص 38.

<sup>3</sup> \_ كحيل سلسبيل، مرجع سابق، ص 115.

من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران، كلما كانت تلك القرارات مشوبة بعيب من عيوب اللامشروعية.<sup>1</sup>

أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يمكنها رفع دعوى أمام القضاء الإداري وهذا حسب المادة 74 من القانون 90\_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لأنه منح لها الحق في التأسيس كطرف مدني فقط هذا من جانب، ومن جانب آخر أن تلك الرخص والشهادات لا تمنح إلا من قبل الأشخاص المعنوية العامة.<sup>2</sup>

أما في ما يخص شرط المصلحة فقد أعطى المشرع الأشخاص المعنوية العامة السلطة في إلغاء القرار الإداري بطريق السحب، وهو طريق غير قضائي والأشخاص المعنوية الخواص والمتمثلون في الجمعيات تعمل من إطار الحياة وحماية المحيط أن تؤسس كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التعمير.<sup>3</sup>

#### ثانيا: شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه

لقبول دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير لا بد أن تكون موضوعها قرار إداري للطعن ضد القرار الإداري المتضمن رخص و شهادات التعمير أن تتوفر في الطاعن الشروط المذكورة آنفا فإلى جانب ذلك يستوجب أن تتوفر في القرار الإداري محل الطعن شروط تتمثل في ما يلي:

\_ أن تكون الرخص و شهادات التعمير صادرة من سلطة إدارية مختصة.

- أن تكون الرخص و شهادات التعمير صادرة بإرادة المنفردة لإدارة.

- أن تكون الرخص و شهادات التعمير قرارات نهائية محدثة لأثر قانوني<sup>4</sup>

#### ثالثا شرط الميعاد

<sup>1</sup> المادة 828 من القانون 08\_09 السابق ذكره

<sup>2</sup> اميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص 40.

<sup>3</sup> المادة 74 من القانون 90\_29 السابق ذكره.

<sup>4</sup> حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود

معمرى\_ تيزي وزو، س 2018، ص 217.



نصت المادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية على " لا يجوز رفع الدعوى إلى المجلس القضائي من احد الأفراد إلا بتطبيق الطعن في قرار إداري ولا يقبل أن يرفع الطعن المشار إليه آنفا إلا خلال الأربعة أشهر التابعة لتبليغ القرار المطعون فيه أو نشره "ومن خلال تحليلنا لهذه المادة يتضح لنا أن ميعاد الطعن بالإلغاء محدد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار الفردي،<sup>1</sup> ويسري مضمون هذا النص في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بمنح الترخيص،<sup>2</sup> .أما في حالة اختصاص الوزير المكلف بالعمران، فإن الاختصاص القضائي يؤول لمجلس الدولة ويرفع الطعن أمام مجلس الدولة خلال مدة شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض الكلي أو الجزئي للطعن الإداري أو من تاريخ انتهاء الميعاد.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: أوجه دعوى الإلغاء في مجال العمران

#### أولاً\_أوجه دعوى الإلغاء الخارجية في مجال العمران

##### 1\_ عيب عدم الاختصاص

هو العيب الذي يصيب لائحة الضبط الإداري بسبب صدورها ممن لا يملك القدرة القانونية على إصدارها، سواء أكان هذا الشخص يحمل صفة الموظف العام أو لا يحمل هذه الصفة، كما أنه يعتبر عيب عضوي بمعنى عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين جعله المشرع من سلطة هيئة أخرى وللقاضي أن يتصدى لهذا العيب من تلقاء نفسه لأنه من النظام العام<sup>4</sup> ولعيب عدم الاختصاص عدة صور فقد يكون زمانيا أو مكانيا أو موضوعيا.

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، ط مزيدة ومنفعة، دار العلوم للنشر، س 2005 ص 148.

<sup>2</sup> قرميس إسماعيل، مرجع سابق، ص 82

<sup>3</sup> محمد الصغير بعلي نفس المرجع ص 152

<sup>4</sup> قروف جمال الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

باجي مختار عنابة، س 2006، ص 76 .

أ\_ عيب عدم الاختصاص الموضوعي : و مفادها إصدار قرار إداري من طرف سلطة إدارية في مجال معين هو من اختصاص سلطة إدارية أخرى<sup>1</sup>

ب- عيب عدم الاختصاص المكاني : نكون بصدد عدم الاختصاص المكاني إذا صدر قرار إداري عن جهة إدارية متضمنا اتخاذ إجراء داخل إقليم لا يخضع لسلطتها ، وعليه فإن تجاوز هذا النطاق الإقليمي المكاني في أحد القرارات الإدارية يعد اعتداء من جانب مصدر القرار على اختصاص الجهة التي يتبعها المكان الذي يصدر بشأنه القرار ، و ذلك كان يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ما بإصدار قرار هدم بناية تقع في إقليم بلدية أخرى .<sup>2</sup>

ج\_ عيب عدم الاختصاص الزمني: قد يقيد القانون الإدارة بإصدار قرارها ضمن مجال زمني محدد كما أنه لا يجوز أن يصدر الموظف قرار وهو لم يكتسب الصفة الإدارية التي تخوله سلطة الإصدار وذلك بعد فقدانه للصفة بالتقاعد أو إنهاء مهامه لسبب من الأسباب ، فينحصر المجال الزمني من تاريخ توليه للمهام إلى غاية تاريخ انتهائها،<sup>3</sup> كأن يصدر قرار رخصة بناء أو تجزئة أو هدم من سلطة انتهت مهامها طبقا للقانون أو سحب منها هذا الاختصاص.<sup>4</sup>

## 2\_ عيب الشكل والإجراءات

يقصد بعيب الشكل والإجراءات: "مخالفة الإدارة للقواعد الإجرائية واجبة الإتباع في إصدار القرارات الإدارية فإذا ما خالف رجل الإدارة مصدر القرار عنصر الشكل كان القرار معيبا بعيب الشكل وشكل بالتالي وجها من أوجه عدم المشروعية الأمر الذي يؤدي إلى إلغاء القرار الإداري ومن ثم التعويض عن الأضرار التي ترتبت عنه فلقواعد الشكل والإجراءات في تراخيص أعمال التعمير والبناء، أهمية قانونية وعملية لما يترتب عليها من

<sup>1</sup> \_بوشعور وفاء ،سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة باجي مختار ، غنابة ،س 2010 2011 ، ص 67 .

<sup>2</sup> \_كيحل سلسبيل، مرجع سابق، ص 120 .

<sup>3</sup> \_سامي الوافي، مرجع سابق، ص 106

<sup>4</sup> \_ عوابد شهرزاد، مرجع سابق ، ص 202.

مخاطر تمس بصفة مباشرة الأرواح والممتلكات، بالإضافة إلى ارتباطها بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لل عمران<sup>1</sup>

ثانياً\_أوجه دعوى الإلغاء الداخلية في مجال العمران

### 1\_ عيب مخالفة القانون

مخالفة القانون هو العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار<sup>2</sup> و تؤدي مخالفة القاعدة القانونية إلى بطلان تراخيص أعمال البناء، ويتحقق ذلك عندما تتجاهل الإدارة القواعد القانونية الخاصة بالتعمير، أو مخالفة مخططات شغل الأراضي، أو مخططات التنظيم في المناطق المعنية بالقرارات الإدارية والقواعد المتعلقة بحماية الصروح والقواعد المتعلقة بالطرق وقواعد السلامة العامة وحقوق الارتفاق ، التذكارية والمناطق الأثرية الإفراز وتجزئة الأراضي وحماية الأملاك العامة البحرية وقواعد الصحة و والمساحات الخضراء ، وتخطئ الإدارة في تطبيق القاعدة القانونية عندما تطبق قواعد غير سارية المفعول وقت توقيع الرخصة، وقد تخطئ أيضا في تطبيق القاعدة القانونية عندما تعتقد خطأ بأن النص القانوني يخول لها صلاحية منح الرخصة، مع أن الحقيقة غير ذلك، أو أن تعطي الإدارة مفهوما غير المفهوم الذي قصده المشرع<sup>3</sup>.

### 2\_ عيب انعدام السبب

حدد القانون أسبابا معينة لاتخاذ الإدارة قراراتها، فإن ادتها تكون مقيدة، ويجب عليها إصدار القرار متى وجدت تلك الأسباب، و إلا أصيب قرارها بعيب السبب، وهو العيب الذي يلحق العناصر القانونية والواقعية التي يستند إليها القرار سواء فيما يتعلق بوجودها

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2015\2016، ص 62.

