

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

## الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة والتعمير.

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون.

الفرع: القانون العام

التخصص: القانون العام للأعمال

إشراف الأستاذ

الدكتور بودريوه عبد الكريم

إعداد الطالب

عباسي رفيق

لجنة المناقشة :

- أ د رداف أحمد، أستاذ التعليم العالي، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية..... رئيسا.
- د. بودريوه عبد الكريم، أستاذ محاضر "أ"، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية..... مشرفا و مقررا.
- أ د تاجر محمد، أستاذ التعليم العالي، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا.

تاريخ المناقشة 2012/06/26

السنة الجامعية 2011-2012

الاهداء



الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم و المعرفة و أعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا في إنجاز هذا العمل.

أهدي هذا العمل :

إلى والديّ الكريمين أطال الله في عمريهما.

إلى خطيبتي و أختها و عائلتها.

إلى إخوتي و أخواتي و شريك عملي و كل عائلتي.

إلى كل من ساندني و ساعدني و دعمني.....

أهدي لهم ثمرة جهدي.

# كلمة شكر

- أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني و مدّ لي يد العون في إنجاز هذا العمل المتواضع سواء من قريب أو من بعيد.
- إلى الأستاذ المشرف الدكتور بودريوه عبد الكريم الذي لم يبخل عليّ توجيهاته و توصياته لإنجاز هذه المذكرة.
- إلى كل أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة عبد الرحمن ميرة ببجاية.

أتقدم لكم بالشكر الجزيل.

## قائمة المختصرات

### أولا : باللغة العربية

- ج.ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- ص: صفحة.
- ص.ص : من الصفحة إلى الصفحة.
- ط: طبعة.
- د.ت: دون تاريخ.

### ثانيا : باللغة الفرنسية

- A.J.D.A :l'Actualité Juridique du Droit Administratif.
- A.N.A.T : Agence Nationale d'Aménagement du Territoire.
- C.C.A.J : Cahier de Clauses Administratives Générales.
- C.J.E.J : Cahier Juridique de l'Electricité et du Gaz.
- C.T.C: Commission Technique du Contrôle.
- C.T.H : Commission Technique de l'Hydraulique.
- C.T.T.P : Commission Technique des Travaux Publics.
- D.L.E.P : Direction du Logement et des Equipements Publics.
- D .U.C : Direction d'Urbanisme et de la Construction.
- E.P.I.C : Entreprise Publique Industrielle et Commerciale.
- L.G.D.J: Libraires Générale de Droit et de Jurisprudence.
- N°: Numéro .
- OP.CIT : ouvrage précédemment cité
- P : Page
- P.D.A.U: Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
- P.L.U : Plan Locale d'Urbanisme.
- P.N.A.E.D.D : Plan National d'Activité Environnementale et du Développement Durable.
- P.O.S : Plan d'Occupation du Sol.
- P.P: de Page à Page.
- P.P.S.M.V.S.S : Plan Permanent de Sauvegarde et Mise en Valeur des Secteurs Sauvegardés.
- P.I.G : Projet d'Intérêt Générale.
- R.A.S.J.E.P: Revue Algérienne des Sciences Juridiques Economiques et Politiques.
- R.D.IMM: Revue du Droit Immobilier.
- R.F.D.A : Revue Française du Droit Administrative.
- S.C.O.T : Schéma de Cohésion Territoire.
- S.D.A.U : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
- S.N.A.T : Schéma National d'Aménagement du Territoire.
- S.U.C.H : Service d'Urbanisme et de Construction et de l'Habitat.
- S.R.A.T : Schéma Régional d'Aménagement et du Territoire
- S.R.U: Solidarité et Renouvellement Urbain.
- Z.E.T : Zone d'Expansion Touristique.

## مقدمة

تعدّ العقود الإدارية أسلوب من أساليب ممارسة الإدارة لنشاطها، و تطوّر هذا الأسلوب من الممارسة باتجاه العديد من الدول الحديثة أكثر فأكثر نحو سياسة الإقتصاد الحر، بالتخلي عن الأفكار الإشتراكية و التوجه نحو حصر نشاط القطاع العام في مجالات ضيقة و محدودة ، فالإنتقال من اقتصاد التخطيط إلى اقتصاد السوق أدى إلى زيادة أهمية العقود التي تبرمها الإدارة سواءا كانت إدارية أو مدنية أو تجارية، لأن اقتصاد السوق قائم على التخلي عن الأوامر و أساليب القهر، و هو الأسلوب الذي كان محبذا عند الإدارة الإشتراكية، بإصدارها لمختلف القرارات الإدارية المتميزة بالسهولة ، بساطة الإجراءات و سرعة تنفيذ محتوياتها<sup>(1)</sup>.

و تعتبر صفقات الأشغال العامة من أهمّ هذه العقود الإدارية في ظلّ الدولة الحديثة ، كونها تشكّل حلقة أساسية من حلقات التنمية الاجتماعية و الاقتصادية ، فوظيفتها الأساسية تتمثل في مدّ هذا الإقتصاد بالخدمات الأساسية التي تستكمل بها المعطيات الإنتاجية المتنوعة ، إضافة إلى تنمية أقاليم الدولة بتخصيص عقارات و مساحات شاسعة من أجل إنجاز هذه الصفقات ، ونظرا لكون هذه الأخيرة تستلزم أموالا و نفقات كبيرة على الخزينة العمومية ، و تهدف مباشرة إلى إنشاء مرافق عمومية و مشاريع تنموية، بالمقارنة مع باقي الصفقات الأخرى الواردة في تنظيم الصفقات العمومية الجزائري، التي غالبا ما تكون مكملة لصفقة الأشغال العامة.

1- سعاد الشرقاوي، العقود الإدارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995، ص 294.

و إذا كانت صفقة الأشغال العامة من أهمّ العقود الإدارية ، فإنّها تدخل أيضا بمفهوم آخر ضمن الأشغال العمومية بصفة عامة، مع اختلاف في أنّ الأشغال العمومية يمكن أن تنجز دون اللّجوء إلى إبرام صفقة عمومية، عن طريق الإنجاز المباشر من صاحب المشروع la régie، أو اللّجوء إلى صيغ أخرى من العقود الإدارية كعقد الالتزام .

و من منطلق أنّ إنجاز هذه الصفقات العامة التي تمثّل مشاريع تنموية ، يتم بتخصيص عقارات و مساحات شاسعة من الإقليم الوطني، و مع العلم أنّ تشييد أي مشروع بناء لفائدة الأشخاص الخاصة و سير حركة البناء و تشييد المدن يكون وفق قواعد و أصول مرسومة و محدّدة، و ألا تترك لأهواء الأفراد، حفاظا على جمال و تنسيق المباني<sup>(1)</sup>، و من القوانين التي تنظّم هذه القواعد نجد أساسا قانون التّهيئة و التّعمير رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، إضافة إلى القواعد الأخرى الموجودة في القانون الخاص، كالقانون المدني و قانون التوجيه العقاري، وذلك شروعا من مطابقة مشروع البناء لمخططات التهيئة و التعمير المعدّة مسبقا من السلطات الإدارية المختصة، إلى غاية الحصول على كل الرخص القانونية اللازمة لممارسة حق البناء.

و لما كان المشروع العام المراد إنجازه وفق آلية صفقات الأشغال العامة لصالح الشخص العام، يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة و إحداث مرافق عمومية من زاوية ، و من زاوية أخرى سيؤدّي إلى استغلال الأراضي و استحداث و تهيئة بنايات وفق ما هو منصوص عليه في قانون التّهيئة و التّعمير، هذا ما أدّى بنا إلى التساؤل عن:

### إلى أي مدى يمكن تفعيل و تطبيق قواعد التهيئة و التعمير على صفقات الأشغال العامة في القانون الجزائري؟

1- بزغيش بوبكر، رخصة البناء : آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع

قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 6.

ولغرض الإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا الاعتماد على المنهج التحليلي من خلال تقسيم صفقة الأشغال العامة إلى مرحلتين مرحلة قبل الإبرام، و مرحلة تنفيذ و إنجاز الصفقة، من خلال طرح بعض التساؤلات عن مدى خضوع الأشخاص العامة الواردة في المرسوم الرئاسي 10-236 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، المعدل و المتمم<sup>(1)</sup>، هذا ما يستوجب دراسة قانونية لتطبيق قانون التهيئة و التعمير من حيث الأشخاص، هل هو قانون يخاطب الأشخاص الخاصة؟ الأشخاص العامة؟، أو كل شخص قانوني يشرع في عملية التهيئة و التعمير؟ ثم دراسة مدى تطبيقه من حيث الموضوع، بذكر أنواع المشاريع التي يحكمها قانون التهيئة و التعمير، و هل هنالك مشاريع تقيّد و تحدّد من تطبيق قواعد التهيئة و التعمير و هذا ما يجرنا إلى دراسة مدى مراعاة و مطابقة صفقة الأشغال العامة المعلن عن إنجازها لمختلف مخططات التهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي المعدة مسبقا من الهيئات الإدارية المختصة، هذا ما نرى ضرورة معالجته في مرحلة ما قبل إبرام الصفقة أو قبل الشروع في تنفيذ الصفقة (فصل أول).

و باعتبار صفقة الأشغال العامة عقد من العقود الإدارية، يقوم بتنفيذها المتعاقد مع الإدارة (المقاول) لصالح الإدارة المتعاقدة (صاحب المشروع) ، و بالتالي لهذه الأخيرة سلطة و التزام متابعة و مراقبة تنفيذ صفقة الأشغال العامة و مدى مطابقتها لأحكام قانون التهيئة و التعمير، سواء بنفسها أو عن طريق اللجوء إلى أصحاب الاختصاص، و ذلك بتسليم كل الرخص القانونية اللازمة لممارسة أشغال البناء، إضافة إلى الرقابة التي أوكلتها مختلف قوانين التهيئة و التعمير لبعض الهيئات الإدارية و التقنية، و هذا كلّه يدخل في إطار الرقابة الإدارية.

1- مرسوم رئاسي 10-236، مؤرخ في 07/10/2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج.ر عدد 58، مؤرخ في 07/10/2010، معدّل و متمّم بالمرسوم الرئاسي 11-98، مؤرخ في 01/03/2011، ج.ر عدد 14، مؤرخ في 06/03/2011، معدّل و متمّم بالمرسوم الرئاسي 11-222، مؤرخ في 16/06/2011، ج.ر عدد 34، مؤرخ في 19/06/2011، معدّل و متمّم بالمرسوم الرئاسي 12-23، مؤرخ في 18/01/2012، ج.ر عدد 4، لسنة 2012.

و بطبيعة الحال وراء كل رقابة إدارية تتم من طرف الإدارات المختصة، هناك معايير و إخلال بالتزامات الصفقة أو قواعد التهيئة و التعمير، و هذا ما يستوجب تدّخل الهيئات القضائية، سواء بمراقبة مشروعية أعمال الإدارات و تأكيد حقوق و التزامات أطراف الصفقة إتجاه قانون التهيئة و التعمير و المجسّدة في الهيئات القضائية الإدارية، كما يصل الحدّ إلى تدّخل القضاء الجزائي، بفرض غرامات و عقوبات على كل المتدخلين في مخالفة و عدم مراعاة قواعد التهيئة و التعمير، خاصة و المسألة متعلقة بمشاريع عامة و بالتنمية الاجتماعية و الاقتصادية للدولة، هذا ما يؤدي بنا إلى دراسة آليات متابعة و رقابة تنفيذ صفقة الأشغال العامة وفق قواعد التهيئة و التعمير (فصل ثان).



