

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

- جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

دور الرخص الإدارية في حماية مجال العمران

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة القانون العام

تخصص القانون الإداري

تحت إشراف الأستاذ:

د/ بزغيش بوبكر

من إعداد الطالبين:

أوخمامو لونيس

ططاح محند الزين

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذة) بودريوه عبد الكريم.....رئيسا

الأستاذة) بزغيش بوبكر..... مشرفا ومقررا

الأستاذة) براهيم نسيمة..... ممتحنا

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## كلمة شكر وعرّفان

أولا نحمد الله رب العالمين الذي رزقنا بنعمة العلم ورزاقه العقل وفقه القول، كما نشكر  
جزيل الشكر الأستاذ بزغيش بوبكر الذي أشرف على هذا البحث ووجهنا فيه ونصحنا  
أحسن نصح.

نشكر كذلك أساتذة كلية الحقوق خاصة الأستاذة براهيمى فضيلة التي ساهمت على  
دعمنا بقدر المستطاع بمعلومات حول موضوع بحثنا، كما ولا ننسى كل من ساهم بدعمنا  
ولو بكلمة وكذا أصدقائنا في مقاعد الدراسة وفي طور الليسانس والماستر.

فشكرا جزيلاً

## إهداء

نشكر الله الذي لا تطيب اللحظات إلا بذكر اسمه ولا تطيب الآخرة إلا بعفوه ونحمده حمدا كثيرا على فضله ونعمه وتوفيقه لنا في إعداد بحثنا هذا، أما بعد فإنني أهدي هذا العمل إلى والدي الذي انتقل إلى رحمة الله وأهديه إلى والدتي التي ساهمت في مساري الدراسي ونجاحه كذلك، كما أهديه إلى أختي.

أهديه كذلك إلى زميلي في أطوار الدراسة وصديقي ططاح محند الزين الذي ساهم وسعى لإنجاح هذا العمل.

أهديه إلى أساتذتي وكل من أمد لي يد العون والمساعدة في إنجاز هذا العمل ولو بكلمة طيبة.

أوخمامو لونيس

## إهداء

بعد بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين نبينا وحبينا  
محمد عليه ألف الصلوات والسلام أما بعد.

فإني أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين حفصهما الله ورعاهما وإخوتي وأخواتي  
وأصدقائي الأوفياء.

كما أهديه إلى صديقي وزميلي في مقاعد الدراسة أوخمامو لونيس وأشكره على صبره  
وسعيه لإنجاح هذا العمل بكل ما استطاع.

وأهديه كذلك إلى أساتذتي وكل من أمد لي يد العون والمساعدة في إنجاز هذا العمل  
ولو بكلمة طيبة.

«وقل ربي زدني علما»

ططاح محند الزين

قائمة أهم المختصرات

## قائمة أهم المختصرات:

### 1- باللغة العربية

- ج. ر. ج. ج. د. ش: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- د. س. ن: دون سنة النشر.
- ص: الصفحة.
- ص ص: من الصفحة إلى الصفحة.

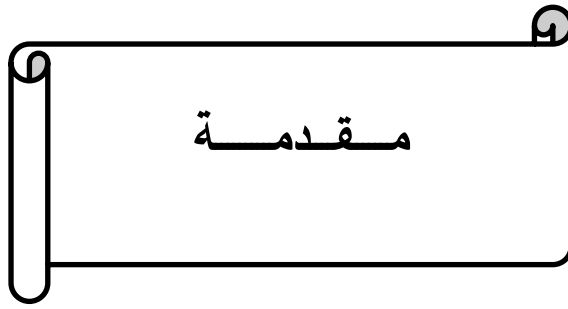
### 2- باللغة الفرنسية:

**N°** : Numéro.

**P** : page.

**Pp** : de la page a la page.

**C. Urb**: code d'urbanisme.





من بين أهم وأكثر الوسائل القانونية الفعالة للرقابة على نشاط الفرد والتحكم فيه فيما يخص مجال التعمير نجد ما يطلق عليه تسمية الرخص الإدارية، إذا أصبح كل ما يتعلق بهذا المجال يخضع لقواعد مسبقة ومنظمة ووفق تراخيص قانونية وإدارية معينة.

تعد هذه الرخص الإدارية الأداة الفعالة التي تمارس بها الدولة وظيفتها الضبطية عن طريق هيئاتها المستحدثة لذلك قصد مراقبة الأنشطة التي لها علاقة بمجال التعمير، فعدم ممارسة هذه الرقابة يعتبر ثغرت تسمح بالممارسات الغير القانونية، مما يؤدي بإلحاق الأضرار بالمجتمع والتي لا يمكن تداركها.

تختلف ممارسة هذه الرقابة الإدارية على التراخيص الإدارية من حيث الممارسة من دولة إلى أخرى كل بطريقتها ووسائلها وشروطها، وذلك نظرا لعدة أمور وشكليات مختلفة مثل طبيعة النظام السائد في الدولة وكذلك الأوضاع الاجتماعية أو الاقتصادية أو حتى السياسية. تتولى الإدارة المختصة ممارسة هذه الرقابة بنفسها لتحقيق الصالح العام وردع النشاطات المخلة والممارسات غير القانونية، ونظرا كذلك لعجز الأفراد لتولي مهمة هذه الرقابة وتخوفا من انحرافهم ولذلك فإن هذه السلطة تتولى مهمة وضع القواعد والقيود لمنع هذه الممارسات ومحاربة التعدي على الممتلكات العامة والخاصة ومكافحة التشييد العشوائي وغير القانوني والتعدي على الأمكنة غير القابلة للتعمير أو حتى كونها ذات طابع سكني أو سياحي أو حتى ذات طابع فلاحي ما يجعلها غير قابلة لممارسة أي نشاط له علاقة بالتوسع العمراني أو له علاقة بذلك .

بهذه الآليات القانونية الممنوحة للإدارة المختصة في مجال التعمير، وكذا الأحكام والقواعد القانونية التي جعلت منها أداة فعالة للمحافظة على المجال العمراني والحد من فوضويته وسوء استغلاله و تنظيمه مثل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحظير عقود التعمير وتسليمها<sup>1</sup>.

فهذه النصوص القانونية دعمت الهيئات الإدارية المختصة لضبط مجال العمران والسيطرة عليه وكذا فرض الرقابة عليه وحتى وضع الجزاءات القانونية لردع المخالفين والحد من المخالفات،

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحظير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر. ج. د. ش، عدد 07، صادر سنة 2015.

فالإدارة هي أداة للمحافظة على إشباع الحاجات العامة للأفراد والمحافظة على حقوقهم، لذلك فهي ملزمة للموازنة بين المصلحتين سواء المصلحة العامة وكذا المصلحة الخاصة ، لذلك هي تتمتع بما يسمى امتيازات السلطة العامة التي تسمح لها بإصدار الأوامر والقرارات وحتى تقديم المساعدات فتلك الامتيازات تخضع المخاطبين بتلك القرارات والأوامر لتطبيقها وعدم تجاوزها.

كما أنه تتم الرقابة على تلك الرخص بصفة مشددة للحصول عليها مثل فرض الضمانات وشروط وجب التوفر عليها، وحتى الرقابة على تلك الرخص بعد الحصول عليها والشروع في الأشغال أو بعد نهاية تلك الأشغال وهو ما يبين صرامة القوانين فيما يخص المجال العمراني، لما يمكن أن يحدث من تجاوزات تعود على المجتمع وكذا الوسط الطبيعي و البيئة وحتى التي تؤثر الجانب الجمالي للمدن وهندستها ونظامها، فيمكن في بعض الحالات عدم إمكانية تدارك تلك الأضرار والعودة إلى الحالة التي كان عليها الوضع سابقا ، وفي أحيان أخرى يمكن تدارك تلك الأضرار و القيام بالتعويضات ووضع الجزاءات وحتى التسويات الممكنة .

#### أسباب اختيار الموضوع:

يعود السبب الرئيسي لاختيارنا موضوعنا هذا لدوافع ذاتية تعود لرغبتنا في التوسع في المجال العمراني وتوسيع مجال معارفنا فيه وكذا رغبتنا للاطلاع على المشاكل المطروحة في ذات المجال والبحث عن السبل القانونية الممكنة لحلها والتعرف عليها، نظرا لارتباطه المباشر بتخصصنا في القانون العام الإداري.

كما هناك كذلك دوافع موضوعية تتمثل في كون أن المجال العقاري والعمراني من المجالات الشيقة للبحث فيها وكذا كونه من المجالات التي تكثر فيه التجاوزات والجرائم وهو ما يمس بالصالح العام وحتى المصلحة الخاصة، وكذا كثرت الإجراءات القانونية وطرق حل النزعات فيه ما يدفعنا للبحث في الموضوع والاطلاع عليه والتوسع فيه.

#### أهمية الموضوع:

##### أ- الأهمية العلمية:

للموضوع أهمية علمية كبيرة، وهي دراسة أحد أنواع الرقابات التي هي حكر على الإدارة المختصة ممارستها كونها عبارة عن هيئة عامة تتمتع بسلطات وامتيازات تجعلها الفاعل

الأساسي في مواجهة مثل هذه التجاوزات التي يمكن وصفها بالخطيرة على المجال العمراني وكل ماله علاقة به.

فمجال العمران هو من المجالات الخصبة التي تكثر فيه الممارسات غير الأخلاقية كسوء استغلال الأراضي والقيام بالتجاوزات غير المشروعة كالتشييد على المساحات المحمية والأراضي الفلاحية، فلذلك فإن هذا المجال هو من المجالات الجيدة للنظر في مدى احترام الإدارة أو حتى الأفراد للأحكام الخاصة به وفرض رقابات وعقوبات على تلك التجاوزات والبحث عن الآليات الفعالة لتحسين وتنظيم قطاع التعمير.

### ب- الأهمية العملية:

من الناحية العملية فإن هذا الموضوع هو من المواضيع التي توضح الثراء من الناحية الإجرائية التي تخضع لها العمليات الخاصة بالمجال العمراني وحل الغموض والتعقيد عن هذه الإجراءات وتبيان الآثار القانونية التي يمكن أن تترتب عن التراخيص الإدارية والمخالفات التي تمس بالمجال العمراني وكذا الجزاءات التي يتم توقيعها على المخالفين لهذه الإجراءات وحتى من ناحية أخرى التسويات الممكنة في هذه الحالة بضمان المصلحتين معا سواء المصلحة العامة أو الخاصة.

### مناهج البحث:

اتبعنا في دراستنا للموضوع على المنهج الاستدلالي والتحليلي نظرا لاعتمادنا على النصوص القانونية التي لها صلة بالموضوع.

كما إعتدنا كذلك على أسلوب المنهج المقارن نظرا لبعض المقارنات التي قمنا بها بين المشرع الجزائري وبين المشرع الفرنسي وتبيان الاختلافات الواردة.

### صعوبات البحث:

من بين الصعوبات التي واجهتنا في إعداد البحث هو ضيق الوقت كونه من المواضيع التي تتطلب الاجتهاد والتعمق في البحث وكذا ترتيب المعلومات، كما أنه واجهتنا صعوبات

في الحصول على المراجع القانونية ولكن حاولنا قدر المستطاع إيجاد حلول لتلك العوائق وإثراء الموضوع.

### إشكالية البحث

بما أن الرخص الإدارية في مجال العمران من الأدوات الفعالة التي تعتمد عليها الإدارة للحد من التجاوزات التي تمس المجال العمراني وتقيّد حرية الافراد فيبقى لنا الإشكالية التي تطرح نفسها وهي:

**إلى أي مدى يمكن للرخص الإدارية أن تساهم في حماية مجال العمران**

لشمل موضوع البحث بطريقة منظمة فقد تناولنا فيه، القواعد المنظمة للرخص الإدارية (الفصل الأول) وكذا جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة للرخص الإدارية (الفصل الثاني).

## الفصل الأول

القواعد المنظمة للرخص الإدارية في مجال العمران

تعتبر الإجراءات المنظمة للرخص الإدارية النقطة المحورية ونقطة البداية لعملية حماية لمجال العمران، بحيث أن الرخص الإدارية تنظمها مجموعة من القواعد الإجرائية الواجب على الأفراد إتباعها والتقيدها، إذ تنظم كل ماله علاقة بمجال البناء والتشييد وكل ما يتعلق بالهدم والتجزئة والحد من التجاوزات والمخالفات التي تمس بهذا المجال. والتي من بينها البناء الفوضوي والعشوائي، سواء على الأراضي القابلة للتعمير وحتى الأراضي الغير قابلة للتعمير كالأراضي الفلاحية والغابية، وأمام كل هذه التجاوزات أصبح لزاما على المشرع أن ينظم مجال العمران باستحداث مجموعة من الرخص الإدارية لتنظيم مجال العمران ووضع مجموعة من الضمانات والآليات لعدم تعدي وتعسف الأفراد في التعدي على المجال العمراني<sup>2</sup>.

باعتبار أن الرخص الإدارية في مجال العمران متعددة ومختلفة فيما بينها إلا أن هدفها واحد وهو الحد من المخالفات والتجاوزات التي تمس بهذا المجال، ولذلك فالحصول على هذه التراخيص مقترن بالعديد من الشروط الدقيقة (المبحث الأول)، كما أن الرخص الإدارية في مجال العمران تكمن أهميتها الكبيرة في تنظيم النشاط العمراني والمحافظة على النظام العام فتلك هي أهميتها الفعلية في هذا المجال وذلك عن طريق فرض رقابة عن هذه الرخص الإدارية (المبحث الثاني)<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> - J. MORAND – DEVILLER , Droit de l'urbanisme , Edition ESTM , Paris , 1996, p. 5.

<sup>3</sup> - بن مولود مصطفى، تشيكو ثيللي، دور رخصة البناء في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017-2018، ص7.

## المبحث الأول

### أهم الرخص الإدارية في مجال العمران

لتنظيم نشاط الأفراد في مجال العمران وجب اعتماد آليات فعالة للحد من التجاوزات، وهذه الآليات هي الرخص الإدارية التي تمنح من قبل السلطة المختصة قبل ممارسة أي نشاط له علاقة بذات المجال، لذا سنحاول التطرق في هذا المبحث إلى رخصة إدارية تتعلق بتجزئة العقار **(المطلب لأول)** وكذا رخصة إدارية أخرى تتعلق بالبناء وتنظيمه **(المطلب الثاني)** ورخصة إدارية كذلك تتعلق بهدم البنايات المشيدة **(المطلب الثالث)**.

### المطلب الأول

#### رخصة التجزئة في مجال العمران

تعتبر رخصة التجزئة في مجال العمران من بين الرخص القانونية التي تساهم بشكل فعال في الرقابة على مجال العمران، لذا سوف نحاول في هذا المطلب أن نتطرق إلى تعريف رخصة التجزئة **(الفرع الأول)** ومن ثم تبيان الخصائص التي تتمتع بها هذه الرخصة **(الفرع الثاني)** وتبيان كذلك نطاق تطبيق تلك الرخصة **(الفرع الثالث)**.

### الفرع الأول

#### التعريف برخصة التجزئة

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير وكذا المراسيم المنظمة له وذلك نظرا لأهمية هذه الرخصة للمحافظة على التناسق والنسيج العمراني فرخصة التجزئة تشكل المحور الرئيسي في النشاط العمراني<sup>4</sup>.

4 - أدرار فتيحة، أيت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017، ص 10.

## أولاً- التعريف القانوني لرخصة التجزئة:

نصت المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير على أنه «يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم للإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها»<sup>5</sup>، كما أن نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها نصت على أنه: «تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعة أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع لتشييد بناية»<sup>6</sup>، وبذلك فإنه لا يمكن بناء أو تشييد بناية ما لم يتم الحصول على رخصة التجزئة للملكية العقارية المراد البناء فيها، بغض النظر على طبيعة البناء المشيد إذا كان ذو طبيعة سكنية أو لممارسة نشاط صناعي أو تجاري.

من هنا نلاحظ أن المشرع لم يقدم تعريف دقيق لرخصة التجزئة إنما تطرق لإلزامية الحصول عليها قبل ممارسة أي نشاط له علاقة بمجال العمران، كما تطرق المشرع في نص المادة 02 في الفقرة 8 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أن رخصة التجزئة هي عبارة عن قسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم الملكية العقارية لقطعت أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير، ومنه يمكن أن نستنتج أن التعريف الممكن تقديمه عن رخصة التجزئة هو أنها وثيقة إدارية إلزامية.

## ثانياً- التعريف الفقهي لرخصة التجزئة:

لقد حاول العديد من الفقهاء تعريف رخصة التجزئة، نجد من بينهم الفقيه الفرنسي Patrick Gérard الذي عرفها على أنها «تقسيم ملكية عقارية إلى قطعة واحدة أو عدة قطع بغرض البناء عليه»<sup>7</sup>.

<sup>5</sup>- أنظر المادة 57 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج. د. ش، عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر. ج. د. ش، عدد 51، صادر سنة 2004 (استدراك في ج. ر. ج. د. ش عدد 71، لسنة 2004).

<sup>6</sup> - أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>7</sup> - PATRICK GERARD , Pratique du droit de L'URBANISME , 4eme Edition , EGROLLES, Paris , 2004 , p220.



الملاحظ من تعريف هذا الفقيه أنه عرف التجزئة ولم يعرف رخصة التجزئة في حد ذاتها لأن الأصل هو حرية الفرد في التصرف في عقاره.

أما الدكتور عزري الزين عرف رخصة التجزئة على أنها «القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها لتشييد بناية»<sup>8</sup>

أما الدكتورة منصورى نورة عرفت رخصة التجزئة على أنها «وثيقة إدارية ثانية بعد رخصة البناء والتي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو إلى عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية وبهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير»<sup>9</sup>.

عرفها كذلك الفقيه PECHEUL ARMEL على أنها «عملية تقسيم للوحدة العقارية إلى قطعة أو عدة قطع مجزأة مملوكة لأشخاص من شأنها تشييد بناية»<sup>10</sup>.

## الفرع الثاني

### خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة بمجموعة من الخصائص فهي تعتبر عمل صادر عن جهة إدارية مختصة (أولا)، وأنها رخصة تتعلق بتجزئة وحدة عقارية (ثانيا):

أولا - رخصة التجزئة هي قرار إداري:

من بين الخصائص التي تتمتع بها رخصة التجزئة هي خاصية أنها قرار إداري، بحيث انه لا يمكن الحديث عن رخصة تجزئة إلا إذا صدرت عن السلطة الإدارية المختصة بذلك على شكل

<sup>8</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص43.

<sup>9</sup> - أدرار فتيحة، أيت عزوز يسمينة، مرجع سابق، ص18.

<sup>10</sup> - PECHEUL Armel , Droit DE L'URBANISME, EDITION ELLIPSES, Paris, 2003, p134.

قرارا إداري انفرادي، فيمكن أن تصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه<sup>11</sup>.

### ثانيا - رخصة تجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء:

فرخصة التجزئة هي عبارة عن رخصة تصدر فيما يخص وحدة عقارية غير مبنية وتكون في نفس الوقت قابلة للبناء بهدف تجزئتها، والمقصود بالوحدة العقارية هو أن تكون مجموعة ملكية تابعة لمالك قانوني واحد إذن فإنه لا يجب أن يفصل بينها عقار أو طريق أو ارتفاق<sup>12</sup>، أي أنه يجب أن يكون العقار له وحده لا يفصل بينهما أي عقار دخيل لشخص آخر، وبالوصول على رخصة التجزئة فإن الوحدة العقارية تتحول إلى عدة وحدات عقارية جديدة عن طريق شهرها بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا محل تواجد العقار، والملاحظ في رخصة التجزئة أنه يشترط أن تكون القطعة الأرضية غير مبنية ولكن في نفس الوقت أن تكون قابلة للبناء<sup>13</sup>.

## الفرع الثالث

### نطاق تطبيق رخصة التجزئة

يتبين نطاق تطبيق رخصة التجزئة بتحديد الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية التجزئة<sup>14</sup>، وعليه سنتناول النطاق الموضوعي لها (أولا) ومن ثم النطاق المكاني (ثانيا) وكذلك النطاق الشخصي (ثالثا).

#### أولا - النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة:

رخصة التجزئة هي عبارة عن إجراء ضروري يشترط على كل تقسيم لملكية عقارية مهما كان موقعها إذا كان الغرض منها تشييد بناء يكون مطابق لأحكام مخطط التعمير كما ورد في نص

<sup>11</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2016-2017، ص 159 و160.

<sup>12</sup> - أدرار فتيحة، أيت عزوز يسمينة، مرجع سابق، ص 20.

<sup>13</sup> - المرجع نفسه، ص 22.

<sup>14</sup> - المرجع نفسه، ص 22.

المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>15</sup>، وبهذا فإن المشرع قد ألزم بعدم منح رخصة التجزئة لطالبا إذا كانت القطعة الأرضية التي يريد الحصول على رخصة لتجزئتها غير مطابقة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو لوثيقة التعمير التي تحل محله أو قد تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي.

كما أن الإدارة لا تملك سلطة تقديرية في الامتناع عن منح الرخصة في حالة عدم توفر طلبها على الشرو القانونية، لكن في الفقرة الثانية من نفس المادة فإن المشرع قد وضع استثناء يتمثل في السلطة التقديرية للإدارة بعدم منح الترخيص بالتجزئة للبلديات التي لا تملك الوثائق، فيما يخص البيع والإيجار فقد تطرق لها نص المادة 32 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فقد نصت على أن كل عملية بيع أو كراء لقطعة أرضية محل تجزئة يجب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال من طرف الإدارة المختصة والتي تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما تطلب هذه الشهادة كذلك أثناء بيع القطعة الأرضية التي تشمل المباني التي سوف يتم استحداثها<sup>16</sup>.

### ثانيا - النطاق المكاني:

استعمل المشرع الجزائري ي المادة 57 من القانون رقم 90-29 عبارة « ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها » وذلك للدلالة على القطعة الأرضية، وبذلك فإنه لم يذكر الأماكن فهذا يدل على أن رخصة التجزئة هي عبارة عن رخصة إلزامية على كل القطع الأرضية المتواجدة على كافة التراب الوطني لكنه استثنى بعض الأماكن، من بينها الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية العسكرية وباستقراء نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>17</sup>، في الفقرة الثانية نلاحظ أن تطبيق هذا الاستثناء يكون بموجب قرار يكون

<sup>15</sup>- تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، على أنه: « لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك ».

<sup>16</sup>- أنظر المادة 32 من المرجع نفسه.

<sup>17</sup> - تنص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، على أنه: « لا تعني الوثائق الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني، وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ».

صادر من الوزير المكلف بالعمران أو الوزراء المعنيين، وهذا راجع للطبيعة الخاصة، والطابع الإستراتيجي للأماكن العسكرية.

### ثالثا - النطاق الشخصي:

يشترط في رخصة التجزئة أن يتم تقديم طلب رخصة التجزئة من طرف المالك الأصلي للقطعة الأرضية أو من موكله ويجب من المالك الشخصي للقطعة الأرضية أن يثبت ملكيته بموجب عقد ملكية أو شهادة حياة، أما بالنسبة للشخص الموكل فيجب أن يتحصل على عقد وكالة أي عقد رسمي يتم إبرامه أمام موثق<sup>18</sup>.

### المطلب الثاني

#### رخصة البناء في مجال العمران

رخصة البناء هي من الرخص التي تتطلب شروط وشكليات معينة قانونا للحصول عليها وهو ما نراه واضح في ضل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وكذا القانون رقم 90-29 المتعلق لذلك فإننا في هذا المطلب سنحاول التطرق إلى تعريف رخصة البناء (الفرع الأول) ونطاق تطبيق رخصة البناء (الفرع الثاني) والجهات المختصة قانونا بتسلم طلب رخصة البناء والتحقق فيها (الفرع الثالث) والفصل في طلب رخصة البناء (الفرع الرابع).

