

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -
كلية الحقوق و العلوم السياسية

عنوان البحث:

الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري

تخصص: الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية
فرع: القانون العام

تحت إشراف الأستاذ(ة):

▪ فارح عائشة

من إعداد الطلبة:

▪ أرزقي صبرينة

▪ بلعيد كهينة

لجنة المناقشة:

- الأستاذ(ة): زيان خوجة ميرية..... رئيسا.
- الأستاذة: فارح عائشة..... مشرفة ومقررة.
- الأستاذ(ة): بلول فهيمة..... ممتحنا.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ وَيَسْأَلُونَكَ عَنِ الرُّوحِ قُلِ الرُّوحُ

مِنْ أَمْرِ رَبِّي وَمَا أُتِيْتُمْ مِنَ الْعِلْمِ

إِلَّا قَلِيلًا }

كلمة شكر

نشكر الله عز وجل ونحمده أن هدانا نعمة العقل وأثار سبيلنا بالعلم والمعرفة ووفقنا في إتمام هذا البحث ومهد لنا طريق النجاح

ويقتضي الأمر منا أن نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذة المشرفة التي وافقت على الإشراف على بحثنا الأستاذة "فارج عائشة" والتي كانت عوناً لنا طيلة فترة إعداد المذكرة

كما يشرفنا أن نتقدم بالشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل والذين كانوا عوناً لنا ونخص بالذكر الأستاذ "بن بركان أحمد" والأستاذ "بنعيش بوبكر" والأستاذ "بن خالد السعدي" وإلى كل أساتذة جامعة عبد الرحمان ميرة وموظفي المكتبة وإلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:

إلى التي علمتني الصمود وتحدي الصعاب إلى رمز الحب والعطاء فيض العطفه
والحنان والتي كان دماؤها يرافقتني أمي الغالية وإلى سندي في الحياة الذي سهر
على تعليمي أبي العزيز

أطال الله في عمرهما

إلى إخوتي الأبناء

جدتي و خالتي

الأقارب و الأصدقاء

إلى زميلة في إعداد هذه المذكرة

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي و عملي المتواضع إلى من سهر

على تربيته و عمراني بحبهما و عطفهما

و تشجيعا تمهما و نصيحا طول حياتي و لم يبخل عني بشيء

على منبع فخري و اعتزازي أمي و أبي.

إلى من أعتز بهم و أفتخر بهم و أحملهم في قلبي

أخوات مليسة و إسلام.

إلى شريك حياتي خطيبي كريم

و كل عائلته.

إلى من كان دعامتها سر نجاحي بدتي أطال الله في عمرها

إلى من قاسمني جهود هذه المذكرة و جمعني بها

القدر و كانت رفيقة العلم و المعرفة كمينة.

إلى زهرة قلبي أختي لطيفة العزيزة على قلبي.

إلى جميع أفراد اسرتي و كل الأصدقاء و الأحباب.

إلى جميع الأساتذة الأفاضل بجامعة بجاية.

إلى كل من ساعدني من قريب و من بعيد

صبرينة.

قائمة المختصرات

أولا باللغة العربية

- ج.ر.ج.ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- د.د.ن : دون دار النشر.
- د.س : دون سنة.
- د.ص : دون صفحة.
- ص.ص : من الصفحة ...إلى الصفحة.
- ص : الصفحة.
- ق.إ.م.إ.د : قانون الإجراءات المدنية و الادارية.
- م.ق : مجلة قضائية.
- م² : متر مربع.

ثانيا: باللغة الفرنسية

- p : page.
- p.p : de la page à la page.
- Op.cit : ouvrage précédemment cité.

مقدمة

مقدمة

يعتبر العقار من بين المحاور الهامة للسياسة التنموية للدولة، وهذا نظرا لارتباطه بمختلف جوانب التنمية الاجتماعية منها، الاقتصادية وحتى السياسية، وتعتبر تشريعات البناء من المواضيع التي أولى بها المشرع اهتماما كبيرا، كون أنها تمس الجانب الجمالي والبيئي للدولة.

كما أن العمران يشكل مظهر من مظاهر تحضر الدول، يختلف من دولة إلى أخرى ومن منطقة لأخرى، ويتنوع بتنوع الطراز الهندسي المشكل له، ويعرف على أنه: "مجموعة القواعد القانونية التي تمكن السلطات العامة من مراقبة استعمال الأراضي في الوسط الحضري".

إذا كان المبدأ أن الإنسان حر في ملكيته العقارية وهو ما تم تكريسه دستوريا⁽¹⁾، إلا أن هذا المبدأ يجعل الفرد يتعسف بصورة أو أخرى في استعمال حقه، دون اعتبار لما قد يترتب عن الأنشطة العمرانية من أضرار تصيب الجماعة، بالإضافة إلى تأثيرها على البيئة، مما ينعكس سلبا على شكل البنايات ومظهرها الخارجي والتي تؤدي إلى تشويه النسيج العمراني.

لذا كان من اللازم الخروج من هذا المبدأ ووضع قيود على هذا الحق، وذلك بتدخل الدولة من أجل تنظيم عملية البناء والتعمير ومراقبتها، من أجل ضمان المحافظة على المصلحة العامة العمرانية.

وعليه فإن أي توسع بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكانية يجب أن تكون وفقا لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

ومن أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضري للمدن وهندستها، وتوحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي والبيئي جاء القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المتعلق

¹ - مادة 64 من دستور 1996 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج.ر.ج.ج، عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل و متمم بموجب قانون رقم 03/02 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج.ج، عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، معدل بموجب قانون رقم 19/08 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر.ج.ج، عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، ومعدل بموجب قانون رقم 01-16 مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن تعديل الدستوري، ج. ر. ج. ج، عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، والمراسيم التطبيقية له، بجملة من الضوابط والميكانيزمات الهدف منها وضع حد للاستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء، كما جاء القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري⁽²⁾ الذي يضبط الأسس العامة للملكية العقارية.

ومن بين القيود التي تضمنتها هذه القوانين نجد إلزامية الحصول على تراخيص إدارية قبل مباشرة أي نشاط متعلق بالتعمير، حيث أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"⁽³⁾.

إن الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل البدء بأشغال البناء أو التجزئة أو الهدم أمر إلزامي لا بد منه، وذلك من أجل الحد من ظاهرة التوسع العمراني العشوائي، حيث يستوجب التقيد بالإلتزامات والإجراءات التي تفرضها النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية، وعليه نجد أن المشرع الجزائري قد اهتم بالرقابة على حركة النشاط العمراني مجسداً ذلك في مجموعة من الآليات القانونية، حيث أعطى للإدارة صلاحيات واسعة في ممارسة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وذلك من خلال فرض الرخص والشهادات قبل الشروع في عملية البناء أو أي نشاط آخر يتعلق بالعمارة وذلك في إطار رقابة قبلية، كما منح لبعض الأجهزة والهيئات المؤهلة قانوناً سلطات مراقبة أشغال التهيئة والتعمير التي يقوم بها الأشخاص والتحقق من مدى مطابقتها للرخص والشهادات المسلمة في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير، في إطار رقابة بعدية.

بينما نجد أنه أوكلت مهمة الرقابة بعدية للسلطة القضائية على الرخص والشهادات، بحيث تمارس الرقابة عليها بموجب المنازعات التي تثور بين الأفراد والإدارة حين الطعن في مشروعية القرارات

¹ - قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 52 صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ج ج، عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.

² - قانون رقم 25/90 مؤرخ في 8 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري ج.ر.ج.ج، عدد 49، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 26/95، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ج.ج، عدد 55، صادر في سبتمبر 1995

³ - مادة 50 من قانون رقم 29/90، مرجع سابق.

المتضمنة هذه الرخص والشهادات أو حين المطالبة بجبر الأضرار الناجمة عنها والتعويض عن هذه الأضرار، كما تمارس الرقابة على مخالفة أحكام الرخص والشهادات وذلك بفرض عقوبات جزائية.

من هنا تظهر أهمية الموضوع والتي تكمن في معرفة مدى إمكانية المشرع في التوفيق بين المصلحة العامة العمرانية والنظام العام الجمالي والبيئي، وبين المصلحة الخاصة المرتبط بحق الملكية.

كما تكمن أهمية الموضوع في التحسيس والتوعية حول مشاكل ومخاطر البناء المخالف لأحكام قواعد التهيئة والتعمير وكذا تأثيرها على الجانب الجمالي والحضاري والبيئي للدولة، الذي يؤدي إلى تشويه النسيج العمراني.

من بين الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع هناك أسباب ذاتي تتمثل في الرغبة في فهم أكثر لمجال التهيئة والتعمير وما يحتويه من قواعد وأحكام خاصة به، كذا كونه من المجالات الحساسة والتي لها علاقة وطيدة بالبيئة وتأثيرها عليها، وأخرى موضوعية فتتلخص في معرفة مدى نجاعة الرقابة الممارسة في مجال التهيئة والتعمير.

ومن بين الصعوبات التي واجهتنا أثناء دراستنا لهذا الموضوع تم إيجاد دراسات مشابهة لموضوعنا مما صعب علينا الأمر، رغم أن هناك بعض القوانين والمراسيم التي تم تعديلها حديثا ومن بينها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بالإضافة إلى نقص المراجع الحديثة في مجال التعمير.

وبناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما هي الآليات والوسائل القانونية إلي وضعها المشرع الجزائري في يد الإدارة والقضاء للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري؟

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا إلى تقسيم بحثنا إلى فصلين، الفصل الأول نتناول فيه الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير أما الفصل الثاني خصصناه للرقابة القضائية باعتبارها رقابة لاحقة، معتمدين في ذلك على منهجين، تحليلي ومقارن، تحليلي من خلال تحليلنا للنصوص القانونية، ومقارن من خلال مقارنة لبعض المواد القديمة بالمواد الجديدة.

الفصل الأول

الرقابة الإدارية على أشغال

التهيئة والتعمير

يرتبط الحق في البناء بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض. وعليه فإن الحق في البناء ليس مطلقا، إنما ترد عليه قيود وضعها المشرع تحقيقا للمصلحة العامة أهمها رخص البناء بالإضافة إلى رخصة التجزئة، رخصة الهدم التي خول القانون سلطة منحها للإدارة المختصة حتى تفرض رقابتها على النشاط العمراني، وتسهر على احترام قواعد العمران⁽¹⁾. بالإضافة لهذه الرخص هناك نموذج آخر لأدوات الرقابة التي اعتمد عليها المشرع المتمثلة في الشهادات العمرانية التي لا تقل أهمية من الرخص، حيث تعتبر وثائق عملية المتمثلة في شهادة التعمير وشهادة التقسيم، هذه الرخص والشهادات تعتبر من الأدوات الرقابية القبلية على عملية البناء والتعمير، (المبحث الأول).

كما اهتم المشرع الجزائري في إطار أحكام قانون 29/90 المعدل و المتمم بموجب قانون 05/04 يتعلق بالتهيئة والتعمير، على آليات الرقابة البعدية سواء من حيث هيئات الرقابة أو عن طريق شهادة المطابقة كوسيلة رقابية بعدية (المبحث الثاني).

¹ - مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص 48.

المبحث الأول

الرقابة الإدارية القبلية عن طريق الرخص و الشهادات

أكد المشرع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير على أدوات رقابية قبلية على أعمال التعمير والبناء مع مراعاة مخططات التهيئة والتعمير والمتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽¹⁾ ومخطط شغل الأراضي⁽²⁾، تتلخص في مجموعة من الرخص والشهادات التي يلتزم الأشخاص بطلبها لدى الجهة الإدارية المختصة قبل الشروع في أي عمل وارد على عقارات، و بالتالي سنتناول في هذا المبحث الرخص العمرانية من جهة (المطلب الأول) وشهادات التعمير من جهة أخرى (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الرقابة القبلية عن طريق الرخص العمرانية

اهتم المشرع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير بثلاثة أنواع من الرخص باعتبارها ميكانيزمات فعالة للتنظيم و الرقابة تتمثل في رخصة التجزئة التي تعتبر وسيلة عمرانية لتقسيم ملكية عقارية مهما كان موقعها (الفرع الأول) ورخصة البناء التي تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام (الفرع الثاني) وفي الأخير رخصة الهدم التي تهتم بالعقار المبني خاصة المحمي منه (الفرع الثالث).

الفرع الأول

رخصة التجزئة

تعتبر التجزئة آلية رقابية في مجال التعمير حيث تساهم في تنظيم حركة العمران، لذا نظمتها المشرع في قانون التهيئة والتعمير وكذا المراسيم المكملة له، فنظرا لأهمية هذه الرخصة نتطرق إلى تعريفها (أولا) ونطاق تطبيقها (ثانيا) و ثم إجراءات إعدادها ومنحها (ثالثا).

¹ - هي أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والعمرانية في البلدية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، راجع المادة 16 من القانون 29/90، مرجع سابق.

² - هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، راجع المادة 31، مرجع نفسه.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

عرفت المادة 2 من قانون 08-15⁽¹⁾ التجزئة على أنها: "القسمّة من أجل البيع والإيجار وتقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدّة قطع مختصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير" والمادة 3 من نفس القانون "يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طريقاً للتشريع والتنظيم المعول به"، فالمشرع الجزائري لم يعرف رخصة التجزئة في قانون التهيئة و التعمير وإنما ذكر فقط نطاق تطبيقها.

هناك من يعرف رخصة التجزئة على أنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن تقسمها إلى قطعتين أو عدّة قطع لاستعمالها في تشييد بناية⁽²⁾.

كما تعرف رخصة التجزئة على أنها عملية تهدف إلى تقسيم وحدة عقارية إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقعها⁽³⁾.

يفهم من هذه التعاريف أن رخصة التجزئة هي عبارة عن وحدة عقارية واحدة غير مبنية حيث يتم تقسيمها إلى قطعتين أرضية أو أكثر ويجب أن تكون معدّة للبناء وهذا ما قصد بها المشرع في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 176/91⁽⁴⁾ والتي عدّلتها المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁽⁵⁾ في مصطلح "تشييد بناية" حيث إذا نتج عن القطعة الأرضية غير المبنية نكون أمام شهادة التقسيم وليس التجزئة.

¹ - قانون رقم 15/08 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج، عدد 44، صادر في 2008/08/03.

² - YPERSLE VAN Joël, LOUVEAUX Bernard, droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions, 2^{ème} édition, LARCIER, France, 2006, p 36.

³ - KEHAL Kamel, le lotissement résidentiel, enjeux urbanistique et développement urbain durable: cas Constantine (entre recherche de la qualité et la consommation du foncier), mémoire du magister, option urbanisme faculté des sciences de la terre de la géographie et de l'aménagement du territoire, université Constantine, 2005/2006, p8 .

⁴ - مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة، شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، وتسلم ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 26، صادر في 31 ماي 1991، (ملغى).

⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، عدد 07، صادر في 12 فبراير، 2015.

كما أن الأراضي الفلاحية لا تخضع في تقسيمها لهذه الرخصة بل تخضع لرخصة التقسيم المنظم بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97⁽¹⁾.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

نصت المادة 57 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي: "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لأثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"، إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية⁽²⁾.

يشترط المشرع لقبول رخصة التجزئة أن تكون موافقة مع أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو المطابق لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك و كذا مخطط التوجيهي⁽³⁾، وغير ذلك ترفض الرخصة وهذا حماية للنظام العام ولا يجوز للإدارة مخالفة ذلك.

وهناك استثناء على أشغال التجزئة الخاصة بوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل الخاصة التابعة للدولة، هذا ما جاءت به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

ثالثا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

اشتت المشرع الجزائري للحصول على رخصة التجزئة إتباع إجراءات معينة ضمانا لحقوق الأفراد، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب رخصة التجزئة إلى الجهة المختصة⁽¹⁾ التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه⁽²⁾، وإصدارها قرار بشأن الطلب⁽³⁾.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 490/97 مؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر.ج.ج، عدد 84، صادر في 1997/12/20.

² - مادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

³ - مادة 18، مرجع نفسه.

1) طلب رخصة التجزئة

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك الأصلي أو الوكيل، ويجب أن يرفق صاحب الطلب وثائق تثبت صفته و وثائق أخرى بطلب الرخصة⁽¹⁾، وذلك بتقديم نسخة من عقد الملكية أو توكيل قانوني أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي⁽²⁾. يرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيانها وتعيين مساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها، كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال الأثر على البيئة، هذا ما تناولته المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15. ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير. يودع ملف طلب رخصة التجزئة بالوثائق المرفقة في مقر المجلس الشعبي البلدي في خمسة نسخ ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل إيداع⁽³⁾ بعد فحص دقيق للمستندات اللازمة التي يجب أن تكون مطابقة لمحتوى الملف على النحو المنصوص عليه⁽⁴⁾.

2) الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة

بعد تكوين الملف وإيداعه في مقر المجلس تتولى الجهة المختصة التحقيق في الطلب وإصدار القرار بشأنه.

أ) الجهة المختصة في التحقيق في الطلب

يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثل للبلدية أو الدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، أما إذا كان إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي

¹ - مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 97.

² - مادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

³ - مادة 10، مرجع نفسه.

⁴ - حمّامي سهام، ايجاد ليلة، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، التخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011، ص 8.

والوزير المكلف بالتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي ويتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية ويكون ذلك حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخص البناء⁽¹⁾. يتناول التحقيق مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزئة لتوجيهات أدوات التعمير⁽²⁾، ودراسة الانعكاسات التي يمكن أن ينجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية⁽³⁾.

وعلى المصلحة المختصة بتحضير رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح التي تم استشارتها بالرد في أجل (15) يوم ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم ترد خلال هذه المدة عدّ رأيها موافق عليه⁽⁴⁾. ويجب في جميع الحالات على المصالح والشخصيات المستشارة أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها، ويمكن لها أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي⁽⁵⁾.

عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في المادة 12 منه حيث أعطى المشرع لهذه الأشخاص العمومية والمصالح مهلة شهر لإبداء رأيها، وإذا لم ترد في الآجال الممنوحة لها عدّ رأيها موافق، فالمشرع خفف من مدة التشاور لتجنب الإطالة.

¹ - إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية و وسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2015، ص.ص 175-176.

² - HARBOUCHE Faysal, la réglementation dans des lotissements, entre utopie et réalité, mémoire présenté pour obtention du diplôme de magister en architecture, institut d'architecture et des sciences de la terre, université Ferhat Abbas Sétif, 2011/ 2012, p 31.

³ - مادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مرجع سابق.

⁴ - مادة 12 ، مرجع نفسه.

⁵ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر، الجزائر، 2005، ص49.

ب) الجهات المختصة بإصدار رخصة التجزئة

تختلف الجهة المصدرة لرخصة التجزئة التي حددها المشرع حسب الحالة، ويكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09⁽¹⁾.

ب1) اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها⁽²⁾.

ويكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص المجلس الشعبي البلدي في حالتين:

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات والبنائات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي.
- أو بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي⁽³⁾.

أما المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 جاءت مخالفة للمادة 65 من قانون 29/90، حيث أكدت على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار الرخصة الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، ويتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

¹-مرسوم تنفيذي رقم 307/09 مؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2009، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادات التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 55، صادر في 2009/09/27.

²-مادة 95 من قانون رقم 10/11، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج، عدد 37، صادر في 03 جويلية 2011.

³-مادة 65 من قانون رقم 29/90، مرجع سابق.

ب2) اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

يكون من اختصاص الوالي في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي و هذا ما أكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و كذلك المادة 66 من قانون رقم 29/90.

حيث يتم تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه⁽¹⁾.

أما من اختصاص الوزير نصت عليه المادة 67 من قانون رقم 29/90 "تسلم الرخصة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي، أو الولاة المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية".

وإذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء، حيث يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربعة (4) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى الولاية.

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب و ذلك في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة، أما إذا كانت من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير بتسليم الرخصة يكون في غضون ثلاثة أشهر⁽²⁾.

إلا أنه هناك استثناء على هذه المواعيد حيث يمكن أن يوقف الميعاد في حالتين أساسيتين هما: عند استكمال الوثائق والمعلومات الواجب تقديمها أو عند إجراء تحقيق عمومي ويتوقف الآجال المحددة إلى غاية استلام هذه الوثائق والمعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي⁽³⁾.

¹ - مادة 3/15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² -مادة 15 و 16 ، مرجع نفسه.

³ -عباس راضية، النظام القانوني التهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص: القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015، ص 246.

3) مضمون القرار (البت في القرار)

عند نهاية آجال الدراسة والتحقيق، تلتزم الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة الذي يتضمن إما الموافقة بمنح الرخصة (أ) أو رفضها (ب) كما يكون تأجيل الفصل في طلب الرخصة (ج).

أ) قرار قبول رخصة التجزئة

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 على أنه تسلم رخصة التجزئة حسب الحالة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو من الوزير المكلف بالتعمير، وهذا ما أكدته المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

يحدد قرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يوقع نموذج منها التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة كما يحدد آجال أشغال التهيئة المقررة.

يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف:

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف المجلس الشعبي البلدي،

- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،

- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع نسخة من الملف تحت تصرف الجمهور، مقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية ونسخة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة⁽¹⁾.

¹ - مادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

ألزم المشرع الجزائري ضرورة شهر رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه، وذلك طبقاً للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري.

وعند الانتهاء من الأشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، على المستفيد أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليمه شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها.

ويرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق الآتية:

- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1، و 500/1 للاستغلال، كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.
- مخطط استلام الأشغال.

ويرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال.

تتم دراسة طلب شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات أو يطلب من صاحب التجزئة لتصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى 30 يوم، ويبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير من طرف مكتب الدراسات يحدد مدة انجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة تسليم رخصة التجزئة و تقييمها⁽¹⁾.

مثلاً في القانون الفرنسي تنتهي مدة صلاحية القرار المتضمن رخصة التجزئة في سنتين إذا لم يتم الشروع في الأشغال التهيئية، أو سنة في حالة انقطاع الأشغال حسب القانون الفرنسي (17-424 art, R, ولكن الضمانات الممنوحة في رخصة التجزئة تكون حتى 5 سنوات⁽²⁾).

¹ - راجع المواد 22-23-24-25، 27، 28، 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - DROBENKO Bernard, droit de l'urbanisme, les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement et le contrôle de l'utilisation du sol de l'espace, le financement des équipements, le contentieux, 9^{ème} édition, Gualino, Lextenso éditions, paris, 2014/ 2015, p 238.

ب) قرار رفض رخصة التجزئة

لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، كما أعطى المشرع الجزائري سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار منح الترخيص في البلديات التي لا تملك الوثائق المبنية أعلاه، إذا كانت الأرض مجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وللتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به⁽¹⁾. وإذا كان القرار مخالف لما سلف يعد قرار معيبا بعبء مخالفة القانون وذلك في حالة الرفض الإلزامي بقوة القانون⁽²⁾.

ج) تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل يتم الفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، و هذا ما نصت عليه المادة 64 من القانون رقم 29/90 و الذي أكدت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

فعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، يتوقف الأجل المحدد أعلاه و يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو بعد إجراء التحقيق العمومي⁽³⁾.

¹ - مادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - شوقي بسمة، خيمي ربيعة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، ص65.

³ - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، الجزائر، 2007، ص615.

الفرع الثاني

رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء إحدى رخص الضبط الإداري التي يتم من خلالها فرض الرقابة المسبقة على أشغال البناء وضمان توافقها مع متطلبات حماية البيئة⁽¹⁾، نظرا لأهمية هذه الرخصة سنحاول تبيان تعريفها (أولا) ونطاق تطبيقها (ثانيا) للوصول إلى إجراءات منح رخصة البناء (ثالثا).

أولا: تعريف رخصة البناء

المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير لم يضع لنا تعريفا لرخصة البناء، وإنما اكتفى فقط بتحديد نطاق تطبيقها، وهذا ما جاء في نص المادة 52 من قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أما المادة 2 من قانون رقم 15/08 عرفت لنا البناء على انه "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الفلاحي أو الخدمات".

كما جاء في نص المادة 3 من قانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على أنه: "كل عملية تشييد بناية و /أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"⁽²⁾.

وبالرجوع إلى التعاريف الفقهية المتنوعة نجد تعريف الدكتور عزري الزين على أنه: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعي أو معنوي) بإقامة بناء جديد، وتغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"⁽³⁾.

¹-نشوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، قسم الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2014/2015، ص63.

²-قانون رقم 04/11 مؤرخ في 14 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج. عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

³- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 12.

أو رخصة البناء عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه⁽¹⁾.
رخصة البناء عبارة عن قرار إداري وفردى وترخيص إداري يسمح بالقيام بأعمال البناء، فالمشروع المقدم يجب أن يحترم القوانين والقيود المفروضة في مجال البناء⁽²⁾.
فيمكن تعريف رخصة البناء على أنه قرار إداري يصدر من طرف الهيئة المختصة قبل الشروع في إنجاز أو إدخال تعديل أو ترميم للبناء.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء

تتم دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي يحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية⁽³⁾.

أ) النطاق الموضوعي لرخصة البناء

تعتبر عملية تحديد الأشغال الخاصة برخصة البناء إجراء هام لتبيان نطاق تطبيق هذه الرخصة⁽⁴⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 52 من القانون رقم 29/90 على أنه: "يشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو التوجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

حيث نصت هذه المادة على الأعمال التي تخضع لرخصة البناء التي يمكن تقسيمها إلى تشييد البنايات الجديدة، تمديد البنايات الموجودة، تغيير البناء، وإقامة جدران صلب للتدعيم و التسييج.

¹-بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع "قانون الأعمال" كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص13.

²-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص : قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص79.

³-الصادق بن عزة، 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، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص76.

⁴-بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص21.

(أ) تشييد بنايات

ويقصد به الإنشاء، الإحداث والإيجاد، بإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة⁽¹⁾، بمعنى إقامة المبنى لأول مرة وذلك بوضع أساسات البناء من البداية أو هدم بناية قديمة لإعادة البناء⁽²⁾. مما يستوجب استخراج ترخيص له من الجهة الإدارية المختصة حتى نكون أمام مبنى يجب أن يكون من مواد متماسكة مهما كان نوعها ويتم تشييدها وإدماجها في الأرض حتى تصبح ثابتة مستقرة لا يمكن تحريكه ولا إزالته حيث يكون البناء مستقر ثابت بالأرض وأن يكون البناء من صنع الإنسان باستخدامه وسائل وأدوات تكنولوجية حديثة لتشييده بالشكل المناسب⁽³⁾.

(ب) تمديد بنايات الموجودة

يقصد بتمديد بنايات الموجودة توسيع البناء لزيادة مساحته أو الحيز المكاني القائم مثل هدم حائط داخل شقة أو أكثر لتوسيعها⁽⁴⁾.

(ج) تغيير البناء

المقصود بتغيير البناء أن يمس الحيطان الضخمة أو تعديل في الواجهة الخارجية له أي التغيير في هيكل البناء ذلك بقصد تعديل معالم البناء والتغيير في شكله⁽⁵⁾.

(د) إقامة جدران للتدعيم و التسييج

المقصود بتدعيم المباني تقوية المباني القائمة وإزالة ما لها من خلل وقد استوجب القانون ضرورة الحصول على ترخيص قبل الشروع فيها نظرا لما تحتاجه هذه العملية من رقابة وتقنيات⁽⁶⁾.

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة بسكرة، 2005، ص7.

² - عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مجلة الفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص313.

³ - درابلية أمنة، طربوش نعيمة، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام (منازعات إدارية)، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قالم، د.س، ص17.

⁴ - مزوزي كاهنة، مرجع سابق، ص 51.

⁵ - عفاف حبة، مرجع سابق، ص 313.

⁶ - مزوزي كاهنة، مرجع السابق، ص 52.

رغم إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأشغال البناء إلا أنه استثنى المشرع الجزائري بعض الأعمال من شرط الحصول على رخصة البناء التي نص عليها في المادة 53 من القانون رقم 29/90⁽¹⁾، وكذا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 تتمثل في:

- البنايات التي تحمي سرية الدفاع الوطني وهي البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأنها تتعلق بأمن الدولة الجزائرية و سيادتها مثل مركز المعلومات ومراكز التدريب.
- الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى وهي: (2) هياكل تابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات و المؤسسات إذا تم إقرار ذلك بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير التجهيز والوزير المعني أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضع لسرية الدفاع الوطني أو يكتسي طابعا استراتيجيا⁽³⁾.

ت) النطاق المكاني لرخصة البناء

في القانون القديم رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي، حددت فيه المادة 3 منه⁽⁴⁾، الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء ذكرها بالتفصيل ولكن بالرجوع إلى القانون الساري المفعول، لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء⁽⁵⁾، إلا ما جاءت به المادة 53 من القانون 29/90 حيث أن المشرع قلصت من هذه المناطق وأصبحت رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق.

ثالثا: إجراءات الحصول على رخصة البناء

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة (1) التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه (2) وفي الأخير تصدر قرار بشأن الطلب (3).

¹- نصت المادة 53 من قانون رقم 29/90 على أنه: " لا تخضع لرخصة البناء، البنايات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء".

²- عمروش حياة، عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012، ص12.

³- عمروش حياة، عمروش رزيقة، مرجع نفسه، ص 12.

⁴- قانون رقم 02/82 مؤرخ في 06 فبراير 1982، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر.ج.ج، عدد 06، صادر في 1982 (ملغى).

⁵- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء، مرجع سابق، ص. ص 13- 14.

1) طلب رخصة البناء

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، وضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات والبيانات⁽¹⁾.

أ) الشروط المتعلقة بطالب الرخصة

حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الأشخاص المؤهلين لطلب رخصة البناء: المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحياة مسجلين لدى محافظ الشهر العقاري.

أو الوكيل أو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه⁽²⁾. المستأجر المرخص له قانونا لكن صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة، يرخص له القيام بأشغال البناء⁽³⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 492 من القانون المدني على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير دون إذن مكتوب من المؤجر"⁽⁴⁾.

وأجاز القانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء وفق أحكام المادتين 39 و 40 من قانون رقم 25/90.

ب) الشروط المتعلقة بمحتويات الطلب

إن محتويات ملف رخصة البناء كثيرة، حيث هناك وثائق تثبت صفة الطالب، وهناك وثائق أخرى خاصة بالبناء والتي يغلب فيها الطابع التقني والتي نعرضها كالآتي:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25 /90.

¹ - أسياخ سمير، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015/2016، ص 114.

² - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 148.

³ - منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 41.

⁴ - أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، صادر في 1975، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 10/05، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر.ج.ج، عدد 44، صادر في 2005.

- أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75.
 - أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء.
 - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً⁽¹⁾.
 - تصميم الموقع على سلم 1/2000، 1/5000.
 - مخطط الكتلة معد على سلم 1/200، 1/500 الذي يشمل على عدة بيانات كمساحة القطعة الأرضية، طوابق البناءات المجاورة أو الارتفاعات أو عددها.
 - تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناء.
 - إذا كان البناء مبرمج على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزئة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة.
 - دراسة في الهندسة المدنية⁽²⁾.
- اشتراط المشرع زيادة على تلك البيانات وإرفاق الوثائق المذكورة أعلاه، أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعاً من قبل مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا حسب نص المادة 05 من قانون رقم 05/04، التي عدلت المادة 55 من قانون رقم 29/90⁽³⁾.
- ج) إجراءات إيداع الطلب**
- طبقاً للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر التي جاء فيها "يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية، و في ثمانية نسخ (8) بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة أرض.
- ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصله يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقيق من الوثائق الضرورية...".

¹ - مادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - للتفصيل راجع المادة 43، مرجع نفسه.

³ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 28.

وكذا ما جاءت به المادة 61 من قانون 29/90 السالف الذكر⁽¹⁾، ويكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها وكذا يثبت تاريخ الإيداع وهو ميعاد انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة⁽²⁾.

2) الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

أ) الجهات المختصة بتسليم الطلب

- المبدأ في التشريع الجزائري أن تسليم رخصة البناء من اختصاص المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي والوزير المكلف بالتهيئة والتعمير في حالات حددها القانون⁽³⁾.
- تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل البلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو بصفته ممثل للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على رأي الموافق للوالي⁽⁴⁾.
- كما تسلم رخصة البناء من قبل الوالي في الحالات التالية: البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمرانية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية⁽⁵⁾، والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافة البارزة، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد⁽⁶⁾.
- تكون رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير بالنسبة للمشاريع ذات أهمية وطنية و جهوية بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁽⁷⁾.

¹ - نصت المادة 61 من قانون رقم 29/90 على ما يلي: "يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني".

² - غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2011/2012، ص56.

³ - مادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

⁴ - مادة 65 من القانون رقم 29/90، مرجع سابق.

⁵ - مادة 66، مرجع نفسه.

⁶ - شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع "قانون الأعمال"، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007/2008، ص42.

⁷ - مادة 67 من القانون رقم 29/90، مرجع سابق.

نستنتج أن المشرع الجزائري جعل اختصاص منح رخصة البناء كقاعدة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مراعيًا بذلك كثافة الأنشطة العمرانية التي تكثُر في الحدود الجغرافية للبلديات، أما استثناء للوالي في المشاريع الجهوية والوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع ذات أهمية وطنية، وبهذا التوزيع عمل المشرع على تعزيز فكرة اللامركزية⁽¹⁾.

ب) التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

لقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة⁽²⁾، فإذا كان من اختصاص المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء، تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية وفي هذه الحالة يرسل الرئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من نفس المرسوم من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب⁽³⁾.

يعد الأشخاص العموميون أو المصالح والجمعيات عند الاقتضاء والذين يتم استشارتهم ولم يرد في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة.

بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من: - مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، و بصفة عامة (كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور و كذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.

¹ - حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2013، ص60.

² - عزري زين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، بسكرة، د.س، ص18.

³ - مادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

- مصلحة الولاية المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية⁽¹⁾.

ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل (15) خمسة عشر يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب⁽²⁾.

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب⁽³⁾ مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق و ذلك في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد فيجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽⁴⁾.

ج) مضمون القرار (البت في القرار)

بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق في الملف، تأتي المرحلة الأخيرة و ي البت في الطلب وإصدار السلطة الإدارية المختصة قرار بشأنه التي تكون في الاحتمالات التالية:

1) قرار الموافقة بمنح الرخصة

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة⁽⁵⁾. ويكون بموجب قرار إداري مكتوب⁽⁶⁾، و حسب نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تنص على "يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع

¹ - مادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - مادة 48، مرجع نفسه.

³ - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص18.

⁴ - مادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

⁵ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص114.

⁶ - منصور نور، مرجع سابق، ص46.

الطلب⁽¹⁾، عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات".

يلتزم المستفيد من الرخصة أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح الورشة، من خلال نموذج التصريح الذي يحدده وزير التعمير⁽²⁾، وكذا وضع لافتة مرئية من خارج الورشة، تبين مراجع رخصة البناء ونوع هذا البناء، وتحديد تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لنهاية الأشغال، إضافة إلى اسم صاحب المشروع، وكذا مكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة لانجاز الأشغال⁽³⁾.

2) قرار رفض منح رخصة البناء

نص المرسوم التنفيذي رقم 175/91⁽⁴⁾ على الحالات التي يتم فيها رفض طلب رخصة البناء في مواد من 2 إلى 11 و يكون ذلك سواء بسبب موقع البناء من حيث خطورة الزلازل أو انزلاقات التربة والضجيج والإضرار بالآثار التاريخية أو الطرق المؤدية للبناء من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي.

تختلف حالات رفض وطلب رخصة البناء بين فرضية وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه ووثيقة تحل محل ذلك أو انعدامها⁽⁵⁾.

ويصدر قرار رفض منح رخصة البناء إذا تبين للجهة المختصة أن مشروع البناء موضوع الطلب لا يتناسب مع توجيهات التعمير المعمول بها، وفي هذه الحالة لا بدّ من تبليغ المعني بهذا القرار مع إلزامية التعليل مرفقا بنسخة من ملف الطلب⁽⁶⁾.

¹ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176/91 (الملغى) كانت تحدد مدة التبليغ بثلاثة أشهر أما المرسوم التنفيذي رقم 19/15، فقد حدد مدة التبليغ بشهرين لتجنب التماطل الإداري.

² - مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 134.

³ - مادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 175/91 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج.ر.ج.ج، عدد 26، صادر في 01 يونيو 1991 .

⁵ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008 / 2009، ص. ص 111-112.

⁶ - حماني ساحية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، حقوق، فرع: الدولة و المؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2008/2007، ص. ص 49- 50.

يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، ويكون الرفض إلزامي (وجوبي) بنص القانون، وبالتالي يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة، وهذا ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه "لا يمكن أن يرخص البناء 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". أما حالة الرفض الاختياري بمنح رخصة البناء فالمرشح أعطى سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار منع الترخيص بالبناء الواقع في البلديات التي لا تملك الوثائق المبنية في المادة أعلاه إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير"، (المادة 2/52 من المرسوم السالف الذكر).

وإذا لم تتوفر الإجراءات والشروط الخاصة بطالب الرخصة يمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة البناء إذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على الأرض المجزأة إذا كان غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة⁽¹⁾.

ج) قرار تأجيل البت في طلب الرخصة

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة ليست بالموافقة ولا بالرفض، وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون رقم 29/90⁽²⁾. وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة ينبغي أن يكون معللا ويجب أن لا يتجاوز مدة سنة⁽³⁾، وهذا ما جاءت به المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15.

¹ - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 161.

² - نصت المادة 64 من قانون رقم 29/90 على "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة و رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الأعداد".

³ - عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، الملتقى الدولي الخامس حول: دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المنعقد يومي 03 و 04 ماي 2009، ص 35.

تصدر السلطة المختصة بمنح الرخصة قرار تأجيل الفصل في ذلك، يكون عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع و التنظيم المعمول بها.

ويكون التأجيل في الحالتين: - تأجيل قصد إتمام دراسات في طور إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي.

-في حالة نقص وثائق ملف رخصة البناء التي نص عليها في المادة 2/51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السالف الذكر.

د) تبليغ قرار رخصة البناء

القرارات الإدارية في مادة رخصة البناء يجب أن تبلغ لصاحب الطلب رفقة نسخة من الملف حتى يتمكن من الاطلاع عليها، واتخاذ أي إجراء يراه مناسباً للحفاظ على حقوقه⁽¹⁾.

كما توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي بغية الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطالب، وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة واحدة من المقرر⁽²⁾. وتنتشر نسخة في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة 13 شهر حتى يتسنى لكل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب إلى غاية انقضاء المدة.

تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء⁽³⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 2/6 من قانون 15/08 "تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها".

ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباري و لكن دون إتباع الإجراءات نفسها، إلا في حالة تطور إجراءات التهيئة و التعمير وتوجيهها باتجاه مخالف لهذا التجديد⁽⁴⁾، وتضيف المادة 12 من المرسوم التنفيذي 307/90 "إذا كانت رخصة البناء مسلمة من أجل إنجاز بناية أو عدة بنايات على

¹ - تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 112.

² - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 162.

³ - مادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

⁴ - مرجع نفسه.

شكل حصة أو عدّة حصص، تعتبر هذه الرخصة ملغاة إذا لم تتم الحصة في الأجل التي تنص عليها القرار المتضمن رخصة البناء".

الفرع الثالث

رخصة الهدم

لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبنية دون الحصول على المسبق على رخصة الهدم بما أن هذه الرخصة لها أهمية في ميدان العقار المبني، فيتعين علينا التعريف بها (أولاً) ومجال تطبيق رخصة الهدم (ثانياً) و إجراءات إعدادها ومنحها (ثالثاً).

أولاً: تعريف رخصة الهدم

المشرع لم يعطنا تعريفا قانونيا وإنما اكتفى فقط بذكر مجال تطبيق هذه الرخصة وهذا ما جاء به في نص المادة 60 من القانون 29/90 على أن "يخضع كل هدمي كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

وعليه عرفت رخصة الهدم على أنها ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال⁽¹⁾. وعرفها الدكتور عزري الزين على أنها "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق للتصنيف"⁽²⁾.

تعتبر رخصة الهدم من إجراءات الضبط الإداري في المحافظة على النظام العام استجابة لطلب صاحب المبنى، و لأغراض تقنية أو تجارية أو عملية قصد تهيئة العقار أو تخصيصه لغرض آخر⁽³⁾، وكذا المحافظة على المناطق المصنفة، و لتتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف البنايات إذا

¹-عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص200.

²- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص57.

³- أسياخ سمير، مرجع سابق، ص 117.

كانت البناية الآلية للهدم و تمثل سند البنائات المجاورة تجنباً للأخطار التي قد تسببها تنفيذ الأشغال⁽¹⁾.

ثانياً: نطاق تطبيق رخصة الهدم

الأصل أن كل شخص له الحرية في هدم عقاره المبني كلياً أو جزئياً، دون الحاجة إلى ترخيص مسبق، لكن المشرع الجزائري أورد حكم خاص بهذا، وذلك بإلزام الحصول على رخصة الهدم⁽²⁾. إذا كانت البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، وهذا ما نصت عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

وطلب رخصة الهدم يكون إما من طرف مالك البناية الآلية للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة.

ثالثاً: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

يشترط المشرع الجزائري ضمن قوانين المنظمة للقطاع التعمير إتباع إجراءات للحصول على رخصة الهدم، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب للجهة المختصة⁽¹⁾، التي تقوم بمنح رخصة الهدم⁽²⁾

1) طلب رخصة الهدم

أ) الشروط الخاصة بالطالب الرخصة

- نصت عليه المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه ينبغي أن يقدم طلب رخصة الهدم من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة التي عليها أن تقدم، عند الاقتضاء الوثائق الآتية:
- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة، طبقاً لأحكام القانون رقم 25/90.
 - توكيل، طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75.
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

¹ -خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون العقاري، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص 115.

² -بن صافية حفيظة، أمعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013، ص.ص 28-29.

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

ب) مضمون ملف طلب رخصة الهدم

يتضمن الملف المرفق بطلب الرخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية الوثائق الآتية المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و المهندس المدني الذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمولة بها:

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

- مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 و 200/1 من البناية الآلية للهدم،

- تقرير و تعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة،

- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو البدوية و العتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،

- مخطط مراحل الهدم وأجالها،

- مخطط على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي،

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شعوره.

ت) إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة

يرسل طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في ثلاثة (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص لمحل موقع البناية⁽¹⁾، يسلم وصلا لصاحب الطلب بعد إيداع الملف و تسجيل تاريخ الإيداع على الوصول⁽²⁾.

¹ - مادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 202.

2) الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم عن إجراءات إصدار القرارات الفردية الأخرى (البناء و التجزئة)، وهي تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف لدى المجلس الشعبي البلدي، لتبأشر إجراءات التحقيق و الدراسة، وإصدار القرار.

أ) جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم

بعد تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم حسب الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.

ويحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف الطلب، تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم ويجب عليهم إبداء رأيهم في أجل 15 يوم، ويجب أن يكون الرأي معللاً في حالة الرفض أو متجانساً مع التوجيهات الخاصة، ويجب عليها أن تعيد الملف في نفس الآجال⁽¹⁾.

ب) القرار المتضمن رخصة الهدم

بعد انتهاء من التحقيق في الملف، تأتي المرحلة الأخيرة وهي إصدار السلطة الإدارية المختصة قرار المتضمن رخصة الهدم، ويكون إما الموافقة بمنح الرخصة (أ) أو رفض منح الرخصة (ب).

ب1) قرار الموافقة بمنح الرخصة

يكون منح الرخصة من اختصاص المجلس الشعبي البلدي ويكون بعد مراقبته مدى احترام الطالب للقواعد العامة للتعمير أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو مخطط شغل الأراضي بحسب الأحوال⁽²⁾.

ويبلغ المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب و إذا لم يسجل أي اعتراضات عليها من قبل المواطنين فتمنح له رخصة الهدم⁽¹⁾، ولا يمكن أن يباشر أشغال الهدم إلا بعد عشرين

¹ - راجع المواد 74-75، 77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دراسات قانونية، د.س، ص300.

يوم من تاريخ الحصول عليها، وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة⁽²⁾، ولقد حدد المشرع 3 حالات تتقضي فيها رخصة الهدم وذلك ما أكدته المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وهي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات،
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

ب(2) قرار رفض منح الرخصة

نصت عليه المادة 69 من قانون 29/90 على أنه لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي، أو يشكل خطرا إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال.

كما أنه لا يمكن للإدارة رفض تسليم رخصة الهدم إلا لأسباب قانونية و يجب أن يكون قرارها معلل، حيث لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية⁽³⁾، وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا⁽⁴⁾، وخلاف ذلك يكون القرار مشوبا بعيب القصور في التسييب، و يفتح المجال أمام المعني للطعن⁽⁵⁾، ويمكن أن يكون الطعن سلميا حيث يودع الطالب طعن مقابل وصل استلام لدى الولاية و الوالي له مدة 15 يوم للرد وفي حالة السكوت الإدارة بعد انقضاء الأجل المحدد، يمكنه إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران حيث تأمر هذه الأخيرة الولاية بالرد بالقبول أو بالرفض المعلل لصاحب الطلب في أجل 15 يوم⁽⁶⁾، وفي حالة سكوت يمكن لطالب الرخصة اللجوء إلى القضاء وهذا ما نصت عليه المادة 63 من قانون رقم 29/90.

¹-حمامي سهام، إجماع ليلة، مرجع سابق، ص38.

²-عباس راضية، مرجع سابق، ص253.

³- مادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

⁴- مادة 62 من قانون رقم 29/90، مرجع سابق.

⁵-عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 26.

⁶- مادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

المطلب الثاني

الرقابة القبلية عن طريق الشهادات العمرانية

إضافة إلى الرخص العمرانية نظم المشرع الجزائري بعض الشهادات كآلية لمراقبة عملية البناء من طرف الإدارة، وذلك في إطار ضبط التوسع العمراني، والتي لا تقل أهمية عن الرخص وتتمثل هذه الشهادات في شهادة التعمير (الفرع الأول)، شهادة التقسيم (الفرع الثاني)، أما فيما يخص شهادة المطابقة فستعرض إلى أحكامها في الفصل الثاني باعتبارها من آليات الرقابة البعدية.