<sup>2</sup> محمد الصغير، مرجع سابق، ص 169.

<sup>3</sup> كمال محمد الأمين، نفس المرجع، ص 62.

أو بسلامتها<sup>1</sup> إذ يكون القرار المتعلق بالرخصة مشوباً بعيب انعدام السبب إذا ثبت انعدام الحالة أو الواقعة المادية التي اعتمدت عليها الإدارة في بثها في طلب الرخصة.<sup>2</sup>

### 3\_ عيب الانحراف في استعمال السلطة

يقصد بعيب الانحراف بالسلطة استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده له القانون والذي من أجله منحت له هذه السلطات.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني دعوى المسؤولية الإدارية في مجال التعمير

للتعرف أكثر على دعوى المسؤولية في مجال التعمير نتطرق إلى مفهومها (الفرع الأول)، ثم سنتطرق إلى أهم شروطها (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: مفهوم دعوى المسؤولية الإدارية.

#### أولاً: تعريف دعوى المسؤولية الإدارية

تعرف دعوى المسؤولية أو دعوى التعويض بأنها الدعوى التي يتقدم بها ذو الشأن أمام جهة القضاء المختصة للمطالبة بجبر الضرر الذي نجم عن النشاط الإداري والذي لحق بمراكزهم أو حقوقهم، وتعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الذاتية، لا يرفعها سوى صاحب الصفة والمصلحة استناداً على حق أو مركز قانوني شخص له<sup>4</sup>، وتعد دعوى التعويض من أهم الدعاوى القضاء الكامل في مجال التعمير، إذ إنه يجوز لطالب الرخصة في حالة

<sup>1</sup> \_ قروف جمال، << رقابة قاضي الإلغاء على السلطة لمقيدة للإدارة >>، مجلة دفاتر السياسة، العدد 19، جامعة

20 أوت، سكيكدة، س 2018، ص 196 .

<sup>2</sup> \_ عوايد شهرزاد، مرجع سابق، ص 210.

<sup>3</sup> \_ بوشعور وفاء، مرجع سابق ص 78.

<sup>4</sup> \_ سامي الوافي، مرجع سابق، ص 41.

تعسف الإدارة برفضها دون مبرر منحه الرخصة أو الشهادة رغم إلغاء قرار الرفض اللجوء إلى القضاء الإداري. لمطالبة الإدارة بالتعويض عن الضرر عن طريق دعوى التعويض<sup>1</sup>.

### ثانياً\_خصائص دعوى المسؤولية الإدارية:

تتميز دعوى المسؤولية بمجموعة من الخصائص تتمثل في ما يلي :

- 1\_دعوى المسؤولية الإدارية هي من دعاوى القضاء الكامل .
- 2\_تعد دعوى المسؤولية في مجال رخص و شهادات التعمير دعوى قضائية حديثة النشأة وسريعة التطور.
- 3\_تعتبر دعوى المسؤولية في مجال رخص و شهادات التعمير دعوى ذاتية شخصية كما أنها تهاجم الجهات الإدارية صاحبة النشاط الإداري غير المشروع و الضار هذا ما يميز دعوى المسؤولية الإدارية عن دعوى الإلغاء هذه الأخيرة تهاجم القرار الإداري غير المشروع دون مهاجمة الجهات الإدارية.
- 4\_تعتبر دعوى المسؤولية في مجال رخص و شهادات التعمير من دعاوى قضاء الحقوق كونها تعقد على أساس الحقوق الشخصية المكتسبة و لأنها تستهدف حماية الحقوق الشخصية المكتسبة و الدفاع عنها قضائياً .
- 5\_دعوى المسؤولية الإدارية هي مسؤولية قانونية حيث يستوجب أن يكون الشخص المسئول ليس هو غير مضرور كما أن التعويض تتحمله الدولة وذلك بتوفير علاقة السببية بين نشاط الإدارة و الضرر<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني شروط دعوى المسؤولية

<sup>1</sup> زردوم صورية، <دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء>>، مجلة الحقوق والحريات، العدد تجريبي، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 17\_

18 فيفري 2013 ص 397.

<sup>2</sup> حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 251\_25.

حتى تقبل دعوى التعويض ولكي يتمكن القاضي الإداري من الحكم بقيام المسؤولية الإدارية لابد أن تتوفر مجموعة من الشروط وهي شروط متعلقة بالطاعن و وجود قرار إداري مسبق وان ترفع الدعوى من قبل المضرور في الآجال المحددة<sup>1</sup>

### اولا\_شروط قبول دعوى المسؤولية

#### 1\_ شروط تتعلق بالطاعن

يجب أن تتوفر في شخص الطاعن لرفع دعوى التعويض شرط الأهلية والمصلحة والصفة شأنها شأن دعاوى الأخرى, غير أن دعوى التعويض تختلف عن دعوى الإلغاء من حيث شرط الصفة والمصلحة، فهو في دعوى الإلغاء يتصف بالمرونة، وذلك بهدف تحريك أكبر قدر ممكن من دعاوى الإلغاء من طرف الأفراد لحماية مبدأ الشرعية، فيكفي أن يكون للأشخاص وضع قانوني اعتدي عليه عن طريق قرار إداري غير مشروع، أما في دعوى التعويض فيستوجب لتوفر شرط الصفة والمصلحة أن يكون للشخص حق شخصي مكتسب ومقرر له الحماية القانونية والقضائية، ووقع عليه الاعتداء نتيجة أعمال إدارية غير مشروعة وضارة.<sup>2</sup>

#### 2\_وجود قرار إداري مسبق

يقصد بشرط وجود قرار سابق هو قيام الشخص المضرور باستشارة السلطات الإدارية المختصة بواسطة شكوى أو تظلم إداري طبقاً للشكليات و الإجراءات القانونية المقررة و مطالبة هذه السلطات بالتعويض الكامل و العادل و ذلك باستصدار قرار إداري صرح من هذه السلطات الإدارية بخصوص هذه المطالبة بالتعويض، فيكون رد السلطات الإدارية صاحبة وقائع و أفعال النشاط الإداري الضار المصرح قراراً إدارياً سابقاً<sup>3</sup>

#### 3\_ميعاد رفع الدعوى

<sup>1</sup>\_قارة تركي الهام, مرجع سابق , ص 91 .

<sup>2</sup>\_قروف جمال ,الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري ,مرجع سابق, ص 130 .

<sup>3</sup>\_حجوج كلثوم, مرجع سابق, ص 254.

- لقد حدد القانون 08\_09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية ميعاد رفع الطعون أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقاً لأحكام المادة 829 منه بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار سواء أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة من تاريخ نشر أو تبليغ القرار.<sup>1</sup>
- ترفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية، لكن تختلف من ناحية توجيهه وذلك بعد أن يقوم المعنى بإيداع عريضة افتتاح دعوى مكتوبة وموقعة، ومؤرخة لدى كاتب ضبط المحكمة
- إذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من الوزير المكلف بالتعمير فتوجه دعوى التعويض ضد الدولة.
- وإذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من الوالي فتوجه دعوى التعويض ضد الولاية
- وإذا صدر قرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل البلدية فتوجد دعوى التعويض ضد البلدية،
- أما إذا صدر قراره بصفته ممثل عن البلدية، فتوجه دعوى التعويض ضد الدولة.<sup>2</sup>

### ثانياً: أساس قيام دعوى المسؤولية الإدارية

#### 1\_ الخطأ كأساس لقيام المسؤولية:

تبنى القاعدة العامة على أساس الخطأ، لكن يمكن للمتضرر رفع دعوى التعويض دون الاستناد على أساس الخطأ وارتكابه<sup>3</sup> و تقوم المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ على أركان ثلاثة هي الخطأ، الضرر، وعلاقة السببية، وبذلك فإن قيام الإدارة بتصرف غير مشروع كمنع الترخيص بالبناء، أو امتناعها عن تنفيذ أحكام وقرارات القضاء، يمثل خطأ يجيز للشخص المتضرر المطالبة بالتعويض. لإصلاح ما أصابه من أضرار، وترتكب الإدارة

<sup>1</sup> انظر المادة: 829 من القانون 08\_09، السابق ذكره .

<sup>2</sup> خلفي أسيا، آليات الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2017\2018، ص 43 .