#### الفرع الأول

#### التعريف برخصة البناء

##### أولا- التعريف القانوني لرخصة البناء:

إن المشرع الجزائري وحتى المشرع الفرنسي لم يقدم تعريف صريح ودقيق لما يعرف برخصة البناء، إنما اكتفيا فقط بتدخلهم لوضع القواعد القانونية العامة والتفصيلية لضبط المجال وفرض سياسة معينة ومتناسقة بواسطة هذه الأداة والتي تسمى برخصة البناء والتي تتيح للسلطة الضابطة لهذا المجال الوقوف بشكل أفضل على مجال البناء والتشييد وبذلك فإنها تقيد حريات الأفراد، إذ لا يمكن ممارسة هذه الحريات بشكل حر دون إذن صريح من تلك السلطة.

<sup>18</sup> - إقولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 170 و171.

لقد اكتفى المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 بالنص على أنها « **رخصة تشترط في كل بناء جديد ولكل تعديل يقع عليه** »<sup>19</sup>، في أحكامه ، وكذا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>20</sup>، والملاحظ في تلك المواد القانونية أنه لم تتطرق لرخصة البناء بشكل دقيق إنما تطرقت لها بصيغة عامة، ووضحت فقط الأعمال التي تدخل ضمن نطاق البناء والتي تستوجب استخراج رخصة البناء للقيام بها، بهذا يمكن القول أن رخصة البناء هي « **عبارة عن وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي يملك قطعة أرضية أو عقار يريد التشييد عليه أو التعديل عليه** »<sup>21</sup>.

إذن في الحقيقة فإن رخصة البناء هي من الوسائل الفعالة لتنظيم عملية البناء فقد استحدثها المشرع لهذا الغرض، هو ما نصت عليه كذلك المادة 06 من القانون رقم 08-15<sup>22</sup>. وبذلك فإن هذه الرخصة تتيح للإدارة السلطة على الرقابة ومتابعة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه قانون التهيئة والتعمير.

### ثانيا - التعريف الفقهي لرخصة البناء :

هناك العديد من الفقهاء الذين حاولوا تقديم تعريف مناسب لرخصة البناء فهناك من يعرفها على أنها : **«القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي**

<sup>19</sup>- تنص المادة 52 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق، على أن: **« رخصة البناء تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للدعم أو التسبيح »**.

<sup>20</sup>- تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، أنه: **« يشترط على كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية »**.

<sup>21</sup> - بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفق لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2021، ص 91.

<sup>22</sup> - تنص المادة 06 من القانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج. ر. ج. د. ش، عدد 44، صادر في 03 أوت 2008، معدل ومتم بموجب قانون رقم 13-08، مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج. ر. ج. ش، عدد 68 لسنة 2013، معدل ومتم بموجب قانون رقم 23-22، مؤرخ في 24 ديسمبر 2023، يتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج. ر. ج. د. ش، عدد 86، صادر في 31 ديسمبر 2023. على أنه: **« يمنع القيام بتشييد أي بنانية، مهما تكن طبيعتها ، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا »**.

أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير»<sup>23</sup>، إلا أن البعض الآخر يعرفونها على أنها: «الإنذ أو الترخيص الإداري المسبق الذي يستوجب الحصول عليه من طرف كل شخص قبل عملية البناء، وتصدر من الجهة المختصة بعد التحقيق من احترام مشروع البناء للقواعد العامة لاستخدام الأراضي وأحكام التهيئة والتعمير»<sup>24</sup>.

## الفرع الثاني

### نطاق تطبيق رخصة البناء

بالنظر للمواد القانونية الخاصة بمجال التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية لها نجد أن اشتراط رخصة البناء يسري على كامل التراب الوطني الجزائري، فلا يوجد بعض مناطق معفية منها ومن إلزامية الحصول عليها، وذلك بالمقارنة مع المشرع الفرنسي الذي كرس مبدأ شمولية رخصة البناء على كامل الإقليم الفرنسي<sup>25</sup>.

كما أن المادة 52 من القانون رقم 90-29 سابقة الذكر تشترط الحصول على ترخيص لممارسة الأعمال الواردة فيها، فلذلك فإن رخصة البناء تشترط على كل شخص طبيعي ومعنوي، إلا أن المادة 53 من نفس القانون وضعت استثناء على إلزامية رخصة البناء وهو ما يتعلق بالبنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني التابعة لوزارات الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة مثل قواعد الصواريخ والمطارات العسكرية<sup>26</sup>.

## الفرع الثالث

### الجهات المختصة قانونا لتسلم طلب رخصة البناء

فبعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يقع العقار في دائرة اختصاصه يقوم بدوره بإرساله للجهات المختصة في للنظر في الطلب في المدة فبعد

<sup>23</sup> - حمامي سهام، إجماع ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011 - 2012 ص 17.

<sup>24</sup> - مرجع نفسه، ص 18.

<sup>25</sup> - مرجع نفسه، ص 19.

<sup>26</sup> - أنظر المادة 52 و53 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يقع العقار في المحددة قانون ولاستشارتها حول طلب رخصة البناء<sup>27</sup>.

### أولاً- الجهات المختصة بتسلم طلب رخصة البناء:

بالنسبة للجهات المختصة بتسلم طلب رخصة البناء فإن المشرع الجزائري حدد في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الجهة المختصة بتسلم طلبات رخص البناء وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المختص إقليمياً محل تواجد قطعة الأرض<sup>28</sup> وهو ما تضمنه كذلك القانون رقم 90-29 في أحكامه، ويرسل الملف في خمس نسخ في جميع الحالات، وقام كذلك المشرع الجزائري بالتمييز بين الطلبات وملفاتها بحيث ميز بين الملف الخاص بالبنيات الخاصة بالسكنات الفردية وبقية المشاريع الأخرى التي تحتاج إلى رأي من المصالح العمومية، بحيث ترسل ثلاث نسخ في حالة ملفات السكن الفردي وثمانية نسخ في حالة المشاريع الأخرى، وبذلك يتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل استلام يقدمه رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>29</sup>.

### ثانياً - الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء:

يشترط في حالة التحقيق في طلب رخصة البناء أن يكون مشروع البناء مطابقاً لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهذه الأحكام يجب احترامها والتأكد من إتباعها فهي عبارة عن أحكام منصوص عليها طبقاً للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص لإصدار رخصة البناء يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، ومن ثم إرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة عن طريق ممثليها في مدة 8 أيام من تاريخ إيداعه، ويستوجب على الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلب رخصة البناء في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب، ويتم تبليغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثليها.

<sup>27</sup>- إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص155.

<sup>28</sup>- أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>29</sup>- إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 155 و156.

أما في الحالة التي الوالي أو الوزير المكلف بالعمران هو المختص بإصدار رخصة البناء، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بإرسال ملف طلب رخصة البناء في 7 نسخ إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران، وذلك بقصد إبداء رأيها في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب<sup>30</sup>.

### الفرع الرابع

#### الرد على طلب رخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقق منه يستوجب على الإدارة أن تفصل في ذلك الطلب وهذا من خلال إصدارها لقرار حول ذلك الطلب ويكون ذلك إما بالموافقة عليه إن توفرت الشروط المطلوبة أو برفضه إن لم تتوفر تلك الشروط القانونية أو في حالة عدم توافرها مع متطلبات أحكام التهيئة والتعمير<sup>31</sup>.

#### أولا - الرد بالموافقة على طلب رخصة البناء :

حسب المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن الشخص المختص بإصدار رخصة البناء هو رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بمجال العمران<sup>32</sup>، ومن خلال المادة يتبين أن الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات، ويمكنه كذلك إصدار الرخصة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي وهو ما نصت عليه المادة 2/65 من القانون رقم 90-29<sup>33</sup>، حتى أن المشرع خفض من مدة الفصل في طلب الرخصة بعدما كانت 3 أشهر أصبح مدتها عشرين يوما وهذا في ضل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والهدف منه هو تجنب التهاون والفساد في تأدية العمل الإداري<sup>34</sup>.

<sup>30</sup> - سميرة معاشي، « أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة »، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2016، ص 172 و173.

<sup>31</sup> - المرجع نفسه، ص 174.

<sup>32</sup> - تنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، على أنه: « يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ».

<sup>33</sup> - أنظر المادة رقم 2/65 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

<sup>34</sup> - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 159 و160.



يختص الوالي حسب المادة 66 من القانون رقم 90-29 بتسليم رخصة البناء في حالة البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، وكذا منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية<sup>35</sup>، ويعد الاختصاص له كذلك فيما يتعلق باقتطاعات الأراضي والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45 و46 و48 و49 من القانون رقم 90-29 التي تضم الساحل والإقليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة، وحتى الأراضي الفلاحية ذات المورد الفلاحي العالي<sup>36</sup>.

كما يختص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء حسب المادة 67 من القانون رقم 90-29 بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>37</sup>.

### ثانيا- الرد بالرفض على طلب رخصة البناء :

فرض المشرع الجزائري على وجوب مطابقة البناء أو المشروع المراد إنجازه لكي يتحصل على الترخيص بالبناء وإلا رفض طلبه، بحيث أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو أن يكون مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك وهذا حسب نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، كما يمنع الترخيص بالبناء في العديد من الحالات الأخرى كذلك كمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في نفس المادة من المرسوم<sup>38</sup>.

35 - أنظر المادة 66 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

36 - محمد الأخضر بن عمران، « إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء »، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة باتنة 1، جوان 2017، ص 127.

37 - أنظر المادة 67 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

38 - تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، على أنه: « لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك ».

كما يمكن كذلك للإدارة أن ترفض منح رخصة البناء إذا لم تتوفر الإجراءات والشروط الخاصة بطلب الرخصة أو إذا كان البناء الذي سيُشيد على أرض مجزأة لا يطابق توجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة<sup>39</sup>.

### ثالثا- قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء :

في حالات معينة يمكن أن يكون قرار الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء محل تأجيل وذلك بموجب قرار تصدره السلطة المختصة، ويتم اتخاذ قرارا تأجيل الفصل في رخصة البناء في حالة القطع الأرضية التي تكون محل دراسة للتهيئة والتعمير الجارية المنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ويتم اتخاذ قرار التأجيل لمدة محددة تكون في سنة واحدة وذلك حسب نص المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>40</sup>.

### رابعا- حالة عدم رد الإدارة على طلب رخصة البناء :

يمكن في حالات أن لا ترد الإدارة على طلب رخصة البناء رغم أن المدة القانونية قد فاتت والتي تتمثل في 03 أشهر في الحالات التي يؤول الاختصاص برئيس المجلس الشعبي البلدي لمنح رخصة البناء و04 أشهر في جميع الحالات الأخرى، وهذا السكوت يثير مشكلة قانونية وهي: هل سكوت الإدارة يعتبر قبول ضمنا أم رفضا للطلب ، وهو الأمر الذي أجاب عليه القانون الفرنسي حيث اعتبر أن سكوت الإدارة عن الرد هو رفض للطلب ، ولكن أورد استثناء وهو أنه في حالة تقديم طلب للحول على رخصة البناء وفق الشروط القانونية فإن سكوت الإدارة لا يعتبر رفضا إنما هو قرار ضمني بمنح الرخصة<sup>41</sup>.

<sup>39</sup> - إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق ، ص 161 .

<sup>40</sup> - أنظر نص المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>41</sup> - عزري الزين، «إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري»، مجلة الفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، د س ن ، ص 21.

## المطلب الثالث

## رخصة الهدم في مجال العمران

تعتبر رخصة الهدم بأنها إجراء إجباري لكل شخص يود الشروع في عملية الهدم سواء كان هدمًا كليًا أو جزئيًا، وتحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم، لذلك سنحاول في هذا المطلب أن نقدم تعريفًا لرخصة الهدم (الفرع الأول) وتمييز رخصة الهدم عن المفاهيم المشابهة (الفرع الثاني) ثم نطاق تطبيق رخصة الهدم (الفرع الثالث) وأن نتطرق إلى خصائص رخصة الهدم في مجال التعمير (الفرع الرابع).

## الفرع الأول

## التعريف برخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من بين الشروط الأولية والضرورية قبل أي شروع في أشغال الهدم وذلك بغية تجنب الأضرار التي قد تتجم للغير عن تلك الأشغال في حالة ما إذا تم مباشرتها بصفة غير قانونية وغير مدروسة، رغم أن الأصل هو حرية الأفراد في التصرف في ممتلكاتهم العقارية لكن هذه الحرية تقيد بموجب شروط لممارستها والتي تتمثل في التراخيص التي تمنحها الجهة الإدارية المختصة لمباشرة تلك الأشغال ومن بين هذه التراخيص نجد رخصة الهدم<sup>42</sup>.

## أولاً- التعريف القانوني لرخصة الهدم:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم بل ترك مهمة تعريفها للفقهاء إلا أنه أشار إليها حيث اعتبرها من بين الأدوات الرقابية الفعالة والمهمة للرقابة على العقارات، فلا يمكن إجراء أي عملية تتعلق بالهدم سواء هدم كليًا أو جزئيًا إلا عن طريق الحصول على ترخيص مسبق، خاصة إذا كانت هذه البناية في مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا للبنايات المجاورة والتي قد يؤدي هدمها إلى إضرار بتلك العقارات المجاورة<sup>43</sup>.

<sup>42</sup> بزغيش بوبكر، منازل العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 188.

<sup>43</sup> إيديري أديلية، مجدوب حدة، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017، ص 6 و7.

## ثانيا- التعريف الفقهي لرخصة الهدم:

لا يوجد الكثير من التعاريف الفقهية لرخصة الهدم، إنما اكتفى اغلب الفقهاء بذكر نطاق وإجراءات منحها، ويعرفها الأستاذ عزري الزين بأنها «قرار إداري صادر عن الجهة المختصة والتي تمنح للمستفيد بموجبه حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف»<sup>44</sup>.

## الفرع الثاني

## تمييز رخصة الهدم عن بعض المفاهيم المشابهة

هناك الكثير من المفاهيم التي تتشابه في التسمية مع رخصة الهدم، ولكن تختلف في المضمون والأهداف عنها لذلك يستوجب أن نقوم بتمييز رخصة الهدم عن تلك المفاهيم المشابهة.

أولاً- تمييز رخصة الهدم عن رخصة الترميم:

تتميز رخصة الهدم عن الرخص الإدارية المشابهة التي من بينها رخصة الترميم التي هي نوعين نوع يستوجب رخصة ونوع آخر لا يستلزم الحصول على رخصة، أما الذي يستلزم الحصول على رخصة هو الترميم الذي يكون فيه تغيير أو إنشاء جدران سواء أن كانت داخلية أو خارجية أو فتحات نوافذ أو أبواب خارجية، أما بالنسبة لأعمال الصيانة والتجميل وحتى التبليط فهي لا تخضع لنظام الترخيص<sup>45</sup>، أما رخصة الهدم فهي رخصة تصدر للقيام بعملية هدم كلية أو جزئية لبناء بموجب قرار إداري<sup>46</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 1/60 من القانون 90-29 متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها، وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنىات المجاورة<sup>47</sup>.

44 - إيديري أديلية، مجدوب حدة، مرجع سابق، ص 8.

45 - المرجع نفسه، ص 8.

46- سورية ديش، «أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير»، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة سيدي بلعباس، سبتمبر 2017، ص 198.

47- تنص المادة 1/60 من القانون رقم 90-20، مرجع سابق، أنه: «يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم».

**ثانياً - تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم:**

كما أن رخصة الهدم تختلف عن قرار الهدم بحيث أن هذا الأخير يتعلق بأعمال البناء التي تخالف قواعد التهيئة والتعمير، فهو عبارة عن إجراء إداري قانوني يتم وفق قرار صادر من السلطة الإدارية المختصة، ويكون بقرار مسبق ويتم فيه وقف الأعمال المخالفة لأحكام البناء، أما قرار الهدم فهو من أعمال الضبط الإداري التي يقوم بها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وذلك بمقتضى نص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 فلذلك اعتبر الهدم بأنه جزء لكل من يرتكب جريمة البناء بدون رخصة<sup>48</sup>.

**الفرع الثالث****نطاق تطبيق رخصة الهدم**

بما أن رخصة الهدم من الرخص الإدارية الحساسة خاصة عندما يتعلق الأمر بالأشغال التي سوف تتم في المناطق ذات التراث الثقافي وكذا البنايات المحمية فإن المشرع أولى لها أهمية كبيرة وتطرق لنطاق تطبيقها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وتتمثل في:

**أولاً - النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة الهدم:**

في الأصل فإن الأفراد لهم الحرية مطلقة للتصرف في عقاراتهم وهدمها دون ترخيص<sup>49</sup>، لكن المشرع قام باشتراط الحصول على رخصة هدم في المناطق التي حددها والتي هي كالتالي: إذا كان الهدم كلياً أو جزئياً ويتعلق ذلك بهدم بناية واقعة في مكان مصنّف أو في طريق التصنيف في قائمة الأماكن التاريخية والسياحية أو ثقافية فلذلك يشترط الترخيص بالهدم، بهدف حماية البنايات الواقعة في تلك الأماكن المحمية، وإذا كانت كذلك البناية الآية للسقوط هي عبارة عن سند لبناية مجاورة وهي التي تحميها من الوقوع اشتراط فيها كذلك رخصة هدم بهدف تجنب الأضرار التي تترتب عن إجراء الهدم للبنايات المجاورة<sup>50</sup>، وحسب نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن المشرع الجزائري قام بتحديد نطاق موضوع رخصة الهدم بحيث لم يجعلها أو يشترط إلزاميتها في كل

<sup>48</sup> - أنظر نص المادة 76 مكرر 4، من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

<sup>49</sup> - حمامي سيهام، إجماع ليلية، مرجع سابق، ص 9.

<sup>50</sup> - إيديري أديلية، مجدوب حدة، مرجع سابق، ص 9.

عملية إنما حصرها على بعض المناطق التالية : وهي البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 والمتعلقة بحماية التراث الثقافي والتي تصنف كذلك من بين الممتلكات الثقافية العقارية<sup>51</sup>، إذا لا يمكن هدم أية بناية تدخل ضمن نطاق تلك الأماكن المذكورة، فبالتالي فإن رخصة الهدم هي عبارة عن إجراء وقائي يحد من الأضرار والمخاطر.

كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية الثقافة للولاية فيما يخص العقارات الأيلة للسقوط والتي تشكل خطرا وشيكا أن يأمر باتخاذ تدابير مؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين لعقار موجود داخل المنطقة المحمية ، وذلك حسب نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323<sup>52</sup>.

### ثانيا- النطاق الشخصي لتطبيق رخصة الهدم:

يقوم صاحب العقار بطلب رخصة الهدم بصفة شخصية أو عن طريق الشخص الذي يوكله للقيام بتلك المهمة، أما في حالة الهيئة العمومية فهي التي تتقدم بطلب رخصة الهدم بصفة شخصية حيث تنص المادة 1/72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: « ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذجا منها بهذا المرسوم وتوقع عليه من طرف مالك البناء الأيل للهدم »<sup>53</sup>.

لذا فإن رخصة الهدم في مجال التعمير لها أهمية بالغة كما أنها من الإجراءات القانونية الضرورية التي تشترط قبل القيام بأي مهمة لها علاقة بموضوع الهدم في مجال التعمير بحيث أنها تنتج آثار يصعب تداركها خاصة عندما يتعلق الأمر ببعض المجالات أو العقارات المحمية أو المصنفة مثل المناطق الأثرية<sup>54</sup>.

<sup>51</sup> - أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>52</sup> - أنظر المادة 21 مرسوم تنفيذي رقم 03-323، مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كليات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها، ج. ر. ج. د. ش، عدد60، لسنة 2003.

<sup>53</sup> - أميمة بومحداف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران ( دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015-2016، ص27.

<sup>54</sup> - إيديري أديلية، مجدوب حدة، مرجع سابق، ص11.

أما في حال رفض منح رخصة الهدم فيجب أن يتم تبرير موقف الإدارة بقرار، وذلك القرار يبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي في كل الحالات، ويتم اتخاذ القرار في مدة 15 يوم من تاريخ تقديم الطلب وإذا تجاوزت تلك المدة ولم يصدر عنها أي قرار يمكن للشخص المعني أن يرفع معارضة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لكي يتعرف على سبب سكوت الإدارة، فتكون له مدة 30 يوم للرد عن ذلك الطلب وإذا تم السكوت عنه فيعتبر رفض، وإذا تحصل المعني على رخصة الهدم في مدة 20 يوم لبداية أشغال الهدم، يحق للمواطنين كذلك الاعتراض على مشروعية الرخصة من خلال المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها وذلك بهدف حماية المصلحة الاجتماعية، كما أن المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نصت على إلزامية لصق وصل إيداع طلب رخصة الهدم خاصة في الحالات التي تتعلق بهدم عمارة تحتوي على سكنات مؤجرة، ويرى المستأجر أن المؤجر لم يلتزم بشروط طلب إخلاء البناء المراد هدمه كما هو وارد في القانون المدني في موضوع الإيجار<sup>55</sup>.

## الفرع الرابع

### خصائص رخصة الهدم

تتمتع رخصة الهدم في مجال العمران بالعديد من الخصائص القانونية التي تبين صحتها

وكذا صحتها في شكل صحيح وهذه الخصائص هي كالتالي:

#### أولاً- إلزامية صدور رخصة الهدم في شكل قرار إداري:

يجب أن تصدر رخصة الهدم على شكل قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة المنصوص عليها في المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فلا يجوز أن يصدر أي ترخيص إداري بموجب أمر شفوي أو إذن إداري ما لم يستوفي على جميع الإجراءات والشكليات المنصوص عليها في القانون، وإلا اعتبر ذلك القرار بأنه قرار غير مشروع ويكون قابلاً للإبطال<sup>56</sup>.

<sup>55</sup> - أنظر المواد 80 و81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>56</sup> - تنص المادة 68 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق، على أنه: «تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس

الشعبي البلدي».

ثانيا- إلزامية أن يكون مضمون الرخصة عبارة عن هدم كلي أو جزئي للبناء:

تعرف رخصة الهدم بأنها «رخصة يتم بها مسح كلي أو جزئي للبناء» وهذه الأخيرة تتمتع بالطابع العام بحيث أنها تفرض على الشخص الطبيعي أو المعنوي ويشترط الحصول عليها في آجالها المحددة قبل الشروع في عملية الهدم الكلية أو الجزئية للبناء، وهو ما نصت عليه المادة 2/60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في فقرتها الثانية، وتتميز هذه الرخصة كذلك بالطبع المادي، حيث أن موضوعها يتضمن الإزالة الجزئية أو الكلية للبناء<sup>57</sup>.

### المبحث الثاني

#### كيفية مساهمة الرخص الإدارية في حماية مجال العمران

بما أن الرخص الإدارية هي من الأدوات الفعالة التي تعتمد عليها الإدارة للرقابة على مجال العمران وحمايته، فمن خلال هذه الرخص تقوم الإدارة بالإشراف والتوجيه وتقييد حريات الأفراد في ممارسة نشاطهم وضمان عدم تعسفهم في استعمال نفوذهم في سوء استغلالهم لممتلكاتهم، فمن خلال هذا المبحث سنحاول أن نبين كيفية مساهمة الرخص الإدارية في حماية مجال العمران (المطلب الأول) وكذا تبيان دور الرقابة التي تفرضها الإدارة على تلك الرخص الإدارية في حماية مجال العمران للحد من التصرفات غير القانونية قبل أو حتى بعد إصدارها (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### أهمية الرخص الإدارية في حماية مجال العمران

لقد أحاط المشرع الجزائري الرخص الإدارية بمجموعة من الضوابط باعتبارها أداة قانونية تساهم في ضبط مجال العمران وتقييد نشاطهم رغم أن الأصل هو حريتهم في التصرف في ممتلكاتهم، لذا سنحاول من خلال هذا المطلب أن نبين أهمية الرخص الإدارية في حماية مجال العمران كدور رخصة التجزئة في الحفاظ على مجال العمران (الفرع الأول) وكذا تبيان أهمية رخصة البناء في تنظيم مجال العمران وضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير (الفرع الثاني) وإبراز دور رخصة الهدم كذلك في حماية مجال العمران (الفرع الثالث).