الفرع الأول

شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة إعلام⁽¹⁾، بحيث تعطي معلومات حول القطعة الأرضية أو إمكانية تشييد بناية على القطعة الأرضية⁽²⁾، وتكون قبل الشروع في إجراء أية دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء⁽³⁾، ونظرا لأهميتها نتطرق إلى تعريفها (أولا)، نطاق تطبيقها (ثانيا) وإجراءات الحصول عليها (ثالثا).

أولا: تعريف شهادة التعمير

إن شهادة التعمير حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 "هي تلك الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"، وهو نفس التعريف الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحديد العقود التعمير وتسليمها، في المادة 02 منه، إلا أن هذا المرسوم أضاف إلى جانب شهادة التعمير "بطاقة معلومات" التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها.

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

¹-AJDA Djillali, DROBENKO Bernard, Droit de l'Urbanisme,(les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement- le contrôle.- le financement- le contentieux),Edition BERTI, Alger, 2007, P 175.

²- JACQUOT Henri, PRIET François, droit de l'urbanisme, 7^{ème} édition Dalloz, Paris, 2015, p904.

³- إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 131.

وعليه و طبقا للمادة 51 من القانون 29/90 يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير.

الملاحظ أن المشرع لم يجعل شهادة التعمير إلزامية بل جعلها اختيارية وهذا على حد صياغة المادة 51 أعلاه التي تنص على أنه "يمكن...."⁽¹⁾، إلا أنه و رغم جعل المشرع هذه الشهادة جوازية إلا أنها مهمة من ناحية تحديد حقوق المعني في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بمعلومات حتى يطلع على مدى انسجام غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، فمثلا تحدد هذه الشهادة عدد الطوابق المسموح بها في تلك القطعة الأرضية⁽²⁾.

لشهادة التعمير أهمية كبيرة كونها وثيقة تمنحها الإدارة لكل ذي مصلحة⁽³⁾، والتي تحدد فيها حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، والتي تبين فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها⁽⁴⁾. وتمكين الإدارة من القيام بعملية المراقبة من خلال التعرف على أصحاب الأملاك العقارية ونواياها في استغلالها، وهذا لإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية وبالارتفاقات الإدارية ولاسيما منع البناء⁽⁵⁾.

ثانيا: نطاق تطبيق شهادة التعمير

لم يحدد المشرع الجزائري نطاق تطبيق شهادة التعمير بصفة صريحة في قوانين التعمير، فهذا يعني أنها تطبق في كل التراب الوطني وعلى كل الأشخاص باستقراء أحكام شهادة التعمير نجد أنه تطبق هذه الشهادة على كل الأراضي المتواجد في التراب الوطني، فالمادة 51 من القانون رقم 29/90 لم تحدد نوع معين من الأراضي التي تخضع لهذه الشهادة، مما يعني انه يتم تطبيقها على

¹ - بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة و إقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012 / 2013، ص 97.

² - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص. ص 123- 124.

³ - زردوم صورية، " دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المنعقدة يومي 17/18 فيفري 2013، ص 392.

⁴ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 100.

⁵ - زردوم صورية، مرجع سابق، ص 392.

أي أرض مهما كان موقعها بغرض معرفة مدى قابليتها للبناء وكذا الارتفاقات التي تخضع لها هذه القطعة الأرضية⁽¹⁾.

أما من حيث نطاق تطبيقها على الأشخاص، فإن المادة 51 القانون رقم 90-29 قد نصت على أنه: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير..."، من خلال هذه المادة نستنتج أنه يتم تطبيق شهادة التعمير على كل الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين⁽²⁾.

أورد المشرع استثناءات على تطبيق شهادة التعمير وهذا ما نجد في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تنص على أنه لا يعني هذه الشهادة الهياكل القاعدية التي تحتمي سرية الدفاع الوطني والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا يعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات⁽³⁾.

ثالثا: إجراءات الحصول شهادة التعمير

يستوجب الحصول على شهادة التعمير تقديم طلب أمام الجهة الإدارية المختصة حيث يتم دراسة الطلب و تسليمه و ذلك وفقا للمراحل التالية:

1- طلب شهادة التعمير

أ- الشروط المتعلقة بطالب الشهادة

- حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات التالية:
- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
 - اسم مالك الأرض.
 - تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
 - تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

¹-حمامي سهام، إجماع ليلة، مرجع سابق، ص46.

²- مادة 51 من القانون 29/90، مرجع سابق.

³- مادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

- كما أنه يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات ما عدا هوية المالك.

ب) إيداع الطلب لدى الجهة الإدارية المختصة

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

2- دراسة الطلب و تسليم شهادة التعمير

أ) دراسة الطلب من طرف الجهة المختصة

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية⁽¹⁾، وهنا يجب التمييز إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا، لأنه عندما يتم التحقيق في طلب شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير واحترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي⁽²⁾.

وعليه يكون إصدار شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة، في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية⁽³⁾، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد من أجل ثمانية 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، فهنا يجب على الشباك الوحيد الفصل في أجل 15 يوما التالية لتاريخ إيداعه⁽⁴⁾.

¹ - مادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - مادة 46، مرجع نفسه.

³ - مادة 14، مرجع نفسه.

⁴ - مادة 48، مرجع نفسه.

وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الطلب⁽¹⁾.

ب) تسليم شهادة التعمير

بعد دراسة الطلب يتم تبليغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الشخص المعني خلال خمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽²⁾. وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري قد خفف من مهلة التبليغ التي كانت محددة بشهرين في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

و يجب أن تتضمن شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
- خدمة القطعة الأرضية لشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو لمنع ذلك لاسيما:
- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،
- تحركات القطعة الأرضية، (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تميع، تساقط....)،
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

أما فيما يخص مدة صلاحية شهادة التعمير فهي ترتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي،

¹ - مادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - مادة 04، مرجع نفسه.

وتحدد مدة صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر⁽¹⁾ وهذا عكس ما كان عليه في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في المادة 05 منه الذي كان يحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ.

* ونشير في الأخير إلى أنه في حالة عدم اقتناع الشخص المعني بالرد الذي يتم تبليغه من طرف الإدارة أو في حالة سكوتها عن الرد خلال الآجال المطلوبة، فيمكنه أن يتقدم بطعن سلمي⁽²⁾، مقابل وصل إيداع لدى الولاية، ويحدد آجال تسليم شهادة التعمير أو الرفض المسبب بخمسة عشر يوماً، وفي حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة بمصالح التعمير الولائية بالرد على صاحب الطلب إما بالإيجاب أو بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة⁽³⁾.

الفرع الثاني

شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات تقسيم العقارات المبنية⁽⁴⁾، وهي تختلف عن رخصة التجزئة حيث أن رخصة التجزئة تعتبر قرار إداري يتضمن تقسيم القطعة الأرضية الشاغرة إلى قطعتين أو أكثر في حين أن شهادة التقسيم تعد وثيقة إدارية تقسم العقارات المبنية دون الأراضي الشاغرة⁽⁵⁾، ونظراً لهذا الاختلاف بينهما سنتطرق إلى تعريف شهادة التقسيم (أولاً)، نطاق تطبيقها (ثانياً)، وإجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم (ثالثاً).

¹ - مادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 100.

³ - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 141.

⁴ - حمامي سهام، إجماع ليلة، مرجع سابق، ص 50.

⁵ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 212.

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

تعد شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام⁽¹⁾ دون التغيير في حقوق البناء أو الارتفاقات المفروضة عليها⁽²⁾، حيث تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19: "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

وبالتالي فإن شهادة التقسيم عبارة عن وثيقة إدارية تمنح للمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر⁽³⁾.

فهي إذن شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية، وقد ألزم المشرع مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يخطر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مراعيًا في ذلك الشروط الشكلية المقررة قانونًا تفادياً في وقوع أضرار أو أضرار بالمعنى⁽⁴⁾.

كما أنها وثيقة عمراني مهمة أقرها المشرع لحماية وتنظيم النسيج العمراني، وغالبًا ما تطلب هذه الشهادة من قبل الورثة من أجل تقسيم العقار المورث، وهي تسهل للورثة قسمة العقار المبني، وتمكن البلدية مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني⁽⁵⁾.

ثانياً: نطاق تطبيق شهادة التقسيم

يتم تطبيق شهادة التطبيق في كامل التراب دون استثناء، كما يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي أن يطلبها في كل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدد أقسام، وهذا حسب نص المادة 59 من القانون رقم 29/90 التي تنص: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام..."⁽⁶⁾.

¹-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2002، ص 93.

²-حمادو دحمان، الوسائل غير قضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2010/2011، ص 132.

³-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 93.

⁴-منصوري نورة، مرجع سابق، ص 69.

⁵-إقولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص.ص 209-210.

⁶-حمامي سهام، إجماع ليلة، مرجع سابق، ص 52.

ثالثا: إجراءات الحصول شهادة التقسيم

للحصول على شهادة التقسيم يجب على الشخص المعني تقديم طلب أمام الجهة الإدارية المختصة ليتم دراسة والتحقيق فيه حتى تسلم في الآجال المحددة، و ذلك وفقا للمراحل التالية:

1- طلب شهادة التقسيم

أ- الشروط المتعلقة بطالب شهادة التقسيم

إن الحصول على شهادة التقسيم يتوقف على طلب يقدمه المالك أو موكله يحمل توقيع المعني، وتثبت صفة الطالب إما بنسخة من عقد الملكية و إما بالتوكيل، طبقا لأحكام القانون المدني⁽¹⁾، وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا⁽²⁾.

ب) مضمون الطلب

يجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يشمل على الوثائق التالية:

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل البيانات التالية:
 - حدود القطعة الأرضية و مساحتها،
 - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،
 - بيان شبكة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،
 - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
 - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم⁽³⁾.

ج) إيداع الملف لدى الجهة الإداري المختصة

حسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإنه يتم إرسال شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، ويسلم وصل بعد إيداع الملف الذي يوضح نوع الوثائق المقدمة فيه بشكل مفصل.

¹- بلمرابط حنان، مرجع سابق، ص93.

²- مادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

³- مادة 35، مرجع نفسه.

3- دراسة الطلب و تسليم شهادة التقسيم

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض⁽¹⁾، يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وذلك بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء⁽²⁾، حيث يؤول اختصاص تسليم شهادة التقسيم إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثل للبلدية أو للدولة، أو إلى الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران⁽³⁾، وبعد الفصل في طلب شهادة التقسيم، تبلغ للشخص المعني خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب⁽⁴⁾، وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها⁽⁵⁾ وهو عكس ما كان عليه في المرسوم التنفيذي رقم 176/91، الذي نص في المادة 32 منه على أنه تحدد مدة صلاحية الشهادة بسنة واحدة من تاريخ تبليغها.

ويجب التذكير أنه يجب إشهار شهادة التقسيم بالمحافظة العقارية، حيث له أثر قانوني، في اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة⁽⁶⁾.

المبحث الثاني

ميكانيزمات الرقابة البعدية على أشغال التهيئة والتعمير

بعد التطرق إلى إستراتيجية التي اعتمدها المشرع الجزائري من خلال الرخص والشهادات العمرانية لضبط عملية البناء، وفي ظل التجاوزات التي وجدت على أرض الواقع عمد المشرع إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية إنهاؤها للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها⁽⁷⁾.

¹ - إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 212.

² - مادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

³ - مادة 49، مرجع نفسه.

⁴ - مادة 38، مرجع نفسه.

⁵ - مادة 39، مرجع نفسه.

⁶ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 94.

⁷ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 243.

وفي هذا الإطار نص المشرع في القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وانجازها، على آليات الرقابة البعدية سواء من حيث هيئات الرقابة (المطلب الأول)، أو من حيث الوسائل الرقابة في مجال التهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الهيئات الإدارية المكلفة بالمراقبة وضبط المخالفات العمرانية

تنص المادة 73 من القانون 29/90 على أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها، في أي وقت".

من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بمراقبة⁽¹⁾ ومعاينة المخالفات لذلك سنحاول تسليط الضوء على نقطتين:

أجهزة الضبط الإداري المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني (الفرع الأول)، والأعوان المؤهلين قانونا بالبحث والتقصي عن مخالفات التعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أجهزة الضبط الإداري المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني

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

¹ يقصد بالمراقبة التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة، حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، 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، عدد 06، صادر في 05 فيفري 2006، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر.ج.ج، عدد 61، صادر في 2009.

أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي

لضمان احترام أحكام الرخص والشهادات المسلمة، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي مراقبة كل الأعمال العمرانية أو البناء المقام في حدود اختصاصه الإقليمي⁽²⁾، وذلك سواء أثناء انجاز أشغال البناء⁽¹⁾، أو بعد إتمامها⁽²⁾.

1- متابعة الأشغال أثناء التنفيذ

إن أول التزام يقع على عاتق صاحب المشروع هو إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بنية البدء فعلاً في مباشرة أعمال البناء وتحديد التاريخ الفعلي لذلك⁽³⁾، كما ألزم صاحب المشروع بوضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة⁽⁴⁾، ومن هنا تمارس الإدارة مهمتها الرقابية من خلال الوسائل المتنوعة التي منحها لها القانون والمتمثلة في زيارة البنايات في طور الإنجاز، وطلب المستندات التقنية المتعلقة بهذه الأخيرة⁽⁵⁾.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء قيامه بزيارة أماكن إنجاز البنايات، أن يعد جدول زمني للزيارة فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية⁽⁶⁾، لكن أثناء عملية المراقبة يلزم المشرع أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقاً بأعوان مؤهلين قانوناً⁽⁷⁾.

أما عن أوقات الزيارات حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 حيث يمكن أن تكون في النهار أو في الليل في أيام الراحة والعطل.

¹ - بن صافية حفيظة، إمعاش حكيمة، مرجع سابق، ص38.

² - بلمايط حنان، مرجع سابق، ص106.

³ - شخاب إيمان، أحمد صابر حوجو، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2012، ص66.

⁴ - عباس راضية، مرجع سابق، ص295.

⁵ - شخاب إيمان، أحمد صابر حوجو، مرجع سابق، ص66.

⁶ - مادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، مرجع سابق.

⁷ - مادة 07، مرجع نفسه.

كما له الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء للإطلاع عليها في أي وقت ويكون ذلك بالنسبة لكل البناءات بدون استثناء العامة والخاصة⁽¹⁾، فالمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ذكرت مختلف الوثائق التي يمكن طلبها من المالك أو موكل المتمثلة في التصريح بفتح الورشة، رخصة البناء، رخصة الهدم عند الاقتضاء.

2- متابعة الأشغال بعد انتهائها

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يتوقف عند رقابة الأشغال أثناء قيامها وإنما يستمر حتى انتهاء الأشغال لأن المالك ملزم بإشعار المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسليمه شهادة المطابقة وهذا ما جاءت به المادتين 56 و 57 من القانون رقم 29/90 وعند انتهاء الأشغال يجد رئيس المجلس الشعبي البلدي نفسه أمام حالتين إما تسليم شهادة المطابقة أو رفضها وهذا ما سنتطرق إليه لاحقا بالتفصيل، أو يلجأ إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء وذلك عندما ينجز البناء بدون رخصة على أساس محضر إثبات المخالفة الذي يحرره العون المؤهل قانونا حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل 08 أيام من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة⁽²⁾، فإن لم يتم بذلك خلال الأجل المحدد فإن الوالي المختص إقليميا يصدر قرار الهدم خلال ثلاثين (30) يوما⁽³⁾.

ثانيا: اللجان الخاصة المكلفة بالرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير

نظرا لتراكم المخالفات في مجال التهيئة والتعمير وفي ظل غياب السياسة العمرانية، ومن أجل ضمان رقابة فعالة في ميدان التهيئة والتعمير، قام المشرع باستحداث لجان تقوم بمراقبة الأعمال المتعلقة بالعمران، والتي أقرب من الميدان والمواطن⁽⁴⁾.

¹ - حماني ساجية، مرجع سابق، ص 64 .

² - مادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90، مرجع سابق.

³ - مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 159.

⁴ - بن صافية حفيظة، إمعاش حكيمة، مرجع سابق، ص 43.

1- لجنة مراقبة قرارات التعمير

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

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة،

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير .

ويرأس اللجنة حسب الحالة، الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم⁽¹⁾.

2- اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة التقنية البناء

أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 213/86، كجهاز تابع لوزارة السكن الموجودة على مستوى كل ولاية، وهي مكلفة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء، وتسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها⁽²⁾، ولكن هذه اللجنة لا تقوم بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك فهي لا تقوم بها من تلقاء نفسها، كما أنها لا تقوم بالمراقبة على جميع أنواع السكنات وإنما تقتصر بالمراقبة على البنايات والمنشآت العمومية فقط⁽³⁾.

¹- مادة 91، 92 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

²- مادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 213/86، مؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للمراقبة التقنية للبناء، معدل ومتمم، ج.ر.ج.ج، عدد 34، لسنة 1986.

³- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011/2012، ص121.

3-المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية

أسست المفتشية العامة للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 388/08 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ويندرج هذا الجهاز في إطار تدعيم الرقابة في مجال العمران، استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران⁽¹⁾.

تكلف المفتشية العامة للعمران بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، وبهذه الصفة تتولى القيام بضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فاعليتها كما تقوم بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن ظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني⁽²⁾.

كما أنشأت مفتشيات جهوية للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/08 على مستوى 09 ولايات، والتي تمثل جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني⁽³⁾.

وتكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني⁽⁴⁾.

¹- بن صافية حفيظة، إمعاش حكيمة، مرجع سابق، ص43.

²- مادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 388/08، مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج.ر.ج.ج، عدد69، لسنة 2008.

³- مادة 01 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 389/08، مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 284/10، المؤرخ في 14 نوفمبر 2010.

⁴- مادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 389/08، مرجع سابق.

الفرع الثاني

الأعوان المؤهلون قانونا بمراقبة مخالفات العمران

نظرا لخصوصية وتعقيد ميدان التهيئة والتعمير، خول المشرع بعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن المخالفات⁽¹⁾، حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريع المتعلقة بها⁽²⁾.

أولا: تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات العمران

نصت المادة 76 مكرر من قانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 على أن الأعوان المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم كما يلي:

- مفتشي التعمير،

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير،

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

وتتص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09 على مايلي: طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 29/90، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية⁽³⁾:

¹- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هوم، الجزائر، 2002، ص226.
²- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير لولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، د.س، ص 116.

³ - حسب المادة 15 من الأمر 155/66 مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر.ج. ج، عدد 48، لسنة 1966، معدل ومتمم بالقانون رقم 14/04، مؤرخ في 10 نوفمبر 2004، ج.ر.ج.ج، عدد 71 لسنة 2004، معدل ومتمم بالقانون 22/06، مؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج.ر.ج.ج، عدد 84، لسنة 2006، فإنه يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من: رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة، ضباط الشرطة، ذو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل، مفتشو الأمن الوطني الذين قضاوا في خدمتهم بهذه الصفة 03 سنوات على الأقل، ضباط وضباط الصف التابعون للأمن العسكري.

أما بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية فهم حسب المادة 19: أعوان الضبط القضائي، موظفو مصالح الشرطة وذو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك، ومستخدمو الأمن العسكري الذين ليسوا لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

- 1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانوناً، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91⁽¹⁾،
- 2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:
 - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية،
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين،
 - المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية،
 - المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير،
 - التقنيين الساميين في البناء الذين يحوزون خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير⁽²⁾.

أما المادة 68 من القانون 15/08 فقد نصت على أنه: "تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات"، وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي رقم 156/09 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، والذي عرف فرق التحقيق والمتابعة على أنها مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، ويمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات⁽³⁾.

وحسب نص المادة 07 من المرسوم 156/09 يتم تعيين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:

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

² - مادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، مرجع سابق.

³ - مادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09، مؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، ج.ر.ج.ج، عدد 27، صادر في 2009.

- مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق (في البناء)، التقنيين الساميين (في البناء)، المتصرفين الإداريين.

ثانيا: اختصاصات الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات العمران

لقد خول المشرع في المادة 06 من القانون 05/04 الأعوان المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية، حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها للقيام بالفحص والمراقبة التي يرونها ضرورية⁽¹⁾.

كما أنه وطبقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 15/08 تكلف فرق المتابعة والتحقق بما يلي:

- البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15،
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها،
- معاينة حالة عدم مطابقة البنائات،
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البنائات،
- المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البنائات⁽²⁾.

إضافة إلى هذا يؤهل أعوان فرق المتابعة والتحقق طبقا لأحكام المادة 62 من نفس القانون:

- بزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائات،
- القيام بالفحوص والتحقق،
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة⁽³⁾.

¹ - شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 85.

² - مادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09، مرجع سابق.

³ - مادة 05، مرجع نفسه.

وتتم المراقبة وفقا لبرنامج الزيارات التي تعد من طرف الجهة المختصة، كما أنه وفي إطار تأدية مهامهم يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا حيث يتعين إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة⁽¹⁾.

في حالة تسجيل مخالفات في مجال العمران، يتم معاينتها بموجب محاضر⁽²⁾، حيث يقوم العون المؤهل بتحرير محضر إثبات المخالفة، يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع عليه كل من المخالف والعون، وإذا رفض المخالف التوقيع يسجل ذلك في المحضر الذي يبقى صحيحا في كل الحالات إلا أن يثبت العكس، وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 02 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، والذي أكدته المادة 65 من القانون 15/08 على أن: "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة بدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها".

أما بالنسبة لأنواع محاضر المخالفات فقد حددتها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 كما يلي:

1 - محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة البناء

حسب نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، فإنه في حالة معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء، يحرر العون محضر معاينة هذه المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثني وسبعين (72) ساعة، وفي هذه الحالة يكون على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ الإجراءات اللازمة وذلك بإصدار قرار بهدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وعند التقصير يتم اتخاذ قرار الهدم من طرف الوالي خلال أجل 30 يوم.

أما عن تنفيذ أشغال الهدم، فتتم من طرف مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها تتم بواسطة الوسائل التي يسخرها الوالي، ويتحمل المخالف تكاليفها.

¹- مادة 63 و 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15/08، مرجع سابق.

²- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 104.

2-محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

طبقا لنص المادة 76 مكرر 5 فإنه في حالة معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء، يعد العون المؤهل محضر بذلك ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين(72) ساعة، وترسل نسخة منه، في نفس الآجال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي المختصين إقليميا.

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع في حالة البناء المخالف لرخصة البناء يتم اللجوء مباشرة إلى القضاء حيث أن تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون في المرتبة الثانية للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة بالهدم، ولم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر بالهدم كما فعل في جريمة البناء بدون رخصة⁽¹⁾.

وعليه يتضح لنا بصفة جلية أن المشرع لم يحرص على الفصل الكامل بين المجال القضائي والإداري فيما يخص مواجهة المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء، فهناك اشتراك واضح بينهما⁽²⁾.