## الفصل الأول

# تطبيق قانون التهيئة والتعمير قبل إبرام صفة الأشغال العامة

لتعدّد وظائف الدولة الحديثة أثر كبير على تدخلها في مجال التهيئة والتعمير بترسيمها للسياسة العامة الوطنية، الجهوية، والمحلية لجميع المدن و كيفية تنميتها حضريا، هذا التدخل يتجلى أيضا في تجسيد وإنجاز المشاريع العامة و إنشاء المرافق العمومية، و إشباع حاجيات الأفراد من سكنات اجتماعية و خدمات عمومية، و لإنجاز هذه المشاريع العامة تلجأ الإدارة غالبا إلى استعمال الوسيلة القانونية المتمثلة في الإعلان عن إبرام صفقات لإنجاز هذه الأشغال العامة، و لقد عرفت الأشغال التي تتدخل الدولة في إنجازها تطورا كبيرا، فاقترنت هذه الأشغال في القرن التاسع عشر، على شق الطرق و الأنفاق و إنشاء السكك الحديدية و مّد شبكات المياه و الغاز، إلى أن تطورت أكثر فأكثر في القرن العشرين لتشمل بناء المطارات و بناء المدن، إضافة إلى عملية تنظيف المدن وتزيينها، و بهذا فالأشغال العامة لم تعد تقتصر على تلبية حاجات المرافق العامة بل تعدتها إلى تطوير الاقتصاد الوطني.

و لما تعلق الشغل العام دائما باستغلال إقليم ترابي، فقد نظّم المشرع الجزائري قواعد استغلال الرقعة الجغرافية و تنميتها الدائمة بموجب قوانين التهيئة و التعمير، والتفكير في التهيئة و التعمير يعود إلى الماضي البعيد، فأصل كلمة " عمران " ، عرف وجود خلاف بين تيارين، فالتيار الغربي أنسب مصطلح العمران إلى المهندس الإسباني الكتالاني Il défance cerdan، الذي ابتكره عام 1867، أما التيار الشرقي فاستقر على أنّ أصل كلمة " عمران " يعود إلى المفكر " ابن خلدون " في كتابه "المقدمة، باستعماله مصطلح العمران الذي يعني باللغة الفرنسية « Urbanisme »<sup>(1)</sup>.

و انحصرت بذلك قواعد التعمير في بعض الالتزامات المفروضة على الملاك الخواص في قواعد التنظيم المعماري<sup>(2)</sup>، غير أنّ قانون التهيئة و التعمير بالمفهوم الحديث، عرف الوجود مع بداية الثورة الصناعية باستحداث مخططات التهيئة، و بنهاية الحرب العالمية الأولى و الثانية و جدت العديد من الدول صعوبات في إعادة تعمير السكان، مما استوجب تفكيرا شاملا لكيفيات استغلال الحيز المكاني<sup>(3)</sup>.

1- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, droit de l'urbanisme, éditions BERTI, Alger, 2007, p 23.

2- PECHEUIL Armel, droit de l'urbanisme, ellipses, paris, 2003, p 05.

3- ibid , p06.

و مع انتهاء آثار الحرب العالمية الأولى و الثانية، أين كانت اهتمامات و سياسات الدول تهدف إلى إنتاج و استغلال الأراضي بشتّى الطرق، تحولت سياسات أغلب الدول، خاصة الأوروبية إلى التفكير في التعمير من منظور التسيير و التنظيم العقلاني لاستغلال الأراضي أو ما يعرف بالتحول من العمران المنتج للبناءات إلى العمران المسير للبناءات و المنظم للمدن<sup>(1)</sup>.

و من أجل تحقيق ذلك كانت الدولة ملزمة بالأخذ بعدة اعتبارات منها:

- اعتبار التطور الاقتصادي و الاجتماعي بين المناطق.
- اعتبار المحافظة على الطابع الإيكولوجي و التاريخي للمدن.
- اعتبار عدم التركيز في إصدار القرارات لأنّ كل منطقة لها خصوصياتها<sup>(2)</sup>.

و لما كانت أدوات التهيئة و التعمير أكثر الخدمات التصاقا و تأثيرا في حياة السكان ، لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات، المرافق و المنشآت التي تضمن تطوير و ترقية إطار المعيشة و رقي البيئة الحضرية<sup>(3)</sup>، و تضمن الدولة إنجازها وفق آلية إبرام صفقات الأشغال العامة، وهذا ما يجرنا إلى البحث عن مدى لزوم صاحب المشروع سواء كانت الدولة أو أحد أشخاص القانون العام بمفهوم المادة 2 من المرسوم الرئاسي 10-236، المؤرخ في 2010/10/07، المعدل و المتمم<sup>(4)</sup>، الذي يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، مراعاة أدوات التهيئة و التعمير قبل إبرام هذه الصفقات؟

---

1- CANTAL– DUPART Michel, la question de l'urbanisme ou la ville du droit, rapport sur l'état de l'urbanisme en France en 2001, Ministère de L'Equipement, des Transports et du logement, France, 2002, p 01.

2- GERARD Patrick, pratique de droit de l'urbanisme, 4eme édition, EUROLLES, paris, 2004, p 34.

3- لعروق محمد الهادي، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 9 و 10 جانفي 2008، جامعة منتوري، قسنطينة، ص 31.

4- أنظر المادة 2 من المرسوم الرئاسي 10-236، مؤرخ في 2010/10/07، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، معدل و متمم، مرجع سابق.

## المبحث الأول

### نطاق تطبيق قانون التهيئة و التعمير.

باعتبار موضوع قانون التهيئة و التعمير يتمحور في مجموعة القواعد القانونية المنظمة لكيفية استغلال الإقليم الوطني وتسييره باقتصاد وتحقيق التوازن بين الأراضي الخاصة بالبناء، الأراضي الفلاحية و الصناعية، و بطريقة تحافظ من خلالها على البيئة و الثروة الطبيعية والتراث الثقافي و التاريخي<sup>(1)</sup>، إضافة إلى أنّ عملية التهيئة هي تقنية لتجسيد التوقعات من خلال مخططات التعمير، و هي بذلك تشكل ديناميكية التخطيط في الدولة<sup>(2)</sup>، و مع العلم أنّ استغلال هذا الإقليم قد يكون من طرف الدولة في إطار تحقيق سياستها الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية التي تهدف إلى تحقيق الصالح العام، و قد يكون من أشخاص القانون الخاص في إطار استغلال أملاكهم.

فالمشرع يهدف من وراء قانون التهيئة و التعمير إلى تحقيق المصلحة العامة من خلال جميع أشغال التهيئة التي تعتبر أشغال عامة ذات مصلحة عامة، كما أنّه من دوافع وجود قانون التهيئة والتعمير تلبية أهداف السياسات العامة المختلفة: التخطيط الحضري، سياسة السكن و التطور الاقتصادي، هذه الأهداف يمكن أن تكون محل توافق فيما بينها و يمكن أن تكون محل تصادم<sup>(3)</sup>، و إذا كان قانون التهيئة و التعمير فرع من فروع القانون العام يرتبط أساسا بالقانون الإداري لأنّ أحكامه تتكّيف مع فكرة المصلحة العامة، كما تتداخل أحكامه مع باقي فروع القانون العام، قانون البيئة، قانون الأملاك الوطنية، قانون العقوبات و قانون نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، و بذلك فهو قانون تتعايش فيه مختلف المصالح دون اصطدام فيما بينها، ففيه يمارس الخواص تصرفاتهم العقارية مشبعين حاجياتهم و محافظين في الوقت ذاته على الأهداف المتكاملة للمصلحة العامة العمرانية.

1-ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit,p 28.

2- DANNA Pierre Paul, la notion d'opération d'aménagement : regard sur l'insertion d'un concept substantiel dans l'ordre juridique positif, thèse, faculté de droit, sciences économique et de gestion, Université de NICE, septembre 1991, p 299.

3- DESLANDRES Juliette, le contentieux des zones d'aménagement concertés, thèse pour L'obtention du grade de docteur de l'université, PANTHEON ASSAS, paris 3, 1999, p 8.

و مع النظرة الأولى لقانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 ، نجد أنه مجموعة من قواعد ردية كفيلة بأن تحقق التوازن بين المصالح الخاصة للأشخاص الخاصة من خلال مشاريع البناء و الهدم الفردية و بين المصلحة العامة العمرانية (1).

لكن بتتبع حالة أغلب المدن الجزائرية ، نصطدم بالتشوه العمراني الذي تعيشه، و في الكثير من الأحيان نعاين أنه إضافة إلى مخالفات الأفراد لقوانين العمران و الشروط التقنية للبناءات ، هناك أيضا العديد من المشاريع العامة المنجزة من طرف الأشخاص العامة تخالف و تنجز دون الاستناد لمخططات التهيئة و التعمير المعدة مسبقا ، خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، فهناك العديد من المشاريع المنجزة رغم عدم اعتمادها ولا وجود لها في هذه المخططات المتعلقة بشغل الأراضي الوطنية (2).

و هذا ما يستوقفنا لدراسة الجهات الفاعلة و الأشخاص الخاضعة لقانون التهيئة و التعمير (المطلب الأول) ، ثم تحديد مجالات تطبيق قانون التهيئة و التعمير في (المطلب الثاني) في هذا المبحث.

## المطلب الأول

### تحديد الجهات الفاعلة و الأشخاص الخاضعين لقانون التهيئة و التعمير.

إنّ قانون التهيئة و التعمير ، كسائر القوانين الوطنية إعتده المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-29 ، ليساير التطورات العمرانية التي يعرفها الإقليم الوطني الجزائري ، و من أجل تجسيد القواعد التي تضمنها ، تتدخل العديد من الهيئات الإدارية سواء المركزية أو المحلية (فرع أول) ، لتفعيلها و تطبيقها على المخاطبين بهذه القواعد سواء الأفراد أو الأشخاص العامة (فرع ثان).

1- القانون رقم 90-29 ، مؤرخ في 1990/12/01 ، يتعلق بقانون التهيئة و التعمير ، ج، رقم 52 ، لسنة 1990 ، معدل و متمم بالقانون رقم 04-05 ، مؤرخ في 2004/08/14 ، ج، رقم 51 ، لسنة 2004 .

2-BOUKIL Djamila, il manque 4000 plans d'occupation du sol, quotidien LIBERTE, du

08/11/2009, p 07.

## الفرع الأول: الهيئات الفاعلة في قانون التهيئة و التعمير.

هناك العديد من الفاعلين في ميدان التهيئة و التعمير، يتدخلون في مختلف المستويات سواء على مستوى التحضير و التخطيط أو بمنظور آخر على المستوى المركزي و على المستوى المحلي<sup>(1)</sup>.

### أولاً: الإدارات العمومية المركزية وغير المركزية.

إنّ هيئات الدولة المكلفة بمجال التهيئة و التعمير تشمل الهيئات المركزية و الهيئات غير المركزية.

#### 1 - الهيئات الإدارية المركزية.

إنّ المسائل المتعلقة بالتهيئة و التعمير، تلقى اهتمام العديد من الوزارات و ليس فقط وزارة السكن و التعمير، فهو مجال مشترك بين العديد من الوزارات المشكلة للحكومة<sup>(2)</sup>.

أ- وزارة السكن و التعمير.

إبتداءاً من سنة 1990 تأكيداً لإرادة السلطات العامة في حل أزمة السكن، قررت إدماج مجال التعمير في وزارة السكن و هذا ما يتجلى من خلال إصدار المرسوم التنفيذي رقم 176-92 المؤرخ في 1992/05/04. الذي يحدد صلاحيات وزير السكن<sup>(3)</sup>.

و بذلك وضعت تحت سلطة وزارة السكن مديرية للتخطيط و التعمير منظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 177-92 المؤرخ في 1992/05/04، الذي يحدّد الإدارة المركزية لوزارة السكن<sup>(4)</sup>.

1- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 52.

2- Ibid, p 52.

3- مرسوم تنفيذي رقم 92-176، مؤرخ في 1992/05/04، يحدّد صلاحيات وزير السكن، ج، ر عدد 34، مؤرخ في 1992/08/06.

4- مرسوم تنفيذي رقم 92-177، مؤرخ في 1992/05/04، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن، ج، ر عدد 34، مؤرخ في 1992/08/06.