<sup>57</sup> - أنظر المادة 2/60 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.



## الفرع الأول

### دور رخصة التجزئة كضمانة لحماية مجال العمران

تعتبر رخصة التجزئة من بين الوثائق المهمة نظرا لدورها الفعال كأداة رقابية فهي تكشف عن إجراء قسمة لقطعة أرضية تشكل وحدة عقارية تعود ملكيتها إلى شخص معين، لذا فإن أهمية هذه الرخصة تكمن في التأكد من عدم التعدي على ملكية الغير وحقوقهم، فهي أداة تبين القطعة الأرضية الناتجة عن التجزئة بمواصفاتها ومشتملاتها وحدودها الجديدة وتقوم بإنهاء الوحدة العقارية وتقسيمها إلى قطعتين أو أكثر<sup>58</sup>.

كما تعد رخصة التجزئة بأنها أداة إعلام كذلك فهي تبقى الإدارة على علم بالتغيرات التي تطرأ على الملكية العقارية فهي تضمن بقاء أصحاب الوحدات العقارية على تواصل مع الهيئات الإدارية، فلا يمكن تغيير صفة المالك وتقسيم الأراضي العقارية دون الحصول على ترخيص مسبق من المصالح المختصة حسب الحالة فكل عملية بيع أو كراء لأي قطعة أرضية موضوع التجزئة، يجب ان يخضع لتسليم من طرف السلطة المختصة بإصدار الرخصة، وكذا شهادة تثبت الأشغال الواجب القيام بها، وكذلك التوجيهات المفروضة من خلال قرار رخصة التجزئة، ومدى الأعمال بها واحترامها كما أن رخصة التجزئة تكمن أهميتها كذلك في الرقابة على مدى مطابقة التجزئة مع أدوات التهيئة والتعمير إضافة إلى أنها تمكن صاحبها من الاستفادة من أعمال التوصيل بالمرافق والتجهيزات العمومية الجماعية كقنوات مياه الشرب وقنوات الصرف الصحي، الكهرباء، والغاز<sup>59</sup>.

## الفرع الثاني

### دور رخصة البناء كضمانة لحماية مجال العمران

تظهر مساهمة رخصة البناء في حماية مجال العمران من خلال فرض اعتبارات وشروط تهدف لضمان تناسق النسيج العمراني وتنظيم مجال العمران عموما.

58 - بانوح باية، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 15.  
59 - حمامي سهام، إبعاد ليلية، مرجع سابق، ص 04.

فرخصة البناء تعتبر كآلية رقابة في مجال التعمير تهدف لضمان احترام صاحبها لقواعد التهيئة والتعمير، بغرض إقامة نسيج عمراني متناسق.

كما أن رخصة البناء لديها أهمية من حيث التوافق الذي تحدثه بين المصلحة الخاصة للأفراد عن طريق استعمال حقهم في البناء وبين المصلحة العامة من حيث احترام قواعد التهيئة والتعمير، وذلك ما يبرز حتى أهميتها في حماية الوسط الطبيعي والبيئة<sup>60</sup>، فتحضير رخصة البناء تقوم على العديد من الاعتبارات الواجب احترامها والتي تتعلق بالموقع الذي سوف تشيد عليها البنايات (أولاً) وفرض العديد من الاعتبارات المتعلقة بالبنايات في حد ذاتها (ثانياً) هي:

#### أولاً- الشروط المتعلقة بموقع البنايات:

وضع المشرع في قانون التعمير شروط متعلقة بموقع البنايات، والتي يجب على الإدارة إحترامها أثناء القيام بتحضير رخصة البناء كما أن التحضير يجب أن يراعي موقع البناية، أو البناية التي ستشيد عليها وكذا نوعها ومكان إنشائها وخدماتها وحجمها و مظهرها وانسجامها مع المكان، إعمالاً بتوجيهات التعمير والخدمات الإدارية المختلفة المطبقة على الموقع المعني، كما أن تحضير رخصة البناء يجب أن يتطابق مع الأحكام التشريعية، التنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء، وكذا الفن الجمالي بهدف حماية المجال العمراني وحتى البيئي والطبيعة وهو ما تضمنته المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>61</sup>.

#### ثانياً- فرض قيود على البناية:

وضع المشرع الجزائري قيود على البنايات، وذلك بغرض المحافظة على المجال العمراني وكذا حماية البيئة فمثلاً لمنح رخصة بناء المؤسسات الصناعية يشترط وجود شبكات تستقبل المياه الراسبة الصناعية، وكذا المياه المعالجة من قبل، توجه مسارها نحو الشبكة العمومية للتطهير، ويتشترط توفير معالجة وتصفية كل أنواع الدخان والغازات، وكذلك اشتراط تشييد المنشآت وفق

<sup>60</sup>- BILLET Philippe, « Protection des sites et des monuments » , Revue juridique l'environnement , N<sup>0</sup>2 , paris ,1999 , pp 280-287 .

<sup>61</sup> - أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج. ر. ج. د. ش، عدد 26، لسنة 1991 (ملغى).

تصاميم معينة تحافظ على التناسق العمراني وحتى المظهر الجمالي للبنىات هو ما نصت عليه المادة 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>62</sup>. كما أن رخصة البناء لها دور في حماية الممتلكات الثقافية العقارية والتاريخية بالتصدي للتجاوزات التي تمس بالقواعد والشروط المنصوص عليها قانونا عن طريق الرقابة على نشاط الأفراد، ويعتبر الأمر 67-281 من القوانين الأولى التي تنص على حماية التراث الثقافي وتظهر علاقة رخصة البناء بحماية التراث الثقافي من خلال نص المادة 41 منه التي تمنع إسناد كل بناء جديد إلى أثر مرتب أو مقترح للترتيب ولا تشييده في مدى رؤيته ولا تعديل على حالت تلك الأماكن، إلا بإذن خاص من الوزير المكلف بالفنون بالتالي لا يمكن أن تقام أشغال على المعالم التاريخية بدون الحصول على رخصة يسلمها الوزير المكلف بالفنون<sup>63</sup>.

جاء قانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ليحمي الممتلكات الثقافية<sup>64</sup>، وعرفها بأنها جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، المنقولة الموجودة العقارات التابعة للأماكن الوطنية، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين، وكذلك التي تتواجد في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية، والمياه الإقليمية الوطنية الموروثة عن طريق الحضارات المتعاقبة بمختلف العصور، وبحسب قانون حماية التراث الثقافي فإن الممتلكات الثقافية تشمل على: المعالم التاريخية والمواقع الأثرية والمجموعات الحضرية الريفية مثل القصبات والقصور والقرى<sup>65</sup>.

ثم بصور القانون رقم 90-29 ظهرت العلاقة بين قانون حماية الممتلكات الثقافية ورخصة البناء، حيث تستوجب عملية منح رخصة البناء للبنىات التي من شأنها أن تمس بالتراث الثقافي والتاريخي بضرورة استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال، كما أن رخصة

<sup>62</sup> - أنظر المادتين 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج. ر. ج. د. ش، عدد 26، لسنة 1991.

<sup>63</sup> - أنظر المادة 41 من الأمر رقم 67-281، مؤرخ في 20 ديسمبر 1967، يتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والأثار التاريخية والطبيعية (ملغى)، ج. ر. ج. د. ش، عدد 07، لسنة 1968.

<sup>64</sup> - قانون رقم 98-04، مؤرخ في 15 جويلية 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر. ج. د. ش، عدد 77، لسنة 1998.

<sup>65</sup> - بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 71.

البناء تساهم في حماية الممتلكات من خلال فرض شروط تتعلق بحماية التراث الثقافي أثناء تحضير رخصة البناء كشروط متعلقة بموقع البناء (أ) وضرورة تقييد منح الرخصة على موافقة الوزير المكلف بالثقافة (ب) وحتى رفض منح رخصة البناء في حالة مساس البناءات والأشغال بالتراث الثقافي العقاري (ج).

#### أ- فرض شروط متعلقة بموقع البناء لحماية الممتلكات الثقافية والتاريخية:

اشترط المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير، أن يكون موقع المخصص للبناء متوافق مع طبيعة الأماكن التاريخية، ومع شروط قوانين حماية التراث الثقافي مثل نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 والتي تضمنت أنه يجب أن يتم تحضير رخصة البناء مع مراعات موقع البناء المبرمجة ونوعها، وكذا المحل الذي ستتأشأ، عليها وحتى خدماتها وحجمها، ومظهرها العام وتناسقها مع المكان<sup>66</sup>، مثل مراعات عدم تجاوز علو البناءات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة وذلك في إطار احترام القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به، خاصة ما يتعلق بحماية المعالم التاريخية، وأي مخالفة لتلك القواعد المنصوص عليها يمكن أن يؤدي لرفض تسليم رخصة البناء من الجهات المختصة قانوناً<sup>67</sup>.

كما يشترط كذلك استشارة المصالح المختصة بالأماكن الأثرية التاريخية بحيث أن المصلحة المختصة بتحضير طلب رخصة البناء والتحقيق فيه، تقوم بإرسال رخصة البناء إلى مجموعة من المصالح لإبداء آراءها في طلب رخصة البناء، ومن بين تلك المصالح نجد المصالح المختصة بالأماكن الأثرية والتاريخية والسياحية والتي تستشار فيما إذا كانت مشاريع البناء موجودة في مناطق مصنفة في إطار الممتلكات الثقافية<sup>68</sup>.

تهدف هذه الاستشارة إلى المحافظة على الأماكن السياحية والطابع السياحي للبناءات التي تشكل مناطق التوسع والمواقع السياحية، خاصة ما يتعلق باحترام مخطط التهيئة والتعمير ودفتر شروطه وكذا الثقافة المصنفة فيها، ويجب على المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية

<sup>66</sup> - تنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق (ملغى)، أنه: «ينبغي أن يراعى التحضير، موقع

البناءية أو البناءات المبرمجة ونوعها، ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها، ومظهرها العام وتناسقها مع المكان...».

<sup>67</sup> - بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 75.

<sup>68</sup> - المرجع نفسه، ص 76.

والسياحية أن تعيد في جميع الحالات الملف مصحوبا برأيها في مدة شهرين من تاريخ استلام طلب الرأي<sup>69</sup>، ويترجم ذلك أنها أصدرت رأيها بالموافقة إذا تجاوزت هذه المدة القانونية واستشارة المصالح المختصة بالأماكن التاريخية والسياحية يعد إجراء إجباري ورأيها ملزم إلا اعتبر عيب في الإجراءات يؤدي لبطلان قرار الإدارة<sup>70</sup>.

ب- ضرورة الحصول على موافقة مسبقة من الوزير المكلف بالثقافة لإصدار رخصة البناء:

في بعض الحالات تمنح رخصة بناء بشروط خاصة مقيدة، في حالة البناءات التي من طبيعتها أو بسبب موقعها يمكن أن تخل بالمحافظة على الآثار التاريخية، من بين تلك القيود نجد إلزامية الحصول على موافقة مسبقة على رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالثقافة، وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، والتي جاء فيها أنه «يشترط الحصول على الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالثقافة قبل مباشرة إنجاز أي مشروع بناء أو تجزئة من أجل البناء على المحمية الأثرية المقترح تصنيفها، أو المصنفة..»<sup>71</sup>.

أما بالنسبة للتشريع الفرنسي فإنه يشترط موافقة الوزير المكلف بالثقافة للحصول على رخصة البناء في الأماكن الأثرية، وذلك بعد أخذ رأي كل من رأي المصالح الجهوية للتراث والمواقع في قانون التعمير الفرنسي<sup>72</sup>، وجاء كذلك في نص المادة 23 من القانون رقم 04-98 على أن الأشغال التي تستند على معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقة محمية فرخصة البناء فيه لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، يسلم الترخيص في مهلة لا تتجاوز شهرا واحدا في حالة الأشغال التي لا تستوجب رخصة البناء، وشهرين كحد أقصى من تاريخ تسلم الملف الذي ترسله السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء وبانقضاء هذه المدة يعتبر عدم رد الإدارة موافقة<sup>73</sup>.

<sup>69</sup> - أنظر المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421، مؤرخ في 20 ديسمبر 2004، يحدد كليات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر. ج. د. ش، عدد 83، لسنة 2004.

<sup>70</sup> - بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 77.

<sup>71</sup> - أنظر المادة 34 من القانون 04-98، مرجع سابق.

<sup>72</sup> - بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 77.

<sup>73</sup> - أنظر المادة 23 من القانون رقم 04-98، مرجع سابق.

**ج- رفض منح رخصة البناء في حالة المساس بالمتلكات الثقافية العقارية:**

فهناك حالات يمكن فيها رفض منح رخصة البناء مثل البنايات التي من طبيعتها، من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على الآثار التاريخية أو إذا كان كانت البنايات المراد بنائها تمس بموقعها وحجمها ومظهرها الخارجي بالطابع أو أهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية<sup>74</sup>، كما توجد كذلك حالات يستوجب فيها رفض منح رخصة البناء وهي حالة واحدة نص عليها المشرع الجزائري في قانون التعمير، وهي عند القيام بتشييد بناية تمس بالتراث الثقافي أو تشكل عليه خطرا وهو ما نصت عليه المادة 69 من القانون رقم 90-29 وهي المادة الوحيدة التي جاءت بصيغة وجوب الرفض<sup>75</sup>.

**الفرع الثالث****دور رخصة الهدم كضمانة لحماية مجال العمران**

تكمن أهميته رخصة الهدم في تجنب إلحاق الضرر من طرف صاحب البناية الآيلة للانهيان حين هدمه لتلك البناية وذلك تجنب للأضرار التي يمكن أن يلحقها بالغير ولذلك يستوجب الحصول على رخصة الهدم التي تسمح له بالشرع في الأشغال نظرا لموقع البناية الواقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو عندما تكون سندا لبناية مجاورة لها، وذلك حماية لتلك البناية ولحق الجوار وكذا للمحافظة على الأماكن التاريخية والمعمارية والثقافية، والطبيعية، وكذا المحافظة على السكن الاجتماعي.

**المطلب الثاني****الرقابة على الرخص الإدارية في حماية مجال العمران**

تعتبر الرخص الإدارية من الأدوات الفعالة التي تعتمد عليها الإدارة لضبط مجال العمران، فمن خلالها تقوم الإدارة بالإشراف والتوجيه وتقييد حريات الأفراد، لذا سنحاول في هذا المطلب سنحاول أن نبين كيفية مساهمة الرخص الإدارية في الحد من تلك التصرفات، وهذا بالتطرق للرقابة

<sup>74</sup> - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 80.

<sup>75</sup> - تنص المادة 69 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق، على أنه: «لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي، أو يشكل خطرا ...» .

التي تفرض على إما على رخصة التجزئة من ناحية الشروط والإجراءات بغرض ضمان أفضل تنظيم ورقابة لحماية مجال العمران (الفرع الأول) وكذا للرقابة المفروضة سواء القبلية أو الآنية أو حتى البعدية على رخصة البناء (الفرع الثاني) وتبيان الرقابة التي تفرضها الإدارة المختصة للحصول على رخصة الهدم من جهة أخرى (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### الرقابة على رخصة التجزئة

تبدأ عملية الرقابة على رخصة التجزئة بالتحقيق في الطلب نفسه عن طريق الجهات الإدارية المختصة قانوناً، وتأخذ بعين الاعتبار في تحقيقها مدى مطابقة مشروع الأرض المجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي بالإضافة إلى تعليمات التهيئة والتعمير، ويتم التحقيق بشكل شامل على الرخصة وذلك بفرض شروط قانونية تسمح برقابة مدى أحقية الشخص في الحصول على الرخص وهي بمثابة رقابة قبل استصدارها (أولاً) وكذا المراقبة حتى وبعد الشروع في الأشغال (ثانياً) وكذا بعد نهاية الأشغال (ثالثاً).

#### أولاً- الرقابة القبلية على رخصة التجزئة:

بما أن رخصة التجزئة من بين الرخص الإدارية التي تؤدي بشكل مباشر إلى المساس بحقوق الأفراد وكذلك بقصد تحقيق مبدأ المشروعية، لذا قيد المشرع الجزائري هذه الرخصة بمجموعة من الشروط والقيود التي يستوجب على الفرد التوفر عليها وذلك بغية استصدار الرخصة وهي بمثابة رقابة تمارسها الإدارة على طالب تلك الرخصة، وتتمثل هذه الشروط إما في طلب الرخصة نفسه (أ) أو في الشروط التي يجب التوفر عليها في ملف الطلب (ب).

#### أ- الرقابة على طالب رخصة التجزئة:

بما أن رخصة التجزئة تصدر بموجب قرار إداري فإنه يشترط أن يتقدم بطلبها المالك الأصلي للعقار أو موكله<sup>76</sup>، تتولى البلدية مشروع التجزئة وفقاً لاحتياجاتها العقارية والطلبات المقدمة للحصول على السكن، فمن هذا المنطلق فإن رخصة التجزئة لا يتم إصدارها إلا بموجب طلب من صاحب

<sup>76</sup> - أدرار فتيحة، آيت عزوز يسمينة، مرجع سابق، ص 26.

العقار وهو ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>77</sup>، أما بالنسبة للشخص الموكل، فعليه أن يثبت صفته بموجب عقد وكالة رسمية كما تقتضيه أحكام القانون المدني وأن تكون تلك الوكالة قانونية وصحيحة وتشمل في موضوعها على طلب إصدار رخصة تجزئة.

### ب- الرقابة على طلب الرخصة:

يشترط في طلب رخصة التجزئة أن يحتوي على وثائق قانونية تتمثل في تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية وكذا التصاميم المناسبة وتصميم للموقع يعد على السلم المناسب التي نصت عليها المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>78</sup>، وكذا برنامج الأشغال الذي يحدد الخصائص التقنية للمشروع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وتبيان العديد من المشتملات الأخرى مثل طرق معالجة المياه وتصفية الدخان وكذا قائمة القطع الأرضية المجزئة وطبيعة الأضرار والارتفاعات المحتملة.

### ثانيا- الرقابة الآنية على رخصة التجزئة:

عندما يقوم صاحب الطلب بالشروع في عملية التجزئة فإن الإدارة المختصة تفرض رقابتها على الأشغال المطبقة منذ بدايتها إلى غاية نهايتها عن طريق التحقيق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال، ويقوم بعملية التحقيق الأعوان والأشخاص القانونيين المؤهلين لأداء تلك المهمة وهو ما تضمنته نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>79</sup>، ومن خلال نص المادة نستخلص أن المشرع الجزائري قد ألزم أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين هم منفذي الرقابة، ويشترط على طالب الرخصة أن يقوم بإيداع طلب لدى رئيس

<sup>77</sup> - تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، على أنه : « يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم و يوقع عليه... ».

<sup>78</sup> - أنظر المادة 09 من المرجع نفسه.

<sup>79</sup> - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 07 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 06، لسنة 2006.



المجلس الشعبي البلدي يبين فيه تاريخ فتح الورشة وذلك عند الشروع في عملية الأشغال وهو ما نصت عليه المادة 56 من القانون رقم 15-08<sup>80</sup>.

### ثالثا-الرقابة البعدية على رخصة التجزئة:

بما أن المشرع ألزم صاحب الرخصة بتاريخ بداية الأشغال فقد ألزمه كذلك بتاريخ إنهاؤها، فعند الانتهاء من الأشغال يجب أن يتقدم بطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك ليمنح له شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>81</sup>، ويتم تسليم هذه الأخيرة إما بتحفظات مثل شروط تتعلق بضروريات يوجب التوفر عليها في البناءات كشبكات البالوعات، كما يمكن تسليمها بدون تحفظ أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل تتعدى 30 يوم من تاريخ المعاينة الميدانية حسب المادة 27 من نفس المرسوم، ويتولى مهمة التحقيق أجهزة مكلفة بالمعاينة الميدانية بحيث أن المشرع الجزائري أوكل مهمة الرقابة إلى مختصين لهم دراية بمجال التعمير والبناء سواء من الناحية القانونية أو حتى الإدارية مثل رؤساء المجالس الشعبية البلدية وشرطة العمران<sup>82</sup>.

## الفرع الثاني

### الرقابة على رخصة البناء

في الدول المتطورة والمتقدمة تعتبر عملية التشييد والبناء من بين أهم مقوماتها، بحيث تعطي أكثر أهمية لمجال التخطيط والتعمير الذي يعكس ثقافة ذلك المجتمع وتلك الدولة، لذا فهذا المجال وجب تنظيمه وفرض رقابة عليه مثل الرقابة قبل على رخصة البناء (أولا) وتلك الرقابة التي تفرض أثناء تحضير ملف الطلب والإجراءات المطلوبة لذلك (ثانيا) وحتى فرض الرقابة بعد القيام بعملية البناء لفحص مدى احترام الفرد للرخصة الممنوحة له (ثالثا).

<sup>80</sup> - أنظر المادة 56 من القانون رقم 15-08، مرجع سابق.

<sup>81</sup> - تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق، على أنه: « يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام الأشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها ».

<sup>82</sup> - أنظر المادة 27 من المرجع نفسه.

**أولاً- الرقابة القبلية على رخصة البناء :**

تتمثل الرقابة القبلية على رخصة البناء في شهادة التعمير كونها شهادة يتقدم بطلبها الشخص المعني، وذلك لكي يتسنى له معرفة حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية التي سيشيد عليها، وشهادة التعمير هي وثيقة إعلام حول تبين طبيعة الأرض حسب نص المادة 51 من القانون رقم 90-29<sup>83</sup>، وهناك كذلك نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي قدمت نفس التعريف الذي أتت به المادة السابقة ولكن أضافت إليها « بطاقة المعلومات » Fiche de renseignement حيث يمكن لكل شخص معني بالبناء أن يحصل عليها<sup>84</sup>، وهذه الأخيرة لا يمكن أن تحل محل شهادة التعمير فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة لطلبها مهما كانت طبيعته، ويتم تعيين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال كما أن شهادة التعمير تبين إذا كانت الأرض قابلة للبناء أو غير قابلة، وإذا كان الأمر يتعلق بتحقيق معين فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها، فشهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة معلوماتية وتوضيحية من جهة ومن جهة أخرى هي عبارة عن وثيقة ضبطية للتوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة<sup>85</sup>.

**ثانياً- الرقابة الآنية على رخصة البناء :**

تتمثل أهمية الرقابة على الرخص الإدارية في حماية مجال العمران وهذه الرقابة تتم عن طريق آليات من بينها نجد إلزامية فرض الشروط القانونية للحصول على الرخصة وهي كالتالي:

**أ: الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء :**

رخصة البناء تخضع لرقابة آنية حين يتقدم الشخص المعني بالقطعة الأرضية بطلبها للحصول على رخصة بنائها ، والإدارة المعنية تقوم بأشترط العديد من الشروط الواجب توفرها سواء

<sup>83</sup> - تنص المادة 51 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق، على أنه: «يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل

الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.»

<sup>84</sup> - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>85</sup> - إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص133.