3-محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم

نصت عليها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، غير أن القانون 29/90 المعدل والمتمم لم يحدد ماهية هذه المخالفة وتم النص فقط على أن يحرر محضر بشأنها رغم درجة أهمية وخطورة القيام بعملية الهدم دون رخصة الهدم وما تشكله من مخاطر على المواطنين والبنائيات المجاورة.

¹- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 307.

²- شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 89.

فنصوص القانون تحدثت على القرار الانفرادي من جهة الإدارة بهدم البناء في حالة البناء دون رخصة أو البناء غير مطابق لرخصة البناء، ولم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية لأشغال الهدم دون الحصول على رخصة الهدم ولم يحدد إجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن للأعوان المؤهلين قانونا الاستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم، كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، أثناء ممارسة مهمتهم، من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم، وهذا تطبيقا لنص المادتين 76 مكرر 1 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06.

المطلب الثاني

شهادة المطابقة كوسيلة رقابية بعدية

تعتبر شهادة المطابقة من بين الأدوات الرقابية البعدية للتعمير في يد الإدارة⁽²⁾، فهي عبارة عن حوصلة لعملية البناء، فهي وثيقة إدارية تجسد من خلالها الرقابة البعدية وقد نظمها المشرع في عدة قوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير. قبل التطرق إلى الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة وإجراءات الحصول عليها، يستوجب علينا تحديد تعريفا شاملا لهذه الشهادة.

المشرع الجزائري لم يعطي لنا تعريفا شاملا لشهادة المطابقة الأمر الذي يؤدي بنا بالرجوع إلى التعاريف الفقهية منها: شهادة المطابقة هي عبارة عن وثيقة إدارية صادرة من الجهة الإدارية المعنية تبين انتهاء الأشغال المتعلقة بالبناء والتي تبين احترام رخصة البناء⁽³⁾.

أو أنها قرار إداري يتضمن الإقرار من جانب الإدارة بصفة ما أنجز من أعمال البناء مع رخصة البناء، حيث هي ملزمة على المعني أن يحصل عليها بعد انتهاء الأشغال⁽¹⁾.

¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 308.

² - حمامي سهام، إجماع ليلة، مرجع سابق، ص 60.

³ - فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية،

2012/2011، ص 61.

كما عرفته الأستاذة منصورى نورة على أنه أداة قانونية لاستلام المشروع و التأكد لمحتوى رخصة البناء وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير وترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء، عليه بالمطابقة⁽²⁾.

إذا نفهم من التعاريف أن صاحب المشروع ملزم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.

بعد أن عرفنا شهادة المطابقة يتعين علينا تحديد الطبيعة القانونية لهذه الشهادة(أولا) و تبيان الإجراءات الواجب إتباعها للحصول على شهادة المطابقة (ثانيا).

الفرع الأول

الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

المشروع الجزائري لم يحدد من خلال قوانين التعمير نطاق تطبيق شهادة المطابقة وهذا ما يفهم أنها تطبق على كافة التراب الوطني، كما أن المشروع نص على الالتزامات التي تقع على عاتق صاحب المشروع بعد انتهاء البناء بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي، فهي ملزمة على الأشخاص الطبيعية والمعنوية وهذا ما نصت عليه المادة 56 من قانون رقم 29/90 .

كما نصت المادة 75 من القانون رقم 29/90 على أنه "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي" تطبيقا لأحكام هذه المادة المذكورة أعلاه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها إذا اقتضى الأمر، استخراج شهادة المطابقة المنجزة مع أحكام رخصة البناء⁽³⁾.

¹– NADJA Fatiha, les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, cas d'étude : la ville de Batna, mémoire présenté en vu de l'obtention du diplôme de Magister, option : établissement humains dans les milieux arides et semi-arides, faculté des sciences et de la technologie, université Biskra, p 107.

²–منصورة نورة، مرجع سابق، ص 70.

³– مادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

كما نصت المادة 10 من قانون 15/08 "يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون". وتعد شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو للخدمات أو الصناعية أو التجارية مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير ملائمة أو غير الصحية⁽¹⁾. ويعني ذلك أن أنه لا يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة التي تعتبر بمثابة ترخيص لاستغلاله للغرض الذي شيد من أجله.

أخضع المشرع الجزائري شهادة المطابقة لنفس الاستثناءات التي تم ذكرها في الرخص والشهادات التي سبق ذكرها أعلاه بالنسبة للهياكل القاعدية العسكرية، والهياكل القاعدية الخاصة المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفرع الثاني

إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

يتبين لنا بعد استقراء النصوص القانونية على وجود حالتين لإجراء المطابقة، الأولى يصحح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، أما الحالة الثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال⁽²⁾.

أولاً: حالة التصريح بانتهاء الأشغال

لابد من إيداع طلب الحصول على شهادة المطابقة من طرف المستفيد⁽³⁾، بعد انتهاء أشغال رخصة البناء خلال 30 يوم بتقديم تصريح بنسختين، يشهد بمقتضاه على انتهاء الأشغال الموصفة برخصة

¹ - مادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مرجع سابق.

² - لعويجي عبد الله ، "الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي"، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، ص277.

³ - فرج مسعود، مرجع سابق، ص62.

البناء⁽¹⁾، بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معدًا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CLC)، بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، ويودع التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة⁽²⁾. وذلك حتى تمنح له الشهادة المطلوبة في الأجل المرغوب فيهم من جهة وحتى يتمكن من استعمال المبنى المنجز في الغرض الذي خصص له⁽³⁾.

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها و استعمالها، يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي على مستوى الدائرة⁽⁴⁾. تقوم هذه اللجنة بالتأكد من المطابقة كما يمكنها مراقبة مدى خضوع البنىات لأشغال التهيئة التي يقوم بها المستفيد من رخصة البناء⁽⁵⁾.

وتجتمع اللجنة المذكورة أعلاه بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك في أجل خمسة عشر (15) يوم، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل⁽⁶⁾، وبعد عملية المراقبة تعد اللجنة محضر الجرد فورا، و تذكر فيه كل الملاحظات رأي اللجنة و يتم توقيعها من طرف اللجنة في نفس اليوم.

¹ - بلخير حلمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، ميدان الحقوق والعلوم، شعبة الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012/2013، ص 54.

² - مادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

³ - JACQUOT HENRI ,PRIET François , droit de l'urbanisme, 6eme édition, DALLOZ, Paris , 2008, p 793.

⁴ - مادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

⁵ - غواس حسينة، مرجع سابق، ص 102.

⁶ - يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي المستفيد من رخصة البناء بمهلة من أجل إعطائه فرصة من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها. أما إذا بينت عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليه، ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو رفضها عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من قانون رقم 29/90⁽¹⁾.

وإذا كانت رخصة البناء مسلمة من قبل الوالي، فإن شهادة المطابقة تسلم من طرف الوالي⁽²⁾.

أما بالنسبة لعدم تسليم شهادة المطابقة تكون في الحالات التالية:

- البنايات المشيدة في أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها،
- البنايات المتواجدة بصفة اعتبارية بالمواقع المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية ولأثرية، وبحمائية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها،
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع،
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.

يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعن سلميا في حالة إذا لم يرضه الرد أو في حالة سكوت السلطة المختصة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون تسليم الرخصة

¹ - مادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، شعبة: الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2014/2013، ص 29.

أو الرفض المبرر خلال خمسة عشر (15) يوم، و في حالة سكوت الولاية يمكن له أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، حتى تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية، بالرد بالإيجاب على صاحب الطعن أو إخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن لصاحب الطلب أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾.

أما إذا كان تسليم الشهادة من اختصاص الوالي يمكن لصاحب الطلب أن يرفع طعن لدى الوزارة المكلفة بالتعمير بنفس الأشكال المعمول بها مع رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾.

ثانيا: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجري عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽³⁾، ويتم الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، ويتم إجراء المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حماية لحقوق الجوار والارتفاق الذي يحددها القانون، وبالتالي علم السلطة الإدارية بانتهاء الأشغال، فمن واجبها الرقابة الدورية لأجل التأكد من المطابقة⁽⁴⁾، هذا ما جاءت به المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، إلا أن المشرع الجزائري في المرسوم الجديد لم ينص على هذه الحالة، لكن قانون رقم 15/08، نص في المادة 83 على العقوبات كل من لا يصرح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة بغرامة مالية.

كخلاصة نستنتج أن المشرع الجزائري أصدر مجموعة من القوانين المنظمة للتهيئة والتعمير، من خلالها تحدد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال لاستغلال الأراضي، إلا أن مراقبة احترام هذه المقاييس يقتضي مجموعة من الآليات والأدوات الفنية، والتي تتلخص في شهادة التعمير، رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة التقسيم، ورخصة الهدم، وذلك من أجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا دستوريا معترف به، كما أعطى سلطة مراقبة ومتابعة أشغال التهيئة والتعمير لرئيس المجلس

¹ - مادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

² - عادل عميرة، مرجع سابق، ص 30.

³ - جبري محمد، مرجع سابق، ص 109.

⁴ - برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الإقتصادي وقانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة،

الشعبي البلدي، والأعوان المؤهلين قانوناً، والبحث عن مرتكبي مخالفات التهيئة والتعمير، سواء أثناء تنفيذ الأشغال أو بعد الانتهاء منها، كما ألزم صاحب رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال أن يقوم بطلب شهادة المطابقة، فقد جاء القانون 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 لوضع حد لتجاوزات في حركة البناء، إلا أن الرقابة التي حولها المشرع للإدارة غير فعالة نظراً لإمكانية تعسف الإدارة لاستعمال حقها وكذا عدم احترام الأشخاص للنصوص القانونية المنظمة للتهيئة و التعمير.

الفصل الثاني
الرقابة القضائية في مجال
التهيئة و التعمير

بالرغم أن الإدارة هي التي تختص في فرض احترام قواعد العمران من الدرجة الأولى، غير أن القضاء له دور هام وفعال في زجر مخالفات التعمير وفي فرض احترام القواعد والمقتضيات المنصوص عليها⁽¹⁾، حيث يعد الرقيب الفعلي الوحيد على التوازن المطلوب بين حقوق الإدارة وحقوق الأفراد العاديين سواء كان قضاء إداري أو قضاء عاديا. وما تجدر الإشارة إليه هو أن قطاع التعمير يشكل مجالا خصبا للمنازعات، وذلك نظرا لتعدد القواعد الموضوعية والشكلية التي تؤطر هذا النظام القانوني، الأمر الذي يرتب عليه وجود الكثير من المنازعات⁽²⁾، فبالنسبة للقرار الإداري يمكن أن يكون محلا للطعن بموجب دعوى الإلغاء، أو أن يكون محل دعوى المسؤولية الإدارية متى تسبب هذا القرار اضرار للشخص، و بالتالي تكون الجهة المختصة القضاء الإداري (المبحث الأول)، كما يمكن أن تكون المنازعات في قرارات التهيئة والتعمير عن طريق القضاء العادي بشقيه المدني والجزائي (المبحث الثاني).

¹ - عباس راضية، مرجع سابق، ص 351.

² - قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2013، ص 72.

المبحث الأول

رقابة القضاء الإداري

الرخص العمرانية هي عبارة عن قرارات إدارية فردية صادرة عن الإدارة هذا يعني أن القضاء يلعب دور هام في زجر مخالفات التعمير وفرض احترام القواعد والمقتضيات المنصوص عليها⁽¹⁾. فقرارات التعمير تصدر بنفس الأشكال والقيود المعمول بها في جميع القرارات الإدارية الفردية، حيث يجب ان تصدر هذه القرارات حسب الاجراءات والأشكال المنصوص عليها وتوفر على جميع أركان القرارات الإدارية⁽²⁾، فبالنسبة للقرارات التي تصدرها الإدارة في مجال التهيئة والتعمير تخضع لرقابة القضاء الإداري من حيث مدى مشروعيتها (المطلب الأول)، أو من حيث المسؤولية المترتبة عنها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

دعوى المشروعية في مجال التهيئة والتعمير

تثور منازعات المشروعية في مجال التهيئة والتعمير، حول منازعات رخصة البناء و رخصة التجزئة والهدم، غير ان معظم ما يعرض على القاضي الإداري في هذا مجال⁽³⁾، يتعلق بدعوى إلغاء قرار متعلق برخص البناء غير المشروعة (الفرع الأول) وحالات رفع دعوى الإلغاء (الفرع الثاني).

الفرع الأول

دعوى الإلغاء

يلعب القضاء الإداري دور هام في مراقبة مدى مشروعية قرارات الإدارة الصادرة بإرادتها المنفردة، والحكم بإلغائه⁽⁴⁾. فالقاضي ينظر في الطعن في قرارات السلطات الإدارية⁽⁵⁾، و لقد أجاز المشرع

¹ - غواس حسينة، مرجع سابق، ص 130.

² - عباس راضية، مرجع سابق، ص 351.

³ - قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 74.

⁴ - DUPUIS George, GUEDON Marie-José, CHRETIEN Patrice, droit Administratif , 7^{ème} édition, DALLOZ, Paris, 2000, p556.

⁵ - مادة 161 من الدستور 1996، مرجع سابق.

الجزائري لطالب الرخصة او الشهادة في حالة صدور قرار رفض منحها⁽¹⁾، رفع دعوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن مخالقات السلطات الإدارية امام الهيئات القضائية الإدارية سواء كان القرار ضمني أو صريح بمنح الرخص والشهادات⁽²⁾، ولقبول دعوى الإلغاء فلا بد أن تتوفر مجموعة من الشروط ، المتمثلة في الشروط الشكلية (أولاً) الشروط الموضوعية (ثانياً).

أولاً: الشروط الشكلية

إن شروط قبول الطعن في قرار الإدارة المتعلق بالرخص العمرانية، لا تختلف من حيث المبدأ عن الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء، فتندرج تحت الشروط الشكلية في هذا المجال اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة (1) الشروط المتعلقة بالطاعن (2)، والشرط القرار الإداري (3) والشروط المتعلقة بالتظلم و مواعيد الطعن القضائي (4).

1 (الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى الإلغاء في مجال التعمير

قانون التهيئة والتعمير لم ينص على كيفية معالجة منازعات التعمير، فيستوجب الأمر العودة للقواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فهو أول شرط شكلي يتعلق بقواعد الاختصاص النوعي والمحلي لمعرفة الجهة القضائية المختصة التي ترفع أمامه الدعوى، فبالنسبة للاختصاص النوعي فالجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى الإلغاء التي تنصب على القرارات الإدارية ، حددتها المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الهيئات التي يؤول الاختصاص في دعاوى الإلغاء المرفوعة ضدها أمام القضاء الإداري، كما فصلت المواد 801 و 900 في توزيع الاختصاص بين المحاكم الإدارية ومجلس الدولة بالنظر دائماً إلى مصدر القرار محل الطعن.

¹ - زردوم صورية، مرجع سابق، ص 395.

² -بعللي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 126.

إن القرارات الإدارية التي تكون محل دعوى الإلغاء في مجال قانون التهيئة والتعمير تتمثل في رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو الهدم أو المطابقة، استنادا إلى عدم احترام الإدارية لمقتضيات المشروعية⁽¹⁾.

أما الاختصاص المحلي فتكون أغلب قرارات في مجال التعمير صادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي فإن المحكمة الإدارية التي تتبعها البلدية أو الولاية إقليميا هي المختصة في دعوى الإلغاء.

(2) الشروط المتعلقة بالطاعن

لقد نصت المادة 13 من قانون 09/08، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽²⁾، على أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون" باستقراء المادة نجد أنها حددت الشروط التي يجب توافرها في الطاعن وهي: الصفة، المصلحة والأهلية.

(أ) الصفة و المصلحة

نقصد بالصفة أن يكون للمدعي حق المطالبة بالحق، أو وكيله، ولا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقا، أو مركزا قانونيا لِنفيه⁽³⁾.

أما المصلحة نقصد بها كل منفعة متولدة عن استعمال الحقوق، ويشترط أن تكون المصلحة شخصية في إلغاء القرار الإداري وقد تكون مادية او معنوية، وتكون المصلحة مباشرة ومحتملة⁽⁴⁾.

¹ - بودريوه عبد الكريم، "اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير"، دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الاعتبارات البيئية، الملتقى الوطني الأول حول تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة، منشورة في مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، جامعة عبد الرحمان بن باديس، مستغانم، المنعقد يومي 15 و 16 ماي 2013.

² - قانون رقم 09/08، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ج.ر.ج.ج، عدد 23، صادر في 23 أبريل 2008.

³ - بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2010/2011، ص 103.

⁴ - بوجادي عمر، مرجع نفسه، ص 104.

الأصل أن الدعوى ترفع مباشرة من قبل طالب الرخصة الذي رقع طلبه، إلا أنه في مجال التعمير، فيجوز للغير كذلك رفع هذه الدعوى ذلك على النحو التالي:

- الشريك في الشروع

قد يتنازع في قرار رخصة البناء الشريك في الشروع، حيث جاء في قرار مجلس الدولة الغرفة الثامنة ملف رقم 005999، فهرس بتاريخ 2004/01/06 على ما يلي:

حيث أن ملك المستأنف عليها لنسبة من العمارة لا يعطيها الحق باتخاذ تغييرات في الرواق الموجود بمدخل العمارة دون الحصول مسبق على رخصة جميع المالكين بالاشتراك الآخرين الذين يملكون باقي النسبة⁽¹⁾، وهذا ما أكدته المادة 717 من القانون المدني⁽²⁾، حيث أنه إذا قام احد الشركاء بالبناء على جزء قد فرز من الارض الشائعة دون ان يحصل على موافقة اصحاب ثلاثة أرباع فانه يجوز لباقي الشركاء، او احدهم ان يرفع دعوى، يطالب فيها البناء وإلغاء قرار منح الرخصة⁽³⁾.

- الغير صاحب المصلحة

في مجال رخصة البناء يجب ان نراعي عند منحها حقوق الغير، وعندما يمس هذا الاخير بحالة يحميها القانون، فهذه الحالة عادة ما يكون من جيران المستفيد الذين حرّموا من حق المطل وعدم البناء على قنوات صرف المياه، فصاحب المصلحة له الحق ان يطلب الغاء قرار منح رخصة البناء⁽⁴⁾.

¹ - بوضياف عمار، منازل التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه و القانون، العدد الثالث، الجزائر، 2013، ص.ص 8-9.

² - تنص المادة 717 من قانون المدني على انه "الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع (3/4) المال الشائع، يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع لهذا المال من تقديرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن يخالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان."

³ - قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 78.

⁴ - بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 08.

الجمعيات

يمكن للجمعيات المشكلة بصفة قانونية والتي تنشط في اطار التهيئة والتعمير، بموجب قانونها الاساسي ان تطالب بإبطال قرار الترخيص الذي يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

ب) شرط الاهلية

نصت المادة 40 من قانون المدني على انه " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجز عليه، يكون كاملاً الاهلية لمباشرة حقوقه المدنية.

وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة." حسب نص المادة يقصد بالأهلية صلاحية لمباشرة الاجراءات امام القضاء باسمه أو لمصلحة الآخرين⁽²⁾. وذلك بالنسبة للشخص الطبيعي فإذا توفرت الشروط يمكن له رفع دعوى الإلغاء سواء تعلق الأمر بإحدى الرخص أو الشهادات.

أما الشخص المعنوي نصت عليه المادة 50 من القانون المدني، فإنه يتمتع بحق التقاضي عن طريق ممثله القانوني الذي يعبر عن إرادته، وممثل البلدية هو رئيس المجلس الشعبي البلدي فيرفع دعوى باسم البلدية⁽³⁾، أما الولاية ممثلاً القانوني هو الوالي فله الحق ان يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقضي بمنح رخصة البناء وذلك في حالات لا تدخل ضمن اختصاصاته وإنما ضمن اختصاصات الوالي⁽⁴⁾.

¹ - مادة 74 من قانون رقم 29/90، مرجع سابق.

² - بوشعور وفاء، سلطات القضاء الاداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق، شعبة القانون الإداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2010، ص 31.

³ - مادة 82 من قانون 10/11، مرجع سابق.

⁴ - مادة 106 من قانون رقم 07/12، مؤرخ في 21 فبراير سنة 2012، يتعلق بالولاية، ج. ر.ج.ج، عدد 12، صادر في

29 فبراير 2012.

3) شرط القرار الإداري المسبق

هو ذلك القرار الذي تصدره الإدارة المكلفة بمنح رخصة التعمير بعد طلب وجه لها لذلك الغرض، يتضمن إما الموافقة على منح الرخصة أو رفض أو تأجيل⁽¹⁾، فهو عمل قانوني يصدر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الولائي أو الوزير المكلف بالتعمير، ولا بد ان يكون القرار المطعون فيه صادر من جهة مختصة وأن يكون نهائي مرتبا لأثر قانوني معين⁽²⁾، ويأثر قرار الرفض أو المنح سلبيا على مصالح وحقوق رافع الدعوى، فيحاول طالب الرخصة إبطال قرار الإدارة الصادر بالرفض ويبرز دور القاضي هنا في مراقبة مدى مشروعية النشاط الذي قامت به الإدارة عند رفضها لتسليم الرخصة، فيكفي للمدعي ان يقدم القرار الإداري المتنازع فيه مباشرة لرقابة القاضي الإداري دون شرط آخر، أي وجود القرار الإداري قبل اللجوء القضاء الإداري يعني يسبق الدعوى القضائية، فهو يشكل من جهة شرط بذاته لقبول الدعوى القضائية، ومن جهة أخرى موضوع الرقابة القضائية⁽³⁾.

4) الشرط المتعلق بالتظلم وميعاد الطعن القضائي

التظلم الإداري هو الطلب أو الالتماس الذي يقدمه الشخص الى الإدارة ، من أجل مراجعة قرارها أو إلغائه كلياً أو جزئياً دون اللجوء إلى القضاء⁽⁴⁾، وهو إجراء جوازي هذا ما جاء في نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽⁵⁾، وكذلك ما جاء في المرسوم التنفيذي 19/15 في مجال الرخص في المواد (31، 62، 82) وفي الشهادات المواد (06، 40، 69)، والتي تم نكرها في الفصل الأول من ومذكرتنا، وكذا ما جاء في نص المادة 63 من قانون رقم 90-29، التي نصت على أنه "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا

¹ - خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010/2009، ص 66.

² - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 91.

³ - خضراوي أمال، مرجع سابق، ص 66.

⁴ - POULET Nadine – LECLARC Gibot, droit administratif, sources, moyens, contrôles, 4^{eme} édition, Bréal, France, 2011, p.p 93-94.

⁵ - تنص المادة 830 من قانون 09/08 على أنه: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه".

سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له.¹

يشترط أن يكون التظلم حين رفعه من طرف المخاطب بالقرار ولائي أي موجها إلى الجهة المصدر القرار ذاته⁽¹⁾.

المعني بالأمر إذا اختار التظلم قبل رفع دعوى الإلغاء، فإن مدة التظلم هي أربعة (4) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار ، فإذا سكتت الإدارة خلال شهرين من تاريخ تقديم التظلم فإن ذلك يدل على الرفض، وفي هذه الحالة للمتظلم الحق في تقديم طعنه القضائي في اجل شهرين⁽²⁾ ، وهذا ما ورد في نص المادة 2/830 من قانون إ.م.إ.د .