وهذه الإدارة المركزية تحتوي على أربع مديريات فرعية .

-المديرية الفرعية للتخطيط.

-المديرية الفرعية لوسائل التعمير.

-المديرية الفرعية للترقية العقارية و التهيئة.

-المديرية الفرعية للتطبيق و المراقبة<sup>(1)</sup>.

و على ذلك فوزارة السكن و التعمير في إطار السياسة العامة للحكومة تعرض البرامج الوطنية التي ستنتهج في مجالات الإسكان ، التعمير و البناء ، و تضمن إنجاز هذه السياسات في إطار القوانين و التنظيمات السارية المفعول ، و من أجل إنجاز مهامه في مجال التعمير يعمل وزير السكن على :

-تقدير و عرض الإجراءات التشريعية و التنظيمية و السهر على تطبيقها .

-ترقية و تدعيم نشاطات التعمير و تحديد وسائل التعمير على كل المستويات، و بتحقيق الانسجام مع المخططات الوطنية و الجهوية لتهيئة الإقليم.

- يعرض مخططات التنمية على المدى البعيد، المتوسط و القريب في مجال التهيئة و التعمير .

-يعمل على الاستغلال العقلاني للأراضي و تقسيمها، و بصفة عامة على تحقيق تطور عمراني متوازن<sup>(2)</sup> .

ب- وزارة البيئة و تهيئة الإقليم.

إنّ الاهتمام بالبيئة كمسألة حكومية عهد إلى عدّة وزارات، قبل أن تصبح مسألة ذات أهمية و تخصص لها وزارة مستقلة، فيجب الإشارة أولاً إلى أنّ تأطير البيئة لم يكن متصلاً بتهيئة الإقليم، فهذا الأخير كان في سنوات السبعينات من اختصاصات مفتشية الدولة للتخطيط و التهيئة، لتحوّل ابتداءً من سنة 1980 إلى وزارة التخطيط و تهيئة الإقليم<sup>(3)</sup>.

1- أنظر المادة 04 من المرسوم 177/92، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 06 من المرسوم 176/92، مرجع سابق.

3- ADJA Djillali, DROBENCO Bernard, op.cit, p 54.

بداية من سنة 1989 بتغيير السياسة الاقتصادية للدولة الجزائرية من سياسة التخطيط الاشتراكي إلى سياسة الاقتصاد الحرّ أو اقتصاد السوق ، عملت السلطات العامة إلى إدراج تهيئة الإقليم مع وزارة التجهيز ، لتنشأ وزارة التجهيز و تهيئة الإقليم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-240 المؤرخ في 10/08/1994<sup>(1)</sup>، أما بالنسبة للبيئة و حمايتها ، فقد كانت تابعة لوزارة الموارد المائية و استغلال الأراضي و حماية البيئة، التي تحولت إلى وزارة الموارد المائية و حماية البيئة و الغابات .

ثمّ من بعد ذلك أسندت شؤون البيئة إلى وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، التي أنشأت في كيانها مديرية عامة لدراسة المسائل المتعلقة بالبيئة، و هذا ما جسّد في المرسوم التنفيذي 94-247 المؤرخ في 10/08/1994، الذي يحدّد صلاحيات وزير الداخلية و الجماعات المحلية و البيئة، الذي خوّل لهذا الأخير السّهر على حماية و الحفاظ على البيئة .

يظهر من خلال إلحاق البيئة بالعديد من الوزارات عدم الإهتمام البالغ للسياسة العامة و السلطات العامة للدولة بمسألة حماية البيئة و تهيئة الإقليم<sup>(2)</sup>، لكن ابتداءاً من سنة 2000 ، قرّرت الدولة اعتماد وزارة البيئة و تهيئة الإقليم، و من ثمّ إعطاء أهمية للمشاكل البيئية بترسيم سياسة عامة للتنمية المستدامة متوافقة مع تهيئة الإقليم و احترام جميع المخططات الوطنية، الجهوية، فالمحلية الموضوعة في هذا المجال ، و المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 01-08 المؤرخ في 07/01/2001<sup>(3)</sup> .

#### ج-وزارة الداخلية و الجماعات المحلية.

خوّل المرسوم التنفيذي رقم 94-247، لوزير الداخلية و الجماعات المحلية مهمة التّدخل في مسائل البيئة و التهيئة و التعمير،و ذلك بالحرص على تطبيق القواعد العامة المتعلقة بالتعمير و حماية البيئة و مساعدة الجماعات المحلية على إعداد مخططات التعمير من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير(P.D.A.U)، و مخططات شغل الأراضي(P.O.S) و تحديد الأهداف و الوسائل الأساسية لإنجاز المخططات المحلية للتعمير<sup>(4)</sup> .

1- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 240/94، مؤرخ في 10/08/1994، يحدّد صلاحيات وزير التجهيز و التهيئة العمرانية، ج.ر عدد 52، مؤرخ في 17/08/1994.

2- MENTRI Massoud, « l'environnement en droit algérien », revue R.A.S.J.E.P ,n° 4, 2001, p 53.

3- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 01-08، مؤرخ في 07/01/2001، يحدّد صلاحيات وزير تهيئة الإقليم و البيئة، ج.ر عدد 04، لسنة 2001.

4- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 94-247، مؤرخ في 10/08/1994، يحدّد صلاحيات وزير الداخلية و الجماعات المحلية و البيئة والإصلاح الإداري، ج.ر عدد 53، مؤرخ في 21/08/1994.



و من جهة أخرى أنشأ على مستوى وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، لجنة استشارية في ميدان التعمير ، يترأسها الوزير أو أحد ممثليه و مشكّلة من أعضاء من الوزارات التالية :

-عضوين من وزارة الداخلية .

-عضوين من وزارة المالية .

- عضوين من وزارة السكن و التعمير .

- عضوين من وزارة البيئة و تهيئة الإقليم .

- عضوين من وزارة الفلاحة و التنمية الريفية .

- عضوين من وزارة السياحة .

و هذه اللجنة تعطي رأيها الأولي فيما يخص عمليات التنازل عن الأراضي التابعة للوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاري ، خاصة ما تعلق الأمر بالأراضي المعدّة أوليا لإنجاز المرافق و التجهيزات العمومية ، مع مراعاة وسائل التعمير<sup>(1)</sup> .

-وزارة الثقافة.

إنّ تدّخل وزارة الثقافة في مجال التهيئة و التعمير مكرس في القانون رقم 04-98 ، المؤرخ في 15/06/1998، المتضمن حماية التراث الثقافي، خاصة منه العقاري<sup>(2)</sup>، و من أجل حماية هذا التراث الإقليمي الثقافي، عمد المشرع الجزائري إلى إنشاء أجهزة ووسائل لهذه الحماية و منها :

- المخطط الدائم للمحافظة على المناطق الثقافية العمرانية و الريفية (P.P.S.M.V.S.S).  
sauvegarde et mise en valeur des secteurs sauvegardés.

-مخطط حماية و تقييم المناطق الأثرية (Plan de protection et de mise en valeur des sites archéologique).

-المخطط العام لتهيئة الحظيرة الثقافية (Plan générale d'aménagement du parc naturel).

---

1- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 247/94، مؤرخ في 10/08/1994، يحدد صلاحيات وزير الداخلية و الجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري، مرجع سابق.

2- قانون رقم 04-98، مؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر عدد 44، لسنة 1998.

هـ -وزارة السياحة: إنّ وزارة السياحة تحتل مكانة مركزية ضمن الأشخاص الفاعلين في قانون التهيئة و التعمير ،و ذلك من خلال الوسيلة القانونية المتمثلة في القانون رقم 01-03 المؤرخ في 2003/02/17 ،المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة الذي يهدف إلى تنمية مستدامة للمناطق السياحية<sup>(1)</sup>، وهذا من خلال إعداد :

- مناطق التجمع السياحي.Zones d'expansion touristique (Z.E.T) التي عرّفت بموجب المادة 3 من قانون رقم 01-03 بأنها كل مساحة إقليمية لها خصوصيات و مميزات واسعة ثقافية و إنسانية و يمكن استغلالها من أجل تطوير المداخل السياحية،المناطق السياحية،المناطق المائية، المناطق الصحراوية ، المناطق الساحلية و المناطق الجبلية .

## 2- الهيئات غير الممركزة للتهيئة و التعمير

### أ- المديريات الولائية.

تمّ إنشاء على مستوى كل ولاية مديريتين تابعتين لوزارة السكن و التعمير ، مديرية التعمير و البناء « D.U.C » و مديرية السكن و التجهيزات العمومية « D.L.E.P » و تعتبران بمثابة مصالح خارجية لوزارة السكن و التعمير، وتتمثل مهامها في متابعة اختصاصات القطاع على المستوى الإقليمي، سواء في مجال التعمير، الإسكان و البناء و التجهيزات العمومية ، و بما أنّ كل من مديرية التعمير و البناء و مديرية السكن التجهيزات العمومية ، هي من صور عدم التركيز الإداري ، فهما تحت وصاية و رقابة وزارة السكن و التعمير و يحدث و أن تنشأ فروع لهاتين المديريتين على مستوى إقليم بلدية أو عدة بلديات ،و ذلك لأداء المهام على أحسن وجه<sup>(2)</sup>.

### ب- الوكالات و المراكز الوطنية المختصة في التهيئة و التعمير.

1- الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم Agence National d'Aménagement du territoire أنشأت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم:80-277 المؤرخ في 1980/11/22، الذي منح لها صفة مؤسسة عمومية،وبعد ذلك بموجب المرسوم التنفيذي 97-239 المؤرخ في 1997/06/03 ،أضفى عليها صبغة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري (E.P.I.C)،و تمثل هذه الوكالة على المستوى الإقليمي ، بأربع مديريات جهوية : في الوسط، الشرق، الغرب والجنوب<sup>(3)</sup>، و تقوم هذه الوكالة بانجاز خدمات

1- القانون رقم 01-03، مؤرخ في 17 /02/2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر عدد 11، مؤرخ في 19/02/2003.

2- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 62.

3- A.N.A.T, note de présentation sur l'A.N.A.T, 2006,www.anat.dz/present.htm.

و إعطاء توصيات لمجلس الوزراء، الإدارات و الهيئات المحلية في اختصاصاتها، و تقوم خاصة بإعداد مشاريع المخططات المرتقبة على المدى البعيد لاستغلال الإقليم و المساهمة في إعداد المخططات المناسبة لاستقبال المشاريع الكبرى للدولة .

2- **المركز الوطني للدراسات و الأبحاث في العمارات:** هو مؤسسة عمومية ذات طابع علمي و تكنولوجي، مستحدث بموجب المرسوم 82-219 المؤرخ في سنة 1982/10/23 معدل و متم بموجب المرسوم رقم: 03-433 المؤرخ في 19/11/2003<sup>(1)</sup>، يقوم بمهام إعداد البرامج الوطنية لتطوير الوسائل و المواد المستعملة في ميدان الإسكان و التعمير.

3- **المركز الوطني للأبحاث التطبيقية في ميدان الزلازل:** مستحدث بموجب المرسوم 85-71 المؤرخ في 13/04/1985 معدل و متم بموجب المرسوم رقم 03-504 المؤرخ في 30/12/2003 و له صبغة هيئة عمومية ذات طابع علمي و تكنولوجي<sup>(2)</sup>.

4 - **اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء(C.T.C):** أنشأت بموجب المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في: 19-08/1986 وهي بمثابة هيئة تابعة لوزارة السكن و التعمير، متواجدة على مستوى كل ولاية و مهمتها المصادقة على الوثائق التقنية وتسهر على المتابعة التقنية للبناءات و مراقبة مدى ملاءمتها مع المخططات المعتمدة<sup>(3)</sup>.