شروط شخصية أو خاصة بذلك الملف الذي يتقدم به حسب نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>86</sup>، يمكن كذلك للشخص المستأجر المرخص له قانونا الحصول على رخصة البناء إذ كان الأمر يتعلق بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة، كما أن قانون التوجيه العقاري منح لصاحب شهادة الحياة الممنوحة له من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الحق في أن يحصل على رخصة البناء، كما يجب أن يرفق طالب الرخصة ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك<sup>87</sup>.

#### ب- الوثائق الخاصة بالبنائية جانبا إلى الوثائق التي تثبت صفة الملك:

كما أن هناك بعض الوثائق الخاصة بالبناء التي يجب تقديمها، والتي تتمثل في الملف الإداري والملف التقني وآخر يتعلق بالهندسة المعمارية وهذه الملفات تشتمل على وثائق تبين مدى توافق مشروع البناء مع قواعد التهيئة والعمران وقواعد حماية البيئة.

بالنسبة الملف الإداري يجب أن يشتمل على مراجع خاصة برخصة التجزئة بالنسبة للبنىات التي شوف تشيد ضمن تجزئة معدة للسكنات أو لغرض مغاير، أو قرار الجهة الإدارية المختصة التي ترخص بإنشاء أو توسيع مؤسسة صناعية أو تجارية تدرج في فئة المؤسسات الخطيرة والغير صحية، كما يجب كذلك أن يحتوي الملف على شهادة قابلية الاستغلال وذلك بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن الأرض المجزئة.

فيما يتعلق بملف الهندسة المعمارية نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وجاء فيها يجب أن يحتوي الملف على مخطط الموقع على سلم مناسب ومخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطعة الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطاع الأرضية التي تقل مساحتها أو تساوي 5000 متر مربع وتتعدى 500 متر مربع وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطعة الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع، ويحتوي ذلك المخطط على بيانات مهمة مثل حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتبيان نوع طوابق البناية المجاورة أو ارتفاعها أو حتى عددها وكذلك تبيان المساحة الإجمالية للأرضية أو المساحة

<sup>86</sup> - أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>87</sup> - قدود جميلة، «مدى نجاعة أليتي الرخص الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ودراسات التأثير على البيئة في تحقيق الموازنة ما بين التنمية المستدامة و المحافظة على البيئة»، مجلة القانون و العلوم السياسية، العدد الرابع، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، جوان 2016، ص 104.

المبنية وكذلك مواصفاتها التقنية الرئيسية لنقاط وصل ورسم شبكه الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة المبنية على الأرض والتصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها 300 متر مربع و 600 متر مربع وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنىات<sup>88</sup>.

فيما يخص الملف التقني فيشترط أن يحتوي على مذكرة ترفق بالرسم البياني الضروري وأن يتضمن البنىات مثل عدد العمال وطاقة استقبال كل محل وطريقة بناء الأسقف والمواد المستعملة وكذا الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربه الحرائق والمواد السائلة والصلبة والغازية، وتتضمن كذلك دراسة الهندسة المدنية بحيث يكون هناك تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يقوم فيها بالتوضيح وتحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىات وأبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل مع تصاميم ذلك الهيكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية، وكل هذا بغرض تشديد الرقابة بحيث انه يمكن كذلك أن يتم الطلب من مصالح التحقيق المختصة إقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء وذلك بقصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسة التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البنىات الثانوية وهذا دليل على الصرامة والتشدد قبل منح هذه الرخصة<sup>89</sup>.

### ج- الشروط المتعلقة بالبنىات ومشروع البناء :

من بين الشروط المتعلقة بالبنىات نجد إلزامية إبعاد البنىات بـ 4 أمتار من محور الطريق المؤدي إليها<sup>90</sup>، كما يجب أن يزود كل بناء سكني من مصدر للمياه الصالحة للشرب وأن يتوفر على جهاز لصرف المياه، كما أنه يجب أن تكون البنىات المخصصة للسكن بعيدة بخمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع ، وثلاثين مترا من كلا جانبي الطريق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم، أم البنىات الغير مخصصة للسكن فيجب أن تبعد بخمسين مترا عن كلا جانبي الطريق السريع ، وخمسة وعشرين مترا عن كلا جانبي الطريق المسجلة ، كما أن علو البنىات المراد بنائها في الأجزاء المعمرة من البلدية لا يجب أن يتجاوز متوسط علو البنىات المجاورة<sup>91</sup>.

88 - أنظر نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

89 - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 150 و 151.

90 - أنظر المادة 5 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

91 - بزغيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 17.

أما بالنسبة للشروط الواجب توفرها في مشاريع البناء، نجد أنه يشترط أن يتم إعداد مشاريع البناء القانونية والمتحصلة على رخصة بناء من طرف مهندس معماري ومهندسين في الهندسة المدنية معتمدين معا لإدارة إدارة المشروع وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه، وتقديم دراسات حول المشروع مثل تقديم دراسة في الهندسة المدنية، وتقديم دراسات لأجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي، ويجب كذلك أن تكون مشاريع البناء متوافقة مع أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، ومخطط التهيئة والتعمير<sup>92</sup>.

### ثالثا- الرقابة البعدية على رخصة البناء:

تعد شهادة المطابقة قرارا إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي نفس الوقت ترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له<sup>93</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>94</sup>، فانطلاقا من هذا فإنه يتوجب على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا عند انتهائه من أشغال البناء أن يقوم بإعلام الإدارة بذلك من أجل إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة، وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 56 من القانون رقم 90-29<sup>95</sup>، كما تطرق كذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المواد 63 و64 لشهادة المطابقة التي تعد إجراء وجوبي<sup>96</sup>، وتظهر القيمة القانونية لشهادة المطابقة في مضمون نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>97</sup>.

<sup>92</sup> - بزغيش بويكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 18.

<sup>93</sup> - محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017، ص 48.

<sup>94</sup> - تنص المادة 75 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق، على أنه: « 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 ».

<sup>95</sup> - تنص المادة 56 من المرجع نفسه، على أنه: « يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة ».

<sup>96</sup> - أنظر المادة 63 و64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>97</sup> - تنص المادة 65 من المرجع نفسه، على أنه: « تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور والمستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية ».

كما أن المادة رقم 10 من القانون رقم 90-29 تمنع استغلال أو شغل أي أرض أو بناية تتعارض مع قواعد التعمير<sup>98</sup>، والمادة 23 من قانون رقم 08-15 تبين كيفية تحقيق مطابقة البناءات إذ ألزمت ملاك البناءات الغير متممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بإتمام البناءات ضمن الشروط والأجال المحددة في نفس القانون<sup>99</sup>.

تخضع البناءات التي حصرها القانون رقم 08-15 في مواده 19 إلى 22 للتحقيق في المطابقة وبالتالي تسلم شهادة المطابقة للمعني بالأمر<sup>100</sup>.

تخضع هذه البناءات لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ويتم إعداد التصريح في 5 نسخ طبقا للاستمارة ويرسل التصريح مرفقا بملفه<sup>101</sup>، إلى جانب ملف آخر يتعلق بالبنائية نصت عليه كذلك المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات و الذي يتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>102</sup>، ويتم إيداع التصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي لإقليم البناية مقابل وصل الاستلام، ويشترط أن يدون التصريح في سجل خاص تقوم بتسييره مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي، ويتم ترقيمه ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا، وفي حالة البناءات غير المتممة يجب أن يعلم المصريح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويسلمه شهادة توقف الأشغال من اجل تحقيق المطابقة، وبعد عملية الإيداع يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وأعاون الدولة والبلدية المكلفين بالتعمير القيام بمعايينة حالة عدم مطابقة البناءات وتحرير محضر ممضي عليه من طرف الفرقة خلال 8 أيام التي تلي عملية التصريح، ثم يرسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي في 4 نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعايينة والرأي المعلل لمصالح التعمير

98 - أنظر المادة 10 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

99 - أنظر المادة 23 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

100 - أنظر المواد رقم 19 و 20 و 21 و 22، من المرجع نفسه.

101 - إقلاولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 187.

102- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مؤرخ في 02 ماي 2009، يتعلق بإجراء تنفيذ التصريح لمطابقة البناءات، ج. ر. ج. د. ش، عدد 27، صادر سنة 2009.

التابعة للبلدية إلى مديرية التعمير والبناء للولاية وذلك في اجل 15 يوم التالية لإيداعها الطلب من اجل دراستها<sup>103</sup>.

تتولى المصالح المكلفة بالتعمير جمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة وتبدي رأيها المعلل وكل ذلك في اجل 15 يوم من تاريخ إخطارها<sup>104</sup>، ثم يودع الملف لكل تصريح لدى الأمانة التقنية التابعة للجنة الدائرة المكلفة في البت والتحقيق في مطابقة البناء، وتتم تلك المعالجة في اجل شهرين من تاريخ إخطار المصالح المكلفة بالتعمير وبالتالي يجب على اللجنة أن تفصل في اجل 3 أشهر من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، في مدى قابلية الحق بطلب تحقيق المطابقة ثم تقوم لجنة الدائرة في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة بشروط أو الرفض، وفي حالة الموافقة ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً<sup>105</sup>.

ثم يقوم رئيس البلدية بدوره بتسليم الشهادة وفي حالة الموافقة المقيدة بشروط يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع التالي لإخطاره من طرف لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة لطالب الشهادة ويتم الطلب منه رفع التحفظات الصادرة من لجنة الدائرة في اجل يقوم بتحديد له، وعند القيام برفع التحفظات يتم تسليم وثيقة تحقيق المطابقة من طرف السلطة المعنية وتعلم لجنة الدائرة بذلك<sup>106</sup>، وبعد استلام لجنة الدائرة نتائج التحقيق والقرارات المتخذة وإصدار قرارها بالرفض، تقوم هذه الأخيرة بإرسال قرار الرفض إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في اجل شهر واحد، ويجب أن يكون ذلك الرفض معلل في اجل 15 يوما بعد استلامه<sup>107</sup>، ويمكن للمصرح حسب نص المادة 46 من القانون رقم 08-15 ان يودع طعن مكتوبا لدى لجنة الطعن في اجل 30 يوم من تاريخ تبلغها بقرار الرفض ثم تقوم لجنة الطعن بالفصل في

<sup>103</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 188 و 189.

<sup>104</sup> - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019-2020، ص 373.

<sup>105</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 189.

<sup>106</sup> - المرجع نفسه، ص 189 و 190.

<sup>107</sup> - أنظر المادة 45 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.



ذلك في اجل لا تتجاوز 30 يوما من تاريخ استلام قرار لجنة الدائرة وعلى أساس قرار لجنة الطعن يتم الفصل بصفة نهائية<sup>108</sup>، إذا فإن الفائدة العملية لشهادة المطابقة تكمن في كونها وثيقة إدارية قانونية تتوج بها عملية الرقابة اللاحقة التي تمارسها السلطة الإدارية المختصة قبل وبعد انتهاء إنجاز أعمال البناء<sup>109</sup>.

### الفرع الثالث

#### الرقابة على رخصة الهدم

تخضع رخصة الهدم في مجال العمران كذلك للرقابة، لذا سنحاول في هذا الفرع أن نتطرق إلى الرقابة المفروضة قبل الحصول على رخصة الهدم (أولا) وبعدها الإجراءات القانونية اللازمة للحصول عليها وهذه الإجراءات هي بمثابة رقابة آنية على تلك الرخصة (ثانيا) والرقابة المفروضة حتى بعد الحصول على الرخصة وكذا إتمام الأشغال (ثالثا).

#### أولا- الرقابة القبلية على رخصة الهدم:

تقوم الإدارة بفرض رقابة قبلية على طلب رخصة الهدم قبل أن يتمكن الفرد من الحصول عليها وتتمثل هذه الرقابة في الشروط القانونية الواجب توفرها سواء في طالب الرخصة أو في طلبه المقدم إلى الجهة الإدارية المختصة، فبالنسبة لطالب تلك الرخصة فيشترط أن يكون المالك الأصلي للقطعة الأرضية أو موكله من يتقدم بطلبها من الإدارة المختصة، وهناك شروط قانونية متعلقة بموضوع الطلب<sup>110</sup>، فقد حدد المشرع موضوع رخصة الهدم في حالتين تتمثلان في حماية البناية الواقعة في المناطق المحمية وحماية كذلك البنائات المجاورة والتي تكون سندا للبنائات الآيلة للانهايار، فبالنسبة لحماية البنائات الواقعة في المناطق المحمية فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي وهذا حسب نص المادة 60 من القانون رقم 90-29، وبذا فإن المشرع الجزائري قد حصر موضوع رخصة الهدم ولم يجعلها لازمة في كل

<sup>108</sup> - أنظر المواد 46 و48 و49 و50 و51 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

<sup>109</sup> - إقولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 188 و189.

<sup>110</sup> - إديري أديلية، مجدوب حدة، مرجع سابق، ص 15 و16.



عمل بل اختصرها على المناطق المحمية والبنية الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أما بالنسبة لحماية البنايات المجاورة التي تكون سندا لبنايات آيلة لانهايار يجب الحصول على رخصة الهدم لمباشرة أشغال الهدم فيها رغم أن الأصل للمالك الحرية في هدم عقاره كليا أو جزئيا متى شاء.<sup>111</sup>

### ثانيا- الرقابة الآنية على رخصة الهدم:

يشترط في الطلب المقدم للحصول على رخصة الهدم إتباع العديد من الإجراءات والشروط للحصول عليها، سواء الشروط الواجب توفرها في مضمون الملف الخاص برخصة الهدم (أ) أو حتى في إيداع الملف لكي يتم البت فيه وتسليمه الرخصة (ب) فالرخصة لا تسلم إلا من الجهة الإدارية المختصة (ج).

### أ- مضمون ملف طلب رخصة الهدم:

يقدم طالب الرخصة الملف إلى الهيئة الإدارية المختصة بمنح الرخصة، وذلك الملف يجب أن يتوفر على الوثائق القانونية المنصوص عليها والتي تثبت صفة طالب الرخصة، وأن يقدم كذلك طلب الرخصة موقع عليها من طرف المعني أو الهيئة العمومية المختصة وأن يرفقه بنسخة من الوثائق التي تثبت ملكيته للقطعة الأرضية أو نسخة من العقد الإداري الذي يتضمن تخصيص البناية المعنية أو أن يرفقه بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الوكيل هو عبارة عن شخص معنوي، ويشترط كذلك في الملف الوثائق المذكورة في المادة 43 من القانون 15-19 المتمثلة في وثائق تقنية والمخططات الهندسية المعمارية<sup>112</sup>.

### ب- إجراءات إيداع الملف لدى الجهة المختصة:

يقوم صاحب الطلب بإرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة بها في 3 نسخ طبقا لنص المادة 1/73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، بعد ما كانت 5 نسخ، سعيا للتخفيف على المواطنين وتشجيعهم على الممارسات القانونية<sup>113</sup>.

<sup>111</sup> - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 23.

<sup>112</sup> - إديري أديلية، مجدوب حدة، مرجع سابق، ص 18.

<sup>113</sup> - أنظر المادة 1/73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

كما أشارت نفس المادة في فقرتها الثانية إلى أنه يتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب على الوصل الذي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتسليمه في نفس اليوم.<sup>114</sup>

### ج- الإجراءات المتعلقة بالإدارة:

يتم إيداع طلب رخصة الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لئتم مباشرة إجراءات الدراسة والتحقيق وتنتهي بإصدار القرار بعد ذلك، أما بالنسبة للتحقيق في الملف فقد تم استحداث الشباك الوحيد على مستوى البلدية وفقاً لنص المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>115</sup>، حيث يتكون هذا الأخير من أعضاء دائمين مثل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثليه ورئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية في البناء، أو ممثليه ومن مفتش أملاك الدولة أو ممثليه مع المحافظة العقارية المختصة إقليمياً أو ممثلين ومفتش التعمير، ويتكون كذلك من أعضاء يتم استدعائهم عند الاقتضاء يتمثلون في رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثليه وممثل الحماية المدنية وممثل من مديرية البيئة وممثل مديرية البناية للولايات والثقافة والصحة والسكن وممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز، كما يمكن للشباك الوحيد كذلك حق الاستعانة بأي شخص أو بأي هيئة يمكن إفادته في عملية التحقيق<sup>116</sup>.

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية كل 8 أيام في دورة عادية وفي دورات استثنائية غير عادية بعدد المرات التي تقتضي الضرورة، ويقوم ورئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال استدعاءات مرفقا بجدول الأعمال وكل الوثائق الضرورية إلى الأعضاء، وذلك قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الواحد ويكون الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض أو متجانساً مع التوجيهات الخاصة، وفي كل الحالات يجب علي أن تعيد الملف المرفق بطلب ابدأ الرأي في الأجل نفسه، فلها 15 يوم لإبداء الرأي و15 يوم لإعادة الملف فتصبح المدة شهراً كاملاً لتحضير ملف رخصة الهدم، وهو ما نصت عليه المادة

114 - أنظر المادة 2/73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

115 - أنظر المادة 74 من المرج نفسه.

116 - إديري أديلية، مجدوب حدة، مرجع سابق، ص 22.

75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>117</sup>، بعد أن كانت المدة في السابق محددة 3 أشهر حسب في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى).

#### د - تسليم رخصة الهدم:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 90-29 بتسليم رخصة الهدم بعد أخذ رأي الشباك الواحد الذي تم فتحه على مستوى البلدية<sup>118</sup>، ويكون تسليم رخصة الهدم على شكل قرار إداري بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتهيئة والتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها.

#### ثالثا - الرقابة البعدية على رخصة الهدم:

هذه الرقابة تتمثل في الشروط التي تضعها الإدارة على صاحب الترخيص والتي يجب عليه احترامها وعدم تجاوزها، ومن بينها نجد إلزامية توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذو الإيجارات التجارية، كما لا يمكن القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، ويجب على المستفيد من الأشغال أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سنتيمتر تكون مرئية من الخارج للمارة وسكان الحي ويكون مضمون اللوحة مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية التي يتم هدمها وكذلك تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال<sup>119</sup>، ويمكن كذلك حتى إدراج اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بالأشغال والهدم كما لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة من أجل إعطاء فرصة للأشخاص المتضررين من عملية الهدم اتخاذ الاحتياطات وكذا الاعتراض القضائي على الرخصة المسلمة إن كان فيها ضرر لهم شريطة تدعيم اعتراضهم بما يثبت ويبرر الضرر.

117 - أنظر 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

118 - تنص المادة 68 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق، على أنه: « يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية » .

119 - بربيع محي الدين، «رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري»، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، مخبر القانون الاجتماعي، جامعة وهران 2، مارس 2018، ص114.

### خلاصة الفصل الأول

نتوصل من خلال هذا الفصل إلى أن الرخص الإدارية هي عبارة عن وثائق إدارية تصدر عن الجهة المختصة بهدف المحافظة على المجال العمراني والحد من التعسفات والتجاوزات التي تمس بذات المجال، كما أن الرخص الإدارية في مجال العمران مختلفة باختلاف طبيعة الأشغال التي سوف يتم مباشرتها، فهناك رخص إدارية تتعلق بتجزئة العقار وهي رخصة التجزئة كما يوجد كذلك رخصة البناء وكذا رخصة لهدم البناء وهي رخصة الهدم. هذه الرخص الإدارية هي عبارة عن إجراء إجباري مسبق، أي أنه يجب الحصول على رخصة قبل الشروع في الأشغال التي لها علاقة بمجال العمران وإلا كيف ذلك العمل على أنه جريمة ويعاقب عليها ويصل الأمر حتى إلى الهدم والسجن وكذا الغرامات المالية المذكورة في مضمون هذا الفصل.

بغية التشدد في الرقابة على المجال العمراني ولضمان أفضل فعالية لتلك الرقابة استوجب المشرع على طالب تلك الرخصة التوفر على العديد من الإجراءات وكذا إتباع مختلف الإجراءات للحصول عليها مثل تقديم ملف الطلب وأن يكون المالك الأصلي للعقار أو موكله هو المتقدم بالطلب ومختلف الشروط الأخرى، يتم منح الرخص الإدارية بموجب قرار إداري فردي.

تخضع الرخص الإدارية كذلك لما يعرف بالرقابة حتى وبعد الحصول عليها نظرا لأهمية التقيد بأحكام والقواعد التي منحت عليها الرخصة، فكل مخالف لقواعدها يعتبر مخالف يعاقب، مثل إلزامية التصريح بإتمام الأشغال وفقا للوقت الذي تكون فيه الرخصة صالحة ولم تنتهي الآجال التي تنص عليها، والتصريح بها للجهات الإدارية المختصة للحصول على شهادة المطابقة والعديد من الإجراءات الأخرى وذلك في إطار احترام قواعد التهيئة والتعمير. لكن السؤال الذي يبقى يطرح نفسه ما هي الجرائم التي يمكن ارتكابها في مجال العمران والتي تمس بالرخص الإدارية وماهي النزاعات التي تثار بسببها ومدى إمكانية تسويتها، وهذا ما سنحاول معرفته في الفصل الثاني.

## الفصل الثاني

جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة للرخص الإدارية في مجال العمران

يعتبر التصرف في الملكية العقارية واستعمالها وممارسة جميع الأنشطة عليها من أهم الحقوق المكفولة دستوريا للمالك، ومن بين أهم تلك التصرفات التي تتم على العقار نجد عملية البناء وكذا عملية التجزئة وهدم العقار فهذه الحقوق نظمتها مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير، حيث أن هذه الأخيرة تكفلت بتوضيح طرق الشروع في تلك العمليات والشروط القانونية الواجب توفرها في الشخص المالك للعقار للحصول على الرخصة القانونية المناسبة لتلك العملية والتي تسمح له بممارسة أعماله على العقار الذي يملكه.

كما أن المشرع أحاط تلك الرخص وشروط الحصول عليها بمراقبة دقيقة، ويتولى تلك الرقابة أشخاص مؤهلون قانونيا وكل ذلك للتحري وردع مختلف الجرائم والمخالفات المتعلقة بالرخص الإدارية التي تسلم لطالبتها، وتوقيع الجزاءات القانونية على المخالفين عند إثباتهم لتلك الجرائم والمخالفات التي تم ارتكابها **(المبحث الأول)** كما أن المشرع نظرا لكثرة التجاوزات والمخالفات في مجال التعمير خاصة ما يتعلق بالبناء التي أثرت سلبا على التناسق العمراني ونظامه، أين استحدثت أحكاما لتسوية أوضاع البنايات غير المشروعة المشيدة قبل 14-08-1985 والمخالفة للأمر رقم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية، وأحال كيفية تطبيق أحكامه للنصوص التنظيمية وهو ما تجسد من خلال صدور المرسوم التنفيذي رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، وكذا صدور القانون رقم 08-15 الذي جاء بما يسمى بتحقيق المطابقة وكل هذا في محاولة لتحقيق تسوية قانونية لتلك التجاوزات **(المبحث الثاني)**.

## المبحث الأول

### تجريم الاعمال الماسة بالرخص الإدارية في مجال العمران

لقد قام المشرع الجزائري فيما يخص مجال العمران بوضع عدة قواعد ضابطة له لا يجب مخالفتها، وتتمثل هذه القواعد في إجراءات وجب إتباعها للشروع في الأعمال التي لها علاقة بمجال التعمير، وتتمثل تلك الإجراءات في الحصول على الرخص الإدارية، لكن هذه الرخص رغم أهميتها إلا أنها لا تخلوا من العيوب فهي تتيح للحاصل عليها فرصة ارتكاب العديد من الجرائم الماسة بمجال العمران **(المطلب الأول)** فبالتالي يجب الوقوف أمام تلك التجاوزات والجرائم وردعها، وتتعلق تلك الجرائم بصفة مباشرة بالرخص الإدارية كرخصة البناء ورخصة الهدم والتجزئة، لهذا قام المشرع بوضع جزاءات قانونية على تلك التجاوزات والخروقات التي ترتكب في مجال العمران **(المطلب الثاني)** وكذا التطرق للمتابعة القضائية للجرائم الماسة بمجال العمران **(المطلب الثالث)**.