أما إذا اختار المعني بالأمر الطريق القضائي مباشرة، فإن ميعاد رفع الدعوى هو أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار⁽³⁾ ، وهذا ما نصت عليه المادة 829 من قانون إ.م.إ.د على أنه: " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي " .

يكون الطعن ضد القرارات الصادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أمام المحكمة الإدارية طبقا لنص المادة 800 من ق.إ.م.إ، أما القرارات الصادرة من طرف الوزير المكلف بالتعمير فالطعن بالإلغاء يكون امام مجلس الدولة 901 من ق.إ.م.إ. ويكون القرار الإداري مصحوب بعريضة مكتوبة وموقعة من محامي وهذا ما جاءت به المادة 815 و 816 من ق.إ.م.إ، أما بالنسبة للشخص المعنوي توقع العريضة من طرف الممثل القانوني للولاية أو البلدية.

¹ - بودريوه عبد الكريم، آجال رفع دعوى الإلغاء (وفق القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية)،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 10، بجاية، 2010، ص 18.

² - أمزيان كريمة، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010/2011، ص 70.

³ - بودريوه كريم، آجال رفع دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص.ص 18-19.

ثانياً: الشروط الموضوعية

بعد التأكد من توفر الشروط الشكلية لصحة الدعوى يتصدى القاضي للموضوع ، حيث تعتبر هذه الشروط أسس لرفع دعوى الإلغاء وهي الاسباب والحالات التي يمكن بواسطتها للقاضي المختص النظر في مدى مشروعية القرار الإداري محل الطعن⁽¹⁾ والمتمثلة في ما يلي:

1) عدم المشروعية الخارجية

إن ورد رد الإدارة على طلبات استصدار الرخص (البناء، التجزئة والهدم) في صورة قرار تعني وجوب توفر أوصاف المشروعية فيه بحيث تكون أركانه موجودة وصحيحة قانوناً⁽²⁾، فالقرار المشروع المنتج لآثار قانونية يصدر من الجهة المختصة أي الاختصاص (1) ووفق الشكليات والإجراءات المقررة قانوناً (2)

أ) عيب الاختصاص

يعرف الاختصاص على أنه الصلاحيات المخولة لشخص أو جهة إدارية على القيام بعمل معين على الوجه القانوني⁽³⁾. أما عيب الاختصاص يتمثل في حالة امتداد جهة إدارية على صلاحية جهة إدارية أخرى⁽⁴⁾. إلا أنه في مجال العمران وبالضبط في مجال تراخيص البناء، فإن هذا العيب هو نادر حيث أن المشرع الجزائري حصر الجهة الإدارية المختصة بمنح هذه الرخصة، حيث منح سلطة إصدار القرار بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي التي نصت عليها 65 من قانون رقم 29/90، حيث يتم تسليم رخصة البناء والتجزئة والهدم بصفتيه في حالة وجود مخطط شغل الأراضي و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وكذا المادة 66 من نفس القانون التي حددت اختصاصات الوالي في حالة البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمرانية، وفي حالة منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية⁽⁵⁾، والبناءات الواقعة في السواحل

¹ - بودريوه عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير، مرجع سابق، ص 55.

² - مرجع نفسه، ص 55.

³ - بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 163.

⁴ - عماري مريم، بوخاري مريم ، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة

الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2013/2012، ص 63.

⁵ - مادة 66 من قانون رقم 29 /90 مرجع سابق.

والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافة البارزة، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد، وكذا المادة 67 التي نصت على اختصاصات الوزير المكلف بالتعمير وذلك بالنسبة للمشاريع ذات أهمية وطنية وجهوية، وإذا تمادت أي جهة عن نطاق اختصاصاتها يشكل ذلك عيب عدم اختصاص الموضوعي يكون أساسا لإلغاء القرار⁽¹⁾.

أما بالنسبة لعيب الاختصاص المكاني، يكون إذا صدر قرار اداري عن جهة إدارية متضمن اتخاذ اجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطته، وبالتالي يكون بصدد عيب عن الاختصاص المكاني، وعليه تجاوز هذا النطاق الإقليمي في أحد القرارات الإدارية يعد اعتداء من جانب مصدر القرار على اختصاص الجهة التي يتبعها المكان الذي صدر بشأنه القرار⁽²⁾، مثلا إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة تجزئة لأرض تقع خارج إقليم بلديته.

أما عيب الاختصاص الزمني يكون في حالة ما إذا حدد القانون مدة معينة للقيام بالتصرف بحيث يلزم الجهة المختصة موضوعيا أن تقوم به خلال هذه المدة وإلا يلغى نظرا لبطلان زمانه⁽³⁾، وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 68240 بنص على: " من المقرر أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من تاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور، وتعطي هذه الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك لتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلا مهلة محددة أعلاه.

ومن ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانونا يعد تجاوز للسلطة. ومتى كان كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض⁽⁴⁾.

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص.ص 96-97.

² - درابلية آمنة، طربوش نعيمة، مرجع سابق، ص 66.

³ - بزغيش بويكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 89.

⁴ - قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 68240 مؤرخ في 1990/07/28، م.ق، عدد 01، 1992، ص 153.

ب) عيب الشكل و الإجراءات

نقصد بالإجراءات القرار الإداري التراتيب التي تتبعها الإدارية قبل اتخاذ القرار، أي التي تسبق إصداره نهائياً⁽¹⁾.

الأصل أن القرار الإداري لا يخضع في إصداره لشكليات معينة ما لم يستلزم القانون بإتباع شكل محدد⁽²⁾، إلا أنه من أجل حماية الحقوق والحريات وضمن المصلحة العامة، تجد الإدارة نفسها ملزمة بإتباع إجراءات وأشكال معينة، وفي حالة مخالفة الإدارة لذلك، فإن القرار يصاب بعيب الشكل والإجراءات⁽³⁾

ومن أهم صور الإجراءات نجد الاستشارة و التحقيق:

فتكون الاستشارة اختيارية حيث يمكن للإدارة أن تلجا إلى استشارة جهة أخرى دون أن يكون هناك نص يلزمها بذلك⁽⁴⁾، وقد تكون إلزامية في حالة وجود نص يلزمه الإدارة بأن تلجا إلى الاستشارة قبل اتخاذ القرار، هذا ما جاء في المواد 12-47-77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، حيث يجب على السلطة المختصة قبل منح أية رخصة باستشارة الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات، وعليه إذا صدر قرار الرفض أو المنح دون ان تتخذ الإدارة المختصة هذا الاجراء بعين الاعتبار يكون القرار معيبا بعيب الشكل والإجراء ، ويكون محل للطعن بالإلغاء.

أما التحقيق يكون بمخالفة الإدارة لهذا الإجراء مثال ذلك مخالفة إجراءات التحقيق من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالسياحة بالنسبة للبناء في المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي⁽⁵⁾.

1- بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 172.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 100.

3- شخاب ايمان ، أحمد صابر حوجو، مرجع سابق، ص 104.

4- بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 172.

5- قانون رقم 03/03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج.ر.ج.ج، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

أما عيب الشكل فيتمثل في عيب التسبيب، حيث في مجال العمران ألزم المشرع الجهة المختصة بإصدار قراراتها سواء بالموافقة أو الرفض أو التأجيل و تكون معللة قانونا وهذا ما جاءت به المادة 26 من قانون رقم 29/90⁽¹⁾.

2 (عدم المشروعية الداخلية

بالإضافة إلى رقابة القاضي للمشروعية الخارجية للقرارات الإدارية، يراقب القاضي المشروعية الداخلية التي تمس الأركان الموضوعية ، حيث يشترط أن يكون قائما على سبب موجود ماديا وصحيح قانونيا(السبب)، ومتوافق مع القانون(المحل)، ويكون الغرض منه تحقيق المصلحة العامة (الغاية)، وبالتالي فالقرارات الصادرة في مجال التعمير والرخص بالتحديد تكون محل دعوى الإلغاء إذا اختلفت إحدى هذه الأركان.

أ) عيب انعدام السبب

يقصد بعيب السبب في مجال التعمير انعدام الحالة أو الواقعة المادية أو القانونية التي تعتمد عليها الإدارة في اصدار قرارات التجزئة أو البناء أو الهدم⁽²⁾، فالمشرع يشترط أن يكون قرار الرفض مسببا إذ يمكن لمن يهمه الأمر ان يطعن في هذا الرفض أمام القاضي الإداري⁽³⁾. مثلا في حالة رفض تسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء على أساس أن الأرض لا يغطيها مخطط شغل الأراضي ثم يثبت بعد ذلك انعدام وجود هذه الأسباب⁽⁴⁾.

فإذا كانت القرارات منعدمة السبب كان ذلك كافيا لإلغائها على أساس عيب السبب، لأنه تعتبر رقابة القضاء الإداري على القرار الإداري الصادر في مجال العمران من حيث السبب من اهم الضمانات الأساسية لاحترام الإدارة لمبدأ المشروعية⁽⁵⁾.

1 - درابلية آمنة، طربوش نعيمة، مرجع سابق، ص 96.

2- عليي زهية، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012/2011، ص. ص 78،57.

3- شامة سماعيل، مرجع سابق، ص218.

4- عليي زهية، مرجع سابق، ص 78.

5- غواس حسينة، مرجع سابق، ص 133.

(ب) عيب المحل: (عيب مخالفة القانون)

يعتبر عيب المحل من أهم العيوب التي تتعرض إليها القرارات الإدارية في الموضوع وأكثرها شيوعاً، وممارسة للقضاء الإداري في رقابته على أعمال الإدارة العامة بما يتعلق بخروجها عن القواعد القانونية⁽¹⁾.

في مجال التعمير نجد عيب مخالفة القانون يشمل مخالفة قانون التهيئة و التعمير والمراسيم التنظيمية له التي تنظم النشاط العمراني، مثلاً أن تقوم السلطة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء أو التجزئة دون أن تكون موافقة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابق لوثيقة تحل محله⁽²⁾.

أو عندما تتجاهل الإدارة قاعدة قانونية مثلاً الحالة التي ترفض فيها الإدارة منح الرخصة بحجة أن تصاميم البناء لم يتم التأشير عليها من قبل مهندس معماري بالرغم أن مشروع البناء متواجد في إقليم البلديات المصنفة وهذا يتعارض مع المادة 55 من القانون رقم 29/90⁽³⁾.

(ج) عيب الغاية (الانحراف في استعمال السلطة)

يقصد بعيب الانحراف بالسلطة على أنه استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده له القانون والذي من أجله منحت لها هذه السلطات⁽⁴⁾.

يرتبط هذا العيب بركن الغاية في القرار الإداري هذا يعني أن هناك عيب في انحراف السلطة إذا أصدرت السلطة الإدارية قرارات البناء أو التجزئة أو الهدم أو شهادة التعمير أو التقسيم أو المطابقة، بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية⁽⁵⁾، وكذا سكوت الإدارة عن الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها قانوناً ثم صدور قرار بالرفض بعد انتهاء هذه المدة، اعتبره القضاء الجزائري تجاوز للسلطة ويستوجب إلغاء هذا القرار⁽⁶⁾. لأن الإدارة تعتبر حامية للمصلحة العامة فكيف لها أن تتجاوز

¹ - بوجادي عمر، مرجع سابق، ص 130.

² - عليلي زهية، مرجع سابق، ص 75.

³ - قارة تركي الهام، مرجع سابق، ص 83.

⁴ - بوالشعور وفاء، مرجع سابق، ص 78.

⁵ - عليلي زهية، مرجع سابق، ص 58.

⁶ - خثيري فاروق، حاج عمر لبنى، مخالفات البناء و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012/2011، ص 84.

هذه المصلحة من خلال قراراتها⁽¹⁾. فالإدارة باستعمال إجراءات في غير موضوعها ولغير الهدف المحدد لها تكون قد أساءت استعمال الإجراءات وانحرفت بها، ومن ثم تجاوزت السلطة⁽²⁾.

الفرع الثاني

نتائج دعوى الإلغاء

يترتب عن رفع دعوى الإلغاء إلغاء القرار المتعلق بالرخص والشهادات العمرانية (أولاً)، إلا أنه يمكن للقاضي أن يرفض ذلك (ثانياً)، كما يمكن للقاضي الاستعجال أن يصدر قرار بوقف تنفيذ قرار بناء على طلب المدعي (ثالثاً).

أولاً: إلغاء القرار المتعلق برخص وشهادات التعمير

إن قرار القاضي الإداري بالإلغاء، قد ينصب على إلغاء قرار منح الرخص و الشهادات العمرانية، أو رفض منحها أو تأجيل تنفيذها.

1) إلغاء قرار منح رخص وشهادات التعمير

إذا تبين أن القرار الذي يتضمن الرخص وشهادات التعمير مشوب بعيب تجاوز السلطة، فإن القاضي يحكم بإلغائه⁽³⁾، حيث أنه توضع أمام القاضي الإداري الأسباب التي تتأسس عليها دعوى الإلغاء، كأن تكون الأرض غير صالحة للبناء أصلاً، وقد يتعلق الأمر بالغير المتضرر من الرخصة كأن يتحصل شخص على رخصة بناء لتشييد بناية وبعد فترة من بداية الأشغال وجد جاره نفسه محروماً من المطل فيرفع دعوى طالبا إلغاء رخصة البناء، فإن حكم القاضي بإلغاء الرخصة تصبح البناية

¹ - مريم عماري، مريم بوخاري، مرجع سابق، ص 65.

² - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير (رخصة البناء نموذج)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2011، ص 127.

³ - بريفوش سعيد، ناتوري سمير، الرقابة القضائية على الرخص في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011 ص 24.

المشيدة بمثابة بناء دون رخصة الأمر الذي يفترض تصحيحه بإلغاء الرخصة، وهنا ينتهي دور القاضي عند الإلغاء⁽¹⁾.

(2) إلغاء قرار رفض منح رخص وشهادات التعمير

من المقرر قانوناً أنه بإمكان الإدارة رفض منح رخص وشهادات التعمير، مراعاة لمقتضيات خاصة حددها القانون، إلا أنه إذا تبين للقاضي الإداري أن رفض الإدارة منح إحدى رخص التعمير مشوب بعيب تجاوز السلطة، فإنه يلغي هذا القرار. وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا بتاريخ 1990/07/28، بقولها "تقضي المحكمة العليا... القول بأن المدعى له الحق في استلام رخصة البناء، بالتالي إبطال مقرر الرفض الصادر عن المدعى عليه"⁽²⁾.

(3) إلغاء قرار تأجيل تنفيذ رخص وشهادات التعمير

يكون الإلغاء في هذه الحالة عندما تقوم الإدارة بإصدار قرار يتضمن تأجيل تنفيذ رخص التعمير دون ذكر الأسباب، علماً أنه لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ، لأن ذلك يعد تجاوزاً للسلطة، إذ يقوم القاضي بإلغاء قرار تأجيل تنفيذ الرخصة⁽³⁾، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها بتاريخ 1987/04/18⁽⁴⁾.

ثانياً: رفض إلغاء القرار المتعلق برخص وشهادات التعمير

يكون ذلك في حالة صحة القرار الإداري الذي اتخذته الإدارة⁽⁵⁾، وقد صدر عن قرار عن المحكم العليا برفض الطعن المقدم عن السيد أحمد، المتضمن مطالبته بإلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي منح رخصة البناء، بحيث اعتبرت المحكمة أن الرخصة المقدمة قانونية⁽⁶⁾.

¹ - خضراوي آمال، ص 78.

² - بريفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 24.

³ - بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 94.

⁴ - للتفصيل راجع قرار رقم 53 878، مؤرخ في 1987/04/18، م.ق، عدد 03، 1990، نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الطبعة العاشرة، دار هومه، الجزائر 2010، ص 173.

⁵ - بريفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 22.

⁶ - بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 95.

ثالثا: وقف تنفيذ القرار المتعلق برخص وشهادات التعمير

لقد أقر المشرع الجزائري للمدعي إمكانية طلب وقف تنفيذ القرار الإداري، وهو ما يستفاد من المادة 2/833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص على أنه: "... غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري".

يجب أن تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة، وأن تكون متزامنة مع الدعوى المرفوعة في الموضوع، وفي حالة الاستئناف الذي يتقدم به أمام مجلس الدولة ضد القرار الصادر عن المحكم الإدارية القاضي برفض الطعن لتجاوز السلطة يأمر مجلس الدولة بوقف تنفيذ القرار الإداري في حالة توفر الشروط التالية: طلب المستأنف ذلك، ورود احتمالات بأن القرار يحدث أضرارا يصعب تداركها، جدية الأسباب المثارة لإلغاء القرار الإداري⁽¹⁾.

المطلب الثاني**دعوى التعويض**

تعرف دعوى التعويض على أنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقا للشكليات و الإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل لإصلاح الضرر التي أصابت حقوقهم بفعل نشاط الإدارة الضار⁽²⁾ (الفرع الأول). وعليه فإن الإدارة في مجال العمران وفي سبيل تحقيق المصلحة العامة العمرانية قد تكون مسؤولة قانونا عما تحدثه من أضرار للأفراد، من جراء هذا التدخل، سواء بخطأ منها أو بدون خطأ⁽³⁾ (الفرع الثاني).

¹- بريفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 23.

²- عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص 255.

³- قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 91.

الفرع الأول

شروط دعوى التعويض

لكي تقبل دعوى التعويض في مجال التعمير لا بد من توافر الشروط المقررة قانونياً، وهي وجود قرار إداري مسبق (أولاً)، وأن ترفع الدعوى من طرف المتضرر أمام الجهة القضائية المختصة (ثانياً)، في آجال محددة (ثالثاً).

أولاً : وجود قرار إداري سابق

من الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض الإدارية، شرط وجود قرار إداري مسبق ، فعلى الشخص المتضرر من قرار إداري أن يلجأ إلى الإدارة أولاً لمطالبتها بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به، فالإدارة تحدد موقعها من خلال ما يعرف بالقرار السابق والمتضمن إما إصلاح وجبر الضرر بقبول التعويض أو رفضه وفي هذه الحالة للمتضرر اللجوء إلى القضاء والمطالبة بالتعويض⁽¹⁾.

ثانياً: الاختصاص القضائي

للحصول على دعوى التعويض يجب أن ترفع أمام الجهة الإدارية المختصة⁽²⁾، وبالتالي يؤول الاختصاص إلى المحاكم الإدارية بالفصل في دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة المتعلقة برخصة البناء أو التجزئة، مهما كانت الجهة الإدارية المصدرة للقرار المتسببة في الضرر سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير⁽³⁾، هذا ما أكدته المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي جاءت فيها أنه:

" نختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

دعوى إلغاء القرارات الإدارية ودعوى تفسيرية ودعوى المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير ممرضة للدولة على مستوى الولاية،

¹ - سطوطح غنية ، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لحصول على شهادة الماستر، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012/2011، ص 141.

² - صالحى عبد الفتاح، مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية المشروعة، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2013/2012، ص 64.

³ - سطوطح غنية ، مرجع سابق، ص 141.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،
- دعاوى الفضاء الكامل،

القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة."

ثالثا: شرط الميعاد

تقوم دعوى التعويض إما على وجود قرار إداري كرفض منح رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال أو رفض منح رخصة البناء، أو عمل إداري مادي كهدم ما تم إنجازه من أشغال بمناسبة رخصة البناء أو التجزئة، عكس دعوى الإلغاء التي تنصب فقط على القرار الإداري.

إذا كانت دعوى التعويض مجتمعة مع دعوى الإلغاء فيجب في هذه الحالة احترام الميعاد حيث يجب أن ترفع في أجل أربعة أشهر (4) من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار المتضمن الرخصة أو الشهادة⁽¹⁾، أما إذا رفعت دعوى التعويض مستقلة عن دعوى الإلغاء ففي هذه الحالة لا تسقط الدعوى إلا بسقوط الحق المرتبطة به⁽²⁾، ويكون ذلك بمرور خمسة عشر (15) سنة من يوم وقوع الفعل الضار⁽³⁾.

يعتبر ميعاد رفع دعوى التعويض من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه، ولا يجوز الاتفاق على مخالفته⁽⁴⁾.

رابعا: شروط الطاعن

لقبول دعوى التعويض لابد أن يتوفر في الطاعن نفس الشروط المتبعة في الدعوى الإدارية والمدنية، لابد من وجود صفة ومصلحة طبقا لأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإلا ترفض الدعوى شكلا تحت طائلة لا دعوى بدون مصلحة⁽⁵⁾.

وشرط المصلحة في دعوى التعويض يعني وجوب رفع الدعوى من صاحب المركز القانوني الذاتي أو الحق الشخصي أي المالك أو صاحب طلب الرخصة أو بواسطة وكيله، أما بالنسبة للشخص المعنوي فيجب ان ترفع الدعوى على السلطات الإدارية المختصة والتي تملك الصفة القانونية

1 - سطوطح غنية ، مرجع سابق، ص 142.

2 - شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 121.

3 - مادة 133 من الأمر رقم 58/75، مرجع سابق.

4 - عوابدي عمار، مرجع سابق، ص 293

5 - مرجع نفسه، ص 311.

للتقاضي باسم ولحساب الإدارة العامة، كأن ترفع الدعوى ضد البلدية ممثلة لرئيسها، أو ضد الولاية ممثلة بالوالي⁽¹⁾.

وشرط الصفة في دعوى التعويض، يعني وجوب رفع دعوى من صاحب المركز القانوني الذاتي أو الشخصي، أو عن طريق نائبه القانوني، أما الإدارة ترفع على السلطات المختصة والتي تملك الصفة القانونية كما هو الحال بالنسبة للمصلحة المذكور أعلاه.

كما لا يقبل طعن إلا من ذي أهلية وذلك حسب نص المادة 40 من قانون المدني المذكورة أعلاه بالنسبة للشخص الطبيعي، أما الشخص المعنوي نصت عليه المادة 50 من القانون المدني السالفة الذكر.

كما يجدر الإشارة أن دعوى التعويض من الدعاوي الشخصية، وبالتالي يجب على المدعي أن يثبت نشاط الإدارة الضار خاصة في مجال رخصة البناء قد مس بحق ذاتي له⁽²⁾، أما فيما يتعلق بالمتضرر يمكن أن يكون صاحب الرخصة أو من طرف الغير كما هو الحال بالنسبة لدعوى الإلغاء. كما يمكن أن يرفع دعوى التعويض كل شخص تضرر بقرار الإدارة المتمثل في الغير.

الفرع الثاني

أسس دعوى التعويض في مجال الرخص والشهادات العمرانية

تخضع مسؤولية السلطات العمومية في ميدان التعمير في مجملها إلى القواعد العامة للمسؤولية الإدارية⁽³⁾، حيث تقوم مسؤولية الإدارة أساسا على الخطأ (أولا)، كما يمكن أن تقوم مسؤوليتها بدون خطأ (ثانيا).

أولا: الخطأ كأساس لمسؤولية الإدارة

إن قيام مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ، يستلزم وجود الخطأ⁽¹⁾، الضرر⁽²⁾، والعلاقة السببية⁽³⁾.

¹ - سطوطح غنية، مرجع سابق، ص 143.

² - سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، فرع : إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 81.

³-JACQUOT Henri, PRIET François, op.cit, p 885.