### ثانيا: الهيئات المكلفة بالدراسات و التخطيط على المستوى المحلي.

تتدخل على المستوى المحلي العديد من الهيئات و اللجان التي تتكفل بالدراسات و التخطيط في مجال التعمير و نذكر منها :

1- **لجنة الهندسة، التعمير و البيئة المبنية:** أحدث هذا المجلس بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 و تنص المادة 35 منه أنه يتواجد على مستوى كل ولاية و يتشكل من :

- ثلث 1/3 أعضائه ممثلين الدولة وثلث 1\3 ممثلين للهيئات المحلية و الثلث الأخير من الجمعيات أو من الأشخاص الأهلين في ميدان الهندسة و التعمير و البيئة المبنية و يتزأس مجلس هذا اللجنة عضو منتخب من ممثلي الدولة أو ممثلي الهيئات المحلية<sup>(4)</sup>، أما مهامه الأساسية تتمثل في استشارته في كل المسائل المتعلقة بالبناء و التعمير.

1- مرسوم تنفيذي رقم 03-443، مؤرخ في 29/11/2003، يعدل ويتمم المرسوم رقم 82-319، مؤرخ في 23/10/1982، المتضمن جعل المعهد الوطني للأبحاث و الدراسات المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء، ج.ر عدد 73، لسنة 2003.

2- مرسوم تنفيذي رقم 85-71، مؤرخ في 13/04/1985، يتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، معدل و متم بالمرسوم رقم 03/504، مؤرخ في 30/12/2003، ج.ر عدد 84، لسنة 2003.

3- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 86-213، مؤرخ في 19/08/1986، يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لمراقبة البناء التقنية، ج.ر عدد 34، لسنة 1986.

4- أنظر المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18/05/1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر عدد 32، لسنة 2004.

ما يؤخذ على هذا المجلس أنّ أعضائه الممثلين للدولة والجماعات المحلية لم يثر هذا المرسوم التشريعي مسألة السلطات التي تقوم بتعيينهم، إضافة إلى عدم اشتراط وجود مهندسين وأكفاء في هذه اللجنة، بالإشارة أنه في الثالث الأخير لأعضاء هذا المجلس معينين من الجمعيات أو ذوي الكفاءات المهنية ، أي إنّ تواجد هذه الكفاءات اختياري ، وهذا ما ينقص من مصداقية و نجاعة هذا المجلس.

2- هيئات التهيئة والتدخل العقاري: تتدخل في مجال التعمير عدة وكالات لتنظيم وترقية العقار ومنها :

#### أ- الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري.

أنشئت هذه الوكالات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-400 المؤرخ في 2003/11/05<sup>(1)</sup>، تطبيقاً لأحكام المادة 73 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(2)</sup>، وهي مؤسسة مكلفة بتسيير النسيج العمراني على مستوى الهيئات المحلية، مستحدثة في البلديات أو الدوائر عن طريق إنشاء فروع على مستوى كل ولاية، ويدير هذه الوكالة مجلس إدارة يرأسه الوالي أو ممثله ويتشكل المجلس من:

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- ممثلي مصالح الدولة على مستوى الولاية المختص بالتنظيم المحلي والشؤون العامة وأملاك الدولة، البناء، تهيئة الإقليم، التعمير، الفلاحة، السياحة والتجارة.
- ممثل عن الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات.
- رئيسين من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المنتخبين من رؤساء بلديات الولاية.
- رئيس من رؤساء الجمعيات المكلفة بحماية البيئة ونمط المعيشة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالمشروع.
- رئيس وكالة معين بموجب قرار من وزارة الداخلية باقتراح من الوالي .

---

1- مرسوم تنفيذي رقم 90/405، مؤرخ في 1990/12/22، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين، وتنظيم ذلك، ج.ر عدد 56، لسنة 1990.

2- راجع المادة 73 من القانون 90-25، مؤرخ في 1990/12/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 55، لسنة 1990.

تتمثل المهمة العامة لهذه الوكالات بحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 90-405 المعدل و المتمم في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية، كما تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية<sup>(1)</sup>.

## ب- التعاضديات و وكالات الترقية العقارية.

إنّ دور كل هذه التعاضديات ووكالات الترقية العقارية، هي المساهمة في الإنتاج المعماري، أنشئت من أجل القضاء على أزمة السكن من جهة و من جهة أخرى في المحافظة على الرونق المعماري للمدن، في إطار إنشاء جمعيات مدنية أو شركات تجارية.

## الفرع الثاني: تحديد الأشخاص الخاضعين لقانون التهيئة و التعمير

بالرجوع إلى قواعد قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29، نجد أنّ المشرع الجزائري في الفصل الثالث المتعلق بأدوات التهيئة و التعمير أوجد أدوات عامة متمثلة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي هو من اختصاص السلطة المركزية في إعداد و المخطط الجهوي للتهيئة، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، إضافة إلى مخطط شغل الأراضي التي تعدّ من طرف الهيئات المحلية و تخضع لها جميع الأشخاص العامة في إعداد و إنجاز مشاريعها العامة و أدوات خاصة متمثلة في جميع رخص التعمير التي يخضع لها إضافة إلى الأشخاص العامة، الأشخاص الخاصة المتمثلة في الأفراد و جميع الأشخاص المعنوية الخاصة التي تهدف إلى استغلال الأراضي أو جميع الأشخاص الذين يشرعون في عملية التهيئة، و عبّر عن ذلك GODFRIN Gilles :« La personne qui est a l'origine d'un projet d'aménagement urbain et qui a engagé les divers procédures nécessaire a sa mise en œuvre <sup>(2)</sup> ».

فتنص المادة 2 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، على أنّه تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و تديرها، و تسيّر هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية، في إطار اختصاصات كل منها<sup>(3)</sup>.

1- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 90-405، مؤرخ في 1990/12/22، مرجع سابق.

2- GODFRIN Gilles , aménagement urbain et bâti existant, LGDJ, paris, 1999, p 389.

3- أنظر المادة 02 من القانون 01-20، مؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج.ر عدد 77، لسنة 2001.

في هذا الإطار كثيرا ما تلجأ الدولة أو أحد أشخاصها إلى إعلان عن صفقات لإنجاز مشاريع عامة على مستوى أقاليم الدولة و في مختلف القطاعات ،و بما أنّ الدولة أو الجماعات المحلية هي التي تحضّر و تعتمد كل المخططات الوطنية و الجهوية للتهيئة و التعمير ،خاصة منها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، و ذلك بحسب مقتضيات المواد 25 و 35 من قانون التهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>، و بذلك يثار إشكال حول مدى التزام أشخاص القانون العام باحترام مخططات التهيئة و التعمير عند إعلان صفقات إنجاز المشاريع العامة ؟

نجد أنّه من مهام الدولة التحكم في المصالح الجهوية لكل منطقة و السهر على تحقيق التوازن بين الأقاليم، و منه نجد أنّ الوالي في ولايته يسهر على مراقبة البلديات في احترامها و أخذها في الحسبان مدى تخصيص الأراضي الكفيلة لاستقبال المشاريع ذات المنفعة العامة و العمليات ذات المنفعة الوطنية<sup>(2)</sup>.

### أولا: المشاريع ذات المنفعة العامة.(Les projets d'Intérêt Générale P.I.G)

يحدث و أن يفصح أحد أشخاص القانون العام عزمه على بناء مستشفى كبير أو أن تقرّر السلطات العامة إنجاز مشروع طريق سيار كبير ، و هنا يكون هذا المشروع ذو منفعة عامة ،إذا تحققت فيه أربع خصائص :

- يجب أن يكون محله منشأة عامة أو أشغال ذات منفعة عامة ،سواء عملية تهيئة الإقليم لاستقبال مرفق عمومي أو تجهيزه .

و من بين المشاريع التي يمكن التصريح بأنّها مشاريع ذو منفعة عامة نجد مثلا :مشروع إنجاز الطريق السيار شرق غرب في الجزائر ، و في سياق المشاريع ذو المنفعة العامة أقرّ مجلس الدولة الفرنسي بتاريخ 1971/05/28 ، في القضية المنشورة بين وزير التجهيز و السّكن ضد فيدرالية الدفاع على حقوق المعنيين بمشروع "مدينة الشرق الجديدة أنّ أي مشروع لا يمكن قانونا التصريح بأنه ذو منفعة عامة إذا كانت نسبة المساس بالأموال الخاصة و القيمة المالية للمشروع والانعكاسات السلبية التي سينتجها غير مجحفة مقارنة مع المنفعة التي سيحققها ، و على ذلك فالقاضي الإداري يجب عليه إجراء موازنة بين المزايا و السلبيات الناجمة عن هذا المشروع .

1- أرجع إلى المواد 25 و 35 من القانون 90-29، مؤرخ في 1990/12/01، مرجع سابق.

2- GERARD Patrick, pratique du droit de l'urbanisme, EUROLLES, 4em édition, Paris, 2004, p15.

- يجب أن يكون صاحب المشروع هي الدولة أو أحد أشخاصها اللذين لهم صلاحيات إصدار قرارات بنزع الملكية للمنفعة العامة، فالوالي يمكن له التصريح بأنّ محطة نقل المسافرين هو مشروع ذو منفعة عامة، بخلاف رئيس البلدية الذي لا يمكن مناقشة ذلك إلا إذا كان المشروع متواجد على إقليم بلديته.

- يجب أن يكون صاحب الاختصاص في إضفاء طابع المنفعة العامة للمشروع هو الوالي مهما كان صاحب المشروع (1).

أما في القانون الجزائري ، فبالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحدّد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-248 المؤرخ في 2005/07/10 و المرسوم التنفيذي رقم 2008-202 المؤرخ في 2008/07/07 ، يقرّ بأنّ قرار التصريح بالمنفعة العمومية يكون صادر بقرار مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية و الجماعات المحلية ووزير المالية إذا كان المشروع واقع في تراب ولايتين أو أكثر، و بقرار من الوالي إذا كان المشروع واقع في تراب ولاية واحدة (2).

و آخر الخصائص التي تجعل من المشروع ذو منفعة عامة، هو إنجازه في أجل محدّد و معين ، و يجب أن يكون هذا المشروع مسجل و مرتقب في أحد مخططات التعمير المصادق عليها و المنشورة، و هذا القرار الولائي يكون صالح لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد (3)، وهذا القرار الذي يصرح بأنّ مشروع ما ذو منفعة عامة يجب أن يأخذ في عين الاعتبار بما هو مبرمج داخل مخططات التعمير، و ينتج عنه :

1- GERARD Patrick, op.cit,p 16.

2- أرجع إلى المادة 10 من المرسوم التنفيذي 05-248، مؤرخ في 2005/07/10، يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11، مؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

3- GERARD Patrick, op.cit,p 17.

- بمجرد أن تقرّر الهيئة المحلية بوضع أو مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتعين على صاحب الاختصاص في التصريح بوجود مشروع ذو منفعة عامة سواء الوزير أو الوالي إعلام الهيئة المحلية المختصة بهذه المشاريع لتأخذ بعين الاعتبار هذه المشاريع داخل هذا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>.

-إذا كانت البلدية تملك مسبقا مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير و تملك مخطط لشغل الأراضي ، و أعلن بعد ذلك إنجاز مشروع ذو منفعة عامة على إقليم هذه البلدية ،فهنا يجب على الوالي المختص طلب إجراء تعديل أو مراجعة على هذه المخططات، في غضون شهر واحد .

-إذا لم تستجب الهيئة المحلية لهذا الطلب أو أبلغت ردها السلبي، يقوم الوالي المختص شخصيا بتعديل أو مراجعة على هذه المخططات بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي و إجراء تحقيق عمومي.

-إذا قامت الهيئة المحلية بالردّ إيجابا للوالي المختص و هذا الأخير في غضون ستة (6) أشهر لم يصادق على هذا التعديل أو المراجعة ، فيمكن هنا للهيئة المحلية التمسك بعدم تعديل أو مراجعة هذه المخططات و عدم قبول إنجاز هذا المشروع ذات المنفعة العامة على إقليمها<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: العمليات و المشاريع ذات المنفعة الوطنية

و هي عمليات كبيرة تهدف إلى تطوير و تكريس سياسة تهيئة الإقليم و هي مشاريع ذو أهمية وطنية نظرا لخصوصياتها ، و تكون متعلقة مثلا بتهيئة الأقاليم خدمة للدفاع الوطني ، و هذه العمليات ذات البعد الوطني تأخذ حيزها الإقليمي بتحديد من وزير المكلف بتهيئة الإقليم و التجهيز في فرنسا .