## المطلب الأول

### أهم الجرائم المتعلقة بالرخص الإدارية في مجال العمران

نظرا لأهمية الرقابة الإدارية التي نظمها المشرع في مختلف القوانين المتعلقة بالعمران، اهتم هذا الأخير بتحديد الجرائم المتعلقة التي يمكن أن تمس بالرخص المسلمة وسن القواعد القانونية جديدة تتضمن أهم تلك الجرائم تتعلق برخصة التجزئة **(الفرع الأول)** وأخرى تتعلق برخصة البناء **(الفرع الثاني)** وكذا جرائم ومخالفات ماسة برخصة الهدم **(الفرع الثالث)**.

## الفرع الأول

## الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة

بما أن مجال العمران من المجالات الخصبة التي تكثر فيها التعديات والجرائم فقد خصها المشرع بقواعد وجب إتباعها وعدم التعدي عليها وإلا أعتبر ذلك الفعل على أنه جريمة. نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة من خلال المواد 57 و58 من القانون رقم 90-29 وبين كيفية الحصول عليها و إجراءاتها وأن مخالفتها تعد جريمة<sup>120</sup>. تتناول كذلك المشرع الجزائري تلك الجرائم في ظل القانون رقم 08-15 وسنحاول التطرق في هذا الفرع إلى أهم الجرائم في مجال العمران والتي من بينها تجزئة أرض بدون الحصول على رخصة قانونية تسمح بذلك (أولا) وكذا تجزئة أرض بدون احترام قواعد وشروط الرخصة (ثانيا)<sup>121</sup>.

## أولا- جريمة تجزئة أرض بدون الحصول على رخصة قانونية:

يعد الالتزام بقواعد التهيئة والتعمير شرط لا يمكن تجاهله، وهو ما أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من خلال تعريفها لعملية التجزئة<sup>122</sup>.

فالجريمة هنا تتمثل في عدم احترام مدة صلاحية الرخصة التي تسمح بالشروع في الأشغال في المدة القانونية التي تكون فيها رخصة التجزئة صالحة، وكذا الاستمرار في أعمال التجزئة رغم نهاية مدة صلاحية رخصة التجزئة، وهو ما تضمنته المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>123</sup>.

كما أن نص المادة 03 والمادة 04 من القانون رقم 08-15 نصت على جريمة التجزئة بدون رخصة حيث أنه تمنع إنشاء كل تجزئة أو أية مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، كما أنه كذلك تمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقا لقواعد التهيئة والتعمير<sup>124</sup>.

<sup>120</sup> - أنظر المواد 57 و58 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

<sup>121</sup> - بزغيش بويكر، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 173.

<sup>122</sup> - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>123</sup> - أنظر المادة 30 من المرجع نفسه.

<sup>124</sup> - أنظر المادتين 03 و04 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.



إذا فالمقصود بالأرض المجزئة الذي يمكن أن نفهمه من خلال التعاريف السابقة وكذا المواد القانونية المتعلقة برخصة التجزئة، هي الأرض التي شملها قانون التخطيط العمراني الذي كيفها على أنها أرض صالحة للبناء أو لإقامة المنشآت العقارية مهما كان الغرض منها<sup>125</sup>.

### ثانياً - جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة:

ما يميز هذه الجريمة هو وجود رخصة التجزئة في حد ذاتها، إلا أنه يتم تجزئة الأرض بطريقة مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير والمخططات الخاصة به، فطالب الرخصة في هذه الجريمة لم يحترم القواعد المنظمة لتلك الرخصة والغاية التي منحت لها والمتمثلة في غاية تجزئة الأرض بطريقة شرعية وقانونية<sup>126</sup>.

## الفرع الثاني

### الجرائم المتعلقة برخصة البناء

تشكل رخصة البناء أداة تقييد لحرية الأفراد في التصرف في ممتلكاتهم، حيث انه يشترط لكل من يريد الشروع في التشييد على ممتلكه العقاري الحصول على رخصة تسمح له بذلك، ولهذا سنحاول التطرق في هذا الفرع أن نتطرق لجرائم رخصة البناء والمتمثلة في التجاوزات المتعلقة برخصة البناء الواردة في قانون التعمير (أولاً) وكذا التجاوزات الواردة على شكل حكم عام (ثانياً).

### أولاً-التجاوزات المتعلقة برخصة البناء الواردة في قانون التعمير:

لقد كرس قانون التهيئة والتعمير نوعين من الانتهاكات المتعلقة برخصة البناء وهما جريمة البناء بدون الحصول على رخصة (أ) وجريمة القيام بأعمال بناء غير متوافقة مع أحكام الرخصة (ب)<sup>127</sup>.

<sup>125</sup>- زواوي تيزيري، منزو ليلي، المنازعات الجزائية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص 05.

<sup>126</sup>- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 175.

<sup>127</sup>- المرجع نفسه، ص 175.

## أ- جريمة البناء بدون الحصول على رخصة بناء:

إن جريمة البناء بدون الحصول على رخصة تمثل قيام الشخص المرتكب لهذه الجريمة بمباشرة أشغال البناء قبل الحصول على الرخصة القانونية التي تسمح له بذلك<sup>128</sup>، والفقهاء يعبرون عن هذه الجريمة بالقول بأنها جريمة تتمثل في رفض الجهة المختصة بمنح للطالب رخصة البناء إلا أنه يشرع في القيام بأشغال البناء، وجاء في نص المادة 76 من القانون رقم 90-29 المعدل على أنه: «يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة»<sup>129</sup>، وبهذا فإن المشرع قد تناول جريمة البناء بدون رخصة لكن لم يتطرق إلى نطاق تطبيقها إلا أنه في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 حدد نطاق البناء بترخيص بحيث أنها تضمنت أنه «تشتترط رخصة البناء لتشديد بنايات جديدة أو تمديد لبنانية موجودة وقائمة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية أو انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج» فكل بناء مماثل لما جاء في نص المادة يتم الشروع في أعماله بدون الحصول على ترخيص قانوني يسمح بذلك أعتبر جريمة يعاقب عليها لمخالفة قواعد التهيئة والتعمير. عكس المشرع الفرنسي الذي اعتبر هذا النوع من الجرائم بأنها جرائم متعمد ارتكابها.

كما يمكن للسلطة الإدارية أن تلجأ إلى الغرفة الإدارية الإستعجالية، في حالات جد استعجالية لإصدار أمر بوقف الأشغال، كما يمكن كذلك أن يتم رفع دعوى أمام الغرفة الإدارية وأن يأمر القاضي المختص بمطابقة البناءات وكذا موقعها مع رخصة البناء أو بهدم البناء وإعادة تخصيص الأراضي<sup>130</sup>، لكن القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أعطى للإدارة سلطة واسعة في توقيع الجزاء دون الحاجة للجوء إلى القضاء، وبذلك يقوم رئيس البلدية بإصدار الأمر بهدم البنائات المبنية بدون رخصة دون الامتثال للأمر بوقف الأشغال وتلك الإجراءات الأخرى وحسب المادة 76 مكرر 04 من نفس القانون فإنه في حالة انقضاء 08 أيام من استلام محضر إثبات المخالفة ولم يرقم رئيس البلدية المعني بإصدار أمر الهدم يحل الوالي محله بإصدار قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوم<sup>131</sup>، وتنفذ أشغال ذلك

<sup>128</sup> - نزيه نعيم شلالا، دعاوي رخص البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006، ص 25.

<sup>129</sup> - أنظر المادة 76 من القانون 90-29، مرجع سابق.

<sup>130</sup> - عزري الزين، « دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير »، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2009، ص 38.

<sup>131</sup> - بزغيش بويكر، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 178.

الهدم من قبل مصالح البلدية أو بواسطة الوسائل المسخرة من طرف الوالي ويتحمل مرتكب تلك المخالفة المصاريف وهو ما نصت عليه الفقرات 04 و 05 و 06 من نفس المادة<sup>132</sup>.

### ب - جريمة القيام بأعمال بناء غير متوافقة مع أحكام رخصة البناء :

تضمن القانون رقم 90-29 على شرط الحصول على رخصة البناء للشروع في أعمال البناء، وكذا إلزامية احترام المخططات البيانية التي أسهمت في الحصول على رخصة البناء وكذا كيفية إجراء المراقبة على تلك التصرفات عن طرق التنظيم.

وفي حالة القيام بجريمة البناء بشكل لا يتوافق مع رخصة البناء وتم تأكيد ذلك التجاوز الذي قام به صاحب الرخصة عن طريق العون المؤهل للتحقيق في ذلك، فإنه يرسل محضر للجهة القضائية المختصة وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في آجال محددة وهي بـ 72 ساعة ذلك عملاً بأحكام المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29<sup>133</sup>.

من خلال المادة سابقة الذكر نلاحظ أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف جريمة البناء الغير مطابق لرخصة البناء إنما اكتفى بذكر تلك الجريمة فقط ، لكن نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 عرف جريمة القيام بأعمال البناء الغير مطابقة لمواصفات الترخيص على أنها: «قيام الشخص بعمل من أعمال البناء، سواء تشييد المباني الجديدة ، أو تمديد المباني القديمة ، أو التغيير الذي يمس الحيطان ، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ، على أن تقام هذه الأعمال بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة ،» فالظاهر من هذا التعريف أن الشخص في المرحلة الأولى التزم بالقواعد القانونية وتحصل على رخصة البناء بشكل قانوني إلا أن التجاوزات ظهرت في مرحلة ما بعد الحصول على الرخصة، وهي تجاوزات تتمثل في عدم احترام قواعد تلك الرخصة<sup>134</sup> ، والتي يمكن أن تنصب على :

### 1- انتهاك شروط رخصة البناء :

تتضمن رخصة البناء قواعد قانونية وجب التقيد بها، فبموجبها تحصل طالب الرخصة على رخصته و يجب التقيد بها حين إنجاز الأشغال ، قد تتعلق تلك الشروط بموقع البناية أو حجمها وحتى المظهر الخارجي لها ومختلف الشروط الأخرى كذلك المتعلقة بالتصاميم وشبكات المياه ومختلف الشروط الأخرى الجماعية ، كما يمكن كذلك أن تصدر رخصة البناء مع اشتراط ضرورة

<sup>132</sup>- أنظر المادة 76 مكرر 4، من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

<sup>133</sup>- أنظر المادة 76 مكرر 05 من المرجع نفسه.

<sup>134</sup>- بزغيش بوبكر، منازل العمران، مرجع سابق، ص178.

احترام القواعد التي ينص عليها التشريع المطبق على المعالم التاريخية ، وهذا ما اشارة إليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-175، كما أن المادة 18 منه أكدت على إمكانية توقف صدور رخصة البناء على حتميات معينة خاصة فيما يتعلق ببناء المؤسسات الصناعية مثل حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان والتسريبات الغازية من كل أنواع المواد الضارة بالصحة العمومية، وكل مخالفة لتلك القواعد تعتبر تجاوزات وجرائم تستحق توقيع العقوبات المقررة قانونا<sup>135</sup>.

## 2- عدم احترام المخططات الهندسية التي تسمح بالحصول على رخصة البناء :

يمكن أن يدخل في نطاق هذه الجريمة كل من :

- عدم احترام المخططات، وذلك إما بالتعدي على الرصيف أو على الملكية المجاورة، وحتى المساس بخط التنظيم عن طريق إقامة مباني على جانبي الطريق وذلك بدون احترام المسافات القانونية المقررة قانونا<sup>136</sup>.

- كما يمكن كذلك أن يشمل عدم احترام مخططات الواجهة الخارجية وذلك إما بعدم احترام العلو المسموح به في البناء، أو التعديل على منافذ الواجهات أو التعديل عليها، وكذا عدم احترام مخططات التوزيع الداخلي، التي تسمح بتحديد الجزء من القطعة الأرضية التي يسمح بالبناء عليها من التي لا يمكن البناء عليها<sup>137</sup>.

- التجاوزات التي تمس بمخططات الهندسة المدنية والرسومات البيانات وكذا المستندات التي على أساسها تمنح رخصة البناء<sup>138</sup>.

## ثانيا: التجاوزات الواردة على شكل حكم عام:

هنالك العديد من الجرائم التي لم يتطرق لها المشرع الجزائري بشكل مباشر في قانون التعمير، إنما أورد بشأنها حكما عاما فقط بمقتضى نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 والذي يطبق

<sup>135</sup> - أنظر المادة 07 و18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

<sup>136</sup> - لعشاش محمد، «آليات تسوية البناء المنجزة خلافا لرخصة البناء المسلمة تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55»، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2023، ص 238.

<sup>137</sup> - بزغيش بوبكر، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 183.

<sup>138</sup> - حامد الشريف، جنایات المباني، دار المطبوعات الجامعية مصر، 2008، ص 106 و107.

على كافة جرائم المباني، فحسبها فإن استخدام الأراضي بما يخرج عن قواعد تلك المادة يعتبر جريمة يعاقب عليها، ويمكن حصر تلك الجرائم في:

#### أ- عدم احترام قواعد التصريح بمعلومات الأشغال:

إجراء الإشهار على التصرفات التي تخضع لها الملكيات العقارية كان متواجدا منذ العصور القديمة جدا وحتى الوسطى وهو إجراء لا بديل عنه وهو إلزامي<sup>139</sup>.

تتمثل هذه الجريمة في عدم وضع لافتة التي توضح معلومات رخصة البناء وعدم التصريح ببداية الأشغال في الورشة أو إتمام الأشغال فيها كما نص على إلزامية ذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في نص المادة 60 منه، ويكون المرتكب لهذه التجاوزات مسؤولا جزائيا في حالة ما إذا أحدث المشروع ضررا بالغير وكان السبب المباشر لذلك الضرر هو عدم احترام تلك القواعد مثل إلزامية وضع اللافتة وكذا التصريح باسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات التي تختص بكل ما يتعلق بالمشروع وتحديد ارتفاع البناء واسم المؤسسة المكلفة بالأشغال<sup>140</sup>.

#### ب- جريمة القيام بالتشييد بدون الحصول على رخصة قانونية على العقارات العمومية أو التابعة للدولة:

يمكن للبلدية أن تطلب من الجهات الإدارية كقاضي الاستعجال أن يقوم بوقف أشغال البناء التي تتم بدون الحصول على رخصة البناء على أرض تابعة للدولة إلى غاية الفصل فيها، ويترتب على كل شغل مخالف عاينته ضبطية المحافظة ضمن الأملاك الوطنية دفع غرامات مالية وحتى الطرد، كما أن المشرع أورد إمكانية تسوية وضعية البناءات المشيدة ولو بدون الحصول على رخصة على أراضي تابعة للدولة شرط أن يثبت الشخص الذي شيد البناء دفعه لمستحقات وذلك أثناء عملية مسح الأراضي وهذا ينطبق على الذين أثبتوا الحيازة قبل سنة 2004<sup>141</sup>.

<sup>139</sup> - ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 53 و 54.

<sup>140</sup> - أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

<sup>141</sup> - بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 108.

**ج- جريمة البناء في الأماكن الثقافية والتاريخية:**

فيمنع القيام بعملية البناء وكذا الهدم في المناطق التي لها علاقة بالتراث الثقافي وكذا الأماكن التاريخية إلا بعد استشارة المصالح المختصة بذات كما أن القانون رقم 04-05 الذي عدل نص المادة 04 من القانون رقم 90-29 تضمنت أنه: «لا تكون قابلة للبناء إلا القطعة الأرضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية وكذا الأراضي الفلاحية وحتى المحافظة على التوازنات البيئية<sup>142</sup>»، وبهذا فإن أي عملية بناء تمس بممتلك ثقافي أو عقاري أو تحجب الرؤية عنه وتمس بالأراضي الفلاحية و البيئة أعتبر جريمة.

**د- جريمة البناء بدون الحصول على ترخيص في المناطق ذات الطبيعة السياحية والساحلية:**

يمنع البناء على قطعة أرض يقع عرضها 100 متر ابتداءً من الشاطئ وذلك في إطار نص المادة 45 من القانون 90-29<sup>143</sup>، كما أن المادة 12 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه تنص على: «منع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكنية الموجودة على الشريط الساحلي<sup>144</sup>» .

كما يمنع إقامة المباني ذات نشاط جديد على الساحل، فأى بناء يتم ضمن المناطق الساحلية، بسبب ما تحتويه من مواقع ذات أهمية بالغة مثل جزر أو جرف قاري أو على شريط ترابي، يمنع التشييد عليها إلا بما يسمح به القانون، كما يمنع إقامة كذلك البنايات والمنشآت والطرق وحضائر توقيف السيارات على تلك المناطق لما لها من أهمية بالغة ونظرا لكونها مهددة<sup>145</sup>.

<sup>142</sup>-أنظر المادة 04 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

<sup>143</sup>- أنظر المادة 45 من المرجع نفسه.

<sup>144</sup>-أنظر المادة 12 من القانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج. ر. ج. ج. د. ش، عدد 10، لسنة 2002.

<sup>145</sup>- قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، ص

**هـ - جريمة عدم إتمام البناء في المدة الزمنية المشترطة في رخصة البناء:**

عند حصول طالب رخصة البناء عليها فإن الإدارة تقيده بمدة زمنية لإنهاء الأشغال وذلك حسب طبيعة تلك الأشغال وحجمها، وكل من يخالف تلك المدة القانونية والتي تشترطها الإدارة فإنه يعتبر مخالفاً وتطبق عليه عقوبة.

**و - جريمة الربط بشبكات الانتفاع العمومية بدون رخصة قانونية:**

يعتبر ربط البناء المشيد بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء انتهاك لقواعد التهيئة والتعمير يعاقب عليها المخالف، وهي نفس العقوبات التي تطبق على المقاول الذي قام بأشغال الربط والذي تقع عليه التزامات قانونية صارمة لتنفيذ العمل المطلوب منه بطريقة قانونية ووفق ما وضعت له الإدارة من التزامات يخضع لها مثل شرط عدم مخالفة النظام العام<sup>146</sup>، وعون المؤسسة الذي رخص للقيام بتلك الأعمال المخالفة<sup>147</sup>، حيث أن الإدارة إذا أصدرت قرار قائم على أسباب غير قانونية استهدفت غاية أخرى غير الصالح العام كان ذلك القرار مشوباً بالانحراف وإساءة استعمال السلطة<sup>148</sup>.

**الفرع الثالث****الجرائم المتعلقة برخصة الهدم**

لا يمكن الشروع في أي عملية هدم سواء كان هدماً جزئياً أو كلياً دون الحصول المسبق على رخصة تسمح بذلك وفق شروط تحددها الإدارة المختصة، وذلك بغرض تنظيم عملية هدم البنايات خاصة في حالة ما إذا كانت ذات طبيعة مميزة أو إذا كانت البنايات المراد هدمها تمثل سندا للبنايات المجاورة ولذلك فإن تجاوزاً للالتزامات الواردة في رخصة التجزئة يعتبر جريمة يعاقب عليها صاحب تلك الرخصة.

<sup>146</sup> - شيخ نسيم، المسؤولية المدنية عن تهم البناء في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، ابن النديم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2022، ص 13.

<sup>147</sup> - محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، 1997، ص 156.

<sup>148</sup> - حامد الشريف، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، الطبعة الثانية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2003، ص 88 و 89.

ولهذا سنحاول في هذا الفرع أن نقسم تلك الجرائم إلى نوعين منها: الشروع في القيام بأشغال الهدم دون الحصول المسبق على رخصة لذلك (أولا) ومن ثما القيام بأشغال هدم غير مطابقة لرخصة الهدم (ثانيا).

### أولا- جريمة هدم بنايات بدون ترخيص مسبق:

فكل شخص يقوم بهدم بناية دون الحصول على رخصة مسبقة يعتبر مرتكب لجريمة الهدم بدون رخصة، فعدم الحصول على رخصة الهدم ما يشكل خطرا وأضرار على الغير خاصة في حالة طبيعة موقع البناية عندما تكون في أماكن خاصة وأن تكون البناية الآيلة للهدم تشكل خطرا على الأمن والسلامة<sup>149</sup>.

### ثانيا- جريمة هدم بنايات بشكل غير متوافق مع قواعد رخصة الهدم:

في هذه الجريمة يقوم صاحب رخصة الهدم باستغلال تلك الرخصة سوء استغلال بخرق قواعد التهيئة والتعمير التي تفرضها الإدارة المختصة على طالب الرخصة مما يشكل خطرا على المصلحة العامة وحتى المصلحة الخاصة بحث أن هذه الجريمة تمس بالبنايات المجاورة والأماكن المحمية وتلحق أضرار جسيمة بها.

## المطلب الثاني

### العقوبات المفروضة على الجرائم المتعلقة بالرخص الإدارية

كرس المشرع الجزائري مجموعة من العقوبات الجزائية للجرائم المتعلقة بالرخص الإدارية والتي تختلف من جريمة إلى جريمة أخرى، لذا سنحاول في هذا المطلب أن نتطرق إلى العقوبات المفروضة على جرائم رخصة التجزئة (الفرع الأول) ثم العقوبات المترتبة عن الجرائم المرتبطة برخصة البناء (الفرع الثاني)، وكذا عقوبات الجرائم المرتبطة برخصة الهدم (الفرع الثالث).

<sup>149</sup>- بودية راضية، «رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها»، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، (د. س. ن)، ص 124.



### الفرع الأول

#### العقوبات المفروضة على جرائم رخصة التجزئة

لقد أورد المشرع الجزائري حكما عاما فيما يتعلق بجرائم العمران و المتمثل في نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 والتي منحت للقاضي أن يحكم بغرامة مالية تتراوح بين (3.000 دج) و (30.000 دج) لمرتكبي المخالفات الماسة بمجال العمران<sup>150</sup>، كما يعاقب مرتكبي جريمة التجزئة بدون رخصة بعقوبات تضمنها نص المادتين 74 و 75 من القانون رقم 08-15 فكل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة يعاقب بموجب أحكام نفس القانون الأخير بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) كما يمكن أن تتضاعف تلك العقوبة في حالة عدم العدول عن مواصلة تلك الجرائم، كما منح المشرع الجزائري كذلك في هذا القانون إمكانية الحكم بمائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) لكل من يقوم بالبناء في تجزئة لم يتصل على رخصة لتجزئتها، كما انه يعاقب بالحبس من 06 أشهر إلى سنة واحدة بالحبس وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين من بيع قطع أرض من تجزئة أو مجموعة سكنية، وكانت تلك التجزئة والمجموعة السكنية غير مرخص لها<sup>151</sup>.

### الفرع الثاني

#### العقوبات المفروضة على الجرائم المتعلقة برخصة البناء

تتمثل العقوبات المترتبة عن الجرائم المتعلقة برخصة البناء حسب نص المادة 79 من القانون رقم 08-15 في غرامات مالية من خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار جزائري (100.000 دج) وفي حالة العود للقاضي كذلك أن يحكم بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنة واحدة (1) ومضاعفة الغرامة كذلك<sup>152</sup>.

150 - أنظر المادة 77 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

151- بزغيش بوبكر، منازل العمران، مرجع سابق، ص 244.

152- زواوي تيزيري، منزو ليلي، مرجع سابق، ص 52 و 53.

كما أن صاحب المشروع الذي لا يتم الأشغال في المدة المحددة، فإنه يدفع غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) وذلك حسب مقتضيات نص المادة 80 من القانون رقم 15-08<sup>153</sup>.