<sup>3</sup> رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، ط 2001، د.م.ج، بن عكنون الجزائر 2001، ص 09

الخطأ بإصدارها قرارات الترخيص بالبناء الغير مشروعة إلا أن المسؤولية لا تقتصر على ذلك بل أن التأخير والتعطيل في إصدار القرار يمكن أن يرتب مسؤولية الإدارة أيضا<sup>1</sup>.

**أ\_ المنح غير المشروع لرخص التعمير والبناء:** ينتج المنح غير المشروع لتراخيص البناء والتعمير عن عيوب في تراخيص أعمال البناء يتعلق الأمر بقرارات معيبة بعدم المشروعية الداخلية أو الخارجية لهذه التراخيص مرتبطة بإجراءات جوهرية تقيم مسؤولية الإدارة في حالات معينة تتمثل إما في منح تراخيص أعمال بناء بالمخالفة لقواعد مخطط شغل الأراضي أو قواعد قانون البناء، أو في حالة توقف أعمال البناء دون مراعاة الإجراءات القانونية المعمول بها، فمن المعلوم أنه يجب احترام القواعد القانونية المتعلقة برخصة البناء ومنحها والواردة في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له وكذا القوانين الأخرى المرتبطة بمجال العمران<sup>2</sup>

**ب\_ تعطيل منح تراخيص أعمال البناء بدون مبرر قانوني:** يعيد امتناع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها والتزاما قانونيا من التزامات فتلحق بذلك أضرار بالغير، لأنه . وكما ذهب إليه مجلس الدولة الفرنسي. فإن سلطات الإدارة أو اختصاصها لم تعد امتياز لها تباشرها متى أرادت ذلك وكيفما شاءت، ولكنها واجب والتزام يحتمه عليها القانون إزاء الأفراد تحقيقا للمصلحة العامة<sup>3</sup>، وتتجلى صور التعطيل في مجال العمران فيما يلي :

**\_ التعطيل في حالة امتناع الإدارة عن القيام بالسلطات المخولة لها قانونا ورفضها إتمام التزامات**

**\_ التعطيل في حالة عدم رد الإدارة على طالبي تراخيص العمران بدون مبرر قانوني.**

**\_ التعطيل في حالة السحب غير القانوني لتراخيص العمران.**

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، << مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء >> مجلة الدراسات القانونية و السياسية ، العدد 02 ، جامعة ابن خلدون تيارت ، سنة 2015، ص 386

<sup>2</sup> قهار كميلى ، << مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران >> مجلة تشريعات البناء والعمران ، العدد 02 ، جامعة تلمسان ، سنة ، 2017، ص 160، 161 .

<sup>3</sup> عويشبة عمار اساس المسؤولية الادارية في مجال البناء والتعمير مجلة تشريعات التعمير و البناء العدد 02 جامعة سيدي بلعباس سنة 2017 ص 154.



**1\_** التعطيل في حالة الرفض غير القانوني أو التأخر التعسفي في منح تراخيص العمران.<sup>1</sup>

**2\_** المسؤولية بدون خطأ لقيام دعوى التعويض: على خلاف المسؤولية على أساس الخطأ، فإن هذا النوع من المسؤولية يعفي المتضرر من إقامة الدليل على وجود الخطأ، طالما أن المسؤولية تقوم بدون خطأ لذلك ينبغي على المتضرر إثبات العلاقة بين عمل الإدارة والضرر الذي أصابه<sup>2</sup> حيث أن هناك فئتين من المسؤولية الإدارية بدون خطأ، وهي:

**أ\_** المسؤولية على أساس المخاطر: تقوم المسؤولية بدون إثبات خطأ الإدارة على أساس فكرة المخاطر، أي بدون إثبات خطأ الإدارة إذ يكفي للمضرور أن يقيم ويثبت علاقة السببية بين نشاط الإدارة والضرر الذي أصابه و تتخذ هذه المسؤولية لها شكل في مجال التعمير من خلال مسؤولية الإدارة عن الأشغال العامة و هي الأشغال المتعلقة بالأماكن العامة العقارية من حيث إنشاءها أو ترميمها أو صيانتها التي قد تتسبب بأضرار للأفراد أو المشاركين في المرفق العام، ونظرا للمخاطر الناجمة فان مسؤولية الإدارة تقوم خاصة بالنسبة للغير دون حاجة لإثبات خطأ الإدارة، كما تقوم مسؤولية الإدارة بدون خطأ بسبب الإنشاءات الخطرة مثل محطات الكهرباء وغيرها والتي من شأنها أن ينتج عنها أضرار للجوار.<sup>3</sup>

**ب\_** المساس بمبدأ المساواة أمام المسؤولية العامة كأساس لقيام دعوى التعويض:

يعد مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة أداة للتعويض عن الأضرار الناشئة عن تصرفات الإدارة بدون خطأ كما هو الحال عند تطبيق قواعد قانون البناء واستخدام الإدارة لسلطتها التقديرية في منح التراخيص، وما يميز هذه المسؤولية بأن الضرر محل المطالبة بالتعويض ليس ناشئاً عن حادث على أساس المخاطر وإنما هو نتيجة طبيعية وحتمية لبعض الأوضاع والتدابير بسبب آثارها على بعض الأفراد تمت التضحية بحقوقهم لتحقيق الصالح العام كذلك تسال الإدارة في مادة التعمير والبناء عن التماطل في اتخاذ الإجراءات التي كان قد وعدت

<sup>1</sup> ميمونة سعاد، <> أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء << مجلة التعمير والبناء العدد 03، جامعة تلمسان، 2019، ص 123.

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 125.

<sup>3</sup> محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 206، 207.

بها ويترتب عن هذا التماطل أضراراً تلزم القاضي الإداري بتعويض المتضرر على أساس المسؤولية بدون خطأ<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: الضرر الموجب للتعويض

أولاً- يتعين أن يكون الضرر الموجب للتعويض في مجال المسؤولية الإدارية:

1\_ أن يكون حقيقياً .

2\_ أن يكون الضرر ثابتاً ومباشراً.

3\_ أن يكون مادياً والمقصود بالضرر المادي: "ذلك الضرر الذي ، كما يشترط في الضرر أن يكون مادياً صيب الشخص في حق أو مصلحة مالية ويتمثل في إلحاق خسارة أو تفويت".<sup>2</sup>

### ثانياً- إصلاح الضرر

يتوجب إصلاح الضرر الذي أصاب المضرور أو الضحية من حيث الشكل، فقد يكون إما بإعادة الأشياء إلى ما كانت عليه سابقاً في حالة ما إذا كان الضرر قابلاً للتعويض، وقد يكون الإصلاح بمقابل مادي أي تعويض المضرور بحصوله على مبلغ من المال يتناسب مع الضرر الذي تعرض له، ويكون التعويض إما كلياً أو جزئياً كما قد يكون مرة واحدة أو بشكل دوري.

إضافة إلى ذلك فإنه يمكن للإدارة في حالة تسليم شهادة مطابقة للبناء بفعل خاطئ أن تحل السلطة محل المشتري للمطالبة بالتعويضات التي منحها المشتري ويخصم القاضي الأرباح التي جناها الباني من عدم المشروعية التي منحت بها الرخصة من مبلغ التعويض<sup>3</sup>

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين <<مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء>>، مجلة البحوث في العلوم السياسية، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، د س، ص 418 419.

<sup>1</sup> ميمونة سعاد أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 142.

<sup>2</sup> عزري الزين، <<الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران>>، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 02، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2002، ص 85، 86، 90.

<sup>3</sup> قارة تركي الهام، مرجع سابق، ص 101، 102.