أما في القانون الجزائري فيمكن الإشارة إلى هذه العمليات من خلال نص المادة الثالثة عشر(13) من قانون التهيئة و التعمير<sup>(3)</sup>.

في هذا الإطار فإنّ جميع البناءات و المرافق اللاّزمة لإنجاز هذه العمليات ذات الأهمية الوطنية ممكنة الإنجاز ، بغض النظر عن قواعد التعمير المحلية المتواجدة، وهذا ما يظهر جليا من خلال التأكيد على أنّ المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و على مخطط شغل الأراضي .

1- GERARD Patrick, op.cit,p 17.

2- Ibid, p 17.

3- أرجع إلى المادة 13 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، معدل و متمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14/08/2004، ج.ر عدد 51، لسنة 2004، مرجع سابق.



و إلى هذا الموقف إتجه القانون الإسباني، الذي يعفي البناءات المتعلقة بالمرافق العمومية المقترحة من الدولة من رخص البناء القانونية<sup>(1)</sup>.

إذا كان المبدأ السائد في الشرائع أنّ الإنسان حر في ملكيته يمارس عليها ما يشاء من التصرفات إشباعا لحاجاته، فحق الملكية الخاصة و ما يقتضيه من تقديس كرسنه جميع الدساتير في العالم، و منها الدستور الجزائري من نص المادة 49 من دستور 1989، و بتأكيد نص المادة 52 من دستور 1996<sup>(2)</sup>، كما كرس هذا المبدأ في نصوص القانون العام و القانون الخاص، أبرزها نص المادة 675 من القانون المدني الجزائري<sup>(3)</sup>.

و من خلال هذا فالفرد حر في التصرف في ملكيته العقارية، إذ الأصل حرية الفرد داخل الجماعة، و حرية الجماعة عن طريق حرية الفرد، و من ثمة فالمالك حر في البناء دون حاجة إلى استصدار ترخيص إداري في هذا الشأن.

مع هذا فإنّ التسليم بهذا المبدأ العام يجعل من الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في استعمال حقه في القيام بمختلف الأنشطة العمرانية على ملكيته لهدف إشباع حاجاته دون اعتبار لما يترتب عن هذه الأنشطة من أضرار تصيب الجماعة في عدّة نواحي، في نمط الحياة، في شكل البناءات التي قد تؤدي إلى تشويه المدينة بكثرة البناءات الفوضوية، إضافة إلى التأثير السلبي على البيئة الإيكولوجية للإنسان.

و من هنا استوجب الحال أن تتدخل السلطات العامة لوضع قيود لحرية الأفراد في استعمال و استغلال أملاكهم، على النحو الذي يتماشى مع القواعد القانونية الواردة في قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29.

1- GERARD Patrick, op.cit,p 18.

2- أرجع إلى المادة 52، من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، ديوان المطبوعات التربوية، الجزائر، طبعة 2009.

3- أرجع إلى المادة 675 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، ج.ر. عدد 78، لسنة 1975.

## المطلب الثاني: مجالات تدّخل قانون التهيئة و التعمير.

إنّ قانون التهيئة و التعمير هو فرع من فروع القانون العام ،عرف الوجود حديثا،فكان يجب انتظار الإصلاحات السياسية و الاقتصادية التي عرفتها الجزائر عشية أحداث أكتوبر1988 التي أدت إلى ظهور دستور جديد عام 1989 ، و من هنا شرعت السلطات العامة بالاهتمام بإعداد أدوات مراقبة استغلال الأراضي<sup>(1)</sup>، فقبل ذلك لم يهتم المشرع الجزائري كثيرا بالتهيئة و التعمير، إلاّ من خلال القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27/01/1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية،(الملغى بالقانون رقم 01-20 المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة<sup>(2)</sup>، و هذا القانون نص في مادته الأولى أنّ أحكام هذا القانون تحدد إطار إعداد السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم التي تضمنها الميثاق الوطني<sup>(3)</sup>.

و لكن بعد التخلي عن النهج الاشتراكي، أقدمت السلطات العامة على إعداد سياسة جديدة في التهيئة و التعمير ذات أبعاد ليبرالية<sup>(4)</sup>،فهذه النقلة تمخض عنها قانون 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير ،الذي أحدث وسائل جديدة للتهيئة و التعمير يحتوي على قواعد ذات بعد وطني و قواعد ذات بعد محلي<sup>(5)</sup>،وهذا القانون أتم أيضا بالقانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .

فمجموع هذه القواعد القانونية المتسمة بعضها بالثبات و المتطورة للبعض الآخر ،ذات البعد الوطني من جهة و ذات البعد المحلي من جهة أخرى ،هي التي تشكل موضوع قانون التهيئة و التعمير ،فالقواعد ذات البعد المحلي يجب أن تكون متوافقة مع القواعد ذات البعد الوطني و ذلك احتراما لمبدأ تدرج التنظيم<sup>(6)</sup>، إضافة إلى أنه في ما يخص موضوع دراستنا، فجميع صفقات الأشغال العامة قبل إبرامها، يجب أن يكون لها توافق مع القواعد الوطنية أو ما يعرف بالمخططات الوطنية ، و كذا القواعد المحلية.

1-ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 89.

2- قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27/01/1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر عدد 5، لسنة 1987،( ملغى بالقانون رقم 01-20، المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة).

3- أرجع إلى المادة 01 من القانون 01-20، مؤرخ في 12/12/2001، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، مرجع سابق.

4-ADJA Djillali, DROBENKO Bernard,op.cit, p 90.

5- قانون رقم 90-29، مؤرخ 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، معدّل و متمم، مرجع سابق.

6- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 90.

ومن هنا يتعين علينا دراسة (أولا) النظام الوطني للتهيئة و التعمير، أو بعبارة أخرى القواعد الوطنية التي تحكم التهيئة و التعمير و القواعد المحلية التي تحكم التهيئة و التعمير (ثانيا) (1).

## الفرع الأول: آليات توافق القواعد الوطنية لتهيئة الإقليم مع صفقات الأشغال العامة.

يمكن تعريف النظام الوطني لقواعد التهيئة و التعمير بأنها مجموعة من القواعد التي تحدد جميع التداخلات في الحقل التهيوي و العمراني و ذلك في الإطار العام لهذا التدخل من طرف الدولة (2).

و هذه القواعد ترسي من طرف السلطات المركزية و تطبق على مجمل الإقليم الوطني و مجمل المشاريع العمرانية العامة والخاصة، و هي تعبر عن التوجهات و الأدوات العامة لتهيئة الإقليم بصفة تضمن تطوّر مستمر و دائم للإقليم الوطني، و إلى هذا المغزى توجهت المادة 02 من قانون 29-90 المتضمن قانون التهيئة و التعمير (3).

و من هذه القواعد نجد المشرع الجزائري أكد على مبدأ المحافظة على المصالح العامة و العليا ذات العلاقة بالتهيئة و التعمير، و ذلك من خلال تحقيق استغلال اقتصادي و عقلائي للأراضي التي تشكل غاية و هدف قانون التهيئة و التعمير .

فهذا المبدأ مكرس بصفة صريحة في المواد 1، 2، و 3 من القانون 29-90. المتعلق بالتهيئة و التعمير بتعبير "تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة" (4).

نفس المبدأ أكدته المواد 4 و 6 من قانون 20-01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، من خلال الإشارة إلى أنّ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة تهدف إلى تطور منسجم لجميع الإقليم الوطني بحسب خصوصيات و امتيازات كل إقليم جهوي (5).

1- PECHEUIL Armel, op.cit, p 15.

2- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 90.

3- DROBENKO Bernard, droit de l'urbanisme, édition JUALINO, paris, 2005, p 38.

4- أنظر إلى المادة 2 من القانون 29-90، متعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

5- أنظر المادة 4 من القانون رقم 20-01، متعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، مرجع سابق.

كما أنّ المادة 69 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/12/1990، المتضمن لقانون التوجيه العقاري، أكدت هذا المبدأ بالنص على أنّ أدوات التهيئة و التعمير تسهر على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة<sup>(1)</sup>، و قد كرّس المشرع الجزائري تدخلات السلطات المركزية في إعداد أدوات التهيئة و التعمير، من خلال قانون التهيئة و التعمير و القانون 01-20 المتضمن تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، هذه الأدوات التي لها خصائص وطنية و عليا نذكر منها:

## أولا :المخطط الوطني لتهيئة الإقليم : Schéma National d'Aménagement de Territoire(S.N.A.T).

من أجل تنفيذ السياسة العامة للتهيئة و التعمير، نصّت المادة السابعة 7 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، على إنشاء المخطط الوطني لتهيئة الإقليم<sup>(2)</sup>، و تطبيق هذا المخطط يغطي جميع الإقليم الوطني، و يعبر عن التوجهات و الإملاءات الأساسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة<sup>(3)</sup>.

يهدف هذا المخطط إلى تهيئة الشروط المناسبة لتطوير الثروة الوطنية و تحقيق التوازن الجهوي بين الأقاليم من خلال إنقاص الضغط على المناطق الساحلية، و تطوير المناطق الجبلية، الهضاب العليا و الصحراء، كما يهدف إلى الحفاظ و حماية و تنمية المناطق الإيكولوجية الحساسة.

و بصفة عامة يهدف هذا المخطط إلى الاستغلال العقلاني للإقليم الوطني من خلال التوزيع المتوازن للسكان و الأنشطة الاقتصادية عليه<sup>(4)</sup>، و لدراسة النظام القانوني للمخطط الوطني للتهيئة و التعمير يقتضي منا البحث عن كيفية إعداد و تجسيد هذا المخطط و مركزه القانوني اتجاه سائر مخططات التهيئة و التعمير.

و في نفس الإطار دائما أوكل المشرع المصري في قانون البناء رقم 119-2008، للجهات ذات الصلة بالتخطيط و التنمية العمرانية بوضع مرئياتها تجاه الأهداف و السياسات اللازمة بالمخطط المستقبلية و دراسة مدى قابلية إنجازها على الإقليم الوطني<sup>(5)</sup>.

1- أنظر المادة 69 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/12/1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 07 من القانون رقم 01-20، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 02 من نفس القانون.

4- أنظر المادة 01 من نفس القانون.

5- عبد الفتاح متولي، قانون البناء و الهدم رقم 119/2008 و لائحته التنفيذية، دار النشر العربي، مصر، 2011.

## 1- إعداد المخطط الوطني للتهيئة و التعمير :

إنّ إعداد و تعديل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو محلّ مشاركة مابين القطاعات الوزارية في الدولة ، يقترح إعداد المخطط من طرف الدولة ; أي الإدارة المركزية المختصة بالتهيئة و التعمير و التنمية المستدامة للإقليم<sup>(1)</sup>، ويكون هذا المخطط محل مشاركة من الجماعات المحلية في إطار اختصاصاتها و متطلباتها من التهيئة، و بمشاركة جميع الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين، كما يجب أن تكون هناك مشاركة للمواطنين في إعداد هذا المخطط، و من الناحية العملية فإنّ الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم (A.N.A.T)، التي سبق وأنّ أشرنا إليها في إطار الهيئات الفاعلة في قانون التهيئة و التعمير تمثل المرشد لمؤسسات الدولة في إعداد و إنجاز المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و هذا الأخير يمثل المهمة الأولى التي أوكلت لهذه الوكالة بعد إنشائها و اعتمادها<sup>(2)</sup>.