كما نجد أيضا جريمة تتعلق بعدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار والتي يعاقب عليها القانون رقم 90-29، ويعتبر كذلك كل ربط نهائي أو مؤقت للبنية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول بشكل مسبق على رخصة البناء ويعاقب عليه بغرامة مالية من خمسين ألف دينار جزائري (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار جزائري (100.000 دج) ويمكن أن تضاعف تلك الغرامة المالية في حالة العود، كما أن العقوبة نفسها يمكن أن تطبق على المقاول الذي ينجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك كما يمكن كذلك أن تصدر الجهة القضائية أمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية على نفقة وعاتق القائم بتلك الجريمة وذلك حسب نص المادة 88 من القانون رقم 15-08<sup>154</sup>.

### الفرع الثالث

#### العقوبات المفروضة على الجرائم المتعلقة برخصة الهدم

تخضع العقوبة القانونية المقررة لهذه الجريمة إلى نفس الأحكام والقواعد القانونية التي جاءت في القانون رقم 90-29 في المادة 77 منه، والتي تعتبر على أنها جاءت بشكل غامض فذلك يعني سريانها على جميع مخالفات قواعد التهيئة والتعمير وبالتالي فإنها يمكن أن تطبق في حالة ارتكاب جريمة الهدم بدون الحصول المسبق على رخصة قانونية فرخصة، الهدم لا بد منها قبل الشروع في أي عمل نظرا لأهميتها<sup>155</sup>، وتتمثل تلك العقوبات في غرامات مالية منصوص عليها في نفس المادة كما، أن هنالك العديد من العقوبات الأخرى مثل التي تم النص عليها في القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي في نص المادة 99 منه وهي عبارة عن غرامات مالية تتراوح بين 2.000 دج إلى 10.000 دج<sup>156</sup>.

<sup>153</sup>- أنظر المادة 80 من القانون رقم 15-08، مرجع سابق.

<sup>154</sup>- أنظر المادة 88 من المرجع نفسه.

<sup>155</sup> - بودية راضية، مرجع سابق، ص124.

<sup>156</sup> - أنظر المادة 99 من القانون رقم 98-04، مرجع سابق .

## المطلب الثالث

## المتابعة القضائية للجرائم الماسة بمجال العمران

نظرا لأهمية الرخص الإدارية والدور الذي تلعبه في تنظيم مجال العمران، فإن الإخلال بالالتزام بقواعد تلك الرخص يعتبر جريمة يعاقب عليها القانون، فلهاذا نجد أن المشرع أورد أحكام تنظم تلك الرخص الإدارية وتحد من التصرفات الغير قانونية التي تمس بها، وسنحاول في هذا المطلب أن نبين المتابعة القضائية التي تخضع لها تلك الجرائم الماسة بالرخص الإدارية (الفرع الأول)، وتبيان كيفية الفصل في دعاوي الجرائم المتعلقة بالرخص الإدارية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## معاينة الجرائم المتعلقة بالرخص الإدارية

نظرا للاهتمام التشريعي الكبير الذي أولاه المشرع الجزائري لمجال العقار والتعمير وذلك بهدف الوقوف ضد الجرائم التي تمس بذات المجال، أستوجب تدعيم الأجهزة الإدارية المختصة بمجال التعمير بالجهاز القضائي الذي يضمن تفعيل النصوص القانونية و دفعها نحو تحقيق ردع الجرائم ، فظاهرة جرائم العمران أصبحت تشكل خطرا جسيما على النسيج العمراني ونظامه وحتى أضحت تمس بحقوق الغير وتؤدي لأضرار خطيرة لا يمكن إصلاحها و حتى عدم القدرة على العودة لما كانت عليه الحالة قبل الجريمة ، وسنحاول في هذا الفرع أن نتطرق إلى الأعوان المؤهلين قانونا للتفتيش عن جرائم العمران (أولا) و من ثم كيفية تحريك الدعوى العمومية في منازعات العمران (ثانيا) .

## أولا- الأعوان المؤهلين قانونا للتفتيش عن جرائم العمران:

يعتبر الضبط الإداري والرقابة في مجال التعمير من الضروريات التي أقرتها الدولة سعيا لإيجاد جملة من القواعد القادرة على تقييد سلوكيات الأفراد داخل التجمعات العمرانية وكذا ردع الجرائم الماسة بذات المجال وكذا قواعده وأحكامه المفروضة<sup>157</sup>، ومن خلال هذا سنحاول أن نبين صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في الكشف عن جرائم العمران (أ) وكذا أعوان التحقيق في

157- عوابد شهرزاد، «الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع»، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، جانفي 2016، ص 299.

جرائم العمران (ب) وكذا الصلاحيات التي يتمتع بها الأعوان المؤهلون للتفتيش في جرائم العمران (ج).

#### أ- دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في التفتيش عن جرائم العمران:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمعاينة البناءات في طور الإنجاز، ويقوم كذلك بالمعاينات الميدانية التي يراها واجبة وصالحة، ويمكن كذلك لرئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء تلك الزيارات أن يطلب الوثائق التقنية المطلوبة للاطلاع عليها والتحقق منها<sup>158</sup>، وهو ما أكدته نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 الذي يحدد الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها<sup>159</sup>.

كما أن قانون البلدية كذلك بين في أحكامه دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة على مجال العمران حيث أكد نص المادة 94 في فقرته 5 على تأكيد اختصاصه في السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير<sup>160</sup>.

#### ب- أعوان التحقيق عن جرائم العمران:

تحضا الرقابة على جرائم العمران في التشريع الجزائري بأهمية بالغة، ويتمثل الأعوان المختصين بمهمة التحقيق في جرائم العمران في مفتشو التعمير والمستخدمون الذين يعملون بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران، والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، ويعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين، والمهندسين المعماريين

<sup>158</sup> - عوابد شهرزاد، مرجع سابق، ص 309.

<sup>159</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، ج. ر. ج. د. ش، عدد 06 لسنة 2006، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج. ر. ج. د. ش، عدد 61 لسنة 2009.

<sup>160</sup> - أنظر المادة 94 من القانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج. ر. ج. د. ش، عدد 37 صادر في 3 جولية 2011، معدل ومتمم في بعض أحكامه، بموجب أمر رقم 21-13، مؤرخ في 31 أوت سنة 2021، ج. ر. ج. د. ش، عدد 67، صادر في 31 أوت 2021.

التطبيقات في البناء ذو خبرة سنتين على الأقل والتقنيين الساميين في البناء يتمتعون بخبرة ثلاث سنوات على الأقل<sup>161</sup>.

يعين أولئك الأعوان من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن أو بمصالحها غير المركزية ويتكونون من العديد من الأعوان برتب مختلفة مثل أعوان الشرطة القضائية وكذا أعوان التابعين للبلدية والمكلفين بمهمة التعمير وكذا موظفو التعمير والهندسة المعمارية<sup>162</sup>، كما أن شرطة العمران لها دور كذلك في حماية المحيط وكذا مجال العمران، فغياب شرطة العمران يفتح المجال أمام المخالفات العمرانية خاصة في المناطق الحضرية وما ينجر عنه من تشوه للمجال الحضري وانعدام متابعة المخالفين لقواعد البيئة والعمران<sup>163</sup>.

### ج- الصلاحيات التي يتمتع بها أعوان التفتيش عن جرائم العمران:

هذه الصلاحيات تتمثل في ممارسة الرقابة والكشف عن الجرائم العمرانية ومن ثم إعداد محضر عنها (1)، وكذا القيام بتبليغ المحاضر المعدة إلى الجهات المختصة (2):

#### 1 - صلاحية إعداد محاضر عن جرائم العمران:

تتمثل أهم سلطات الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم العمران في سلطة التفتيش عن الجرائم و تحرير محاضر معاينتها وذلك في حالة التأكد من صحة الجريمة المكتشفة<sup>164</sup>، ويتضمن المحضر وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها العون من المخالف ومن ثم يتم توقيع المحضر<sup>165</sup>، وفي حالة رفض مرتكب الجريمة التوقيع على المحضر يتم تسجيل ذلك في المحضر نفسه ويبقى

<sup>161</sup> - بزغيش بوبكر، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 232.

<sup>162</sup> - المرجع نفسه، ص 233 و 234.

<sup>163</sup> - مزاري محمد، سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر ودور البلدية في التسيير الحضري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه علوم في العلوم السياسية والعلاقة الدولية، تخصص إدارة الجماعات المحلية، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر 3، الجزائر، 2020-2021، ص 100.

<sup>164</sup> - معاطة عبد الرشيد، شاكري عائشة، الحماية الجزائرية في مجال العمران، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريبيج، 2023، ص 74.

<sup>165</sup> - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارة، تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 172.

ذلك المحضر صحيحا إلى غاية إثبات عكس ذلك ، أما في حالة معارضة جريمة بناء بدون رخصة فإنه يتم إرسال المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وهي نفس الإجراءات التي يتم إتباعها في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة الممنوحة ، حيث يتم إعداد محضر من طرف العون ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة وكذا نسخة منه لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل 72 ساعة<sup>166</sup>، كما أن الأعوان المؤهلين للتحقيق في جرائم العمران يمكنهم الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عصيان مرتكب الجريمة وكذا عرقلة مهامهم، وتجدر الإشارة إلى أن استخدام القوة العمومية يكون في مواجهة الأشخاص العاديين ولا يمكن استخدامها ضد الإدارة فهي التي تمتلك القوة العمومية وهي تابعة لها<sup>167</sup>.

## 2- تبليغ محاضر مخالفة قواعد التهيئة والتعمير:

أما بالنسبة إلى تبليغ تلك المحاضر التي يتم تحريرها من طرف الأعوان، فإنه يتم التبليغ من أجل ردع تلك المخالفات وإيقافها، ويختلف التبليغ باختلاف المحضر بحسب المخالفة المرتكبة حيث يتم تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص إقليميا أي الكائن في محل تواجد العقار وذلك مثلما نصت عليه الأحكام القانونية الخاصة بمجال التعمير<sup>168</sup>.

كما أن تلك المحاضر المحررة من طرف الأعوان المؤهلين يتم النظر فيها من طرف الجهات القضائية المختصة في حالت واحدة نصت عليها المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55 حيث نصت على أنه يتم: «إرسال تلك المحاضر إلى وكيل الجمهورية في آجال لا تتعدى 72 ساعة»<sup>169</sup>، وترسل كذلك نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا، أما المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 فقد تطرقت إلى البنائات الغير مطابقة لرخصة البناء، حيث يتم

<sup>166</sup>- تنص المادة 52 من المرسوم التشريعي 94-07 (ملغاة)، مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج العمومي وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج. ر. ج. د. ش، عدد 32، لسنة 1994 على أنه: « في حالة رفض تحقيق مطابقة البناء في الآجال المقررة يحرر العون محضر الأمر بتوقيف الأشغال ويعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك ، ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يخطر الجهة القضائية .. » .

<sup>167</sup>- لوني يوسف، «ضوابط تدخل القوى العمومية أثناء التنفيذ العيني الجبري للالتزامات العقدية (دراسة مقارنة)»، جوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الرابع، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ديسمبر 2018، ص 489.

<sup>168</sup>- الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 172.

<sup>169</sup>- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق.

تحرير محضر عن تلك المخالفة ويتم إرسال نسخة منه لرئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين إقليميا ويرسل إلى الجهات القضائية المختصة في آجال لا تتعدى 72 ساعة ومن ثم تقرر تلك الجهة القضائية إما بمطابقة ذلك البناء أو هدمه في آجال تحدده وفي حالة عدم الامتثال للحكم الصادر يتم تنفيذه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين على نفقة المخالف<sup>170</sup>.

يمكن كذلك أن يتم تبليغ المخالف الذي لا يكون على علم بتلك الزيارة الميدانية التي قام بها الأعوان المؤهلين للرقابة مثل حالة الغياب أو حالة الزيارات الميدانية الفجائية في ساعات متأخرة من الليل ولذلك يتم إعداد محضر عن المخالفة ويتم تسليمه للمخالف في عين المكان وفي حالة الغياب يسلم للمهندس المعماري أو المقاول أو المكلف بالأشغال في سبعة أيام الموالية لمعاينة المخالفة<sup>171</sup>.

### ثانيا- كيفية تحريك الدعوى العمومية في الجرائم الخاصة بمجال العمران:

بما أن المحاضر التي يحررها الأعوان المؤهلون للتحري عن جرائم العمران هي بمثابة إثبات قانوني لتلك الجريمة، فإن الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم العمران هي وسيلة قانونية للفصل في تلك الجريمة ويتم تحريك الدعوى العمومية في جرائم العمران إما عن طريق النيابة العامة المتمثلة في وكيل الجمهورية (أ) أو عن طريق الشخص المتضرر من الجريمة (ب).

#### أ- تحريك الدعوى العمومية عن طريق وكيل الجمهورية:

يتم تحريك الدعوى العمومية فيما يخص جرائم العمران عن طريق وكيل الجمهورية والذي يعتبر العنصر الأساسي الفعال فيها<sup>172</sup>، وذلك بالاستعانة بالمحضر الذي يعده العون المؤهل والذي يقوم بإرساله لوكيل الجمهورية في الآجال القانونية المحددة ب 72 ساعة، ويقوم هذا الأخير بعد

<sup>170</sup> - أنظر المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

<sup>171</sup> - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 179.

<sup>172</sup> - عريوة عقيلة، آليات تحريك الدعوى العمومية في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص: القانون الجنائي وعلوم جنائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019، ص 17.

تلقي المحضر باستدعاء المخالفين أمام محكمة الجرح دون التحقيق كون معاينة تلك المخالفات هي معاينة تتم في الميدان<sup>173</sup>.

### ب- تحريك الدعوى العمومية من طرف الشخص المتضرر من الجريمة:

يمكن تحريك الدعوى العمومية في مجال العمران عن طريق الادعاء الأشخاص الذين تضرروا من جريمة معينة حيث أنه يمكن للجمعيات الناشطة في ميدان الجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط في حالة الجرائم الماسة بقانون التعمير أن تقدم شكوى أمام قاضي التحقيق مصحوبة بالادعاء المدني وان تتأسس أمام القاضي الجزائي وهو ما نصت عليه المادة 74 من قانون التهيئة والتعمير<sup>174</sup>.

## الفرع الثاني

### الفصل في الجرائم المتعلقة بالرخص الإدارية

لم يتطرق التشريع الجزائري إلى عقوبة خاصة بمجال العمران إنما أورد بشأنها حكما عاما من خلال نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 على مخالفة أحكام وقواعد التهيئة والتعمير والمتمثلة في غرامات مالية تتراوح بين (3.000 دج) و (300.000 دج) أو حتى الحبس في حالة العودة لارتكاب نفس الجريمة<sup>175</sup>، كما يمكن كذلك القيام بأخذ تدابير عينية والمتمثلة إما في إجراء مطابقة تلك البناية أو هدمها، كما أنه في حالة عدم امتثال الشخص للحكم الصادر فإنه يتدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لتنفيذ الأشغال على نفقة المخالف، كما يمكن أن يأمر القاضي بحجز المعدات والآلات المستخدمة في ارتكاب الجريمة وذلك حسب نص المادة 39 من

<sup>173</sup> - بزغيش بوبكر، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 237.

<sup>174</sup> - تنص المادة 74 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق، على أنه: « يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير».

<sup>175</sup> - إديري أديلية، مجدوب حدة، مرجع سابق، ص 47.



القانون 02-02<sup>176</sup>، و يجب أن يتم تنفيذ الأمر القضائي وعدم الامتناع والاعتراض له أو عرقلة تنفيذه<sup>177</sup>.

## المبحث الثاني

### إمكانية التسوية القانونية لجرائم العمران

بصدور القانون رقم 08-15 أورد المشرع الجزائري قواعد قانونية علاجية للبناء الغير مشروع وكانت تلك الأحكام في ظل هذا القانون ناجحة مقارنة بالقوانين الأخرى التي صدرت قبل القانون 08-15 والتي عرفت فشلا، كما أن دواعي تحقيق المصلحة العامة وتقادي الخسائر والأضرار على المجتمع استدعت كذلك إيجاد حلا بديلا بعيدا عن العقوبات الجزائية فقط، ولذلك سنحاول في هذا المبحث أن نبين مفهوم التسوية القانونية لجرائم العمران (المطلب الأول) وشروطها القانونية (المطلب الثاني) وكذا الإجراءات الواجب إتباعها (المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### مفهوم التسوية القانونية لجرائم العمران

تتم عملية التسوية القانونية بالاستناد على نصوص وقواعد قانونية محددة تضمن للشخص حقه، ويكمن دور الإدارة في التسوية القانونية في إصدار الإجراءات دون أن تكون لها أية سلطة تقديرية، وسنحاول في هذا المطلب أن نقدم تعريف التسوية القانونية (الفرع الأول) وكذا تمييزها عن المفاهيم المشابهة (الفرع الثاني) وتبين أهدافها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### المقصود بالتسوية القانونية

التسوية القانونية للجرائم المتعلقة بمجال العمران هي عبارة عن وسيلة قانونية لإنهاء خلاف وإيجاد حل لذا سنحاول في هذا الفرع أن نبين التعريف اللغوي الذي يمكن تقديمه للتسوية القانونية (أولا) ومن ثم التعريف الاصطلاحي لها (ثانيا) وكذا التعريف القانوني (ثالثا).

<sup>176</sup> - أنظر المادة 39 من القانون 02-02، مرجع سابق.

<sup>177</sup> - بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 285.

**أولاً- التعريف اللغوي للتسوية القانونية:**

يطلق على التسوية القانونية مصطلح «الصلح» والذي يدل على عكس المخاصمة كما يمكن أن يقصد بها كذلك قطع المنازعة، والهدف من عملية الصلح أو التسوية القانونية هو إيجاد حل للنزاع والخصام كما أن التسوية في الشريعة الإسلامية هي جائزة بدليل كلام الله في قوله تعالى: « فلا جناح عليهما إن يصالحا بينهما صلحا والصلح خير » ، ولكن كان تعريفها محل خلاف عند العرب المسلمين حيث أنه في المذهب المالكي والمعمول به في الجزائر عرف على أنه انتقال عن حق لرفع نزاع أو خوف وقوعه أما في المذهب الحنبلي والشافعي فيفتقان أنه « قطع نزاع وكذا إنهائه »<sup>178</sup>.

أما في السنة النبوية هو جائز وذلك استناد إلى الإصلاحات التي قام بها الرسول صلى الله عليه وسلم مثل صلح الحديبية<sup>179</sup>.

**ثانياً- التعريف الاصطلاحي للتسوية القانونية للجرائم المتعلقة بمجال العمران:**

هذا الإجراء في المعنى الاصطلاحي يقصد به منح وثيقة قانونية للمستفيد لإثبات حقه، فهي تكون على شكل قرار إداري يصدر من جهة إدارية مختصة للشخص المخالف وتسوية وضعيته وجعله في إطار قانوني.

**ثالثاً- التعريف القانوني للتسوية القانونية للجرائم المتعلقة بمجال العمران:**

على مر مختلف القواعد القانونية المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً للتسوية القانونية مثل قانون التوجيه العقاري رقم 50-29 فقد نص عليها ولم يعرفها، وهو نفس الشيء في المرسوم 85-212 الذي حدد المعايير التي تقوم عليها التسوية والإجراءات المتبعة، وبقي الأمر على تلك الحالة إلى غاية صدور القانون رقم 08-15 وهذا من أجل تسوية وضعية البناءات الغير مشروعة عن طريق تحقيق المطابقة<sup>180</sup>.

<sup>178</sup>- بوالسليو عبد المجيد، «التسوية القانونية في مخالفات التعمير»، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 32، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، ديسمبر 2012، ص 92.

<sup>179</sup>- بوزرواطة محمد الأمين، تسوية البناءات الغير مطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مذكرة لنيل شهادة

الماستر، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، 2021، ص 25.

<sup>180</sup>- المرجع نفسه، ص 26.

## الفرع الثاني

### تمييز التسوية القانونية في مجال العمران عن المفاهيم المشابهة لها

تتميز التسوية القانونية عن غيرها من الأنظمة القانونية بمقومات وعناصر تجعلها ذات طابع منفرد، لذا سنحاول في هذا الفرع أن نميز بينها وبين التحكيم (أولاً) وبين التسوية وترك الخصومة (ثانياً) وكذا التسوية ونظام الوساطة القضائية (ثالثاً).

#### أولاً- الفرق بين التسوية القانونية في مجال العمران والتحكيم:

التحكيم هو وسيلة قانونية تشبه الوسائل القضائية لحل نزاع قائم بطريقة ودية، في المسائل المتعلقة بالأمور التجارية أو المدنية، والتحكيم يكون على شكل تحكيم مستقل وتحكيم جاء في عقد ينظم العلاقة بين الأشخاص المتعاقدين، ويتفق التحكيم مع التسوية القانونية في عدة نقاط من بينها أن كلاهما يهدفان لحل النزاع دون الاتجاه للقضاء، لكن في التحكيم لا نجد عنصر التنازل عن الحقوق بين الأطراف وإنما المسألة تعرض أمام شخص ثالث متفق يعينه الأطراف من كلا الجانبين وهو الذي ينهي النزاع عكس التسوية فينهي النزاع فيها الطرفين<sup>181</sup>.

#### ثانياً- الفرق بين التسوية القانونية في مجال العمران وترك الخصومة:

يكن الفرق بين التسوية وترك الخصومة هو كون ترك الخصومة يتم عن طريق تنازل الشخص المدعي عن حقه الذي يطالب به في العريضة الافتتاحية عكس التسوية القانونية التي هي منفصلة تماماً عن إجراءات المحاكمة، فبالتالي فإن التسوية القانونية يتم الفصل فيها بشكل تام عكس ترك الخصومة التي يمكن للشخص المدعي أن يجدد رفع القضية أمام نفس الجهة القضائية التي رفعت أمامها سابقاً<sup>182</sup>.

#### ثالثاً- الفرق بين التسوية القانونية في مجال العمران والوساطة القضائية:

الوساطة هي عبارة إجراء يتم عن طريق وسيط جمهورية يهدف لتسهيل الحوار بين المتنازعين ومحاولة الوصول لحل ودي والوسيط في النزاع هو عبارة عن شخص ثالث بين المتنازعين يمكن أن

<sup>181</sup>- بوالسليو عبد المجيد، مرجع سابق، ص 94.

<sup>182</sup>- مرجع نفسه، ص 94.

يكون شخصا طبيعيا أو جمعية يسمى الوسيط، عكس التسوية التي يعرضها المتنازعين، والوسيط يكون في الجلسة الأولى من القضية عكس التسوية التي يمكن أن تكون في أية مرحلة من النزاع<sup>183</sup>.

### الفرع الثالث

#### أهداف التسوية القانونية للجرائم المتعلقة بمجال العمران

بغرض حماية مجال العمران والمحافظة على نظامه وتناسقه دون إهمال الصالح العام والإضرار بأفراد المجتمع أضطر المشرع إلى إيجاد حلول قانونية تضمن التكافؤ بين المصالح سواء الخاصة والعامة، ومن بين هذه الحلول نجد التسوية القانونية للمخالفات الماسة بمجال العمران، حيث نجد أن التسوية القانونية غايتها متعددة مثل التخفيف من أزمة السكن فهي التي تسبب في انتشار الأحياء القصديرية والسكنات الفوضوية وكذا وضع تدابير تحد بها من المخالفات الماسة بمجال العمران ، وذلك حسب القانون رقم 08-15 الذي جاء بعقوبات وأضفى عليها صفة الإلزامية وبدون هذه العقوبات ستتزايد جرائم العمران وفشل سياسة التعمير التي جاء بها هذا القانون<sup>184</sup>.