1- الخطأ

يعني أن تقوم الإدارة بعمل مادي أو تصدر قرار إداري مخالف للنصوص القانونية والمراسيم التطبيقية والتي لا بد على الإدارة مراعاتها في نشاطها الإداري، ومن بين الأخطاء التي تسأل عنها في مجال العمران نجد:

أ- منح رخصة أو شهادة غير مشروعة

يعد منح إحدى الرخص بطريقة مخالفة للقوانين والأنظمة المعمول بها خاصة تلك التي حددها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمراسيم التنفيذية المرتبطة به، يعد خطأ من الإدارة يستلزم التعويض، فممنح الإدارة رخصة البناء مخالفة لقواعد ارتفاع المباني، يشكل خطأ بإمكان المتضرر منه المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقته، هذا ما قضى به مجلس الدولة الفرنسي⁽¹⁾، كما أنه قد تمنح مثلاً رخصة البناء فيقوم صاحب الرخصة بتشيد بناء لكنه بعد ذلك يتضح أن رخصة البناء الممنوحة لم تراع فيها التوجيهات اللازمة، وبالتالي يصدر حكم بإلغائها فتتوقف أشغال البناء إما مؤقتاً أو نهائياً وفي بعض الأحيان تصل إلى درجة هدم البناية، ففي هذه الحالة يجد صاحب الرخصة نفسه قد قام بصرف نفقات كثيرة من أجل تشيد هذه البناية، وبالتالي يلجأ إلى رفع دعوى ويطلب فيها الإدارة تعويضه عما لحقه من ضرر⁽²⁾.

ب- رفض منح رخصة بدون مبرر قانوني

إذا رفضت الإدارة المختصة منح الرخصة بصورة غير مشروعة، أي بدون مبرر قانوني، فإن ذلك يعطي الحق لطالب الرخصة في أن يطلب التعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء هذا الرفض⁽³⁾.

¹ -بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص.ص 100، 102.

² -علي زهية، مرجع سابق، ص 67.

³ -بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 101.

حيث نجد أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بمنح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لخطر انهيار البناية⁽¹⁾، فرفض رئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخصة في هذه الحالة يعتبر خطأ بإمكانه إثارة مسؤولية البلدية⁽²⁾.

ج- سحب الرخصة أو الشهادة بطريقة غير مشروعة

بناء على فكرة الحقوق المكتسبة فإنه لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي سحب القرار المتضمن رخصة البناء الذي تم إصداره وفقا للقانون⁽³⁾، حيث أنه من المقرر قانونا، وعلى ما ثبت في القضاء استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه الإدارة ويكون منتجا للحقوق، وفي هذا السياق صدر قرار عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، بتاريخ 1982/11/27، قضى بأن القرار المتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة البناء، يكتسي الصيغة التنفيذية، ويرتب حقوقا للمستفيد منه دون أن يكون مشوبا بأية مخالفة، فإن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطان القرار باعتباره مشوبا بتجاوز السلطة⁽⁴⁾.

2 (الضرر

يعرف الضرر على أنه اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق⁵، إذا ارتكبت الإدارة خطأ في حق الأفراد سواء تمثل الخطأ في أعمال مادية أو قرار غير مشروع فالخطأ وحده لا يكفي لكي يفتح الحق في التعويض للفرد، بل يجب أيضا ان يصيب هذا الخطأ صاحب الشأن يضرر أو أضرار محددة⁽⁶⁾، وحتى يترتب عن مسؤولية الإدارة تعويض يجب أن يكون الضرر الذي يتمسك به طالب الرخصة ناتج مباشرة من الخطأ الإداري .

كما هو الحال بالنسبة للميادين الاخرى التي تترتب مسؤولية الإدارة فلا تقبل هذه الدعوى إلا إذا كان هناك ضرر محققا، مباشرا ومادي.

¹ - تنص المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على: "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية"

² - بريفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 27.

³ - مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 134.

⁴ - قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 29432، مؤرخ في 1982/11/27، م ق، 1990، عدد 01، ص 188.

⁵ - درابلية آمنة، طربوش نعيمة، مرجع سابق، ص 83.

⁶ - GERARD Patrick, 1 GERARD Patrick, pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel, 5^{ème} édition, EYROLLES, Paris, 2007, p64.

أ) يجب أن يكون الضرر حقيقيا

يتم تحقق الضرر بوقوعه وإثباته وهذا يعني ان يكون الضرر قد وقع فعلا أو سيقع مستقبلا إذا كان مؤكداً، وبالتالي لا يأخذ القاضي بالضرر الاحتمالي مثل الإدعاء بضياع حق الإيجار بسبب عدم منحه رخصة البناء لصاحب المشروع في وقتها⁽¹⁾، لكن في الواقع بالنسبة للقضاء الإداري فإنه لا يوجد أحكام له أقرت بضرورة توافر شرط الضرر الحقيقي، سواء في منازعات التعمير بوجه عام والمسؤولية الإدارية بوجه خاص⁽²⁾، والسبب في ذلك ناتج عن نقص الاجتهاد القضائي عن تقريرها لمسؤولية الإدارة على أساس الخطأ⁽³⁾.

ب) يجب أن يكون الضرر مادي

في مجال التعمير هناك العديد من الامثلة على الضرر المادي من بينها الأضرار المادية القابلة للتعويض المرتبطة بالبناء في حد ذاته، كحالة القرار غير الشرعي بتوقيف أشغال البناء والذي ينتج عنه ضرر مالي لصاحب الترخيص نتيجة الزيادة في أسعار مواد البناء⁽⁴⁾، أو نقص الإطالة والتهوية والإضاءة الطبيعية بسبب بناء غير قانوني أو أتعاب المهندس أو تكاليف اكتساب الملكية العقارية وغيرها⁽⁵⁾.

هذا ما جاءت به المادة 21 من المرسوم التنفيذي 175/91 على أنه: "يجب أن تقام البناءات، في ملكية واحدة لا تحجب الفتحات التي تثير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق المستوى الافقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات .

ويمكن أن تصل هذه الزاوية إلى 60 درجة بالنسبة للواجهة الأقل إنارة، شريطة أن يكون نصف عدد الغرف القابلة للسكن تنار من هذه الواجهة." وعليه إن الضرر الناتج عن عدم احترام هذه القاعدة العمرانية هو ضرر مادي يوجب التعويض.

ج) يجب أن يكون الضرر مباشر و ثابت

حتى يكون الضرر قابل للتعويض بالإضافة إلى الشرطين السابقين لا بد أن يكون ثابت في الوقت الحالي وفي المستقبل لأن الضرر الاحتمالي لا يعوض عنه⁽⁶⁾، كما أنه لا بد أن يكون

1- درابلية آمنة، طربوش نعيمة، مرجع سابق، ص 84.

2- قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 98.

3- عليي زهية، مرجع سابق، ص 68.

4- سبتي محمد، مرجع سابق، ص 84.

5- قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 99.

6- عليي زهية، مرجع سابق، ص 96.

الضرر مباشر إذا كان نشاط الإدارة هو السبب المباشر فيه، أي يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو نشاط الإدارة، ومن أمثلة على ذلك القرار الذي صدر عن المحكمة الإدارية الذي نشر بالمجلة الجزائرية 1966، فالشركة المدعية تطلب التعويض عن الضرر بسبب أشغال البناء التي تم القيام بها لمدة طويلة بشكل غير مألوف، والتي ترتب عنها انخفاض في إيجارات المساكن و استحالة الدخول إلى مركب الشركة، حيث أجابت المحكمة الإدارية بخصوص الحالة الأولى بأنه من غير الثابت أن الضرر المثار يمكن نسبته إلى الأشغال محل النزاع، لأنه انداك حصل انخفاض عام في جميع الإيجارات، ومن الصعب إثبات علاقة مباشرة بين الأشغال و الضرر، أما الحالة الثانية، هناك بالفعل علاقة مباشرة مع الأشغال مما يرتب عنها حق التعويض⁽¹⁾.

3- العلاقة السببية بين الخطأ والضرر

لتحقيق مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ لا بد بالإضافة إلى ركن الخطأ و ركن الضرر توافر العلاقة السببية بين الخطأ والضرر الذي سبق وإن شرحناه أعلاه، وبالتالي بتوافر الشروط الثلاثة تقوم مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ⁽²⁾، وعليه يتعين على القاضي الذي ترفع أمامه القضية في هذا المجال، أن يبحث عن وجود علاقة سببية بين المخالفة و الضرر.

ثانياً: المسؤولية الإدارية بدون خطأ

إذا كانت القاعدة العامة أن مسؤولية الإدارة تقوم على أساس الخطأ، فإنه يمكن في حالات أخرى أن تقوم مسؤوليتها على أساس فكرة المخاطر أي بدون إثبات خطأ الإدارة، إذ يكفي وجود علاقة سببية بين نشاط الإدارة والضرر الذي أصابه⁽³⁾.

ولقد تقررّت مسؤولية الإدارة على هذا الأساس لأول مرة في سنة 1974، حين قرر مجلس الدولة الفرنسي في قضية Navara أن رفض الإدارة التدخل لوقف المخالفات لقواعد التنظيم، لا يشكل خطأ من جانب الإدارة، إلا أنها مسؤولة عن التعويض، كون أن امتناع الإدارة من التدخل يشكل مخاطر تسبب في إلحاق الضرر⁽⁴⁾.

¹ - قارة تركي إلهام، مرجع سابق، ص 100.

² - سبتي محمد، مرجع سابق، ص 84.

³ - بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 227.

⁴ - بزغيش بويكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 102.

كما تنقرر مسؤولية الإدارة على أساس مبدأ المساواة للجميع أمام الأعباء العامة، ويظهر تطبيق ذلك على وجه الخصوص في مجال التهيئة والتعمير، في التعويض عن قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁽¹⁾.

ومن النصوص القانونية التي تلقي على عاتق الإدارة واجب السهر على احترام القواعد المنظمة للتهيئة والتعمير نجد المادة 115 من قانون البلدية التي تنص على: "... تتولى البلدية:

- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها،

- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن،

- السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة، غير القانونية".

يتضح من خلال هذه المادة أن الإدارة تكون مسؤولة عن عدم مراقبة عمليات البناء والتعمير وهذا حتى وإن لم ترتكب خطأ مباشر.

أما بالنسبة للشروط الضرر الموجب للتعويض في المسؤولية بدون خطأ، فإنه لا بد أن يكون الضرر خاصاً، ومفاده أن يمس الضرر شخص واحد أو عدد معين من الأشخاص بحيث يمكن تحديدهم اسماً، أما إذا مس الضرر مجموعة واسعة من الأشخاص يصبح عبئاً عاماً يتحمله الجميع، وبالتالي لا مجال للتعويض. كما يجب أن يكون الضرر غير عادي، وهو الضرر الذي يفوق ما يمكن أن يتحمله عادة الأفراد⁽²⁾.

المبحث الثاني

رقابة القضاء العادي

تعتبر الرقابة التي يمارسها القضاء العادي مكملة لتلك التي يمارسها القضاء الإداري، رغم أنها تختلف من حيث الهدف⁽³⁾، حيث يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص دون أن يتعدى بذلك إلى المنازعات في شرعية الرخصة، فإذا كانت القاعدة المحال بها مدنية

¹ - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 128.

² - عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، د.د.ن، الجزائر، 2005، ص 152.

³ - JACQUOT Henri, PRIET François, op.cit, p 919.

فتكون على أساس المسؤولية المدنية والجزاء في الغالب هو التعويض ويعود الاختصاص إلى القضاء المدني (المطلب الأول)، أما في حالة الإخلال بمخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير يكون من اختصاص القاضي الجزائي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

رقابة القاضي المدني

يختص القاضي المدني في المنازعات المتعلقة برخص التعمير التي يثيرها الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، حيث يجوز للمتضرر الذي له مصلحة أن يقيم دعوى مدنية ضد من يخالف قواعد التهيئة والتعمير إضرار به كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء أو التجزئة أو الهدم دون رخصة لكن بشرط أن تتسبب هذه الأعمال ضرر شخصي ومباشر للغير، ولتأسيس الدعوى المدنية في مجال التعمير لا بد من توافر الشروط (الفرع الأول) وتبيان آثار رفع دعوى المدنية المتعلقة بمجال العمران (الفرع الثاني)

الفرع الأول

شروط تأسيس الدعوى المدنية في مجال التهيئة والتعمير

أصبح للغير الحق في رفع دعوى مدنية لجبر الأضرار الناتجة عن مخالفات قواعد العمران (أولاً)، إذا ما أدت هذه المخالفات إلى إحداث الضرر (ثانياً)، مع إثبات العلاقة السببية بين مخالفة قواعد العمران والضرر (ثالثاً).

أولاً: مخالفات قواعد العمران

من أهم قواعد العمران وجوب الحصول على رخصة البناء والتجزئة، فهي تمس قاعدة من قواعد العمران، بهدف القيام بأشغال المراد تنفيذها بطريقة متطابقة مع هذه الرخص⁽¹⁾، التي تهدف إلى

¹ - بزغيش بويكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 06، عدد 02، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص 276.

حماية المصالح العامة، فكل ضرر ينجم عن مخالفة هذه القواعد يمكن إصلاحه أمام القاضي المدني⁽¹⁾، من بين المخالفات نجد ما يلي:

1 (مخالفة المرخص له لبنود الرخصة

يلزم المتحصل على إحدى رخص التعمير بأن يقوم بتنفيذ الأشغال بطريقة متوافقة مع أحكام الرخصة، فتشيد بناية بارتفاع مخالف للذي حدد في رخصة البناء أو فتح مطل غير قانوني على ملكية الغير، يعتبر مثيرا لمسؤولية صاحب الرخصة مدنيا تجاه الغير المتضرر⁽²⁾.

كما نجد رخصة البناء تفرض التزامات على صاحبها، فتعتبر حالة التنازل عن الأرض المجزئة للغير دون القيام بهذه الالتزامات مصدر التعويض المدني وهذا ما جاءت به المادة 32 من الرسوم التنفيذية رقم 19/15، حيث نصت على انه: "يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزئة أو كرائها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال، أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشمل على مبان موجودة في الأرض المجزئة المقرر إحداثها. يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة.

لا يعفى تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤولية إزاء المستفيد من القطع الأرضية، لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال."

1) مساس البناية بحقوق الغير

يمكن لأي مالك عقار يرى جاره قد تطاول في البناء، وذلك بعدم احترام قواعد البناء أن يرفع دعوى أمام ريس المحكمة في القضايا الإستعجالية للمطالبة بوقف الأشغال البناء في انتظار الفصل في دعوى الموضوع⁽³⁾. إن إقامة البناء على خلاف مقتضيات رخصة البناء عندما يسبب

1 - شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 123.

2 - بوريفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص.ص 52-53.

3 - بزغيش بوبكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، مرجع سابق، ص. ص 276، 277.

أضرار للغير فإنه يشكل مخالفة ومن ناحية ثانية لقواعد المدني في باب المسؤولية المدنية الامر الذي يترتب قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء اتجاه الغير، كعدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى مع توجيهات مخطط شغل الاراضي أو في حالة إقامة البناء على ارض مملوكة للغير⁽¹⁾.

كما يمكن لمن يرى أن الغير قد اعتدى على ملكيته بالبناء عليها بدون وجه حق أو سند أن يرفع دعوى أمام القاضي المكلف بالقسم العقاري، كما يمكن للشركاء أو أحدهم في الأرض الشائعة ان يطلبوا من القضاء المدني منع المدعي مواصلة أشغال البناء الجارية فوق القطعة الأرضية المشاعة بينهم⁽²⁾.

ثانيا: أن يترتب على مخالفة قواعد العمران ضررا

لتأسيس الدعوى المدنية لا يكفي وجود مخالفة لقواعد العمران فقط، وإنما يجب إثبات أن هذه المخالفة قد نتج عنها ضرر للغير، ويجب أن يكون هذا الضرر شخصا⁽¹⁾، مباشر⁽²⁾ ومحقق⁽³⁾.

1) أن يكون الضرر شخصا

للتعويض عن الضرر لا بد ان يمس الشخص في حقوقه أو مصالحه الشخصية، وكمثال على ذلك إقامة بناية تحجب عن الجار ضوء الشمس ومضار الجوار العادية وحق المطل⁽³⁾، هذا الوضع يجعل من الاشخاص الذين يصيبهم ضرر فعلي منها، متضررين شخصا من البناية⁽⁴⁾.

وهذا ما أكدته المادة 691 من قانون المدني على انه " يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له".

1 - خثيري فاروق، حاج أمير لبنى، مرجع سابق، ص 90.

2 - بزغيش بوبكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 277.

3- PECHEUL Arnel, droit de l'urbanisme, ellipse, Paris,2003, p 164.

4 - كشكش نورة، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، شعبة : قانون، تخصص: قانون إداري، جامعة قاصدي مرياح، ورقة، 2014/2013، ص 58.

وكذا المادة 709 من نفس القانون التي نصت على أنه " لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء.

وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجه لملك الجار على مسافة تقل عن مترين فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها أعلاه وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل".

و712 من قانون المدني التي نصت على "يجب أن تنشأ لمصانع ، والآبار، ولآلات البخارية وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافات المبنية في النواح وبالشروط التي تفرضه".

2) أن يكون الضرر مباشر

حتى تقبل الدعوى المدنية ضد المدعى عليه يجب أن يلحق ضرر بالغير ، ويلزم أن يكون الضرر مباشر⁽¹⁾، مثال على ذلك عدم التزام المبنى المجاور بقيود الارتفاع والذي يسبب بحرمانه من حق المطل⁽²⁾، وعليه فإن الضرر المباشر الناتج عن مخالفة قواعد العمران لا يكون إلا للمصلحة العامة، ذلك أن تشريعات العمران والبناء تستهدف إلى حماية المصالح العامة دون المصالح الخاصة⁽³⁾.

3) أن يكون الضرر محقق

لا يمكن للأشخاص المتضررين المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن بناية غير مشروعة إلا إذا كان الضرر محققا وموجود⁽⁴⁾، ويستوي في ذلك أن تكون آثاره مجسدة أو أن وقوعه في المستقبل أمر مؤكد نتيجة قيام أسباب هذا الضرر في الحاضر على أن نتائجه أو بعضها قد تراخت إلى المستقبل⁽⁵⁾.

ثالثا: العلاقة السببية بين مخالفة قواعد العمران و الضرر

يتعين على القاضي الذي يرفع أمامه القضية في هذا المجال أن يبحث عن وجود علاقة سببية بين المخالفة المرتكبة والضرر الذي لحق المتضرر⁽⁶⁾، فيطبق في هذا الشأن المبادئ العامة

¹ - DROBENKO Bernard, op.cit, p 306.

² - سبتي محمد، مرجع سابق، ص 109.

³ - جبيري محمد، مرجع سابق، ص 147.

⁴ - بزغيش بوبكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 278.

⁵ - بوريفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 56.

⁶ - بزغيش بوبكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 278.

للمسؤولية المدنية التي تقتضي بأن الضرر يجب أن يكون راجع المخالفة المرتكبة⁽¹⁾، وهي تلك العلاقة المنطقية والمباشرة بين مخالفة قواعد العمران والضرر، إذا لو لا وجود المخالفة لما حدث الضرر⁽²⁾.

الفرع الثاني

آثار رفع الدعوى المدنية المتعلقة بالعمران

إذا تسبب البناء غير المشروع في ضرر شخصي للغير، و استطاع هذا الأخير إثبات ذلك فإن له إمكانية رفع دعوى مدنية للمطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر⁽³⁾، الذي لحق به من جراء التعدي على قواعد العمران⁽⁴⁾، وذلك بالتعويض الذي ينطق به القاضي إما أن يكون مادي كالأمر بالمطابقة بالمطابقة أو الهدم في المخالفات المتعلقة برخصة البناء (أولاً)، كما يمكن ان يكون عبارة عن تعويض بمقابل نقدي (ثانياً).

أولاً: التعويض العيني

نقصد بالتعويض العيني هو التعويض عن الضرر بإجبار المدعى عليه بالتنفيذ العيني على أساس الإخلال بالالتزام قانوني، فالشخص الذي يبني حائط يسبب بذلك ضرراً لجاره متى ثبت الخطأ ملزم بإزالته⁽⁵⁾، ويجد التنفيذ العيني أساسه القانوني في نص المادة 173 من القانون المدني التي نصت على انه "إذا التزم المدين بالامتناع عن عمل وأخل بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطالب إزالة ما وقع مخالفاً للالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء الترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين".

وباعتبار أن القواعد العمرانية من مصادر الالتزام فإن القاضي المدني ملزم قانوناً بطلب المدعي المتمثل في الهدم وذلك وفق ما جاءت به المادة 784 من قانون المدني على أنه "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضاء صاحبها فلصاحب الأرض أن

¹ - عمروش حياة، عمروش رزيقة، مرجع سابق، ص 81.

² - ADJA Djillali, op.cit, p 294.

³ - بزغيش بويكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 279.

⁴ - عمروش حياة، عمروش رزيقة، مرجع سابق، ص 82.

⁵ - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام، منشورات حلب، بيروت، 2008، ص.ص 816-817.

يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت ازالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقائها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها " .

فالمشعر الجزائري أقر بحق المتضرر من بناية غير مشروعة أن يطالب بهدمها إلى جانب المطالبة بالتعويض (1).

ثانيا: التعويض النقدي

يعتبر التعويض النقدي من المسؤولية التقصيرية باعتبار أن كل الأضرار يمكن تقييمها نقداً(2)، استنادا إلى المادة 124 من القانون المدني(3)، وبالتالي يحق للمدعى في الدعوى المدنية طلب الحصول على تعويض نقدي، على اعتبار أن مخالفة القواعد العمرانية هي خطأ من المدعى عليه تسبب في الإضرار بالمدعي(4)، وللقاضي المدني تقدير مدى مسؤولية المدعى عليه تبعا لطبيعة الضرر(5).

إلا أنه في هذا المجال قد يكون مقيد، عملا بمبدأ الجنائي يقيد المدني وذلك باقتران الدعوى المدنية بأخرى جزائية بتحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة، واختيار الطرف المضرور مباشرة الدعوى المدنية أمام القاضي المدني، وبالتالي لا يتم الفصل في الدعوى المدنية إلي حين الفصل نهائيا في الدعوى الجزائية، كما يفرض أن يتقيد القاضي المدني بالوقائع التي فصل فيها بالحكم الجزائي(6).

1 - بزغيش بويكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 280.

2 - عمروش حياة، عمروش رزيقة، مرجع سابق، ص 83.

3 - نصت المادة 124 من القانون المدني على أنه: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

4 - حيجة أنيسة، حمامي أنيسة، البناء بدون رخصة ، طرق الوقاية منه ومكافحته، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم: القانون العام، التخصص:قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011، ص 44.

5- تنص المادة 132 من القانون المدني على أنه: "يعين القاضي طريقة التعويض تبعا للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسما، كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا، ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدر تأمينا".

6 - برفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 60، 61.

المطلب الثاني

المتابعة الجزائية

تعتبر الدعوى الجزائية في مجال التعمير من الآليات الضامنة لاحترام قواعد التعمير وعدم مخالفتها⁽¹⁾، والتي يمكن ردها إلى الأساس الذي تقوم عليه (الفرع الأول)، الجزاءات المترتبة عنها وتكييفها القانوني (الفرع الثاني)، أو إلى كيفية المتابعة (الفرع الثالث)⁽²⁾.