## 2- المركز القانوني للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

يمثل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الإطار النموذجي لتدّخل السلطات العمومية في ميادين التعمير، التهيئة و التنمية المستدامة للإقليم، فهو يعبر عن التوجهات الرئيسية و الإستراتيجية للدولة ، ذات العلاقة بهذه الميادين ، و من هنا نتساءل عن المركز القانوني و تأثيرات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

من خلال العودة إلى نص المادة 08 من القانون 01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة نلاحظ أن المشرع الجزائري إعتبر تدّخلات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بأنّها "توجيهات عادية، وهذا ما يدل عن غياب الطابع الأمر والردعي لهذا المخطط و هذا ما يتأكد أيضا من خلال مراجعة المواد 1، 2، و 8 من هذا القانون، التي لا تمثل سوى مجموعة من قواعد عامة ، و بذلك فلاحتمام إليه خاضع لاعتبارات أدبية و ليس نظرا لطابعه الردعي و الأمر<sup>(3)</sup>، لكن من جهة أخرى بمراجعة المادة 20 من القانون 01-20 نجد أنّه يتبوأ مرتبة قانون بما أن هذا المخطط يصادق عليه الهيئة التشريعية ; أي عن طريق البرلمان بغرفتيه و هذا لمدة عشرين 20 سنة<sup>(4)</sup>.

1- مع العلم أن مسألة التهيئة ليست قضية وزارة واحدة، بل تكون محل استشارة من العديد من الوزارات.  
2- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 93.

3- أنظر المادة 08 من القانون رقم 01-20، مرجع سابق.

4- أنظر المادة 20 من نفس القانون.

و بما أنّ المخطط الوطني للتّهيئة و التّعمير له مرتبة قانون و تشريع، فإنّ خضوع جميع وسائل التّهيئة و التّعمير له مسألة حتمية، و يمثل أعلى هرم لجميع مخططات التّهيئة و التّعمير التي يجب أن تكون موافقة لما يحتويه (أنظر الملحق المرفق)، و أخيراً فإنّ المخطط الوطني للتّهيئة و التّعمير يكون محلّ تغيير و مراجعة دورية بعد مرور كل خمس (05) سنوات بنفس أشكال إعداده<sup>(1)</sup>.

وبذلك فالمخطط الوطني لتّهيئة الإقليم، يحدّد بصفة عامة أفاق تنمية الإقليم الوطني من خلال إعطاء نظرة مستقبلية عن المشاريع العامة الكبرى التي تتجسد عن طريق إبرام صفقات الأشغال العامة.

## ثانياً: المخطط الوطني للنشاط البيئي و التنمية المستدامة (P.N.A.E.D.D).

لقد تمّ إنشاء هذا المخطط الوطني بموجب المادة 135 من القانون 10-03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، و هو يحدد مجمل الأنشطة التي تعتزم الدولة القيام بها في مجال البيئة<sup>(2)</sup>، و دراسة هذا المخطط يقتضي منا دراسة مجال تطبيقه و نظامه القانوني.

### 1- مجال تطبيق المخطط الوطني للنشاط البيئي و التنمية المستدامة :

إنّ هذا المخطط له بعد وطني فيطبق على جميع الأنشطة التي لها علاقة بالبيئة و التنمية المستدامة على مستوى الإقليم الوطني، و هو يعدّ من طرف السلطة المركزية المتمثلة في الوزارة المكلفة بالبيئة، و يهدف هذا المخطط من وراء وجوده إلى :

- تحديد المبادئ الأساسية و قواعد تسيير البيئة .

- تحقيق تنمية وطنية مستدامة، بتحسين الشروط المعيشية، و العمل على ضمان إطار معيشي سليم .

- الوقاية من كل أشكال التلوث و الأضرار الملحقة بالبيئة .

- ترقية الاستعمال الايكولوجي العقلاني للموارد الطبيعية المتوفرة، و استعمال التكنولوجيات الأكثر نقاء .

- تدعيم الإعلام و التحسيس و مشاركة الجمهور و مختلف المتدخلين في تدابير حماية البيئة<sup>(3)</sup>.

1- أنظر المادة 20 من القانون 20/01، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 13 من القانون رقم 10-03، مؤرخ في 2003/07/19، يتعلّق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر عدد 43، لسنة 2003.

3- أنظر المادة 02 من نفس القانون.

## 2- النظام القانوني للمخطط :

إنّ النظام القانوني للمخطط الوطني للنشاط البيئي و التنمية المستدامة ،يتحدد من خلال دراسة وسائل إعداده و مركزه القانوني.

فمن خلال المادة 13 من القانون 10-03 ، فإنّ هذا المخطط يعدّ من طرف الوزارة المكلفة بالبيئة بالشراكة مع المحافظة الوطنية للبيئة و التنمية المستدامة ، المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 02-115 المؤرخ في 03/04/2002 بمشاركة الجماعات المحلية و الهيئات الإدارية المكلفة بالتهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>، و بعد إعداد هذا المخطط يقوم مجلس الوزراء بالمصادقة عليه و يتمتع بذلك بالقوة القانونية للتشريع و يكون نافذا على المستوى الوطني و ساري المفعول لمدة خمس سنوات<sup>(2)</sup>، و بذلك يمكن لهذا المخطط أن يكون أداة رقابة قبلية لإبرام صفقات الأشغال العامة من حيث الاستجابة للمتطلبات البيئية و التنمية الواردة فيه.

### ثالثا:المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية :

تعتبر هذه المخططات الأدوات المفضلة لتطوير الإقليم الوطني و التنمية المنسجمة للأقاليم، من خلال وضع آفاق على المدى البعيد لكل صفقات الأشغال العامة التي ستبرم و تتضمن :

#### 1-المخطط التوجيهي للفضاءات الطبيعية و المساحات المحمية :

و هو المخطط الذي يحدد التوجهات التي تمكن من تنمية هذه الفضاءات تنمية مستدامة مع مراعاة أدوارها الاقتصادية، البيئية و الاجتماعية<sup>(3)</sup>، بصفة عامة هذا المخطط يقوم بدراسة و إعطاء الحلول بوضع منظومة خاصة للمحافظة و البحث في مجال التنوع البيولوجي ، كما يلحق بهذا المخطط الوطني تقرير عن التراث الطبيعي و التنوع البيولوجي و آفاق المحافظة عليهما و تطويريهما .

1- مرسوم تنفيذي 02-215، مؤرخ في 03/04/2002، يتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة و التنمية المستدامة، ج.ر عدد 22، لسنة 2002.

2- راجع المادة 14 من القانون رقم 10-03، مرجع سابق.

3- راجع المادة 24 من نفس القانون.

## 2- المخطط التوجيهي للمياه :

إنّ فاعلية هذا المخطط تتمثل في تطوير البنى التحتية الخاصة بالاحتياجات المائية و توزيع هذه الموارد المائية توزيع اقتصادي وعقلاني على كافة الأقاليم بحسب الاحتياجات ، كما يعمل هذا المخطط على إيجاد حلول لتطوير كفاءات استغلال الموارد المائية غير التقليدية من إعادة رسكلة المياه القرة و تحلية ماء البحر<sup>(1)</sup>.

## 3-المخططات التوجيهية للطرق ،السكك الحديدية ،الموانئ والمطارات :

و هي جميعا مخططات تهدف إلى تطوير الهياكل القاعدية لمسلك و تواجد هذه المنشآت على الإقليم الوطني ، و ذلك تماشيا مع المخططات المحلية للتهيئة و التعمير المتواجدة في كل إقليم ، و قد نصّت المادة 26 من القانون 01-20 ،المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ،انه تعمل هذه المخططات فيما بينها عن طريق التشاور على ما يأتي .

- تحديد شروط دعم للبنى التحتية و تحديثها و تطويرها .
- تشجيع الأعمال التي من شأنها فك العزلة على مستوى الإقليم الوطني .
- توخي أنماط النقل المناسبة و الملائمة للمناطق الحساسة .
- تشجيع المناهج المتعددة الأنماط التي من شأنها تحسين التكامل من أنظمة النقل و نجاعتها و مردودها<sup>(2)</sup> .

## 4- المخططات التوجيهية للتنمية الفلاحية و الصيد البحري :

تهدف هذه المخططات إلى تطوير و الحفاظ على المناطق الفلاحية، الريفية و الرعوية<sup>(3)</sup>، خاصة مع الظاهرة الخطيرة التي تتعرض لها أغلب الأقاليم الفلاحية في الجزائر ،التي تتحول إلى مناطق عمرانية ، بما يعرف "بغزو الإسمنت المسلح" ، و هذا ما يمثل تهديدا حقيقيا للثروة الفلاحية، الغابية و البيئية .

1- راجع المادة 25 من القانون رقم 20/01، مرجع سابق.

2- راجع المادة 26، من نفس القانون.

3- راجع المادة 31، من نفس القانون.



كما أنّ المشرع الجزائري أنشأ بموجب المادة 32 من القانون 01-20، المخطط التوجيهي للصيد البحري و تربية المائيات، الذي يعدّ آلية قانونية لترقية نشاط الصيد البحري و تشجيع إنشاء موانئ و ملاجئ للصيد البحري و كل المنشآت الأخرى المعدّة للصيد البحري و تربية المائيات<sup>(1)</sup>.

#### 5- المخططات التوجيهية للملاحة، المواصلات، الاتصالات و المناطق الصناعية:

نظرا لأهمية هذه القطاعات فقد خصها المشرع الجزائري بمخططات توجيهية لكل قطاع، فالمخطط التوجيهي للطاقة يحدد بصفة عامة أفاق تطوير شبكات نقل الكهرباء و الغاز و المنتجات البترولية، خاصة إذا علمنا أنّ الموارد البترولية تشكل أكثر من ثمانية وتسعون (98%) بالمائة من صادرات و مدا خيل الاقتصاد الجزائري من جهة، و من جهة أخرى تشكل عوائق بيئية، لذا يتعين تخصيص أقاليم خاصة بها، مع مراعاة مختلف المخططات التوجيهية الأخرى.

و كذلك المخطط التوجيهي المتعلق بالخدمات و البنى التحتية للمواصلات و الاتصالات السلكية و اللاسلكية و الإعلام، الذي من أهدافه العمل على تأمين إيصال الخدمات إلى كافة الإقليم الوطني (2).

أمّا المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية و الأنشطة فهو يهدف إلى تطوير المناطق الصناعية و مواقعها، خاصة في إطار السياسة الجديدة للدولة، التي تعمل على نقل مواقع الأنشطة الصناعية نحو المناطق الداخلية للبلاد نظرا لاكتظاظ المدن الساحلية و تأثيرها السلبي على البيئة (3).

#### 6- المخططات التوجيهية المتعلقة بالتعليم العالي، التكوين و الصحة :

تعمل كل هذه المخططات على توزيع الهياكل و المنشآت المتعلقة بالتعليم العالي و التكوين و الصحة على كل إقليم التراب الوطني، بشكل يتناسب مع احتياجات المواطنين، كما يجب أن تكون هذه المنشآت متوافقة مع الاستراتيجيات المقترحة لاستغلال الإقليم الوطني في إنجاز هذه الهياكل القاعدية، بما أنّها مشاريع ذات منفعة عامة .

1- راجع المادة 32 من القانون 20/01، مرجع سابق .

2- راجع المادة 34 من نفس القانون.

3- راجع المادة 41 من نفس القانون.

## 7-المخططات التوجيهية للتهيئة السياحية، الثقافية و الرياضية.

كسائر المخططات التوجيهية التي درسناها، تهدف هذه المخططات إلى تخصيص مساحات من الإقليم الوطني، لتطوير النشاط السياحي و الرياضي و الثقافي، على نحو يتماشى مع متطلبات المواطنين، خاصة تخصيص مناطق توسع سياحي (Z.E.T)، التي تعتبر ثروة جدّ هامة للاقتصاد الوطني، نظرا لتنوع الإقليم الوطني، من مناطق شاطئية، جبلية، غابية و صحراوية .