### المطلب الثاني

#### الشروط المفروضة لقبول تحقيق مطابقة البناءات

أورد المشرع الجزائري التسوية القانونية في القانون رقم 08-15 من خلال نص المادة 23 منه وهو ما أطلق عليه تسمية «تحقيق المطابقة»<sup>185</sup>، وإجراء التسوية أو ما يسمى بتحقيق المطابقة هو إجراء يتم لتسوية البناءة التي فيها إثبات ملكية العقار من خلا وثائق وسندات وكذلك اشتراط العديد من الحتميات مثل إلزامية القيام بإجراء التسوية في آجالها القانونية وكل تجاوز تفرض عليه غرامات مالية، وسنحاول في هذا المطلب أن نبين تلك الشروط المتمثلة في أن تكون العقارات المشيدة تتوافق مع قواعد تحقيق المطابقة (الفرع الأول) وكذا أن لا تكون العقارات المشيدة مخالفة لقواعد تحقيق المطابقة (الفرع الثاني) .

183- بوالسليو عبد المجيد ، ص 95.

184- المرجع نفسه، ص 93.

185 - أنظر المادة 23 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

## الفرع الأول

## إلزامية توافق العقارات المشيدة مع قواعد تحقيق المطابقة

إن إجراء تحقيق المطابقة هو إجراء يتم على جميع البنايات والأعمال الخاضعة لرخصة البناء والتي تم فيه إتمام أشغال البناء أو أنها لا تزال في طور الإنجاز وذلك قبل نشر قانون تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، سوف نحاول في هذا الفرع أن نتطرق إلى تبيان تلك البنايات القابلة لتحقيق مطابقتها، مثل العقارات المشيدة قبل سنة 2008 (أولا) وكذا العقارات الغير متممة والمشيدة بطريقة قانونية (ثانيا) وكذا تلك العقارات التي تم تشييدها بطريقة غير متوافقة مع قواعد رخصة البناء (ثالثا) وكذا تلك العقارات المشيدة بدون رخصة قانونية تسمح بتشييدها (رابعا) البنايات المشيدة على الأملاك العمومية والخاصة (خامسا).

## أولا- العقارات التي تم تشييدها قبل سنة 2008:

إن إجراء التسوية يشمل فقط البنايات المشيدة قبل سنة 2008 ولا يشمل تلك المشيدة بعده وهو ما نصت عليه المادة 14 من القانون رقم 08-15 أي قبل نشره في الجريدة الرسمية، ويتم تطبيق هذه المادة بأثر رجعي وهو ما يساهم بشكل فعال في تحقيق التنمية على المجال العقاري<sup>186</sup>.

## ثانيا- العقارات التي لم تنتهي أشغالها والمشيدة وفق ترخيص قانوني:

هي البنايات التي قام صاحبها بجميع الإجراءات القانونية للتشييد بطريقة شرعية لكنه لم يتمها في آجالها القانونية كعدم إتمام إنجاز الواجبات والهياكل، ما يجعل البناء غير شرعي<sup>187</sup>.

<sup>186</sup> - تنص المادة 14 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق على أنه: «يمكن تحقيق مطابقة البنايات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل هذا القانون».

<sup>187</sup> - براهيم مرريم، فوج باريزة، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 54.

**ثالثا- العقارات التي تم تشييدها بطريقة غير متوافقة مع قواعد رخصة البناء :**

أي أن المستفيد من تلك الرخصة لم يتم بمراعاة أحكامها والالتزامات الواردة في تلك الرخصة المقيدة لذلك البناء وبهذا فإن المتحصل على تلك الرخصة هو ملزم بإجراء مطابقة تلك البناية ولكن بشرط عدم مخالفتها لقواعد الأمن ومعايير البناء<sup>188</sup>.

**رابعا- العقارات التي تم تشييدها بدون الحصول على رخصة قانونية تسمح بذلك:**

هي البنايات التي تمت فيها كامل الأشغال ولكن صاحبها لا يحوز على رخصة قانونية للبناء، ومن ثم تسلم لصاحب البناية رخصة البناء وهي عبارة عن تسوية لوضعية البناية وتكون تلك التسوية على أساس مطابقة البناية وفقا لمقاييس التعمير وقواعد البناء<sup>189</sup>.

**خامسا- البنايات المشيدة على الأملاك العمومية والخاصة:**

يمكن تسوية البنايات المشيدة على الأملاك العمومية والخاصة كالأماك التابعة للدولة وذلك بموجب المادتين 36 و 40 من القانون رقم 15-08<sup>190</sup>، وكذا البنايات المشيدة في تجزئة تنازلت عليها السلطة المختصة بموجب سند غير مشهر، ومن ثم يقوم المالك أو صاحب المشروع بتسويتها عن طريق الحصول على شهادة المطابقة وكذا رخصة إتمام الإنجاز إذا كانت البناية غير تامة الإنجاز<sup>191</sup>.

## الفرع الثاني

### عدم مخالفة العقارات المشيدة لقواعد تحقيق المطابقة

بين المشرع الجزائري في أحكام القانون رقم 15-08 البنايات الغير قابلة لتحقيق المطابقة، والمتمثلة في البنايات المشيدة على قطعة أرض يمنع البناء عليها بحكم موقعها أو وجود أعمدة كهرباء ذات الطيار العالي، وكذا البنايات المتواجدة في الأماكن المحمية كالتراث الثقافي العقاري فقد وضع المشرع شرط الابتعاد عن مجال رؤيتها بما لا يقل عن 200 متر وكذا شرط عدم البناء في

<sup>188</sup> - براهيم مريم، فوج باريزة، مرجع سابق، ص 52.

<sup>189</sup> - المرجع نفسه، ص 55.

<sup>190</sup> - أنظر المادتين 36 و 40 من القانون رقم 15-08 ، مرجع سابق .

<sup>191</sup> - بزغيش بوبكر، منازل العمران، مرجع سابق، ص 215.

مناطق التوسع السياحي الذي يقدر بـ 100 متر والذي يمكن أن يمتد لـ 300 متر لأسباب مرتبطة بالموقع<sup>192</sup>.

كما لا يمكن كذلك تحقيق مطابقة البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي والأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي، فهي تدخل ضمن الأملاك العامة التي لا يجوز تملكها مهما طالت مدة الحيازة إنما حيازة قرار استغلالها لمدة طويلة الأمد، وكذا البناءات التي تعيق تشييد المنشآت العمومية فهي عبارة منشآت مشيدة على أرض مخصصة لمنفعة عامة مثل القطع الأرضية المخصصة لبناء محطات النقل والسكك الحديدية<sup>193</sup>.

كما لا يمكن كذلك تحقيق مطابقة البناءات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، فهذه البناءات العشوائية لا تتوفر فيها أدنى شروط الأمن من حيث هشاشة البناية وكذا أساسها في نفس الوقت بقواعد الصحة بسبب عدم احترام قواعد صرف المياه وكذا تشكيلها خطرا على البيئة بسبب إضرارها بالمحيط وتشويهها المنظر العام للموقع<sup>194</sup>.

### المطلب الثالث

#### مراحل تحقيق المطابقة في مجال العمران

إن إجراء تحقيق المطابقة أو ما يعرف بالسوية القانونية يخضع لمجموعة من القواعد الإجرائية التي حددها القانون رقم 08-15 في نصوصه التنظيمية وهي عبارة عن مراحل يجتازها طالب تحقيق المطابقة والتي يمتثل لها قصد تسوية الوضعية القانونية لعقاره وتمر مرحل تحقيق المطابقة بالعديد من المراحل مثل مرحلة إيداع الطلب (الفرع الأول) ومن ثم مرحلة دراسة الطلب (الفرع الثاني) والبت في الطلب (الفرع الثالث).

<sup>192</sup> - براهيم مريم، فروج باريزة، مرجع سابق، ص 55.

<sup>193</sup> - المرجع نفسه، ص 56.

<sup>194</sup> - بزغيش بوبكر، منازل العمران، مرجع سابق، ص 218.

## الفرع الأول

### مرحلة طلب تحقيق المطابقة

في المرحلة الأولى لعملية طلب التسوية القانونية يجب أن يقوم مرتكب المخالفة أو موكله بتقديم تصريح بالبنائية المشيدة بطريقة غير قانونية ويتم تقديم الطلب في خمس نسخ ترسل لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ويودع الطلب لدى المصالح التقنية للبلدية مقابل وصل استلام، ويدون في سجل مخصص لذلك الغرض ويرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً، ويتضمن التصريح التعريف بالمصرح وعنوان البناية ونسبة تقدم الأشغال فيها وتاريخ بدايتها وإتمامها، ويرفق التصريح بالمستندات القانونية اللازمة و التي تثبت الملكية للقطعة المشيد عليها البناء وذلك طبقاً لنص المادة 35 من القانون 08-15، وكذا الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 لإجراءات القيام بتصريح مطابقة البناءات هو إجراء يتميز بكونه يختلف باختلاف وضعية البناء<sup>195</sup>.

## الفرع الثاني

### دراسة طلب تحقيق المطابقة

في دراسة طلب تحقيق المطابقة يتم فيه النظر في مدى مطابقة البناية لقواعد التهيئة والتعمير وكذا نسبة المخالفة، لذا سنحاول في هذا الفرع تبين المراحل التي يمر بها طلب تحقيق المطابقة الذي يتقدم به صاحب الملكية العقاري.

حيث أنه تتم عملية دراسة الطلب على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية وذلك بالنظر في مدى تطابق العقارات المشيدة مع قواعد التهيئة والتعمير وكذا أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يتم النظر كذلك النظر في مدى احترام البناية لقواعد الصحة والأمن والبناء، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدة 15 من تاريخ إخطارها وتقوم بإرسال 4 نسخ منه مع الوثائق اللازمة كمحضر المعاينة الميدانية، والرأي المعطى لمصالح التعمير التابعة للبلدية وبعثها للجنة الدائرة

<sup>195</sup> - براهيم مريم، فروج باريزة، مرجع سابق، ص 58.



والتي تفصل فيها دون إعلام مديرية التعمير والهندسة والبناء والتي يتم إرسال لها نسخة فقط للإعلام<sup>196</sup>.

كما تتم دراسة ملف مطابقة البناء من قبل مديرية التعمير والهندسة والبناء للولاية حيث أن هذه الأخيرة أصبح لها سلطة البت في طلبات تحقيق المطابقة بالنسبة لمفاتيح البناء ذات الطابع الصناعي وحتى التجاري وكذا العديد من البناءات الأخرى خاصة التي يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخص بنائها وكذا البناءات التي لها طابع خاص كالسياحية ، وبعد تلقي الملفات المرسله من طرف المصالح التقنية التابعة للبلدية تشرع اللجنة المنشأة بموجب التعليمات الوزارية رقم 04 لسنة 2012 في جمع آراء المصالح الواجب استشارتها والمتمثلة في المصالح المكلفة بالأماك الوطنية وكذا الحماية المدنية والآثار والمواقع المؤهلة والسياحية والفلاحية من ثم يتم عقد اجتماع للبت في طلبات تحقيق المطابقة<sup>197</sup>.

أما لجنة الدائرة فدورها يتمثل في الفصل في الملفات التي يتم إرسالها من طرف اللجنة التقنية التابعة للبلدية والتي يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخص بنائها<sup>198</sup>، وتقوم هذه اللجنة بعقد جلسات برئاسة رئيس الدائر أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء وكذا أعضاء آخرين تضمنهم نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ترسل لهم استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وتقوم بالاجتماع مرة واحدة في الشهر في دورة عادية كما يمكن أن تجتمع في دورات غير عادية كلما دعت الحاجة لذلك ، ولا تصح تلك المداولات إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها، كما يمكن عقد اجتماع آخر خلال 8 أيام الموالية في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني حسب نص المادتين 05 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155<sup>199</sup>.

<sup>196</sup> - بزغيش بوبكر، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 223.

<sup>197</sup> - المرجع نفسه، ص 223.

<sup>198</sup> - براهيم مريم، فوج باريزة، مرجع سابق، ص 59.

<sup>199</sup> - أنظر المواد 02 و 05 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ج. ر. ج. د. ش عدد 27 لسنة 2009.

## الفرع الثالث

## الفصل في طلب تحقيق المطابقة

بعد عقد المداولات من طرف اللجان وكذا الهيئات المختصة بالنظر في طلبات تحقيق المطابقة يتم إصدار قرار بأغلبية الأصوات سواء بالموافقة على الطلب أو رفضه، وذلك القرار يترتب نتائج قانونية حسب طبيعة الرد، فهناك نتائج تترتب عن الموافقة على طلب تحقيق المطابقة (أولاً) كما هناك نتائج تترتب عن رفض طلب تحقيق المطابقة (ثانياً) .

## أولاً: النتائج التي تترتب عن قبول طلب تحقيق المطابقة:

في حالة قبول طلب تحقيق المطابقة فإنه يتم تسوية البنايات وتختلف العملية باختلاف الجريمة المرتكبة فيمكن أن يتطلب الأمر تسوية الوعاء العقاري كما يمكن أن يتطلب تسوية الوضعية العمرانية للبناء .

حيث تتم تسوية وضعية الوعاء العقاري في العقارات المشيدة على أملاك الدولة أو الجماعات الإقليمية ويتعين على الشخص الذي يقوم بالتشييد على الأراضي التابعة للأملاك الدولة أن يتقدم بطلب إلى الهيئة الإدارية المعنية للحصول على عقد ملكية العقار، وفي حالة الموافقة الجهة المختصة على الطلب تبدأ هذه الأخيرة بإجراءات التنازل بالتراضي عن تلك الملكية وذلك من خلال إرسال الموافقة إلى إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً من أجل إعداد عقد التنازل وتقييم القطعة الأرضية والذي يلتزم المستفيد بدفع مبلغها بأقساط في مدة معينة بدون فائدة، حسب نص المادة 40 من القانون رقم 15-08<sup>200</sup>.

كما أن العقارات المشيدة في أملاك الدولة العامة لا يمكن مطابقتها حيث أنها في الأصل غير قابلة للتنازل عنها أو التصرف فيها وذلك بموجب الحماية التي كرسها لها قانون حماية الأملاك الوطنية، إلا أن هناك استثناء يمكن من خلاله تسوية وضعية وعاء العقارات المبنية بطريقة غير قانونية لكن بشرط إمكانية إعادة تصنيفها وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وهذا الاستثناء أكدته نص المادة 37 من القانون 15-08<sup>201</sup>.

<sup>200</sup> - أنظر المادة 40 من القانون 15-08، مرجع سابق.

<sup>201</sup> - أنظر المادة 37 من المرجع نفسه.

أما في حالة البناءات المشيدة على الأراضي التي يحوز صاحبها على وثيقة إدارية يمكن تسوية وعائها العقاري، من خلال إجبار الوكالات العقارية الولائية، القيام بتسليم عقود الملكية لفائدة الحائزين على عقود إدارية، كما يمكن تسوية الأراضي التي لا يملك صاحبها أي سند ملكية أو وثيقة، والتي قام بالتشييد عليها وهذا من خلال من إمكانية إصدار شهادة الحياة<sup>202</sup>، كما يمكنه القيام بإجراء التحقيق العقاري وتسوية وضعية العقار l'enquête financière .

أما بالنسبة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء وفق مقتضيات قانون التهيئة والتعمير فتتمثل هذه التسوية في تسليم الهيئات المختصة بالفصل في طلبات التسوية سندات تحقيق مطابقة البناء الغير مشروعة ومن أهمها ، شهادة المطابقة التي تسلم بالنسبة للبناءات المتممة التي يحوز صاحبها على رخصة بناء ولكنه خالف أحكامها و تسلم له الشهادة كوثيقة تثبت مشروعية البناءة وجاهزية استعمالها، وكذا منح رخصة البناء على سبيل التسوية والتي تسلم حسب المادة 20 من القانون رقم 08-15 للبناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء ، والتي تسمح له بشكل مؤقت بالربط المؤقت من شبكات الانتفاع ويلتزم فيها بتقديم طلب شهادة المطابقة<sup>203</sup>.

في حالة البناءات غير المتممة فقد ميز المشرع بين نوعين من البناءات في المادة 22 من القانون رقم 08-15 فهناك بناءة تحصل صاحبها على رخصة ولكن آجالها انقضت دون إتمام أشغال التشييد فيتحصل على رخصة لإتمام الأشغال، أما النوع الثاني هي البناءات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء فيستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل تسوية العقار<sup>204</sup>.

### ثانيا: النتائج التي تترتب عن رفض طلب تحقيق المطابقة:

في حالة عدم استيفاء صاحب البناءة شروط تحقيق المطابقة تصدر الجهات المختصة قرار رفض طلب التحقيق في المطابقة، ويبلغ القرار لرئيس المجلس الشعبي البلدي في آجال شهر واحد والذي بدوره يعلم المصرح خلال خمسة عشر يوم الموالية لاستلامه قرار الرفض ، ويمكن الطعن في

<sup>202</sup> - براهيم مريم، فوج باريزة، مرجع سابق، ص 61.

<sup>203</sup> - أنظر المادة 20 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

<sup>204</sup> - أنظر المادة 22 من المرجع نفسه.

قرار الرفض أمام لجنة الطعن علي مستوى الولاية خلال 30 يوم من تاريخ تبليغه القرار وتقوم بالفصل في الطعن في مدة شهر من تاريخ إيداعه وبعد ذلك تبلغ اللجنة قرارها إلى الجهات المختصة مثل مديرية التعمير والهندسة و البناء التابعة للولاية أو لجنة الدائرة ويتم الفصل بصفة نهائية في طلب التسوية القانونية<sup>205</sup>.

كما يمكن للشخص الطاعن في القرار برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية لإلغاء قرار رفض الطعن والتي تختص في الفصل فيها خلال الشهر الموالي حسب نص المادة 52 من القانون رقم 15-08<sup>206</sup>.

ويصدر قرار الرفض من الجهة الإدارية المختصة لعدم قابليتها للتسوية القانونية بسبب خرقها لقواعد التهيئة والتعمير، وكذا معايير البناء والأمن، وإجراء الرفض هو عبارة عن إجراء ردعي يتم فرضه على تلك الجريمة، كما أن تلك الجريمة التي تحول دون قابلية البناءات الخضوع لإجراءات التسوية القانونية يمكن أن تتمثل في عدم احترام قواعد البناء المنصوص عليها في التشريع كالتعدي على مساحة الغير وعدم احترام قواعد الجوار كإضافة طوابق وتعليق البناء بشكل غير قانوني ما يهدد الأمن العام ويحجب الرؤية والتهوية وكذا تجاوز مساحة شغل الأراضي<sup>207</sup>.

<sup>205</sup> - بزغيش بوبكر، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 229.

<sup>206</sup> - انظر المادة 52 من القانون رقم 15-08، مرجع سابق.

<sup>207</sup> - العفاوي كريمة، « تسوية البناءات غير المطابقة لخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55 »، مجلة

الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، نوفمبر 2022، ص 589.

### خلاصة الفصل الثاني

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل أن الرخص الإدارية حتى ولو صدرت عن الجهة المختصة إلا أنه يتم فرض الرقابة عليها وذلك بهدف ضمان أفضل تفعيل للرقابة على المجال العمراني للمحافظة عليه وعلى تناسقه.

كما أن جرائم الرخص الإدارية تتعدد وتختلف باختلاف الرخصة فهناك العديد من الجرائم التي ترتبط برخصة التجزئة وهناك من الجرائم التي نص عليها المشرع صراحة وهناك من الجرائم التي أورد بشأنها حكم عام فقط، فنظرا لكون رخصة التجزئة من أهم التراخيص التي تصدر في مجال العمران فإن المشرع الجزائري أحاطها بالعديد من القواعد والشروط القانونية وكذا الإجراءات الواجب إتباعها للحصول عليها.

من بين الجرائم التي تمس برخصة التجزئة نجد عدم القيام بتجزئة قطعة أرض بدون الحصول على رخصة قانونية وكذا تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة، كما نستخلص كذلك من هذا الفصل الجرائم التي تمس بكل من رخصة البناء ورخصة الهدم فمن بين الجرائم التي تمس برخصة البناء نجد كل من البناء بدون على رخصة والقيام بأعمال بناء غير متوافقة مع قواعد رخصة البناء الممنوحة وحتى القيام بالتعدي على الشروط الواردة في الرخصة.

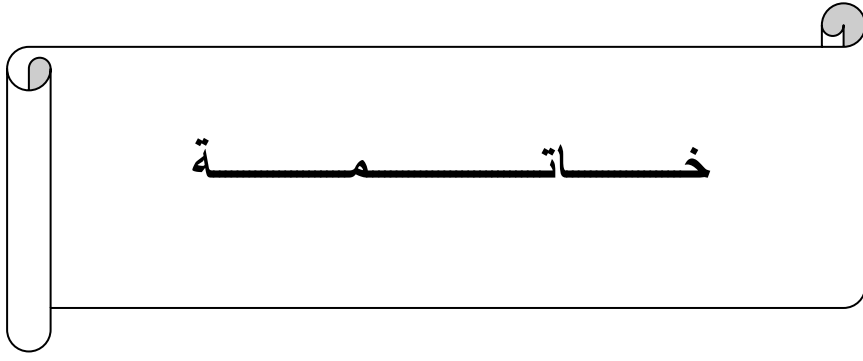
أما بالنسبة للجرائم الماسة برخصة الهدم فهي عبارة عن تجاوزات لا تقل خطورتها عن خطورة الجرائم الماسة بالرخص الأخرى، فهي تشكل خطرا على المجتمع وعلى مصالحه العامة، وتتمثل جرائم رخصة الهدم في القيام بهدم بناية بدون الحصول على رخصة مسبقة تسمح بالقيام بأشغال الهدم، وكذا القيام بخرق قواعد رخصة الهدم.

يتم التفتيش عن هذه الجرائم والكشف عنها بواسطة الأعوان المؤهلين قانونا المذكورين في هذا الفصل والتي يتم تبليغها عن طريق محضر يقومون بإعداده وإرسالها إلى الجات التي تنتظر في الجريمة وتبت فيها.

في ذات الصدد فإن المشرع وضع لكل جريمة مكتشفة عقوبة خاصة بها وكذا التعرض لمتابعة قضائية.

كما يمكن كذلك التوجه إلى التسوية القانونية لجرائم العمران وهو ما يطلح عليه كذلك بإجراء مطابقة البايات والتي تتم عن طريق طلب يتقدم به صاحب العقار إلى الهيئات الإدارية المختصة ويتم الفصل فيه إما بالموافقة على الطلب أو برفض الطلب.

تنتج آثار قانونية عن الرد على طلب إجراء المطابقة سواء كانت موافقة أو رفض ففي حالة الرد بالموافقة فإنه يتم الشروع في إجراءات التسوية، وأما في حالة الرد بالرفض فإنه يتم تبليغ الرد ومن ثم يحصل صاحب البناية الغير قابلة للتسوية على الحق للطعن في ذلك القرار.



من خلال ما تطرقنا له في هذا البحث يتبين لنا أن الرخص الإدارية في مجال العمران، هي من بين الأدوات التي تفرض بها الإدارة سيطرتها على ذات المجال من خلال ما تفرضه من حتميات وشروط على طالبيها وجب التوفر عليها وكذا احترامها وعدم تجاوزها، كما أن المشرع الجزائري أولا أهمية بالغة لهذه الرخص حيث أنه أحاطها بمجموعة من النصوص القانونية وكذا قواعد إجرائية وجب إتباعها نظرا لكثرة المشاكل التي يعرفها هذا المجال والأضرار المستمرة التي تحدثها التجاوزات الممارسة عليه وهو ما يآثر على النظام العام للنسيج العمراني ويهدد المصلحة العامة للأفراد وحتى مصالحهم الخاصة .

من خلال دراستنا للجانب الإجرائي للرخص الإدارية نلاحظ أنها متعددة ومتميزة أي أن كل رخصة تختلف عن الأخرى في مضمونها وخصائصها وحتى من ناحية نطاق تطبيقها فهناك رخصة تتعلق بتجزئة العقار سواء تجزئة كلية أو جزئية، ورخصة أخرى تتعلق بالبناء وكذا رخصة أخرى لهدم البناء، ويشترط عنصر الصفة في حالة التقدم بطلب الرخصة أي أن يكون الشخص هو صاحب ملكة العقار أو أن يكون موكله الذي يثبت تلك الصفة بموجب عقد رسمي يتمثل في الوكالة أن يكون الشخص يتمتع بالأهلية القانونية والعديد من الاعتبارات الأخرى المتعلقة حتى بالعقار نفسه مثل فرض حتميات على موقع العقار .