## المبحث الثاني: رقابة القضاء العادي

يلعب القضاء العادي دورا مهم في مجال التعمير تتجلى هذه الأهمية في حماية الحقوق وضمان جبر الأضرار الحاصلة بسبب الأفعال المرتكبة في عملية البناء فتكون المسؤولية مدنية وتكون من اختصاص القضاء المدني (مطلب أول) و قد تكون المسؤولية جزائية فيكون الاختصاص للقاضي الجزائي (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: اختصاص القاضي المدني في مادة التعمير و البناء

المسؤولية المدنية هي إلزام المدين بتعويض الضرر الذي ترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه وتكون إما مسؤولية عقدية، أو تقصيرية ومصدرها العمل الغير المشروع<sup>1</sup>. والغرض من المسؤولية المدنية هو حماية المصالح الشخصية للأفراد، من الأضرار المادية و المعنوية التي قد تلحق بهم من قبل الغير و ما يثير اهتمامنا هو قيام المسؤولية المدنية أمام القضاء الإداري كآلية رقابة على عمليات البناء والتعمير و من هذا المنطلق سوف نتطرق إلى عناصر دعوى المسؤولية المدنية (الفرع الأول) ثم نتعرض إلى المسؤولية عن تهدم البناء كأحد التطبيقات الشائعة في هذا المجال (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال التعمير

تتمثل عناصر دعوى المسؤولية في هذا المجال في المدعي المضرور من عمليات البناء و المدعى عليه و سبب الدعوى وموضوعها والتي تتمثل في ما يلي:

#### أولاً: الغير الأجنبي عن عمليات البناء :

يتمثل الغير الأجنبي عن عمليات البناء في المارة الجيران و تعويضهم يكون طبقا للمسؤولية التقصيرية<sup>2</sup>

**1\_ المارة:** قد يصاب أحد المارة من جراء عملية البناء، كأن يسقط عليه شيء مما يستخدم في التشييد، أو بسبب إحدى آلاته أو أدواته، والضرر قد يصيب المارة إما في جسمه، أو في ماله، فقد يلزم رب العمل بوصفه مالكا بمفهوم المادة 140 الفقرة الثانية من القانون المدني

<sup>1</sup> \_ كيجل سلسيل، مرجع سابق، ص 146.

<sup>2</sup> \_ قارة تركي الهام، مرجع سابق، ص 105.

بتعويض المار عن الأضرار اللاحقة به بسبب تهدم البناء، عوضاً عن المسؤول الحقيقي الذي يكون عادة هو مقاول البناء أو المهندس المعماري الذي ينسب إلى خطئه العيب الموجود<sup>1</sup>

**أ\_المسؤولية على أساس حراسة البناء:** وهي حالة توافر أحكام المسؤولية عن حراسة البناء، فقد يكون الضرر قد وقع نتيجة التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى، حيث نصت المادة 40 من القانون المدني فقرة 02 على أن "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداماً جزئياً."<sup>2</sup>

**ب\_مسؤولية حارس البناء:** تنص المادة 138 الفقرة الأولى من القانون المدني على ما يلي: "كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير، والرقابة يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء".

وما يستخلص من هذه المادة أن المسؤولية التقصيرية عن الأشياء، بصفة عامة، تستند إلى مبدأ الحراسة، ولا فرق في أن تكون هذه الحراسة مادية أو قانونية، بل يكفي أن يكون الشيء الذي ألحق الضرر بالغير، تحت سلطة الحارس الفعلية، سواء من حيث استعماله أو إدارته أو توجيهه.<sup>3</sup>

## 2\_الجيران

يعتبر الجار من الغير بالنسبة لعمليات التشييد والبناء، على أن الضرر يمكن أن يصيب مصالحه المادية أو مصالحه الأدبية. ومن أجل إصلاح الضرر الذي يصيبه فإنه يرجع على الحارس إما على أساس حراسة البناء، أو الحراسة الشئئية كما هو الحال في حالة المارة. وبالإضافة إلى ذلك، قد ميز المشرع الجار بوضع خاص يتعلق بنظرية مضار الجوار غير المألوفة، وفي هذا الصدد نصت المادة 691 من القانون المدني على مايلي "يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بذلك الجار، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير انه يجوز أن يطلب إزالة المضار إذا

<sup>1</sup> \_شيخ نسيمه , , مرجع سابق, ص 99.

<sup>2</sup> \_كيحل سلسبيل, مرجع سابق ص 147

<sup>3</sup> \_شيخ نسيمه, المرجع نفسه, ص 91.

تجاوزت الحد المألوفة على القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصصت له<sup>1</sup>

ومن هنا يمكن القول بأنه من الطبيعي أن تسبب عمليات البناء ببعض المضايقات للجيران كالضجيج و الأتربة، إلا انه إذا تجاوزت تلك المضايقات لحد المألوف، فان ذلك سيكون محلا للمساءلة . ، إذا تجاوزت تلك المضايقات الحد المألوف، كان تستمر أعمال البناء على نحو مزعج ومقلق لساعات متأخرة بالليل أو القيام ببناء جدار يحجب الضوء والهواء عن مسكن الجار<sup>2</sup>

### ثانيا :الضرر المتعلق بعملية البناء

قد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بعملية البناء ذاتها أضرارا ناجمة عن عمليات البناء ومن هؤلاء المستأجر والمالك وأفراد أسرته

#### 1\_المستأجر

إن الأضرار التي قد تصيب المستأجر بمناسبة عمليات البناء، تكون إما قبل تسلمه الوحدة السكنية، أو بعد تسليمها للوحدة السكنية على النحو التالي:

#### أ\_الأضرار التي تصيبه قبل استلام الوحدة السكنية

يعتبر المستأجر في هذه الحالة من الغير، وتطبق عليه نفس الأحكام السالف ذكرها المتعلقة بالغير الأجنبي عن عمليات البناء،<sup>3</sup> كأن يصاب المستأجر خلال ترده على العين في فترة البناء للاطمئنان والمعاينة مثلا ، ففي هذه الحالة لا شك انه يعتبر من الغير فانه يستطيع الاستناد والتمسك بالمسؤولية التقصيرية سواء على أساس الخطأ الثابت أم المفترض في حق حارس البناء، أو الآلات أو الأشياء الخطرة التي تتطلب عناية خاصة<sup>4</sup> فالمستأجر ليس له الحق بأن يحتج بالعقد ليطبق أحكام المسؤولية العقدية، كون أن عقد الإيجار لم يدخل بعد في دور التنفيذ، ولأن العين المؤجرة لم تسلم له بعد، بالإضافة لكون الضرر

<sup>1</sup> كحل سلسبيل، مرجع سابق، ص 148

<sup>2</sup> كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، مرجع سابق، ص 232

<sup>3</sup> شيخ نسيم، المرجع السابق، ص 100.

<sup>4</sup> كمال محمد الأمين نفس المرجع، ص 244.

الذي أصابه ليس ناشئاً عن الإخلال بالالتزام بالصيانة و إنما ناتجا عن الإخلال بالحراسة<sup>1</sup>

### ب: الأضرار التي تصيبه قبل تسلم الوحدة السكنية

إذا أصيب المستأجر مثلا بأضرار بسبب تهدم البناء بعد تسلمه للوحدة السكنية المستأجرة، فإن المستأجر في هذه الحالة يستند على أحكام المسؤولية العقدية، لأن الضرر هنا هو ناجم عن الإخلال بإحدى الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار، والمتمثلة في الالتزام بالصيانة<sup>2</sup>.

### 1\_ المالك و أفراد أسرته

وهنا وجب التمييز بين حالتين :

**الحالة الأولى :** إذا أصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، وكان المالك هو الحارس لعمليات البناء، فإن الخطأ هنا يكون مفترضا في جانب المالك نفسه والافتراض يكون لمصلحة المضرور، بما في ذلك أفراد أسرته، والمضرور هنا يستطيع الرجوع على المالك كحارس للبناء، وللمالك المضرور الحق في أن يرجع على التابع وهو العامل لديه، والذي يكون المتسبب المباشر في هذا الضرر، وذلك بأن يثبت المضرور، وهو المالك الخطأ في جانب العامل.<sup>3</sup>

**الحالة الثانية :** قد يصاب احد المهندسين أثناء عمله في الورشة بضرر في جسمه أو في أمواله نتيجة الخطأ أو الإهمال وعدم الاحتياط أو فعل شيء يدخل في دراسة مقاول آخر، فالمهندس المعماري أثناء زيارته لموقع العمل قد يتعرض لإصابة في ممتلكاته كأن ينهار جزء من البناء أو أن تسقط بعض أدوات العمل على سيارته المرصوفة بالقرب من البناء

<sup>1</sup> -قاره تركي الهام، مرجع سابق، ص 108.

<sup>2</sup> -قارة تركي الهام، نفس المرجع، ص108 .