و على ذلك نلاحظ أنّ لكل قطاع و زاري مؤثر مخطط تتقيد به هذه الأخيرة، عند عزمها إنجاز أي مشروع عام ، فيمكن القول أنّه قبل إبرام أية صفقة أشغال عامة تتعلق بقطاع و زاري معين ، يجب على سلطات هذا القطاع دراسة مدى ملائمة إنجاز هذه الصفقة مع مخططات التهيئة المتواجدة.

و أخيرا نريد أن نشير إلى غياب مخطط توجيهي وطني للمؤسسات التربوية، و هذا على ما أظن غير راجع لإغفاله من المشرع الجزائري، بل لكون هذه المسألة محلية، تختص بها الهيئات المحلية و الإقليمية التي سنراها في هذا الفرع الثاني.

### الفرع الثاني: آليات توافق القواعد الجهوية و المحلية لتهيئة الإقليم مع صفقات الأشغال العامة.

تشكل التهيئة و التعمير اقوى و أكثر الخدمات المحلية التصاقا و تأثيرا في حياة السكان لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات و المرافق و المنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة، و تحسين رفاهية البيئة الحضرية، لذلك أسندت الدولة الأدوار الأولى للجماعات الإقليمية، في رسم خيارات و توجهات التهيئة و التعمير في إطار إستراتيجية تحدها الدولة و بتحكم مشترك، من خلال أدوات التعمير و التهيئة، التي تحدد القواعد العامة لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، و تحويل المباني في إطار التسيير الاقتصادي للمجال، و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و المناظر الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي<sup>(1)</sup>.

في هذا النحو خوّل القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة و التعمير للجماعات المحلية سلطة كبيرة في مجال التهيئة و التعمير، و هذه السلطة الكبيرة تأخذ ركائزها من فكرة اللامركزية التي تمنح للجماعات المحلية مهمة إشباع حاجاتها بصفة مستقلة خاصة في ميدان التهيئة و التعمير<sup>(2)</sup>، وإذا كنّا قد درسنا في الفرع الأول مجموعة مخططات التهيئة و التعمير للإقليم و التنمية المستدامة على المستوى الوطني ، فهناك أيضا عدّة مخططات للتهيئة و التعمير على المستوى الجهوي و المحلي، التي يجب علينا قبل تحليلها الإشارة إلى الأساس القانوني لهذه المخططات ، ثم نذكر أنواعها .

1- لعروق محمد الهادي، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مرجع سابق، ص ص 32-33.

2-ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 131.

## أولا : الأساس القانوني لمخططات التهيئة على المستوى المحلي.

فبالإضافة إلى قانون التهيئة و التعمير 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 و القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ،فقراءة كل من قانون البلدية رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990، وقانون الولاية 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 يؤدي بنا إلى إكتشاف أسس قانونية أخرى لقواعد التهيئة و التعمير على المستوى المحلي .

### 1- الأسس القانونية للقواعد المحلية للتعمير في قانون البلدية و الولاية :

بالعودة إلى نصّ المادة 86 من قانون البلدية رقم 90-08 نجد أنه في إطار الاختصاصات التي منحت للبلدية وفق القانون ، تعمل هذه الأخيرة بالتنسيق مع المخطط الولائي و جلّ مخططات تهيئة الإقليم ،على إعداد مخططها التنموي<sup>(1)</sup>

وفيما يخص التعمير، فإنّ المادة 90 من قانون 90-08 ، تذكر أنه على البلدية أن تملك كل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات خاصة منها المذكورة في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>(2)</sup>، كما تعمل البلدية على احترام تخصيصات الأراضي و قواعد استغلالها ،و المراقبة الدائمة لجميع نشاطات التهيئة و البناء الواقع على تراب البلدية، سواء المشاريع العامة أو الخاصة و مراقبة مدى احترامها لقواعد التعمير<sup>(3)</sup>.

في هذا الصدد يمنح قانون البلدية في المادة 86 للبلدية مسؤولية :

- الحفاظ و حماية المناطق الأثرية نظرا لطابعها التاريخي و الهندسي .

- الحفاظ و محاولة الإبقاء على الطابع الرونقي و الهندسي للسكنات المتواجدة على تراب البلدية .

- حماية الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء .

- التشجيع على إنشاء التعاونيات العقارية .

- تجديد و إعادة هيكلة العمارات و الأحياء .

1- أنظر المادة 86 من القانون رقم 90-08، مؤرخ في 07/04/1990، يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 15، لسنة 1990.

2- أنظر المادة 90 من نفس القانون.

3- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 132.

- منح كل المرقّيين العقاريين جميع قواعد التعمير التي يجب احترامها للاستغلال المتوازن و العقلاني للأراضي .

أمّا القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 ، المتضمن قانون الولاية ، أشار في المادة 62 منه ، إلى أنّ المجلس الشعبي الولائي يتحمل مسؤولية إعداد و مراقبة قرارات التعمير و مراقبة تنفيذها<sup>(1)</sup>، و في هذا المجال يشارك المجلس الشعبي الولائي في إعداد و إنجاز نشاطات التهيئة و التعمير ، على النحو المنصوص عليه في القواعد التشريعية و التنظيمية المعمول بها ، خاصة المواد 12 و 16 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و المادة 53 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، و بهذا يظهر أنّ المشرع منح عدّة صلاحيات للمجالس الشعبية الولائية و البلدية، ذلك ما يتّضح من خلال الدور الذي تلعبه في إعداد مخططات التهيئة العمرانية<sup>(2)</sup>.

## 2- الأساس القانوني للقواعد المحلية للتعمير في قوانين التهيئة و التعمير .

لقد منح المشرع الجزائري عدة صلاحيات و اختصاصات للجماعات المحلية في ميدان التهيئة و التعمير، يظهر جليا ذلك من خلال تفحص جلّ القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير و العقار .

### أ- في قانون التوجيه العقاري : 90-25.

فبالعودة إلى نص المادة 67 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري ، نجد أنّه على كل الأجهزة التابعة للدولة و الجماعات المحلية تطبيق كل التدابير اللازمة لإعداد و تكليف من يعدّ أدوات التهيئة و التعمير و تسهر على إيجاد ذلك و تنفيذه<sup>(3)</sup> ، كما أنّ المشرع مكنّ الجماعات المحلية من إنشاء هيئات للتعمير و التنظيم العقاري<sup>(4)</sup>، و في هذا الصدد جاء المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990، المعدل و المتمم، لتحديد كيفية إنشاء و تنظيم وكالات التسيير و التنظيم العقاري المحلي و التي من بين أهم وظائفها:

- إقتناء لحساب الجماعة المحلية المعنية أي عقار أو حق عيني مخصص للتعمير .

- إنجاز جميع عمليات التنظيم العقاري على المستوى المحلي .

1- أنظر المادة 62 من القانون رقم 90-09، مؤرخ في 07/04/1990، يتعلّق بالولاية، ج.ر عدد 15، لسنة 1990.

2- بزغيش بوبكر، حتمية تحميل الجماعات المحلية مسؤولية البيئة، أعمال الملتقى الوطني حول المجموعات الإقليمية و حتميات الحكم الراشد، جامعة بجاية، 2009، ص 77.

3- أنظر المادة 67 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، مرجع سابق.

4- أنظر المادة 73 من نفس القانون.

- المساهمة في إعداد جميع وسائل و أدوات التهيئة و التعمير .

حيث أنه بعد إنشاء هذه الوكالات أصبحت الجماعة المحلية ممنوعة من إجراء أيّ تصرف عقاري لفائدة أيّ شخص طبيعي، و هذا ما ذهب إليه مجلس الدولة الجزائري في قراره المؤرخ في 20/03/2002<sup>(1)</sup>.

### ب- في قانون التهيئة و التعمير : 29-90 .

فقد منح القانون 29-90 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في إعداد و إنجاز مخططات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ، و هذه المخططات التي يمكن أن تشرك فيها بلدية أو عدة بلديات لها مصالح اقتصادية و اجتماعية مشتركة .

### ج - في القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

منح المشرع الجزائري ،في القانون 10-03 المؤرخ في 19/07/2003 ،المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ،المعدل بالقانون 06-07 المتضمن تسيير، حماية و تطوير المساحات الخضراء ،صلاحيات كبيرة من أجل سهر الجماعات المحلية على حماية الطبيعة و البيئة<sup>(2)</sup> .

### د-في القانون 20-01 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة.

أشرك المشرع الجزائري الجماعات المحلية في إطار صلاحياتها على إعداد السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة<sup>(3)</sup>، كما أنّ هذا القانون أنشأ عدة مخططات جهوية و ولائية أهمها:

### ثانيا :مخططات التهيئة على المستوى الجهوي و الولائي.

إنّ القانون 20-02 ،أنشأ مستويين للتخطيط ،على المستوى الجهوي و على المستوى الولائي .

1- قرار مجلس الدولة رقم 6405، مؤرخ في 20/03/2002، مجلة مجلس الدولة، عدد 4، 2003، ص 115.

2- المادة 11 من القانون رقم 10/03، مرجع سابق.

3- المادة 02 من القانون رقم 20/01، مرجع سابق.

## 1 - المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم .

يحصر المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم عدّة ولايات متاخمة، لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة و متكاملة<sup>(1)</sup>، أنشأ هذا المخطط بموجب المادة 48 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، و يشمل تسع (09) فضاءات جهوية .

- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم و تنمية شمال وسط .
- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم و تنمية شمال - شرق .
- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم و تنمية شمال - غرب .
- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم و تنمية الهضاب العليا - وسط .
- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم و تنمية الهضاب العليا - شرق .
- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم و تنمية الهضاب العليا - غرب .
- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم و تنمية جنوب - شرق .
- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم و تنمية جنوب - غرب .
- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم و تنمية أقصى الجنوب .

تتضمن هذه المخططات الجهوية التوجهات الأساسية للتنمية المستدامة في نطاق برنامج الجهات التي تبين :

- حالة لتغيير الأوضاع .
- وثيقة تحليلية إستراتيجية .
- خطة مرفقة بوثائق خرائطية تبين مشروع تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة .

- مجموع الترتيبات لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ، و يعمل كل مخطط جهوي للتهيئة و التنمية المستدامة على استقصاء المؤهلات و الوجهات الأساسية و قابلية الالتزام لهذه الجهة لموقع البنى التحتية و الخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ،تنظيم العمران بما يشجع التطور الحضري التضامن و اندماج السكان و توزيع الأنشطة و الخدمات و التسيير المحكم للفضاء<sup>(2)</sup>، و بذلك نلاحظ أنّ هذه المخططات الجهوية وفقا لهذه الفكرة تكوّن عامل دراسة قبلية لاحتضان البنى التحتية التي تنجز غالبا بالجوء إلى إبرام صفقات الأشغال العامة.

1- راجع المادة 03 من القانون 20-01، مرجع سابق.

2- راجع المادة 49 من نفس القانون.

و تتولى الدولة إعداد هذه المخططات الجهوية و ذلك لمدة 20 سنة و تكون موضوع تقسيمات دورية و تحيين كل خمس سنوات حسب الأشكال نفسها<sup>(1)</sup>.

و ما يأخذ على المشرع الجزائري عدم تحديد تأثير هذه المخططات الجهوية و قوتها القانونية، مقارنة بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة و مع مختلف أدوات التهيئة و التعمير على المستوى المحلي .

و في هذا المنوال ذهبت الغرفة المدنية لمحكمة النقض الفرنسية، على إلزام مهندس معماري على دفع التعويضات لصاحب مشروع، على أساس عدم احترامه عند تشييده البناء، للمخطط التهيئة و التعمير لجهة باريس، بالرغم من حصوله على رخصة البناء القانونية<sup>(2)</sup>.

## 2- مخططات تهيئة الإقليم على المستوى الولائي .

تدرج المشرع الجزائري في وضع مخططات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، إبتداء من المخطط الوطني، فالمخططات القطاعية ثم الوصول إلى المخططات الجهوية فالمخططات الولائية، و ذلك نظرا لاتساع رقعة الإقليم الجزائري و تعدد إمكانيات و خصوصيات كل جهة عن الأخرى .