الفرع الأول

أساس المتابعة الجزائية في مجال التعمير

يتدخل القاضي الجزائي في مجال التعمير من أجل مراقبة ومتابعة مرتكبي الجرائم المتعلقة بها، والتي حددها المشرع الجزائري في القانون 29/90 المعدل والمتمم والقانون 15/08، وتتعلق أساسا بجرائم رخص التعمير (أولا)، والجرائم المتعلقة بالشهادة المطابقة (ثانيا).

أولا: الجرائم المتعلقة برخص التعمير

1- الجرائم المتعلقة برخصة البناء

تنص المادة 76 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على أنه: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"، وعليه يتضح من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري قد نص على نوعين من الجرائم المتعلقة برخصة البناء، والمتمثلة في جريمة البناء بدون رخصة، وجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.

¹ - جبري محمد، مرجع سابق، ص 149.

² - بريفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص 37.

أ- جريمة البناء بدون رخصة

هناك من يعرف جريمة البناء بدون رخصة على أنها: الجريمة التي يقوم بها الجاني، بإنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو التعديل أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة⁽¹⁾.

كما تعرف أيضا على أنها تنفيذ أشغال أو استعمال أرض دون رخصة بناء في مجال يفرض فيه الحصول على رخصة بناء مسبقة⁽²⁾.

كما تضمن القانون 15/08 جريمة مرتبطة برخصة البناء وهي جريمة الربط النهائي للبناءية غير قانونية بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة⁽³⁾.

ب- جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء

بالرجوع إلى نصوص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا نجد ما يخص بالتفصيل أشكال مخالفة أحكام رخصة البناء إلا ما جاء في نص المادة 76 منه والتي تمنع الشروع في أشغال البناء المخالفة للمخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

وعليه نجد أن المشرع اشترط عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة وإلا عد ذلك مخالفة يعاقب عليها⁽⁴⁾، وعليه فإنه يقع على عاتق صاحب رخصة البناء، التزام بتنفيذ ما ورد فيها واحترامها للأصول الفنية وفق المستندات والرسومات والبيانات التي منح الترخيص على أساسها ولا يجوز إدخال أي تغيير في المخططات المعتمدة⁽⁵⁾.

¹ - بن نجاعي نوال ريمة، "المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المنعقدة يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 408.

² - عايدة دريم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة باتنة، عدد 39، 2014، ص 151.

³ - مادة 88 من القانون 15/08، مرجع سابق.

⁴ - عايدة دريم، مرجع سابق، ص 152.

⁵ - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، أنواع المسؤولية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2006، ص 23.

وتتخذ هذه الجريمة عدة صور من بينها: تجاوز معامل شغل الأرض، تجاوز معالم شغل أرضية الطريق، عدم احترام الارتفاع المرخص به، تعديل الواجهة، أو انجاز منافذ غير قانونية⁽¹⁾.

كما يعتبر عدم إنجاز البناء في الآجال المحدد في الرخصة من صور مخالفة أحكام رخصة البناء وهو ما تضمنه القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها⁽²⁾.

2- الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة

نص القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة والتمثلة فيما يلي:

أ- إنشاء تجزئة مجموعة سكنية أو تشييد بناية دون رخصة التجزئة

تعرف رخصة التجزئة بأنها تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء، من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير، وعليه فإنه كل إنشاء تجزئة، مجموعة سكنية أو تشييد بناية دون رخصة تجزئة يعد جريمة يعاقب عليها⁽³⁾.

ب- بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية لم يحصل بشأنها على رخصة تجزئة

إضافة إلى هذا التعريف السابق للتجزئة، كذلك تعتبر القسمة من أجل البيع أو الإيجار، فكل عملية بيع قطع أرضية من تجزئة أو من مجموعة سكنية لم يحصل في شأنها على رخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع تعد جريمة يعاقب عليها القانون⁽⁴⁾.

3- الجرائم المتعلقة برخصة الهدم

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعداد جرائم رخصة الهدم ضمن المخالفات العمرانية المشار إليها في المادة 76 من القانون 90-29 المعدل والمتمم⁽¹⁾، ولكن بالتدقيق في القواعد العامة لقانون التهيئة

¹ - شامة سماعين ، مرجع سابق، ص226.

² - تنص المادة 78 من القانون رقم 15/08 على أنه: "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء".

³ - مادة 8/2 و 03 من القانون رقم 15/08، مرجع سابق.

⁴ - مادة 8/2، 77 مرجع نفسه.

التهيئة والتعمير، نستشف حالات يمكن تطبيقها على رخصة الهدم واعتبارها مخالفات في أحكامها⁽²⁾، والمتمثلة في:

أ- القيام بأشغال الهدم دون رخصة

يعد القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلية، لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم جريمة يعاقب عليها القانون⁽³⁾، وفي هذا الصدد يحرر العون المؤهل قانونا حسب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 بتحرير محضر بذلك .

ب- القيام بأشغال الهدم غير مطابق لأحكام رخصة الهدم

تهدف رخصة الهدم إلى إمكانية استعمال العقار، ومن أجل تحقيق ذلك يجب أن تتم عملية الهدم في إطار منظم وتحت مراقبة الإدارة، لضمان عدم المساس بالقطاعات أو الأماكن التي اعتبرها المشرع كشروط لإلزامية رخصة الهدم، ومراعاة للالتزامات التي تفرضها عن طريق مطابقة الأشغال للرخصة الهدم، وعليه فإن القيام بأشغال الهدم بطريقة غير مطابقة للرخصة، يؤثر سلبا على الأماكن المحمية وكذا البناءات المجاورة لها، مما يجعلها جريمة يعاقب عليها⁽⁴⁾.

ثانيا: الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة

إن الحصول على شهادة البناء لا يكفي لضمان احترام القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وإنما يجب أن تكون الأعمال المنجزة سواء المتممة أم لا، مطابقة للمشروع المرخص القيام به في الرخصة والتحقق من ذلك يستوجب الحصول على شهادة المطابقة⁽⁵⁾، وهذا لا يعني أن هذه الأخيرة تخلو من الالتزامات، فكل إخلال بالقواعد المنظمة لشهادة المطابقة يعد جريمة يعاقب عليها⁽⁶⁾، وعلى هذا فقد حدد المشرع الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة بموجب القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها، وتتمثل أساسا فيما يلي:

¹ - بلمرابط حنان، مرجع سابق، ص124.

² - حمامي سهام، إجماع ليلية، مرجع سابق، ص 40.

³ - مادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

⁴ - حمامي سهام، إجماع ليلية، مرجع سابق، ص41.

⁵ - JACQUOT Henri, PRIET François, op.cit, p792.

⁶ - حمامي سهام، إجماع ليلية، مرجع سابق، ص66.

- كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.
- عدم التصريح بالبنائيات غير المتممة أو التي تتطلب تحقيق المطابقة.
- كل من يستأنف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها.
- كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال.
- كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد⁽¹⁾.

الفرع الثاني

التكليف القانوني للجرائم والعقوبات المقررة لمخالفة قواعد التعمير

قبل التطرق إلى العقوبات المقررة لمخالفة قواعد العمران، لابد أولاً وضع تكليف قانوني للجرائم المتعلقة بها (أولاً)، ثم معرفة الجزاءات المقررة لها (ثانياً).

أولاً: التكليف القانوني للجرائم المتعلقة بالرخص والشهادات

تنقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها، إلى جنائيات، جنح أو مخالفات، وكما تم توضيحه فيما سبق فإن العقوبة المقررة للمخالفات المتعلقة برخص التعمير، هي الغرامة المالية، وتضاف إليها عقوبة سالبة للحرية (الحبس) في حالة العود، وبالتالي تصنف هذه الجرائم بأنها جنح، وتتميز المخالفات المتعلقة بمجال التعمير بما يلي⁽²⁾.

1- الجرائم المرتكبة في مجال التعمير جرائم مادية

يقصد بالجرائم المادية أن الجنبحة تكون نتيجة عن عدم الأخذ بعين الاعتبار الالتزامات التي تفرضها القوانين والتنظيمات، دون البحث عن النية الإجرامية⁽³⁾، كالشروع في تشييد بناية دون

¹ - المواد 82-83-85-92-81 من القانون 15/08، مرجع سابق.

² - بريفوش سعيد، ناتوري سمير، مرجع سابق، ص.ص 46-48.

³ - PECHEUL Armel, op.cit, p151.

الحصول على رخصة البناء القانونية اللازمة لذلك، الذي يشكل ركنها المادي من عنصرين، الأول هو البناء والثاني عدم وجود ترخيص⁽¹⁾.

2- الجرائم المرتكبة في مجال التعمير جرائم مستمرة

يقصد بخاصية الاستمرار أن الأفعال المشكلة لهذه الجرائم، قد يستغرق وقتا طويلا في وقوعها، وهذا بسبب امتدادها في الزمن، ومثال ذلك، نجد أن جنحة البناء بدون رخصة تتشكل خلال مدة تنفيذ الأشغال إلى غاية الانتهاء من أعمال البناء⁽²⁾.

وبما أن الجرائم المرتكبة في مجال التعمير تكيف على أساس أنها جنح، وبذلك تتقادم الدعوى العمومية في الجنح بثلاث (3) سنوات، وبداية حساب هذا الأجل يختلف باختلاف هذه الجرائم وأغلب مخالقات قواعد التهيئة والتعمير لها طابع مستمر على نحو يجعل أجل التقادم لا يحسب إلا بعد الانتهاء من الأشغال، وبذلك فالمتابعات الجزائية تباشر ابتداء من الشروع في الأشغال المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير⁽³⁾.

3- الجرائم المرتكبة في مجال التعمير جرائم عمدية

عندما يبدأ المتهم بالبناء دون وجود رخصة أو مخالفة للقواعد المنظمة لها، تتحقق الجريمة سواء أكان نشاط المتهم عمديا أو لا، وعلى ذلك فليس للمتهم أن يحتج بحسن النية من أجل عدم مسائلته جنائيا ومن هنا فليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع⁽⁴⁾.

¹ -عباس رفيق، مرجع سابق، عباس رفيق، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، الفرع: القانون العام، تخصص: القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011/2012، ص 94.

² -ADJA Djillali, op.cit, p280.

³ - PECHEUL Armel, op.cit, p 151.

⁴ - مبارك ميلود، "التدابير الوقائية والردعية لأعمال المخالفة لقواعد منح رخصة البناء"، الملتقى الوطني الأول حول تأثير نظام الرخص على البيئة، مجلة القانون والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، جامعة عبد الرحمان بن باديس، مستغانم، المنعقدة يومي 15 و16 ماي 2013، ص160.

ثانيا: العقوبات المقررة لمخالفة قواعد التعمير

في حالة تسجيل المخالفات من طرف الأعوان المؤهلين ، يتعرض هؤلاء المخالفون للعقوبات، وتكون بمثابة جزاء للمخالف، ولردع كل من يحاول أن يشيد بناية من دون طلب مختلف الرخص والشهادات المنصوص عليها في مختلف القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، وتكون عقوبات التعمير إما بتوقيف الأشغال وقد تأخذ إما شكل عقوبات مالية أو عقوبات سالبة للحرية حسب نوع وجسامة المخالفات المرتكبة.

1) العقوبات المقررة لمخالفة أحكام رخصة البناء

تكون العقوبات المقررة بناء على أنواع المخالفات المحددة سابقا التي تكون كما يلي:

أ) جريمة البناء بدون ترخيص

إن جريمة البناء بدون ترخيص تقع بقيام الشخص لأعمال أو منشآت أو مخالفة لأحكام الرخصة، وتتشكل هذه الجريمة بوجود ثلاث عناصر أساسية تتمثل في الركن المادي التي نصت عليها المادة 52 من قانون رقم 29/90، وكذا عدم وجود رخصة البناء (كعدم طلب الرخصة أو رفض الإدارة تسليم الرخصة) وكذا أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصى البناء حيث لا يمكن قيام الجريمة بالنسبة للاستثناءات التي جاءت في النص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁽¹⁾.

وتعاقب على هذه الجريمة حسب ما جاء في نص المادة 77 من قانون رقم 29/90 التي نصت على أنه: "يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها" مع إمكانية الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود.

¹ - بن نجاعي نوال ريمة ، مرجع سابق، ص 408.

أما قانون رقم 15/08، نصت على جريمة البناء بدون رخصة حيث نصت انه يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000) إلى مئة ألف دينار (100.000 دج) كل من يشيد أو يحاول تشييد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء، وفي حالة العود يعاقب بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة⁽¹⁾. فالمشرع شدد العقوبة هدفا من وراء ذلك تحقيق أكبر احترام للقواعد المنظمة للبناء⁽²⁾.

وهذا دون الإخلال بالعقوبات المتعلقة بهدم البناء المشيد من دون رخصة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها⁽³⁾، وهو ما يؤكد قرار مجلس الدولة: "حيث أنه وفي قضية الحال المستأنف قام بتوسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 29/90 وهو ما يعد خرقا صارخا للأحكام القانونية.

وأنه يتعين بالنتيجة القيام بالهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون"⁽⁴⁾.

أما فيما يخص البناء بدون ترخيص في المناطق الخاصة فإنه طبقا لأحكام المادة 43 من قانون 02/02، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، على أنه "يعاقب بالحبس من ستة أشهر (6) إلى سنة (1) ويعاقب بغرامة مالية من ألف (100.000) إلى خمسة ألف (500.000) دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يخالف أحكام المادة 30 (الفقرة 2) من هذا القانون"⁽⁵⁾.

1 - مادة 79 من قانون رقم 15/08، مرجع سابق.

2 - خثيري فاروق، حاج أعمار لبنى، مرجع سابق، ص 57.

3 - مادة 76 مكرر 4، من قانون رقم 29/90، مرجع سابق.

4 - نقلا عن حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 179.

5 - نصت المادة 2/30 من قانون رقم 02/02 مؤرخ في 5 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر.ج.ج، عدد

10، صادر في 12 فبراير 2002. أنه "تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترقية في هذه المناطق المحددة".

كما نصت المادة 102 من قانون رقم 10/03، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه "يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة وبغرامة مالية قدرها خمسمائة ألف دينار(500.000) كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 أعلاه"⁽¹⁾.

(ب) حالات عدم احترام الآجال المحددة في رخصة البناء

نصت عليه المادة 78 من قانون رقم 15/08 على أنه "يعاقب بغرامة مالية من خمسين ألف (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار(100.000)، كل من لا ينجز البناية في أجل المحدد لرخصة البناء". هذه الحالة لم يقررها المشرع في قوانين التهيئة والتعمير لهذه العقوبة، بل جعل من تجديد رخصة البناء أمراً هيناً من خلال هذه القوانين، على أساس أنه يتم من دون إنجاز دراسات جديدة⁽²⁾.

(ج) جريمة البناء المخالف لمواصفات الترخيص

عرفت على أنها الجريمة التي لا يراعي فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف، وعلى حائز رخصة البناء الالتزام بأحكامها⁽³⁾. بمعناه يحدث الفعل المجرم في هذه الجريمة بوجود رخصة البناء، لكن مع مخالفة أحكامها ومقتضياتها⁽⁴⁾.

فنصت المادة 76 مكرر 5 من قانون 29/90، المعدلة بالمادة 13 من قانون 05/04 على انه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما يرسل نسخة أيضاً منه إلى

¹ - نصت المادة 19 من قانون رقم 10/03 مؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ج.ج، عدد 43، الصادر في 20 يوليو 2003. على أنه "تخضع المنشآت المصنفة، حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تنتج عن استغلالها، لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة و الوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوص عليها في التشريع المعمول به، ومن الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وتخضع لتصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، المنشآت التي لا تتطلب إقامتها دراسة تأثير ولا موجز التأثير."

² - عيساوي محمد ، بوقلقال محمد ، تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها بين التأصيل القانوني والتطبيق الميداني، -بلدية المدينة- نموذجاً، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، التخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة المدينة، 2012/2013، ص23.

³ - عايدة دريم، مرجع سابق، ص 152.

⁴ - شخاب ايمان ، أحمد صابر حوجو، مرجع سابق، ص 93.

رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده...".

وكذا يعتبر عدم إنجاز البناء في الوقت المحدد في الرخصة من صور مخالفة أحكام رخصة البناء يعاقب عليه بغرامة مالية من خمسين ألف دينار (50.000) إلى مائة ألف دينار (100.000)⁽¹⁾.

(2) العقوبات المقررة لمخالفة أحكام رخصة التجزئة

خول المشرع الجزائري مهام معاينة مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التعمير و البحث فيها إلى ضباط و أعوان الشرطة القضائية وكذا الأعوان المذكورة في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المذكور أعلاه، فيترتب عن مخالفة أحكام رخصة التجزئة وفق قواعد التهيئة و التعمير، احالة مرتكبيها على الجهة القضائية ومن تم توقيع الجزاءات المقررة قانونا⁽²⁾، وهذا ما سنحاول تبيانه كما يلي:

أ) العقوبات المقررة لعملية إنشاء تجزئة بدون رخصة التجزئة

نص المشرع الجزائري على هذه الجريمة في المادة 74 من قانون 15/08، على أنه: " يعاقب بالحبس من ستة(6) أشهر إلى سنتين(2) وبغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار(1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة.

في حالة العود ، تضاعف العقوبة." وكذا المادة 75 من نفس القانون أنه يعاقب بغرامة مالية من مائة ألف دينار(100.000دج) إلى مليون دينار(1.000.000دج)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل على رخصة التجزئة، وفي حالة العود تضاعف العقوبة، نطبق هاتين المادتين على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة⁽³⁾.

¹ - مادة 78 من قانون رقم 15/08، مرجع سابق.

² - حمامي سهام، إجماع ليلة، مرجع سابق، ص 15.

³ - مادة 76 من قانون رقم 15/08، مرجع سابق.

ب) العقوبات المقررة لعملية بيع قطعة من التجزئة دون رخصة

نص عليها المشرع في المادة 77 من قانون 15/08، حيث أنه: " يعاقب بالحبس من ستة أشهر(6) إلى سنة(1) وبغرامة مالية من مائة دينار(100.000دج) إلى مليون دينار(1.000.000دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام في الوقت لأشغال الانتفاع. وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة(1) إلى خمسة(5) سنوات، وتضاعف الغرامة.

ج)العقوبات المقررة لعملية تقسيم ملكية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة

تظهر هذه الجريمة بتجاهل إحدى الالتزامات التي نص عليها قانون التعمير، ألا و هي ضرورة مطابقة أشغال التجزئة مع أحكام دفتر الشروط وبنوده⁽¹⁾، ونظر لعدم تطبيق عقوبة خاصة لهذه الجريمة فإننا نطبق عليها الحكم الوارد في نص المادة 77 من قانون رقم 29/90، وهو أنه يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج و300.000 دج، كما يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود.

3) العقوبات المقررة لمخالفة رخصة الهدم

بالنسبة للعقوبات المقررة لجرائم رخصة الهدم فالمشرع الجزائري في أحكام القوانين السارية المفعول في مجال التعمير، لم يرد عقوبات خاصة لهذه الجرائم، وعليه سيطبق القاعدة العامة الواردة في نص المادة 77 من قانون 29/90 السالف الذكر على أنه يعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها

4) العقوبات المقررة بمخالفة شهادة المطابقة

لقد كرس قانون رقم 15/08، حماية خاصة لشهادة المطابقة، باعتبارها ذات أهمية كبرى، والتي يتعين على المستفيد من رخصة البناء، أن يطالبها في غضون الثلاثين يوم الموالية لانتهائه من أشغال البناء⁽²⁾، ولهذا يعاقب من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء عن طريق استخراج شهادة مطابقتها

¹ - حمامي سهام، إجماع ليلة، مرجع سابق، ص 16.

² - عيساوي محمد، بوقفال محمد، مرجع سابق، ص 24.

في الأجل المحدد بغرامة مالية من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، وفي حالة العود، تتضاعف الغرامة⁽¹⁾.

كما يعاقب بغرامة مالية من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من يشغل أو كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد⁽²⁾.

ويعاقب بغرامة مالية تتراوح ما بين عشرين الف دينار (20.000 دج) إلى خمسين الف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً، وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهر، وتضاعف الغرامة⁽³⁾. ويعاقب بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج)، كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة، وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف⁽⁴⁾.

الفرع الثالث

المتابعة القضائية في مجال التعمير

نصت المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: "الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بما يقتضي هذا القانون.

كما يجوز أيضا للطرف المتضرر أن يحرك هذه الدعوى طبقاً للشروط المحدد في هذا القانون."

طبقاً لنص المادة نستنتج أنه يتم تحريك الدعوى العمومية في مجال رخص التعمير من طرف النيابة العامة (أولاً) أو من طرف الإدعاء المدني (ثانياً).

أولاً: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

في حالة التأكد من وجود المخالفة يقوم العون المؤهل بتحرير محضر ويرسله إلى وكيل الجمهورية، حيث يقوم هذا الأخير بتحريك الدعوى بمجرد علمه بهذه الجرائم، وهذا ما تؤكد المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، التي نصت على أنه: "طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون

1 - مادة 92 من قانون 15/08، مرجع سابق.

2- مادة 81، مرجع نفسه.

3 - مادة 82، مرجع نفسه.

4 - مادة 83، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع سابق.

29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، يعد العون المؤهل محضر معاينة الاشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعون (72) ساعة". هذا ما نصت عليه المادة 66 من قانون 15/08 السالف الذكر.

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية البت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده⁽¹⁾.

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية من المدعي المدني

اعترف المشرع الجزائري بتأسيس الدعوى كطرف مدني⁽²⁾ أمام القضاء الجزائري، سواء بالنسبة لمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني لمخالفة البناء بدون رخصة أو لأحكامها، أو بالنسبة لغير الجمعيات⁽³⁾، وذلك استنادا إلى نص المادة 74 من قانون 29/90، إلا أن هذا الحق استثناء على القاعدة العامة بحيث أن المتضرر من جريمة البناء بدون رخصة لا يملك سوى وسيلة تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق، يشترط في الطرف المتضرر أن يكون ادعائه مبنيا على أساس وقوع جريمة البناء بدون رخصة فعلا، وأن يكون هناك ضرر ناتج تربطه علاقة سببية بارتكاب الجريمة بأن تكون تسببت في حدوث الضرر⁽⁴⁾.

من خلال دراستنا لهذا الموضوع تبين لنا انه بالرغم مما أقره المشرع الجزائري من قواعد قانونية متعلقة بالتعمير بصفة عامة والبناء بصفة خاصة، وما اقره المشرع الجزائري في قانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، من عقوبات المتعلقة بمخالفات التعمير، ألا أننا نجد التطبيق العملي قد اكتشف عدة انتهاكات في ارتكاب مخالفات في مجال التهيئة والتعمير، تتمثل في البناء بدون رخصة أو مطابقة البناء للرخصة، والتي رصد لها أعوان مؤهلين قانونا بالبحث و التحري عنها، وتثور بشأن هذه المخالفات منازعات قضائية تلك التي تكون بسبب مخالفة الأحكام

¹ - مادة 76 مكرر5 من القانون 29/90، مرجع سابق.