<sup>3</sup> - بورحلة محمد، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة و التعمير في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية

كما يمكن أن يلحقه ضرر جسماني بسبب عدم سيطرة المقاول على احد الآلات التي بين يديه أو أن يسقط من الدرج لاعوجاجها أو عدم متانتها.<sup>1</sup>

والحال نفسه بالنسبة للمقاول فقد يتضرر من جراء عمل مقاول آخري الورشة، في مثل هذه الحالات ويجوز لمشيدي البناء، المتضررين من عملية البناء والتشييد، رفع دعوى قضائية على المشيد المسؤول مرتكب الخطأ، ومطالبته بالتعويض عن الضرر الذي ألحقه بهم، وذلك على أساس المسؤولية التقصيرية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني المسؤولية عن تهدم البناء

مرت المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء، بتطورات مختلفة حتى أصبحت بمرور الوقت نظرية قائمة بذاتها، وقد عالجها المشرع الجزائري في المادة 140 من القانون المدني<sup>3</sup> وعليه سنتطرق إلى المقصود بتهديم البناء (أولاً)، ثم إلى أحكام المسؤولية المدنية في هذا المجال (ثانياً).

#### أولاً: المقصود بتهدم البناء

يقصد بتهدم البناء تفكك الأجزاء المكونة للبناء على بعضها البعض وانفصالها عن الأرض والمقصود هنا بالتهدم، هو التهدم غير الإرادي، الذي نشأ بسبب عيب في عملية التشييد والبناء ذاتها، أو عيب في المواد المستعملة، أو في الأرض التي أقيم عليها البناء، إذ تقتض مسؤولية المهندس المعماري ومقاول البناء بمجرد حدوث التهدم، دون البحث في السبب الناجم عنه.<sup>4</sup>

#### ثانياً: أحكام المسؤولية عن تهدم البناء

##### 1\_ شروط المسؤولية عن تهدم البناء

##### أ\_ ملكية البناء

<sup>1</sup> بلمختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة ابي بكر، بلقايد تلمسان، س 2008\_2009، ص 89.

<sup>2</sup> شيخ نسيمة، مرجع سابق، ص 98.

<sup>3</sup> محمد بورحلة، مرجع سابق، ص 72.

<sup>4</sup> شيخ نسيمة، المرجع نفسه، ص 206.

## ب\_الضرر الناتج تهدم البناء

حتى تقوم المسؤولية عن تهدم البناء , يجب أن يتوفر الضرر الذي يجب أن ينشا عن تهديم البناء, والمتمثل في الضرر الذي يجب أن ينشا عن تهديم البناء وان يكون راجعا إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه ويكفي لقيام المسؤولية أن يكون التهدم جزئيا<sup>1</sup>

## 2\_أساس مسؤولية مالك البناء

إذا توفرت شروط قيام المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء، وتحققت أركانها التي ذكرناها سابقا، قامت مسؤولية المدعى، وبالتالي التزم بالتعويض للمضرور حيث تقوم مسؤولية مالك البناء على خطأ مفترض في جانب المالك ولا يمكن للمضرور أن يثبتته كما لا يستطيع المالك أن ينفي وجوده لأنه قائم على فكرة الإهمال في صيانة البناء، أو قدمه، أو لوجود عيب فيه، ولكن يستطيع أن يتخلص أو يدفع بعدم، إذا أثبت أن البناء ليس في حاجة إلى صيانة أو تجديد أو الإصلاح وذلك بأن ينفي العلاقة السببية بين خطئه المفترض والضرر الذي وقع بإقامة الدليل على أن الحادث لا يرجع سبب إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه , بل يرجع إلى حريق أو زلازل أو فيضان أسقط جزءا منه، ويجوز لمن كان مهتدا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر فإن لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على إذن من المحكمة، فيتخذ هذه التدابير على حسابه.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني: المسؤولية الجزائية

نظم المشرع الجزائي مجموعة من العقوبات لردع المخالفات التي ترتكب في مجال التعمير ولقد كلف مجموعة من الموظفين لتقصي هذه الجرائم والمخالفات ولهذا سندرس في هذا المطلب جرائم التعمير (فرع أول) الأعوان المكلفون بتقصي مخالفات التعمير (فرع ثاني)

<sup>1</sup> \_قاره تركي الهام، المرجع السابق، ص 113.

<sup>2</sup> \_احمد بورحلة، مرجع سابق، ص 75.



الفرع الأول: جرائم التعمير

أولا البناء بدون رخصة

يعتبر كل من يقوم بأعمال البناء بدون ترخيص، مرتكباً لجريمة جنائية يعاقب عليها القانون، ومنه تستوجب الجريمة حتى تقوم توافر ركنين أساسيين هما الركن المادي والركن المعنوي .

**أ\_ الركن المادي :** إن الركن المادي لجريمة البناء بدون ترخيص يتركب من عناصر أساسية تتمثل في فعل إقامة أعمال البناء، وكذا عدم حصوله على ترخيص بإقامتها، وأن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء .

\*إقامة أعمال البناء: تشترط المادة 52 من القانون رقم 90-29 رخصة للقيام بأعمال البناء المتمثلة في:

- كل تشييد لبنانيات جديدة مهما كان استعمالها

كل تمديد لبنانيات موجودة.

- كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلة على الساحات العامة.

- كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم و التسييج.<sup>1</sup>

**ب \_ الركن المعنوي :** القصد الجنائي مع العلم والإرادة

ويعاقب مرتكبها : بغرامة من 50.000 دج الى 100.000 دج من حسب المادة 79

من قانون 08/15 في ما يتعلق بكل من يشيد او يحاول تشييد بناية دون رخصة ,وفي حالة

العودة يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة ,<sup>2</sup> كما يعاقب المالك أو

صاحب المشروع بغرامة من 20.000 دج الى 50.000 دج كل من لم ينجز البناية في

الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> \_عوايد شهرزاد, مرجع سابق, ص 143.

<sup>2</sup> \_انظر المادة: 79 من القانون 08\_15, السابق ذكره.

<sup>3</sup> \_انظر المادة: 78 من نفس القانون.

كما يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة مع مضاعفة الغرامة في حالة العودة وتطبيق نفس العقوبة على المقاول الذي أنجز الأشغال الربط ويمكن للمحكمة القضائية أن تصدر أمرا لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وتقع أعباء الإعادة عليه.<sup>1</sup>

كما يعاقب بغرامة من 10.000 دج إلى 30.000 دج كل من لم يشرع في اشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء<sup>2</sup>

ويعاقب بغرامة من 5.000 دج إلى 20.000 دج كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو فضلات البناء على الطريق العمومي وفي حالة العودة تضاعف العقوبة<sup>3</sup>

### ثانيا عدم المطابقة لرخصة البناء

حدد المشرع الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة من خلال القانون 15\_08 السابق ذكره وتتمثل أساسا في ما يلي:

- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
  - عدم التصريح بالبنائيات غير المتممة أو التي تتطلب تحقيق المطابقة.
  - كل من يستأنف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.
  - كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال.
  - كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.<sup>4</sup>
- و يعاقب مرتكبها بغرامة مالية تتروح ما بين 20.000 دج إلى 50.000 دج كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، يمكن الجهة

<sup>1</sup> انظر المادة: 88 القانون 15\_08 السابق ذكره.

<sup>2</sup> انظر المادة: 90 من نفس القانون.

<sup>3</sup> انظر المادة: 91 من نفس القانون.

<sup>4</sup> ميمونة سعاد، <<شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني>>، مجلة التعمير والبناء، العدد 02، جامعة تلمسان، س

القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوار وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة أشهر إلى اثني عشرة شهر، و تضاعف الغرامة<sup>1</sup>، كما يعاقب بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 300.000 دج كل من لا يصرح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة، وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.<sup>2</sup>

كما يعاقب بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار 5000 دج إلى 20.000 دج، كل من يشغل أو لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد<sup>3</sup>

يعاقب من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية عن طريق عدم استخراج شهادة مطابقتها في الأجل المحدد بغرامة مالية من عشرة آلاف دينار 10.000 دج إلى 50.000 دج وفي حالة العود، تتضاعف الغرامة.<sup>4</sup>

### ثالثا: المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة

حصر المشرع هذه الجرائم في إنشاء تجزئة دون رخصة من خلال نص المادة 74 من القانون 15\_08 وحدد لها عقوبة الحبس من 6 أشهر إلى سنتين وغرامة من 100.000 دج إلى 1000.000 دج، إضافة لتشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة وعقوبتها بموجب المادة 75 من نفس القانون غرامة من 100,000 دج إلى 1000.000 دج، بيع عقار في تجزئة مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع وعقوبتها غرامة من 100.000 دج إلى 1000.000 دج، والحبس من 6 أشهر إلى سنة أو بإحدى العقوبتين وفي حالة العودة تتم مضاعفة العقوبة حسب كل جريمة إما في الحالة الأخيرة فيمكن الحبس من سنة إلى خمس سنوات.<sup>5</sup>

### رابعا عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار

<sup>1</sup> \_ انظر المادة: 82 من القانون 15\_08، السابق ذكره.