كما يتم فرض رقابة عن طريق على تلك الرخص الإدارية حتى بعد إصدارها من طرف الأعوان المؤهلين، ما يعني أن الشخص المستفيد من الرخصة لا يعتبر حرا في التصرف في ملكيته ولو كان الأصل هو حرية الشخص في التصرف فيها، والقيام بزيارات ميدانية على ورشات الشغل والمطالبة بالوثائق القانونية اللازمة لإثبات الوضعية القانونية وعدم القيام بتجاوزات تمس بالمجال العمراني أو حقوق الغير نظرا للخطورة التي يمكن أن تتسبب بها تلك الجرائم مثل المساس بالبنائيات المجاورة ونهب العقارات الفلاحية وكذا المواقع الطبيعية ومناطق التوسع السياحي و الشواطئ .

غاية المشرع في فرض مختلف القواعد القانونية التي تنظم المجال العمراني هو المحافظة على النظام العام والمصلحة العامة حيث أحاط ذات المجال بنصوص قانونية متنوعة



مثل القانون رقم 90-29 والقانون رقم 08-15 ومختلف القوانين الأخرى المشابهة والتي لها نفس الغاية ذلك ما يثبت الهدف الأساسية من فرض الرخص الإدارية والمتمثلة في حماية المجال العمراني، كذلك عن طريق فرض الجزاءات والغرامات المالية المختلفة باختلاف نوع الجريمة ومدى خطورتها، ويكمن كذلك في حالات معينة أن يتم الاتجاه إلى التسوية القانونية حتى إلى العقوبات الإدارية كالهدم وإجراء المطابقة .

لكن يعاب عليه أنه قام بإلغاء العديد من القوانين التي لها علاقة بالمجال العمراني ومن بينها نجد نص المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07، وكذا الحد من سلطات الأعوان المؤهلين.

لهذا يجب العمل على مراجعة القواعد القانونية المنظمة لمجال العمران لتدعيمه وكذا القيام بتحسين عملية تكوين الأعضاء المؤهلين وشرطة العمران وتوسيع مجال صلاحياتهم في عملية البحث والتحري عن الجرائم.

كما أنه يجب كذلك إعادة النظر في العقوبات المفروضة على مخالفتي قواعد التهيئة والتعمير نظرا لخطورتها وسرعة انتشارها، فالغرامات المالية المفروضة على مخالفتي قواعد التعمير هي قليلة مقارنة بمقدار الضرر التي تسببه.

كما يجب على الإدارة عدم التساهل والتشدد قدر المستطاع قبل القيام بمنح الرخصة الإدارية خاصة في حالة الملفات الناقصة والمشبوهة.

القيام بتوسيع صلاحيات رؤساء المجالس المحلية والقيام بتدعيمهم من أجل مكافحة جرائم العمران نظرا لكونهم المختصين بتسليم تلك الرخص الإدارية.

## قائمة المراجع

### 1- باللغة العربية

#### أولاً- الكتب

- 1- إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة، الجزائر 2017.
- 2- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2007.
- 3- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفق لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد للنشر والتوزيع، الجزائر، 2021.
- 4- حامد الشريف، جنايات المباني، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008.
- 5- \_\_\_\_\_، الطعن في القرارات الإدارية في المباني أمام محاكم مجلس الدولة، الطبعة الثانية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2003.
- 6- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام الطبعة الجديدة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2020.
- 7- شيخ نسيمة، المسؤولية المدنية عن تهديم البناء في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، ابن النديم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2022.
- 8- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005.
- 9- قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2019.
- 10- محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017.
- 11- محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، 1997.

12- نزيه نعيم شلالا، دعاوي رخصة البناء، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006.

13- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

### ثانيا- الرسائل والمذكرات الجامعية

#### أ/ رسائل الدكتوراه

1- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

2- مزارى محمد، سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر ودور البلدية في التسيير الحضري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه علوم في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة الجماعات المحلية كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر 3، الجزائر، 2020-2021.

#### ب/ مذكرات الماجستير

1- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

2- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

#### ج/ مذكرات الماستر

1- أدرار فتيحة، ايت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017.

2- إيديري أديلية، مجدوب حدة، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017.

- 3- بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015-2016.
- 4- بن مولود مصطفى، تشيكو ثيللي، دور رخصة البناء في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017-2018.
- 5- بانوح باية، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017.
- 6- براهيم مريم، فوج باريزة، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016.
- 7- بوزرواطة محمد الأمين، تسوية البناءات الغير مطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، 2021.
- 8- حمامي سهام، إبعاد ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.
- 9- زاوي تيزيري، منزو ليلي، المنازعات الجزائرية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.

10- عريوة عقيلة، آليات تحريك الدعوى العمومية في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص: قانون جنائي وعلوم جنائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018-2019.

11- معاظة عبد الرشيد، شاكري عائشة، الحماية الجزائية في مجال العمران، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص: قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2023.

### ثالثا-المقالات

1- العيفاوي كريمة، «تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55»، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السادس، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، نوفمبر 2022، ص ص. 574-596.

2- بربيج محي الدين، «رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري»، مجلة تشريعات التعمير والبناء العدد الخامس، مخبر القانون الاجتماعي، جامعة وهران 2، مارس 2018، ص ص. 102-117.

3- بن عمران محمد الأخضر، «إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء»، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة باتنة 1، جوان 2017، ص ص. 122-135.

4- بودية راضية، «رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها»، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد العاشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، (د. س. ن)، ص ص. 113-127.

5- بوالسليو عبد المجيد، «التسوية القانونية في مخالفات التعمير»، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 32، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة ديسمبر 2012، ص ص. 91-100.

6- ديش سوريّة، «أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير»، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة سيدي بلعباس، سبتمبر 2017، ص ص. 194-205.

- 7- عزري الزين، «إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري»، مجلة الفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (د. س. ن)، ص 10-28.
- 8- \_\_\_\_\_، «دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير»، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009، ص 30-40.
- 9- عوابد شهرزاد، «الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع»، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، جانفي 2016، ص 299-327.
- 10- قدود جميلة، «مدي نجاعة آليتي الرخص الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ودراسات التأثير على البيئة في تحقيق الموازنة ما بين التنمية المستدامة والمحافظة على البيئة»، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد الرابع، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، جوان 2016، ص 84-116.
- 11- لوني يوسف، «ضوابط تدخل القوى العمومية اثناء التنفيذ العيني الجبري للالتزامات العقدية (دراسة مقارنة)»، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الرابع، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ديسمبر 2018، ص 488-503.
- 12- لعشاش محمد، «آليات تسوية البناءات المنجزة خلافا لرخصة البناء المسلمة تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55»، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السابع، العدد الأول، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2023، ص 230-245.
- 13- معاشي سميرة، «أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة»، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2016، ص 160-179.

رابعا-النصوص القانونية

أ/النصوص التشريعية

- 1- الأمر رقم 67-281، مؤرخ في 20 ديسمبر 1967، يتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية (ملغى)، ج. ج. ر. ج. د. ش، عدد 07، سنة 1968.
- 2- قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر. ج. د. ش، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بقانون رقم 04-05، مؤرخ في أوت 2004، ج. ر. ج. د. ش، عدد 51، صادر سنة 2004 (استدراك في ج. ر. ج. د. ش عدد 71 لسنة 2004).
- 3- مرسوم تشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج العمومي وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج. ر. ج. د. ش، عدد 32، لسنة 1994.
- 4- قانون رقم 98-04، مؤرخ في 15 جويلية 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر. ج. د. ش، عدد 77، لسنة 1998.
- 5- قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج. ر. ج. د. ش، عدد 10، لسنة 2002.
- 6- قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج. ر. ج. د. ش، عدد 44، صادر في 03 أوت 2008، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 13-08، مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج. ر. ج. د. ش، عدد 68، لسنة 2013، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 23-22، مؤرخ في 24 ديسمبر 2023، يتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج. ر. ج. د. ش، عدد 86، صادر في 31 ديسمبر 2023.
- 7- قانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج. ر. ج. د. ش، عدد 37 صادر في 3 جويلية 2011، معدل ومتمم في بعض أحكامه، بموجب أمر رقم 21-13، مؤرخ في 31 أوت سنة 2021، ج. ر. ج. د. ش، عدد 67، صادر في 31 أوت 2021.

ب/النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج. ر. ج. د. ش، عدد 26، لسنة 1991.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج. ر. ج. د. ش، عدد 26، لسنة 1991 (ملغى).
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 03-323، مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها، ج. ر. ج. د. ش، عدد 60، لسنة 2003.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 04-421، مؤرخ في 20 ديسمبر 2004، يحدد كفايات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر. ج. د. ش، عدد 83، لسنة 2004.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 07 جانفي 2006، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج. ر. ج. د. ش، عدد 06، لسنة 2006، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج. ر. ج. د. ش، عدد 61 سنة 2009.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 09-154، مؤرخ في 02 ماي 2009، يتعلق بإجراء تنفيذ تصريح لمطابقة البناءات، ج. ر. ج. د. ش، عدد 27، صادر سنة 2009.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 09-155، مؤرخ في 2 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات وكفايات سيرهما، ج. ر. ج. د. ش، عدد 27، لسنة 2009.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر. ج. د. ش، عدد 07، صادر سنة 2015.



**A- Ouvrages :**

1- J. MORAND – DEVILLER, Droit de l'urbanisme, Edition ESTM, Paris, 1996.

2- PATRICK GERARD, Pratique du droit de L'URBANISME, 4eme Edition, EGROLLES, Paris, 2004.

3-PECHEUL Armel, Droit DE L'URBANISME, EDITION ELLIPSES, Paris, 2003.

**B- Article :**

-BILLET Philippe, « Protection des sites et des monuments », Revue juridique l'environnement, N<sup>0</sup>2, Paris, 1999.

**C- Texte juridique :**

- C. Urb, Français, In : [http:// www.ligifrance.gouv.fr](http://www.ligifrance.gouv.fr).

الفهرس

8..... مقدمة

الفصل الأول

13 ..... القواعد المنظمة للرخص الإدارية في مجال العمران

15 ..... المبحث الأول: أهم الرخص الإدارية في مجال العمران

15 ..... المطلب الأول: رخصة التجزئة في مجال العمران

15 ..... الفرع الأول: التعريف برخصة التجزئة.....

16 ..... أولا- التعريف القانوني لرخصة التجزئة: .....

16 ..... ثانيا- التعريف الفقهي لرخصة التجزئة:.....

17 ..... الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة .....

17 ..... أولا - رخصة التجزئة هي قرار إداري:.....

18 ..... ثانيا - رخصة تجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة البناء: .....

18 ..... الفرع الثالث: نطاق رخصة التجزئة .....

18 ..... أولا - النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة: .....

19 ..... ثانيا - النطاق المكاني:.....

20 ..... ثالثا - النطاق الشخصي:.....

20 ..... المطلب الثاني: رخصة البناء في مجال العمران.....

20 ..... الفرع الأول: التعريف برخصة البناء .....

20 ..... أولا- التعريف القانوني لرخصة البناء: .....

21 ..... ثانيا- التعريف الفقهي لرخصة البناء:.....

22 ..... الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء .....

22 ..... الفرع الثالث: الجهات المختصة قانونا لتسلم طلب رخصة البناء .....

23 ..... أولا- الجهات المختصة بتسلم طلب رخصة البناء: .....

23 ..... ثانيا - الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء: .....

24 ..... الفرع الرابع: الرد على طلب رخصة البناء: .....

24 ..... أولا - الرد بالموافقة على طلب رخصة البناء:.....

- 25 ..... ثانيا- الرد بالرفض على طلب رخصة البناء: .....
- 26 ..... ثالثا- قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء: .....
- 26 ..... رابعا- حالة عدم رد الإدارة على طلب رخصة البناء: .....
- 27 ..... **المطلب الثالث: رخصة الهدم في مجال العمران** .....
- 27 ..... الفرع الأول: التعريف برخصة الهدم .....
- 27 ..... أولا- التعريف القانوني لرخصة الهدم: .....
- 28 ..... ثانيا- التعريف الفقهي لرخصة الهدم: .....
- 28 ..... الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن المفاهيم المشابهة .....
- 28 ..... أولا- تمييز رخصة الهدم عن رخصة الترميم: .....
- 29 ..... ثانيا- تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم: .....
- 29 ..... الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم .....
- 29 ..... أولا- النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة الهدم: .....
- 30 ..... ثانيا- النطاق الشخصي لتطبيق رخصة الهدم: .....
- 31 ..... الفرع الرابع: خصائص رخصة الهدم .....
- 31 ..... أولا- إلزامية صدور رخصة الهدم في شكل قرار إداري: .....
- 32 ..... ثانيا- إلزامية أن يكون مضمون الرخصة عبارة عن هدم كلي أو جزئي للبناء: .....
- 32 ..... **المبحث الثاني: كيفية مساهمة الرخص الإدارية في حماية مجال العمران** .....
- 32 ..... **المطلب الأول: أهمية الرخص الإدارية في ضمان حماية مجال العمران** .....
- 33 ..... الفرع الأول: دور رخصة التجزئة كضمانة لحماية مجال العمران .....
- 33 ..... الفرع الثاني: دور رخصة البناء كضمانة لحماية مجال العمران .....
- 34 ..... أولا- الشروط المتعلقة بموقع البناء: .....
- 34 ..... ثانيا- فرض قيود على البناء: .....
- 36 ..... أ- فرض شروط متعلقة بموقع البناء لحماية الممتلكات الثقافية والتاريخية.....
- 37 ..... ب- ضرورة الحصول على موافقة مسبقة من الوزير المكلف بالثقافة لإصدار رخصة البناء.....
- 38 ..... ج- رفض منح رخصة البناء في حالة المساس بالممتلكات الثقافية العقارية.....
- 38 ..... الفرع الثالث: دور رخصة الهدم كضمانة لحماية مجال العمران .....
- 38 ..... **المطلب الثاني: الرقابة على الرخص الإدارية في حماية مجال العمران** .....

39	الفرع الأول: الرقابة على رخصة التجزئة
39	أولاً- الرقابة القبليية على رخصة التجزئة:
39	أ- الرقابة على طالب رخصة التجزئة:
40	ب- الرقابة على طلب الرخصة:
40	ثانياً- الرقابة الآنية على رخصة التجزئة:
41	ثالثاً- الرقابة البعديية على رخصة التجزئة:
41	الفرع الثاني الرقابة على رخصة البناء
42	أولاً- الرقابة القبليية على رخصة البناء:
42	ثانياً- الرقابة الآنية على رخصة البناء:
42	أ- الشروط المتعلقة بطالب رخصة البناء
43	ب- الوثائق الخاصة بالبنائية جانباً إلى الوثائق التي تثبت صفة المالك
44	ج- الشروط المتعلقة بالبنائية ومشروع البناء
45	ثالثاً- الرقابة البعديية على رخصة البناء:
48	الفرع الثالث: الرقابة على رخصة الهدم
48	أولاً- الرقابة القبليية على رخصة الهدم:
49	ثانياً- الرقابة الآنية على رخصة الهدم:
49	أ- مضمون ملف طلب رخصة الهدم
49	ب- إجراءات إيداع الملف لدى الجهة المختصة
50	ج- الإجراءات المتعلقة بالإدارة
51	د- تسليم رخصة الهدم
51	ثالثاً: الرقابة البعديية على رخصة الهدم
52	خلاصة الفصل الأول

### الفصل الثاني

53	جزاء الإخلال بالقواعد المنظمة للرخص الإدارية في مجال العمران
55	المبحث الأول: تجريم الأعمال الماسة بالرخص الإدارية في مجال العمران
55	المطلب الأول: أهم الجرائم المتعلقة بالرخص الإدارية في مجال العمران

- 56 ..... الفرع الأول: الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة
- 56 ..... أولاً- جريمة تجزئة أرض بدون الحصول على رخصة قانونية:
- 57 ..... ثانياً- جريمة تجزئة أرض غير مطابقة لرخصة التجزئة:
- 57 ..... الفرع الثاني: الجرائم المتعلقة برخصة البناء
- 57 ..... أولاً-التجاوزات المتعلقة برخصة البناء الواردة في قانون التعمير:
- 58..... أ- جريمة البناء بدون الحصول على رخصة بناء.
- 59..... ب- جريمة القيام بأعمال بناء غير متوافقة مع أحكام رخصة البناء.
- 59..... 1-إنهاك شروط رخصة البناء.
- 60..... 2- عدم احترام المخططات الهندسية التي تسمح بالحصول على رخصة البناء.
- 60 ..... ثانياً: التجاوزات الواردة على شكل حكم عام.
- 61..... أ-عدم إحترام قواعد التصريح بمعلومات الأشغال.
- ب- جريم القيام بالتشييد بدون الحصول على رخصة قانونية على العقارات العمومية أو التابعة للدولة.....
- 61.....
- ج- جريمة البناء في الأماكن الثقافية والتاريخية.....
- 62.....
- د- جريمة البناء بدون الحصول على ترخيص في المناطق ذات الطبيعة السياحية والساحلية.....
- 62 ..... هـ- جريمة عدم إتمام البناء في المدة الزمنية المشترطة في رخصة البناء.....
- 63..... و- جريمة الربط بشبكات الانتفاع العمومية بدون رخصة قانونية.....
- 63..... الفرع الثالث: الجرائم المتعلقة برخصة الهدم.
- 64 ..... أولاً- جريمة هدم بنايات بدون ترخيص مسبق.....
- 64 ..... ثانياً- جريمة هدم بنايات بشكل غير متوافق مع قواعد رخصة الهدم:
- 64 ..... **المطلب الثاني : العقوبات المفروضة على الجرائم المتعلقة بالرخص الإدارية**
- 64 ..... الفرع الأول: العقوبات المفروضة على جرائم رخصة التجزئة.....
- 65 ..... الفرع الثاني:العقوبات المفروضة على الجرائم المتعلقة برخصة البناء.....
- 65 ..... الفرع الثالث: العقوبات المفروضة على الجرائم المتعلقة برخصة الهدم.....
- 66 .....

- 67 .....المطلب الثالث: المتابعة القضائية للجرائم الماسة بمجال العمران
- 67 .....الفرع الأول: معاينة الجرائم المتعلقة بالرخص الإدارية
- 67 .....أولاً- الأعاون المؤهلين قانونا للتفتيش عن جرائم العمران
- 68.....أ- دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في التفتيش عن جرائم العمران
- 68 .....ب- أعوان التحقيق عن جرائم العمران:
- 69 .....ج-الصلاحيات التي يتمتع بها أعوان التفتيش عن جرائم العمران:
- 69.....1- صلاحيات إعداد محاضر عن جرائم العمران
- 70.....2- تبليغ محاضر مخالفة قواعد التهيئة والتعمير
- 71 .....ثانيا- كيفية تحريك الدعوى العمومية في الجرائم الخاصة بمجال العمران:
- 71.....أ- تحريك الدعوى العمومية عن طريق وكيل الجمهورية
- 72.....ب- تحريك الدعوى العمومية من طرف الشخص المتضرر من الجريمة
- 72 .....الفرع الثاني: الفصل في الجرائم المتعلقة بالرخص الإدارية
- 73 .....المبحث الثاني: إمكانية التسوية القانونية لجرائم العمران
- 73 .....المطلب الأول: مفهوم التسوية القانونية لجرائم العمران
- 73 .....الفرع الأول: المقصود بالتسوية القانونية
- 74 .....أولاً- التعريف اللغوي للتسوية القانونية:
- 74 .....ثانيا- التعريف الاصطلاحي للتسوية القانونية للجرائم المتعلقة بمجال العمران:
- 74 .....ثالثا- التعريف القانوني للتسوية القانونية للجرائم المتعلقة بمجال العمران:
- 75 .....الفرع الثاني: تمييز التسوية القانونية في مجال العمران عن المفاهيم المشابهة لها
- 75 .....أولاً- الفرق بين التسوية القانونية في مجال العمران والتحكيم:
- 75 .....ثانيا- الفرق بين التسوية القانونية في مجال العمران وترك الخصومة:
- 75 .....ثالثا- الفرق بين التسوية القانونية في مجال العمران والوساطة القضائية:
- 76 .....الفرع الثالث: أهداف التسوية القانونية للجرائم المتعلقة بمجال العمران
- 76 .....المطلب الثاني: الشروط المفروضة لقبول تحقيق مطابقة البناءات
- 77 .....الفرع الأول: إلزامية توافق العقارات المشيدة مع قواعد تحقيق المطابقة
- 77 .....أولاً- العقارات التي تم تشييدها قبل سنة 2008:

77	ثانيا- العقارات التي لم تنتهي أشغالها والمشيدة وفق ترخيص قانوني: .....
78	ثالثا- العقارات التي تم تشييدها بطريقة غير متوافقة مع قواعد رخصة البناء: .....
78	رابعا- العقارات التي تم تشييدها بدون الحصول على رخصة قانونية تسمح بذلك: .....
78	خامسا- البناءات المشيدة على الأملاك العمومية والخاصة: .....
78	الفرع الثاني: عدم مخالفة العقارات المشيدة لقواعد تحقيق المطابقة .....
79	المطلب الثالث: مراحل تحقيق المطابقة في مجال العمارن .....
80	الفرع الأول: مرحلة طلب تحقيق المطابقة .....
80	الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة .....
82	الفرع الثالث: الفصل في طلب تحقيق المطابقة .....
82	الفصل في طلب تحقيق المطابقة .....
82	أولا: النتائج التي تترتب عن قبول طلب تحقيق المطابقة: .....
83	ثانيا: النتائج التي تترتب عن رفض طلب تحقيق المطابقة: .....
85	خلاصة الفصل الثاني .....
87	خاتمة .....
90	قائمة المراجع .....
97	الفهرس .....

## ملخص

تعتبر الرخص الإدارية في مجال العمران آلية رقابة فعالة، لهذا فالمشرع الجزائري قد أولها بأهمية كبيرة عن طريق تقييد كل تصرف على المجال العمراني بضرورة الحصول على ترخيص قانوني حسب طبيعة كل تصرف.

كما أن المشرع قيد الرخص الإدارية بمجموعة من الإجراءات والشروط المنصوص عليها في القانون والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال، كما أن جميع التصرفات الماسة بمجال العمران تخضع للرقابة من طرف الجهات الإدارية المختصة ويتم توقيع العقوبة المناسبة على كل مخالف لقواعد التهيئة والتعمير مثل الغرامات المالية أو السجن في حالات معينة، كما يمكن إجراء التسوية القانونية لتلك المخالفات عن طرق تقديم طلب والرد عليه إما بالموافقة أو الرفض .

### Résumé :

Les autorisations administratives en matière d'urbanisme constituent un mécanisme de contrôle efficace, c'est pourquoi le législateur algérien leur a accordé une grande importance en limitant tout acte dans ce domaine à la nécessité d'obtenir une autorisation légale en fonction de la nature de chaque acte.

Le législateur a également soumis les autorisations administratives à un ensemble de procédures et de conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur dans ce domaine, et tous les actes touchant au domaine de l'urbanisme sont soumis au contrôle des autorités administratives compétentes, et des sanctions appropriées sont infligées à tout contrevenant aux règles de l'aménagement et d'urbanisme, sous forme d'amendes financières et même de prison dans certains cas, Il est également possible de régulariser ces infractions en soumettant une demande et en y répondant par l'approbation ou le rejet.