² - يعرف الطرف المدني بأنه قيام الشخص المضرور من جنابة أو جنحة بتحريك الدعوى العمومية عن طريق تقديم شكواه أمام قاضي التحقيق وهو ما نصت عليه المادة 72 من الأمر رقم 155/66، على أنه: "يجوز لكل شخص متضرر من جنابة أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص".

³ - كشكش نورة، مرجع سابق، ص 59.

⁴ - قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2014، ص 112.

العامّة لرخصة البناء ، هذا ما يجعل البناء الفوضوي منتشر ينتج عنه إضرار بالبيئة والأراضي الفلاحية وكذا إضرار الغير بهذه التصرفات غير متضررة.

خاتمة

خاتمة

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

بينما منحت للقضاء مهمة فرض الرقابة البعدية على الرخص والشهادات في مجال التعمير، حيث تمارس رقابتها بموجب المنازعات التي تثار بين الأفراد والإدارة حين الطعن في مشروعية القرار المتضمن هذه الرخص والشهادات أو حين المطالبة بجبر الأضرار الناتجة عنها، كما أنه في حالة مخالفة الأشخاص لهذه الأحكام يفرض عقوبات جزائية أو في حالة المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي يسببها الغير حين القيام بأشغال مخالفة لما يقتضيه قانون التعمير.

لكن بالرغم مما اقره المشرع الجزائري من الأهداف المسطرة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، إلا أن الواقع العملي يثبت عدم فعالية هذه القواعد، نتيجة التجاوزات التي لوحظت في مجال البناء، وكذا التوسعات العمرانية على حساب الأراضي الفلاحية وانتشار البناءات الفوضوي، كما أن البناء الغير الشرعي مازال مستمرا.

وفي هذا الصدد يمكن تقديم بعض الاقتراحات المتمثلة فيما يلي:

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

- تعتبر سكوت الإدارة بعد فوات آجال الرد على طالبي رخصة البناء رفض ضمنى، و يعتبر تعسف من الإدارة وإهمالها في دراسة ملفات رخصة البناء والهدم والتجزئة في الآجال القانونية المحددة، فمن المفترض أن تكون موافقة ضمنية، هذا ما يجبرها على اتخاذ موقف صحيح.
- تشجيع تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر أي المدعي المدني لأن ذلك يساعد على الكشف عن جريمة التي لم يتمكن الأعوان المؤهلين قانونا للرقابة والمعاينة من كشفها.
- العمل على وضع من يراقب الأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات ومعاقتهم في حالة عدم القيام بأدائهم خاصة باعتبارهم يمارسون الرقابة البعدية على أعمال البناء لإعطاء لهذه الرقابة فعاليتها.
- يجب القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر ثقافة عمرانية بين أفراد المجتمع ذلك أن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير.
- لا بد على الإدارة المعنية بمنح الرخص والشهادات أن تمنحها وفقا الأشكال القانونية المقررة بكافة حذافرها، وذلك بتوفير الوسائل المادية والتقنية التي تمكنها من الاضطلاع بهذه المهام الرقابية.
- تفعيل عمليات الرقابة وتوسيع الجهات الممارسة لها باعتبار أن حماية العقار واستغلاله استغلال عقلاني مرهون بالمتابعة المستمرة والفعالة.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1_ الكتب

- 1) إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية و وسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، سنة 2015.
- 2) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 3) -----، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- 4) -----، القضاء العقاري، الطبعة العاشرة، دار هومه، الجزائر، 2010.
- 5) شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- 6) بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم، الجزائر، 2005.
- 7) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام، منشورات حلب، بيروت، 2008.
- 8) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 9) عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، د.د.ن، الجزائر، 2005.
- 10) عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.
- 11) مهزول عيسى، صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 12) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية (أنواع المسؤولية ، جرائم البناء، تعيب المباني التصعد والانهييار، الحوادث أثناء وبعد التشييد)، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004.

(13) منصورى نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.

2_ الرسائل والمذكرات

أ_ الرسائل

- (1) أسياخ سمير، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2015.
- (2) بوجاري عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011/2010.
- (3) حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2013/2012.
- (4) عباس راضية، النظام القانوني لتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص: القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2015.
- (5) عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.
- (6) عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، الجزائر، 2007.

ب_ مذكرات الماجستير

- (1) أمزيان كريمة، دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2011/2010.
- (2) بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع "قانون الأعمال" كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2007.

- (3) بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة و إقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012/2013.
- (4) بوالشعور وفاء، سلطات القضاء الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق، شعبة القانون الإداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011.
- (5) تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2008/2009 .
- (6) حمادو دحمان، الوسائل غير قضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2010/2011
- (7) حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، حقوق، فرع: الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر، 2007/2008.
- (8) خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009/2010.
- (9) خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون العقاري، فرع القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007/2008.
- (10) الصادق بن عزة، 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، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012.
- (11) عباس رفيق، الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، الفرع: القانون العام، تخصص: القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011/2012.
- (12) لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص : قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012.

- (13) غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2012/2011.
- (14) غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011.
- (15) قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2013/2012.
- (16) كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذج"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2011.
- (17) جبري محمد ، التأطير القانوني للتعمير لولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، د.س.
- (18) مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2012/2011 .
- (19) نشوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، قسم الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2015 /2014.
- (20) شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع "قانون الأعمال"، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008/2007.
- (21) قزاتي ياسمين، جريمة البناء بدون رخصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014/2013.

ج_ مذكرات الماستر

- (1) بوريفوش سعيد، ناتوري سمير، الرقابة القضائية على الرخص في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011.

- (2) شخاب إيمان ، أحمد صابر حوحو، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2012.
- (3) برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعيدة في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي وقانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011.
- (4) بلخير حلمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، ميدان الحقوق والعلوم ، شعبة الحقوق، التخصص: قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013/2012.
- (5) بن صافية حفيظة، أمعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012.
- (6) حمامي سهام، اجعاد ليلة، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، التخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012 /2011.
- (7) حيجة أنيسة، حمامي أنيسة، البناء بدون رخصة ، طرق الوقاية منه ومكافحته، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم: القانون العام، التخصص:قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011.
- (8) درابلية آمنة، طربوش نعيمة، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام (منازعات إدارية) كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قالم، د.س .
- (9) شوقي بسمة، خيمي ريبة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013/2012.
- (10) صالحى عبد الفتاح ، مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية المشروعة، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق،قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2012.

- (11) عليي زهية، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012/201.
- (12) عمروش حياة، عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات، جامعة بجاية، 2013/2012.
- (13) سطوطح غنية، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012/2011.
- (14) خثيري فاروق ، حاج أعرم لبنى، مخالفات البناء و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013/2012.
- (15) فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012/2011.
- (16) كشكش نورة، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، الشعبة : قانون، التخصص: قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014/2013.
- (17) عيساوي محمد، بوقلقال محمد، تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها بين التأصيل القانوني والتطبيق الميداني، -بلدية المدينة- نموذجاً، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، التخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013/2012.
- (18) عماري مريم، بوخاري مريم، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013/2012.

3_ المقالات

- (1) بزغيش بوبكر، الدعوى المدنية في مجال العمران، المجلة الأكاديمية للبحث العلمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مجلد 06، عدد 02، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص ص 276_278.

- (2) بودريوه عبد الكريم، آجال رفع دعوى الإلغاء (وفق القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 01، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2010، ص.ص 18-19.
- (3) صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي، مجال العمران، دراسات قانونية، د.س، ص 300.
- (4) عابدة دريم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، عدد 39، جامعة باتنة، 2014، ص.ص 151-152.
- (5) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة بسكرة، 2005، ص ص 07-14.
- (6) عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، مجلة الفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص13.
- (7) بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، الجزائر، 2013، ص.ص 08-09.

3- المداخلات

- (1) بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المنعقدة يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص408.
- (2) بودريوه عبد الكريم، "اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير، دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الاعتبارات البيئية"، الملتقى الوطني الأول حول تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، المنعقد يومي 15-16 ماي 2013، ص.ص 52-55.
- (3) زردوم صورية، "دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير و البناء"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، المنعقدة يومي 17/18 فيفري 2013، ص.ص 392-395.

- (4) عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير"، الملتقى الدولي الخامس حول: دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، جامعة بسكرة، المنعقد يومي 04/03 ماي 2009، ص35.
- (5) لعويجي عبد الله ، "الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي"، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار العصري وأثرها على التنمية في الجزائر، منشورة في مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، ص 277 .
- (6) مباركي ميلود، "التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لقواعد منح رخصة البناء"، الملتقى الوطني الأول حول تأثير نظام الرخص على البيئة، مجلة القانون والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، جامعة عبد الرحمان بن باديس، مستغانم، جوان 2013، المنعقدة يومي 15 و16 ماي 2013، ص160.

4- النصوص القانونية

أ) الدستور

دستور 1996 صادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96، مؤرخ في 07 ديسمبر 1996، ج.ر.ج.ج، عدد 76، صادر في 08 ديسمبر 1996، معدل و متمم بموجب قانون رقم 03/02 مؤرخ في 10 أبريل 2002، ج.ر.ج.ج، عدد 25، صادر في 14 أبريل 2002، معدل بموجب قانون رقم 19/08 مؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج.ر.ج.ج، عدد 63، صادر في 16 نوفمبر 2008، ومعدل بموجب قانون رقم 01/16 مؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن تعديل الدستوري، ج.ر.ج.ج، عدد 14، صادر في 07 مارس 2016.

ب) النصوص التشريعية

- (1) أمر 155/66 مؤرخ 8 يونيو 1966، الذي يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر.ج.ج، عدد 48، لسنة 1966، معدل ومتمم بالقانون رقم 14/04، مؤرخ في 10 نوفمبر 2004، ج.ر.ج.ج، عدد 71 لسنة 2004، معدل ومتمم بالقانون 22/06، مؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج.ر.ج.ج، عدد 84، لسنة 2006.
- (2) أمر رقم 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، صادر في 1975، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 10/05، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج.ر.ج.ج، عدد 44، صادر في 2005.

- (3) قانون رقم 02/82 مؤرخ في 06 فبراير سنة 1982 يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ج.ج، عدد 06، صادر في 9 فبراير 1982 (ملغى).
- (4) قانون رقم 90 / 25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري ج.ج.ج.ج عدد 49، معدل ومتم بموجب أمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ج.ج.ج، عدد 55، صادر في 27 سبتمبر 1995.
- (5) قانون 29/90 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ج.ج.ج، عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتم بموجب قانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ج.ج.ج، عدد 21، صادر في 15 أوت 2004 .
- (6) قانون رقم 02/02، مؤرخ في 5 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ج.ج.ج، عدد 10، صادر في 12 فبراير 2002.
- (7) قانون رقم 03/03، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج.ج.ج.ج عدد 11، صادر في 19 فبراير 2003.
- (8) قانون رقم 10/03، مؤرخ في 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ج.ج.ج، عدد 43، صادر في 20 يوليو 2003.
- (9) قانون رقم 09/08، مؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ج.ج.ج، عدد 23، صادر بتاريخ 23 أفريل 2008.
- (10) قانون رقم 15/08 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ج.ج.ج، عدد 44، صادر بتاريخ 03 أوت 2008.
- (11) قانون رقم 04/11 مؤرخ في 14 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ج.ج.ج، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.
- (12) قانون رقم 10/11، مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ج.ج.ج، عدد 37، صادر في 3 يوليو 2011.
- (13) قانون رقم 07/12، مؤرخ في 21 فبراير سنة 2012، يتعلق بالولاية، ج.ج.ج.ج، عدد 12، صادر في 29 فبراير 2012.
- (ج) النصوص التنظيمية

- (1) مرسوم تنفيذي رقم 213/86، مؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، معدل ومتم، ج.ج.ج.ج، عدد 34، صادر في 20 أوت 1986.

- (2) مرسوم تنفيذي رقم 175/91 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء ج.ر.ج. عدد 26، صادر في أول يونيو 1991.
- (3) مرسوم تنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج. عدد 26، صادر في أول يونيو 1991، (ملغى).
- (4) مرسوم تنفيذي رقم 241/09، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن ، ج.ر.ج.ج. عدد 43، صادر في 29 جويلية 2009.
- (5) مرسوم تنفيذي رقم 490/97، مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر.ج.ج. عدد 84، صادر في 21 ديسمبر 1997.
- (6) مرسوم تنفيذي رقم 55/06، مؤرخ في 07 جانفي 2006، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعاون المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر.ج.ج. عدد 06 ، صادر في 05 فيفري 2006 معدل و متم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر.ج.ج. عدد 61، صادر في 2009 .
- (7) مرسوم تنفيذي رقم 388/08، مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ج.ر.ج.ج. عدد، 69، لسنة 2008.
- (8) مرسوم تنفيذي رقم 389/08، مؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، معدل و متم بالمرسوم التنفيذي رقم 284/10، مؤرخ في 14 نوفمبر 2010.
- (9) مرسوم تنفيذي رقم 156/09، مؤرخ في 02 مايو 2009، يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، ج.ر.ج.ج. عدد 27، صادر في 06 مايو 2009.
- (10) مرسوم تنفيذي رقم 307/09، مؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2009، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك، ج.ر.ج.ج. عدد 55، صادر في 17 سبتمبر 2009، (ملغى).

(11) مرسوم تنفيذي رقم 19/15، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، عدد 07، صادر في 12 فبراير 2015.

(د) الاجتهاد القضائي

(1) قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 62.040، مؤرخ في 10/02/1990، م.ق، عدد 03، 1991، ص 181.

(2) قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 29432، المؤرخ في 27/11/1982، م.ق، 1990، عدد 01، ص 188.

ثانيا: باللغة الفرنسية

1- Ouvrage :

- 1) DROBENKO Bernard, droit de l'urbanisme, les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement et le contrôle de l'utilisation du sol de l'espace, le financement des équipements, le contentieux, 9^{eme} édition, Gualino, Lextenso éditions, paris, 2014/ 2015.
- 2) DUPUIS George, GUEDON Marie-José, CHRETIEN Patrice, droit Administratif, 7^{eme} édition, DALLOZ, paris, 2000.
- 3) Henri Jacquot, PRIET François, droit de l'urbanisme, 7^{eme} édition Dalloz, Paris, 2015.
- 4) JACQUOT Henri, PRIET François, droit de l'urbanisme, 6^{eme} édition, DALLOZ, Paris, 2008.
- 5) YPERSELE van Joël , LOUVEAUX Bernard, droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions, 2^{eme} édition, LARCIER, France, 2006.
- 6) POULET Nadine –LECLARC Gibot, droit administratif, sources, moyens, contrôles, 4^{eme} édition, Bréal, France, 2011.
- 7) GERARD Patrick, pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme réglementaire, individuel et opérationnel, 5^{eme} édition, EYROLLES, Paris, 2007.
- 8) PECHEUL Armel, droit de l'urbanisme, ellipse, Paris, 2003.

9) ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, droit de l'urbanisme les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement- le contrôle- le financement - le contentieux, édition BERTI, Alger, 2007.

22) Thèses et mémoires :

- 1) HARBOUCHE Faysal, la réglementation dans des lotissements, entre utopie et réalité, mémoire présenté pour obtention du diplôme de magister en architecture, institut d'architecture et des sciences de la terre, université FERHAT ABBAS, Sétif, 2011/ 2012.
- 2) KEHAL Kamel, le lotissement résidentiel, enjeux urbanistique et développement urbain durable : cas Constantine (entre recherche de la qualité et la consommation du foncier), mémoire du magister, option urbanisme faculté des sciences de la terre de la géographie et de l'aménagement du territoire, université Constantine, 2005-2006.
- 3) NADJA Fatiha, les instruments d'urbanisme entre propriétaire foncier et application, cas d'étude : la ville de Batna, mémoire présenté en vu de l'obtention du diplôme de Magister, option : établissement humains dans les milieux arides et semi-arides, faculté des sciences et de la technologie, université Biskra.

الفهرس

02.....مقدمة.

الفصل الأول

الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير

07.....المبحث الأول: الرقابة القبلية عن طريق الرخص والشهادات.

07المطلب الأول: الرقابة القبلية عن طريق الرخص العمرانية.

07.....الفرع الأول: رخصة التجزئة.

08.....أولاً: تعريف رخصة التجزئة.

09.....ثانياً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة.

09.....ثالثاً: إجراءات الحصول رخصة التجزئة.

17.....الفرع الثاني: رخصة البناء.

17.....أولاً: تعريف رخصة البناء.

18.....ثانياً: نطاق تطبيق رخصة البناء.

20.....ثالثاً: إجراءات الحصول رخصة البناء.

29.....الفرع الثالث: رخصة الهدم.

29.....أولاً: تعريف رخصة الهدم.

30.....ثانياً: نطاق تطبيق رخصة الهدم.

30.....ثالثاً: إجراءات الحصول رخصة الهدم.

| | |
|---|----|
| المطلب الثاني: الرقابة القبلية عن طريق الشهادات العمرانية..... | 34 |
| الفرع الأول: شهادة التعمير..... | 34 |
| أولاً: تعريف شهادة التعمير..... | 34 |
| ثانياً: نطاق تطبيق شهادة التعمير | 35 |
| ثالثاً: إجراءات الحصول شهادة التعمير..... | 36 |
| الفرع الثاني: شهادة التقسيم..... | 39 |
| أولاً: تعريف شهادة التقسيم..... | 40 |
| ثانياً: نطاق تطبيق شهادة التقسيم | 40 |
| ثالثاً: إجراءات الحصول شهادة التقسيم..... | 41 |
| المبحث الثاني: ميكانيزمات الرقابة البعدية على أشغال التهيئة والتعمير..... | 42 |
| المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة قانوناً بالرقابة وضبط المخالفات العمرانية..... | 43 |
| الفرع الأول: أجهزة الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام..... | 43 |
| أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي | 44 |
| 1- متابعة الأشغال أثناء التنفيذ..... | 44 |
| 2- متابعة الأشغال بعد انتهائها..... | 45 |
| ثانياً: اللجان الخاصة المكلفة بالرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير..... | 45 |
| 1- لجنة مراقبة قرارات التعمير | 46 |
| 2- اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة التقنية البناء..... | 46 |

- 47.....3-المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية.
- 48.....الفرع الثاني:الأعوان المؤهلون قانونا بمراقبة مخالقات العمران.
- 48.....أولا: تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة مخالقات العمران.
- 50.....ثانيا: اختصاصات الأعوان المكلفين بمراقبة مخالقات العمران.
- 53.....المطلب الثاني:شهادة المطابقة كوسيلة رقابية بعدية.
- 54.....الفرع الأول: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.
- 55.....الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة.
- 55.....أولا: حالة التصريح بانتهاء الأشغال.
- 58.....ثانيا:حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

الفصل الثاني

الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

- 62.....المبحث الأول: رقابة القضاء الإداري.
- 62.....المطلب الأول: دعوى المشروعية في مجال التهيئة والتعمير.
- 62.....الفرع الأول: دعوى الإلغاء.
- 63.....أولا الشروط الشكلية.
- 69.....ثانيا: الشروط الموضوعية.
- 74.....الفرع الثاني:نتائج دعوى الإلغاء.
- 74أولا: إلغاء القرار المتعلق برخص وشهادات التعمير.
- 75.....ثانيا: رفض إلغاء القرار المتعلق برخص وشهادات التعمير.

- 76..... ثالثا: وقف تنفيذ القرار المتعلق برخص وشهادات التعمير
- 76..... المطلب الثاني: دعوى التعويض
- 77..... الفرع الأول: شروط دعوى التعويض
- 77..... أولا : وجود قرار إداري سابق
- 77..... ثانيا: الاختصاص القضائي
- 78..... ثالثا: شرط الميعاد
- 78..... رابعا: شروط الطاعن
- 79..... الفرع الثاني: أسس دعوى التعويض في مجال الرخص والشهادات العمرانية
- 79..... أولا: الخطأ كأساس لمسؤولية الإدارة
- 83..... ثانيا:المسؤولية الإدارية بدون خطأ
- 84 المبحث الثاني:رقابة القضاء العادي
- 85..... المطلب الأول: رقابة القاضي المدني
- 85..... الفرع الأول:شروط تأسيس الدعوى المدنية في مجال التهيئة والتعمير
- 85..... أولا: مخالفات قواعد العمران
- 87..... ثانيا: أن يترتب على مخالفة قواعد العمران ضررا
- 88..... ثالثا: العلاقة السببية بين مخالفة قواعد العمران و الضرر
- 89..... الفرع الثاني: آثار رفع الدعوى المدنية المتعلقة بالعمران
- 89..... أولا: التعويض العيني
- 90..... ثانيا: التعويض النقدي

| | |
|--|-----|
| المطلب الثاني: المتابعة الجزائية..... | 91 |
| الفرع الأول: أساس المتابعة الجزائية في مجال التعمير..... | 91 |
| أولاً: الجرائم المتعلقة برخص التعمير..... | 91 |
| ثانياً: الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة..... | 94 |
| الفرع الثاني: التكيف القانوني للجرائم والعقوبات المقررة لمخالفة قواعد التعمير..... | 95 |
| أولاً: التكيف القانوني للجرائم المتعلقة بالرخص والشهادات..... | 95 |
| ثانياً: العقوبات المقررة لمخالفة قواعد التعمير..... | 97 |
| الفرع الثالث: المتابعة القضائية في مجال التعمير..... | 102 |
| أولاً: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة..... | 102 |
| ثانياً: تحريك الدعوى العمومية من المدعي المدني..... | 103 |
| خاتمة:..... | 106 |
| قائمة المراجع:..... | 109 |
| الفهرس:..... | 122 |

ملخص

أخذ البناء الفوضوي وتشويه النسيج العمراني يتفاقم على حساب الجانب الجمالي والحضري والبيئي للمدينة، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يتدخل بوضع الإطار القانوني الكفيل لتنظيم النشاط العمراني، من خلال وضع آليات قانونية رقابية، التي تمارسها الإدارة قبل البدء في تشييد البناء وذلك من خلال فرض الحصول المسبق على الرخص والشهادات العمرانية، كما منح للإدارة سلطة مراقبة البناء أثناء وبعد تنفيذ الأشغال.

في حالة تعسف الإدارة في استعمال سلطتها تجاه المستفيد من الرخصة، فإنه بإمكان هذا الأخير رفع دعوى إلغاء أو التعويض أمام القضاء الإداري، أما في حالة مخالفة الأشخاص للقواعد المنظمة للرخص والشهادات فيترتب عن ذلك توقيع عقوبات إدارية، أو متابعة جزائية أو مدنية.

Résumé

La construction illicite dénature le visage architectural urbain et menace les cotés esthétique de l'environnement de la ville, ce qui a incité le législateur Algérien à prendre des mesures concrète pour définir un statut particulier sur les mécanismes juridiques de contrôle.

Toute construction doit être soumise à l'autorité compétente pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat urbain, a cet effet, l'administration doit exercer un contrôle stricte pendant et après l'exécution des travaux.

En cas d'abus de pouvoir exercé par l'administration vis-à-vis du bénéficiaire du permis et certificat, ce dernier peut attenter, une action en annulation ou d'indemnisation auprès de la juridiction administrative, et en cas de la violation des règles régissant les permis et les certificats, entraîne des sanctions administratives ou des poursuites pénales ou civiles.