<sup>2</sup> \_ انظر المادة: 83 من نفس القانون.

<sup>3</sup> \_ انظر المادة: 81 من نفس القانون.

<sup>4</sup> \_ انظر المادة: 92 من نفس القانون.

<sup>5</sup> \_ عابدة دريم، << مخالفات التعمير في التشريع الجزائري >> مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، العدد 39،

جامعة باتنة، س 2014، ص 154.

تتمثل هذه الجريمة في ارتكاب فعل سلبي وهي عدم قيام الجاني بوضع لافتة مرئية من الخارج، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال وكذا اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالانجاز.<sup>1</sup>

وتعد مخالفة بالنظر إلى العقوبات المقررة لها والتي لا تتجاوز 200 دج في حين حددتها المادة 77 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بغرامة تتراوح بين 300.000 دج و 3000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي تفرضها أحكام هذا القانون المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسل أحكامها إضافة إلى الحبس من شهر إلى ستة أشهر عند العود، وبالتالي اعتبارها جنحة<sup>2</sup>

#### الفرع الثاني : الأعوان المكلفون بتقصي مخالفات التعمير

نصت المادة 76 مكرر من قانون 29 90 المعدل والمتمم بموجب القانون 04\_05 على انه يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

\_مفتشو التعمير

\_أعوان البلدية المكلفة بالتعمير .

\_موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.<sup>3</sup>

علاوة على الضباط وأعد وان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من قانون 29-90 المعدل و المتمم يؤهل الأعوان لتقصي على مخالفات التعمير<sup>4</sup> وهم:

\_ مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225\_91 المؤرخ في يوليو والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتميين إلى الأسلاك المؤرخ في التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم.

<sup>1</sup> عايدة دريم , المرجع السابق , ص 153.

<sup>2</sup> عوابد شهرزاد ,سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير ,مرجع سابق ,ص 152.

<sup>3</sup> انظر المادة: 8 من القانون 04\_05 السابق ذكره.

<sup>4</sup> أنظر المادة: 68 القانون 08\_15 ,السابق ذكره.

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن وال عمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:
  - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
  - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية.
  - المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير وقد الغي شرط الخبرة بموجب المادة 20 من المرسوم 09\_343.
  - المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .
  - التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.<sup>1</sup>

إن تعيين الأعوان يتم من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن و العمران أو بمصالحها الغير مركزية (البلدية) ويتم ذلك عن طريق مقرر مشترك بين الوزراء المكلفون بالجماعات المحلية و بعدها يؤدون اليمين أمام المحكمة المختصة , ويزودون بتكليف مهني يسلم حسب الحالة من طرف وزير التعمير أو الوالي , إذ يقع عليهم الالتزام بإظهاره أثناء ممارستهم الرقابية .<sup>2</sup> وتقوم الدولة بحماية الأعوان المؤهلين أثناء ممارستهم لمهامهم من كل الضغوط والتدخلات مهما كانت طبيعتها .<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55\_06 المؤرخ في 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة , الجريدة , ر.ج, العدد 06 س 2006 .

<sup>2</sup> عادل عميرة , الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير , مذكرة ماستر كلية الحقوق والعلوم الساسية جامعة قاصدي مرباح , ورقلة , س 2013\_2014 ص 45.

<sup>3</sup> -انظر المادة:13 من المرسوم 55\_06 السابق ذكره.

### خلاصة الفصل

من خلال دراستنا لهذا الفصل نجد أن المشرع الجزائري منح للأفراد الحق في اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقهم وهذا نظرا إلى النزاعات التي تنشأ بينهم وبين الإدارة في حالة مساس هذه الأخيرة بمبدأ المشروعية بإصدار قرار يتوفر فيه احد عيوب المشروعية مما يستوجب تحريك دعوى قضائية , وهذا لضم ان هذا المبدأ, وتحقيق العدالة وحماية الحقوق والحريات العامة , من خلال اللجوء القضاء الإداري والذي يتمثل أساسا في دعوى الإلغاء ودعوى المسؤولية الإدارية .

إذ أن القاضي الإداري يحكم بإلغاء القرار الإداري الصادر في مجال عقود التعمير بمجرد توافر احد عيوب المشروعية , كما يمكن ان يفرض غرامة تهيديية تدفعها عن كل تأخير لتنفيذ الحكم الذي تم النطق به هذا من جهة، ومن جهة أخرى إذا نتج عن ذلك القرار ضرر يمكن للقاضي الإداري الحكم له بالتعويض بشرط أن يطالب بذلك سواء كان هذا الضرر ناتج عن خطأ الإدارة المختصة بمنح أحد عقود التعمير أو حتى بدون خطأ بمجرد توافر الضرر والعلاقة السببية.

أما في ما يخص المبحث الثاني فقد تناولنا القضاء العادي المتمثل في دعوى المسؤولية المدنية والتي يرفعها المضرور من أعمال البناء للمطالبة بتعويض المضرورين بجبر الضرر الذي أصابهم.

و المسؤولية الجزائية والتي تتمثل في العقوبات التي نص عليها المشرع الجزائري من خلال القانون 15\_08 لردع الجرائم التي يرتكبها الأفراد في مجال العمران كالبناء بدون رخصة و, وأخيرا تطرقنا إلى الأعوان المكلفون بتقصي هذه المخالفات .

الغائمة

نستنتج في الأخير أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما كبيرا للمجال العمراني الذي يعد مجالا حساسا وذلك من خلال إصداره لمجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، حيث منح للإدارة آليات واسعة لممارسة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، عن طريق فرض الحصول المسبق على الرخص أو الشهادات العمرانية، قبل البدء في تشييد في البناء. بالإضافة إلى الرقابة اللاحقة التي تمارس أثناء البدء وبعد تنفيذ الأشغال التي تمارسها أجهزة الضبط الإداري وكذا الأعوان المؤهلين للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها، بغرض الحد من التجاوزات في التوسع العمراني والبناء وفرض احترام أدوات التهيئة والتعمير من أجل ضمان الشغل العقلائي للعقار، وحماية النظام العام العمراني.

بينما منحت للقضاء مهمة فرض الرقابة على الرخص والشهادات في مجال التعمير، حيث تمارس رقابتها بموجب المنازعات التي تثار بين الأفراد والإدارة حين الطعن في مشروعية القرار المتضمن هذه الرخص والشهادات أو حين المطالبة بجبر الأضرار الناتجة عنها، كما أنه في حالة مخالفة الأشخاص لهذه الأحكام يفرض عقوبات جزائية أو في حالة المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي يسببها الغير حين القيام بأشغال مخالفة لما يقتضيه قانون التعمير. لكن بالرغم مما اقره المشرع الجزائري من الأهداف المسطرة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، إلا أن الواقع العملي يثبت عدم فعالية هذه القواعد، نتيجة التجاوزات التي لوحظت في مجال البناء ، وكذا التوسعات العمرانية على حساب الأراضي الفلاحية وانتشار البناءات الفوضوية، كما أن البناء غير الشرعي مازال مستمر. وفي هذا الصدد يمكن تقديم بعض الاقتراحات المتمثلة فيما يلي:

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالمراقبة المستمرة لأشغال البناء حتى يتخذ الإجراءات التصحيحية المناسبة حسب الوضعية في حالة وقوع مخالفة.

يجب القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع ذلك أن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير.



\_لابد على الإدارة المعنية بمنح الرخص والشهادات أن تمنحها وفقا الأشكال القانونية المقررة بكافة حذافرها، وذلك بتوفير الوسائل المادية والتقنية التي تمكنها من الاضطلاع بهذه المهام الرقابية.

\_تفعيل عمليات الرقابة وتشديد العقوبات وتطبيقها بدون تساهل .

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### المصادر

#### النصوص التشريعية

#### القوانين

- 1) القانون 90\_29, المؤرخ في 01 ديسمبر 1991 , المتعلق بالتهيئة والتعمير, ج, ر, ج, ج, الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى 1411
- 2) القانون رقم 08\_09, المؤرخ في 25 فبراير 2008, المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- 3) قانون 04\_05 المؤرخ في 14 غشت 2004 يعدل ويتمم القانون 90\_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 51 الصادرة في 15 غشت 2004
- 4) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. ج, ر, ج, ع 44, الصادرة بتاريخ 3 غشت س 2008

#### الأوامر

- 5) الامر رقم 71\_85 مكرر, المؤرخ في 29 ديسمبر 1971, المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية وتحديد قانونها الأساسي, الجريدة الرسمية الجزائرية, العدد 04, الصادرة 14 يناير 1972

#### المراسيم التنفيذية

- 6) المرسوم رقم 86\_205, المؤرخ في 19 غشت 1986, يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء, ج, ر, ج, العدد 34 20 اوت 1986
- 7) المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي. والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها, ج, ر, ج, العدد 2, الصادرة في 18 ذو القعدة 1411

- (8) المرسوم التنفيذي رقم 91\_176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، ج، ر، ج، ع 26، مؤرخة في 18 ذو القعدة 1411
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 91\_177، المؤرخ في 28 يوليو 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ج، ر، ج، العدد 26 الصادرة 18 ذو القعدة 1411. والمراسيم
- (10) المرسوم التنفيذي رقم 06\_55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعدان المؤهلون للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 06 الصادرة في 05 فبراير 2006
- (11) المرسوم التنفيذي 388-08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة و البناء وتنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية العدد 69 سنة 2008
- (12) المرسوم التنفيذي رقم 08\_389، المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، الذي يحدد مهام المفتشية الجهوية للعمارة و البناء وتنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية العدد 69، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10\_284 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010 الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 69، المؤرخة في 7 ديسمبر 2008
- (13) المرسوم التنفيذي رقم 09\344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتهيئة و التعمير، ج، ر، ج، العدد 61، 25 أكتوبر 2009
- (14) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج، ر، ج، العدد 07 س 2015

## المراجع باللغة العربية

### الكتب

- (1) عمر حمدي باشا، **منازعات التعمير**، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008

- (2) سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء ( دراسة تشريعية قضائية فقهية)، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي برلين، ألمانيا، سنة 2018
- (3) بريارة عبد الرحمان : شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانون 08-09، ط الأولى، منشورات بغدادية، سنة 2009.
- (4) محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية ، ط مزيدة ومنفعة، دار العلوم للنشر ، س 2005.
- (5) رشيد خلوفي ، قانون المسؤولية الإدارية، ط 2001، دم.ج، بن عكنون، الجزائر، 2001.

## الرسائل والمذكرات

### الدكتوراه

- (1) عزوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، س 2007
- (2) لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان، س 2016\_ 2017
- (3) تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 س 2016\_ 2017 .
- (4) عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر\_ باتنة، 2014/ 2015
- (5) كمال محمد الامين الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء اطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابي بكر تلمسان كلية الحقوق و العلوم السياسية 2015 2016
- (6) شهرزاد عوايد سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير كلية الحقوق والعلوم السياسية أطروحة دكتوراه جامعة الحاج لخضر - باتنة 2015 2016
- (7) شيخ نسيمة المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء اطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران 02 سنة 2015 2016

(8) حجوج كلثوم ,الرقابة على رخص وشهادات التعمير ,اطروحة دكتوراه, كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة مولود معمري \_تيزي وزو , س 2018

### الماجستير

- (1) أبربارش زهرة , دور البلدية في التهيئة و التعمير , مذكرة ماجستير,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,جامعة يوسف بن خدة, الجزائر, 2010
- (2) قارة تركي الهام اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابو بكر تلمسان 2012 2013
- (3) كيجل سلسبيل اليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 2015 2016
- (4) سنوسي رفيقة, أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة , مذكرة ماجستير ,كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة الحاج لخضر \_ باتنة, س 2010\_2011
- (5) حماني ساجية ,المراقبة التقنية للبناء , ماجستير, كلية الحقوق و العلوم السياسية,كلية الحقوق و العلوم السياسية. جامعة الجزائر, س 2007/2008
- (6) هوارى سعاد, مخططات شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حالة "حالة الدقسي عبد السلام ،سركينة وتافرنـت" مدينة قسنطينة ، مذكرة ماجستير،كلية علوم الأرض،الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري،قسنطينة
- (7) قروف جمال الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري, مذكرة ماجستير , كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة باجي مختار عنابة ,س2006
- (8) قرميس إسماعيل , مجال دعوى الالغاء دراسة في التشريع و القضاء الجزائريين ,مذكرة ماجستير,كلية الحقوق والعلوم السياسية,جامعة الحاج لخضر , باتنة,س 2013
- (9) بوشعور وفاء ,سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر , مذكرة ماجستير ,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,جامعة باجي مختار, عنابة ,س 2010 2011
- (10) بلمختار سعاد ,المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء , مذكرة ماجستير , كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة ابي بكر, بلقايد تلمسان , س 2008\_2009

- (11) مزوزي كاهنة, مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية ,  
مذكرة ماجستير,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,جامعة الحاج لخضر باتنة , س  
2011,2012
- (12) بلعيدي نسيمة , الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر , مذكرة  
ماجستير,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,جامعة قسنطينة,2013\_2014
- (13) لعويجي عبد الله ,قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ,مذكرة ماجستير,  
كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة الحاج لخضر باتنة ,س 2011\_2012
- (14) بلعيدي نسيمة , الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر , مذكرة  
ماجستير,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,جامعة قسنطينة,2013\_2014

### الماستر

- (1) بناني أحمد الهادي , أحكام و آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في القانون  
الجزائري, مذكرة ماستر, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة عبد الحميد بن باديس,  
مستغانم, 2018-2019, ص46
- (2) حميدي أحمد, رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري , مذكرة ماستر,  
جامعة د. الطاهر مولاي, كلية الحقوق والعلوم السياسية, سعيدة, 2015-2016
- (3) طبيي نادية,طاهر مصطفى, دور الجماعات المحلية في الرقابة على أعمال البناء في  
التشريع الجزائري , مذكره ماستر,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,جامعة الجيلالي  
بونعامة,خميس مليانة, 2018/ 2019
- (4) اميمة بومحداف, الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران في  
التشريع الجزائري ,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,جامعة العربي تبسي, تبسة , س  
2015
- (5) مليك جهاد, الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير , مذكرة ماستر, جامعة الشهيد  
حمه لخضر, باتنة, 2017-2018.

- (6) بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، س 2016/2017.
- (7) خلفي أسيا، آليات الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ،مستغانم ، سنة 2017 \ 2018
- (8) بورحلة محمد ،آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة و التعمير في الجزائر ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي ،س 2016 2017

### المقالات

- (1) د.عائلي رضوان >> مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير <<،المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الانسانية، العدد 16، جامعة الشلف، س 2016.
- (2) بلول فهيمة، >>الشباك الوحيد :آلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها << المجلة الأكاديمية للبحث القانوني العدد 01، جامعة بجاية ،س 2018
- (3) سارة مهناوي، >>رخصة البناء كالية لحماية البيئة في التشريع الجزائري<< مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والانسانية . العدد 02، جامعة الامير عبد القادر للعلوم الاسلامية قسنطينة .س 2020
- (4) معاشي سميرة، >> أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة<<،مجلة الاجتهاد القضائي،العدد 12، جامعة بسكرة (الجزائر)،س 2016
- (5) طيب عائشة >>احكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها <<، مجلة البحوث والدراسات القانونية ، ع 07 ج البلدية 02، د س
- (6) بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري، مجلة الإجتهد القضائي، العدد الثاني عشر جامعة الجزائر-سبتمبر 2016
- (7) كمال تكواشت، >>رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19<<، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، د ع ، جامعة عزوي عبد الرحم ن >>حالة شهادة المطابقة<< ،



- مجلة العلوم القانونية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس ،العدد الرابع ، حاج لخضر باتنة  
، سنة 2008
- (8) عويشبة عمار اساس المسؤولية الادارية في مجال البناء والتعمير مجلة تشريعات  
التعمير و البناء العدد 02 جامعة سيدي بلعباس سنة 2017
- (9) ميمونة سعاد، <<شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني>>،مجلة التعمير و البناء،  
العدد 02، جامعة تلمسان سنة 2020.
- (10) اوراغ اسيا ، <<شهادة المطابقة و المنازعات المترتبة عنها>>،مجلة التعمير والبناء  
،العدد 01،جامعة باتنة ، 2019 ،
- (11) عبد الله لعويجي <<الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة و الحد من  
البناء الفوضوي>>،مجلة الحقوق و الحريات ، العدد تجريبي ، جامعة المسيلة
- (12) سي مرابط شهرزاد <<شهادة مطابقة البناء طبقا لقانون 08 \_ 15 من شهادة  
لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية>>، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني،  
جامعة الجزائر ، سنة 2017
- (13) عبايدية سارة، <<شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل  
المرسوم التنفيذي رقم 15 \_ 19>>، مجلة تشريعات التعمير والبناء ،العدد الثالث ،جامعة  
تبسة، 2017.
- (14) بربيع محي الدين ، <<رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري>>،مجلة التعمير و  
البناء ، العدد الخامس، جامعة وهران 2، سنة 2008
- (15) أمينة ركاب، <<النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم  
15\_19>>، مجلة التشريع والبناء، العدد 04، جامعة تلمسان، 2017
- (16) العزري الزين قرارات >> إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع  
الجزائري>> ،مجلة المفكر، العدد الثالث ،جامعة محمد خيضر، بسكرة ، د س
- (17) احمادو فاطمة <<الرقابة الإدارية على أعمال البناء >>، مجلة التعمير والبناء ،العدد  
الأول، جامعة سيدي بلعباس ، سنة 2017
- (18) العربي باي يزيد << دور الوكالة الوطنية في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار  
الحضري>> مجلة التعمير و البناء، العدد الأول، جامعة باتنة ، سنة 2017

- (19) بلكعبيات مراد ا قيشويويا، <<الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر>> , مجلة التشريعات والبناء , العدد الثاني , جامعة الأغواط ,سنة 2017
- (20) قرنيعي جميلة , <<دعوى الإلغاء و القرارات الإدارية دراسة مقارنة >>مجلة العلوم القانونية والاجتماعية, العدد 10 ,جامعة زيان عاشور ,الجلفة, سنة 2018
- (21) ريم عبيد << دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية >> ,مجلة العلوم الإنسانية ,العدد 46 , جامعة قسنطينة, سنة 2017.
- (22) زردوم صورية , <<دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء>> , مجلة الحقوق والحريات ,العدد تجريبي, جامعة الحاج لخضر, باتنة, الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر يومي 17\_ 18 فيفري 2013
- (23) كمال محمد الأمين, << مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير والبناء >>مجلة الدراسات القانونية و السياسية , العدد 02 ,جامعة ابن خلدون تيارت , سنة 2015.
- (24) قهار كميلا , <<مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران>> مجلة تشريعات البناء والعمران ,العدد 02 ,جامعة تلمسان , سنة 2017,
- (25) ميمونة سعاد , << أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء>> مجلة التعمير والبناء , العدد 03, جامعة تلمسان , 2019,
- (26) كمال محمد الأمين <<مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء>> , مجلة البحوث في العلوم السياسية, العدد 02 ,جامعة ابن خلدون, تيارت, دس ,
- (27) ميمونة سعاد أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء , مرجع سابق, عزري الزين , <<الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران >> ,مجلة العلوم الإنسانية, العدد 02,جامعة محمد خيضر بسكرة , سنة 2002 ,
- (28) ميمونة سعاد, <<شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني >> ,مجلة التعمير والبناء ,العدد 02 ,جامعة تلمسان, سنة 2020 .

- (29) عابدة دريم, << مخالفات التعمير في التشريع الجزائري >> مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون, العدد 39, جامعة باتنة, س 2014
- (30) قروف جمال, << رقابة قاضي الإلغاء على السلطة لمقيدة للإدارة >>, مجلة دفاتر السياسة, العدد 19, جامعة 20 اوت, سكيكدة, س 2018

# فہرس المحتویات

فهرس المحتويات

شكر و تقدير

الإهداء

قائمة المختصرات

1	.....مقدمة
4	.....الفصل الأول: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير
5	.....المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية في مجال التعمير
5	.....المطلب الأول: الرقابة عن طريق مخططات التعمير
5	.....الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
11	.....الفرع الثاني: مخطط يغل الأراضي
16	.....المطلب الثاني: الرقابة عن طريق وثائق التعمير
16	.....الفرع الأول: رخصة البناء
22	.....الفرع الثاني: رخصة التجزئة
26	.....الفرع الثالث: شهادة التعمير
29	.....المبحث الثاني: الرقابة البعدية للإدارة في مجال التعمير
29	.....المطلب الأول: الرخص والشهادات كآلية للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير
29	.....الفرع الأول: شهادة المطابقة
34	.....الفرع الثاني: شهادة التقسيم
37	.....الفرع الثالث: رخصة الهدم
42	.....المطلب الثاني: الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة على أشغال التهيئة والتعمير
42	.....الفرع الأول: رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي
45	.....الفرع الثاني: رقابة الهيئات الأخرى
51	.....خلاصة الفصل
52	.....الفصل الثاني: الرقابة القضائية على أشغال التهيئة والتعمير
53	.....المبحث الأول: رقابة القضاء الإداري

53	.....المطلب الأول : دعوى الإلغاء
53	.....الفرع الأول مفهوم دعوى الإلغاء
54	.....الفرع الثاني: شروط دعوى الإلغاء
57	.....الفرع الثالث:أوجه دعوى الإلغاء
60	.....المطلب الثاني : دعوى المسؤولية الإدارية
60	.....الفرع الأول :مفهوم دعوى المسؤولية
62	.....الفرع الثاني: شروط دعوى المسؤولية
66	.....الفرع الثالث :؛الضرر الموجب للتعويض
67	.....المبحث الثاني:رقابة القضاء العادي
67	.....المطلب الأول: اختصاص القاضي المدني في مادة التعمير والبناء
67	.....الفرع الأول :عناصر المسؤولية المدنية في مجال التعمير
71	.....الفرع الثاني :المسؤولية عن تهمد البناء
72	.....المطلب الثاني :المسؤولية الجزائية
73	.....الفرع الأول :جرائم التعمير
76	.....الفرع الثاني: الأعوان المكلفون بتقصي مخالفات التعمير
78	.....خلاصة الفصل
79	.....الخاتمة
81	.....قائمة المصادر والمراجع
90	.....الفهرس

ملخص

## ملخص

يعتبر موضوع الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير من بين المواضيع التي حظيت باهتمام من قبل المشرع الجزائري وذلك بإصداره القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير, وتتمثل هذه الرقابة في الرقابة الإدارية التي تنقسم إلى: الرقابة الإدارية القبلية والتي تتمثل في استخدام أدوات التهيئة والتعمير والرقابة البعدية التي تتمثل في الرقابة اللاحقة للبناء .

الرقابة القضائية التي تتمثل في رقابة القاضي الإداري ويكمن دوره في الفصل في المنازعات المتعلقة بعقود التعمير من حيث مشروعيتها من أجل إلغائها أو الحصول على تعويض, ورقابة القضاء العادي المتمثل في القضاء المدني و القاضي الجزائري الذي يكمن دوره في الرقابة على مخالفي أحكام الرخص وشهادات التعمير وذلك بغرض توقيع عقوبات ردعية ويجب تفعيل جميع النصوص التشريعية التي تتعلق بالتهيئة والتعمير والعمل بها انطلاقا من الإدارة إلى الأفراد,

---

الكلمات المفتاحية: الرقابة, التهيئة والتعمير, الرقابة الإدارية, الرقابة القضائية.

## Résumé

La question du contrôle des travaux de préparation et de reconstruction fait partie des sujets qui ont retenu l'attention du législateur algérien en promulguant la loi relative à la préparation et la reconstruction.

Le contrôle judiciaire qui est le contrôle du juge administratif et son rôle est de régler les litiges liés aux contrats de construction au regard de leur légitimité afin de les annuler ou d'obtenir réparation et contrôle de la justice ordinaire représentée par la magistrature civile et le juge pénal dont le rôle est de surveiller les contrevenants aux dispositions des licences et des certificats de reconstruction, dans le but d'imposer des sanctions dissuasives. Tous les textes législatifs à la préparation et à la reconstruction doivent être activés et appliqués de l'administration aux particuliers.

---

Mots clés: **contrôle, préparation et reconstruction, contrôle administratif, contrôle judiciaire**