و بالتوازي مع وجود تقسيم إداري للإقليم الجزائري يمتد إلى ثمانية و أربعين ولاية وفق أخر تقسيم إداري عام 1984 ، عمد المشرع الجزائري إلى تخصيص لكل إقليم ولاية مخطط لتهيئة إقليمها ، و يحتوي كل مخطط ولائي على :

- مخططات تنظيم الخدمات المحلية ذات المنفعة العمومية .

- مساحات التهيئة و التنمية المشتركة بين البلديات .

- السلم التدريجي العام و حدود تمدن التجمعات الحضرية و الريفية<sup>(3)</sup>.

يتولى إعداد المخطط الولائي لتهيئة الإقليم الولائي المختص، أمّا كفاءات إعداد هذا المخطط فلقد تركها المشرع للتنظيم<sup>(4)</sup>، و يمتد سريان مفعول المخطط الولائي لتهيئة الإقليم هو أيضا إلى عشرين سنة ، و قابل للتحيين كل خمس (5) سنوات، كما هو الحال بالنسبة للمخطط الجهوي و الوطني و يكون هذا المخطط محلّ مصادقة من طرف المجلس الشعبي الولائي ، و تتم المصادقة أيضا عليه عن طريق التنظيم .

1- راجع المادة 50 من القانون 20-01، مرجع سابق.

2- GILLI Jean Paul, CHARLES Hubert, CANVERSIN Jaques, les grands arrêts du droit de l'urbanisme, DALLOZ , 4eme édition, Paris, 1996, p 203.

3- راجع المادة 53 من القانون 20-01، مرجع سابق.

4- راجع المادة 54 من نفس القانون.

وهنا نتساءل عن كيفية المصادقة عليه عن طريق التنظيم، هل بموجب مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري؟ و ما جدوى إذن المصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي الولائي، إذا كان هناك سلطة عليا تقوم بالمصادقة عليه، فكان أجدد بما أن هذا المخطط يخص إقليم ولاية واحدة، أن تكون المصادقة عليه من طرف مجموع المجالس الشعبية البلدية المكونة لهذه الولاية و من طرف المجلس الشعبي الولائي.

و بذلك يمكن التوصل إلى أن أي مشروع للتجهيزات العمومية يرتقب إنجازه، يجب أن يكون بالتنسيق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، و المخططات القطاعية لكل وزارة معنية، و كذلك المخططات الجهوية و المحلية للإقليم المعني<sup>(1)</sup>.

إضافة إلى المخطط الوطني لتنمية الإقليم و المخططات القطاعية أو الوزارية المتواجدة على المستوى الوطني و المخططات الجهوية لتنمية الإقليم و المخططات الولائية، هنالك مخططات أكثر أهمية على المستوى المحلي تتدخل مباشرة في ميدان تهيئة و تعمير المدن الجزائرية و تحدد كل الأطر القانونية لاستغلال الأراضي الوطنية، سواء في إنجاز المشاريع الخاصة أو إنجاز المشاريع العامة، بعد الإعلان عن صفقات انجازها و هو ما ارتأينا إلى دراسته في المبحث الثاني من هذا الفصل.

---

1- SAIBI Samir, recherche de critères d'affectations des programmes d'équipement public de l'Etat par wilaya, mémoire soutenue en vue de l'obtention de diplôme de magister, sciences de gestion, université de Bejaia, 2010, p.p 82-83.



## المبحث الثاني

### مطابقة صفقة الأشغال العامة لمخططات التهيئة و التعمير

تبيّن مخططات التهيئة و التعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، و تشمل هذه التوجيهات تخصيص الأراضي، سواء على مستوى البلدية الواحدة أو على مستوى مجموعة من البلديات و تبيّن الأراضي المبنية و المخصصة للبناء، و يتم تحديد هذه التوجيهات وفقا لدراسة تعدّها المصالح المعنية للتهيئة و التعمير (1).

و من بين هذه البرامج التي تتكفل بها مخططات التهيئة و التعمير على المستوى المحلي ، نجد برامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية ، هذه البرامج المجسدة على أرض الواقع بموجب صفقات أشغال عامة لتجسيد هذه المشاريع العامة .

فبدون أدنى شك، المشاريع الخاصة للأفراد في استغلال أملاكهم تتبعها الإدارات المختصة ، من تاريخ إفصاحهم عن إرادتهم في استغلال أملاكهم و تهيئتها لتشييد بنايات ومراقبة مدى توافقها مع المخططات المتواجدة، إلى غاية استصدارهم لكل الرخص القانونية اللازمة، لكن الإشكال الذي نطرحه هو فيما يتعلق المشاريع العامة التي تنجزها الدولة أو أحد أشخاصها على كل الأقاليم المنظمة مسبقا بموجب مخططات التهيئة و التعمير و مدى توافقها مع توجهات هذه المخططات .

و لعلّ أهمّ هذه المخططات التي تحدد بدقة كيفية استغلال الأراضي و التخصصات المرتقبة لها، نجد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) و مخطط شغل الأراضي (POS)، اللذان يعدّان الأدوات الأكثر أهمية لتهيئة و تعمير الإقليم، بما أنّها هي التي تحدد القواعد العامة لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للمجال و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و المناطق الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي (2).

و نظرا لاحتواء كل مخطط لأحكام خاصة عن الآخر، سنقوم بدراسة كل مخطط على حده ، و تأثير كل واحد منهما على المشاريع العامة المنجزة على الأقاليم التي ينظمانها .

1- منصورى نادية، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص.ص 20-21.

2- المادة 1 من القانون 90-29، مرجع سابق.

## المطلب الأول: مجال إرتباط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بصفات الأشغال العامة.

إذا كان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يمثل محور السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، أي أنه يعتبر مجموعة من قواعد مطبقة بصفة عامة على جميع التراب الوطني، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو محور التخطيط المحلي للتهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>، يرتكز على توزيع الاختصاصات بين الدولة، الولاية و البلدية و بين العديد من الهيئات و مؤسسات الدولة، و هذا تجسيدا لمبادئ اللامركزية و عدم التركيز الإداري، و استجابة للتوجهات الأساسية لتهيئة الإقليم المكرسة في أدوات التهيئة و التعمير الإقليم، المتمثلة أساسا في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم و المخطط الولائي لتهيئة الإقليم<sup>(2)</sup>.

و لما كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، هو المحدد للتوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية من خلال تأطير كل المشاريع العامة للتهيئة و استغلال أقاليم بلدية أو عدة بلديات، فكان لابد من أجل دراسة هذا المخطط على النحو الذي يمكننا من تحديد مضمونه ( فرع أول)، ثم إجراءات إعداده و المصادقة عليه ( فرع ثان)، ثم أخيرا دراسة آثاره القانونية اتجاه مختلف المخططات و المشاريع العامة التي ينظمها (فرع ثالث).

### الفرع الأول: تحديد مكونات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

لقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، و ذلك بعد مجمل الإصلاحات السياسية و تحول النظام السياسي الجزائري، من النظام الاشتراكي إلى النظام الليبرالي أو الإقتصاد الحرّ و بعد المصادقة على كل من قانون البلدية و قانون الولاية و ذلك بتوسيع صلاحيات الهيئات المحلية المنتخبة.

1- PECHEUIL Armel, op.cit, p 37.

2- ADJA Ddillali, DROBENKO Bernard, op.cit ,p 137.

و نظرا لكون التهيئة و التعمير أقوى و أكثر الخدمات المحلية التصاقا و تأثيرا في حياة السكان، إستوجب المشرع الجزائري تغطية كل بلديات الوطن بمخططات توجيهية للتهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>.

و قد عرف القانون الفرنسي هذه المخططات في إطار قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 1967/12/30 والمسماة المخططات المديرة للتهيئة و التعمير، ثم ألغيت هذه المخططات بموجب القانون المتعلق بالتضامن و التجديد العمراني و التعمير (loi SRU , sur la solidarité et le renouvellement urbain)، المؤرخ في 2000/12/13 لتحل محلها مخططات التنسيق الإقليمي و مخططات التعمير المحلية (PLU)<sup>(2)</sup>.

يحدّد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير التوجهات المستقبلية الأساسية لتهيئة إقليم البلدية، أو البلديات التي يحتضنها، كما يحدّد التخصيصات العامة للأراضي، و يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على تحديد وسائل تنمية الإقليم المرتقبة بتخصيص الأراضي المبرمجة للسكن (تحديدها و كثافتها)، و الأراضي المخصصة للنشاط الاقتصادي (حرفية، صناعية) و الأراضي المخصصة للفلاحة و الأراضي المخصصة لاستقبال المرافق العمومية إضافة إلى الأراضي المحمية (المساحات الخضراء و المحميات الطبيعية)، و ذلك داخل المناطق الحضرية أو خارجها<sup>(3)</sup>.

و بذلك فالهدف الأساسي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو إنجاز توازن متناسق بين مختلف هذه التخصيصات العامة للأراضي في البلديات المعنية، التي غالبا ما تكون متناقضة<sup>(4)</sup>.

و في هذا الإطار حددت المادة 19 من القانون "29/90" تقسيم الأراضي الداخلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى قطاعات<sup>(5)</sup>.

1- أنظر المادة 29-90 من القانون 29-90، مرجع سابق.

2- PECHEUIL Armel, op.cit, p 37.

3- أنظر المادة 19 من القانون 29-90، معدّل و متمم، مرجع سابق.

4- PECHEUIL Armel, op.cit, p 38.

5- المادة 19 من القانون 29-90 معدّل و متمم، مرجع سابق.

### أولاً: القطاعات المعمّرة.

تشمل القطاعات المعمّرة كل الأراضي المعنية و التي تشغلها بنايات مجتمعة و المساحات الفاصلة بينهما و مساحات التجهيزات و النشاطات و جميع المساحات الخضراء، الحدائق، الغابات و القطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: القطاعات المبرمجة للتعمير.

تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في أفق العشر(10) سنوات القادمة ،حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً:قطاعات التعمير المستقبلية.

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق العشرين (20) سنة القادمة ،حسب الأجل المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير،الذي يبيّن قواعد و شروط التوسّع العمراني لكل سنة<sup>(3)</sup>، و تكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتاً لارتفاع عدم البناء<sup>(4)</sup>، و لا يرفع هذا الارتفاع إلاّ ضمن أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه و في حالة غياب مخطط شغل الأراضي ،تمنع كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة إندثارها الأجل المنصوص عليها للتعمير<sup>(5)</sup>، غير أنّه يرفع ارتفاع عدم البناء في هذه المناطق بترخيص، في الحالات التالية :

- تجديد و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و انجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية .
- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية بترخيص من الوالي<sup>(6)</sup> .

1- منصور نورة ، مرجع سابق، ص 24.

2- أنظر المادة 21 من القانون 90-29، معدّل و متمّم ، مرجع سابق.

3- المادة 22 من نفس القانون.

4- إرتفاق عدم البناء هو قيد يرّد على حق البناء في بعض المناطق بحكم القانون، يمنع فيه كل شخص من إنجاز مشروع بناء إلى حين رفع القيد.

5- راجع المادة 22 فقرة 3 من القانون 90/29، مرجع سابق.

6- منصور نورة ، مرجع سابق، ص 25.

## رابعاً: القطاعات غير القابلة للتعمير .

هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء محدّدة بدقة و بنسبة تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق<sup>(1)</sup>، هذا يعني أنّ هذه المناطق يشملها إرتفاق عدم البناء كقاعدة ، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة و مبينة بدقة .

ما يمكن الإشارة إليه في نطاق و مجال تصنيف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، أنّ المشرع الجزائري أكدّ في نص المادة 16 أنّ هذا المخطط يحدّد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لكل بلدية أو أكثر، وفي المادة 24 من قانون التهيئة و التعمير، إستوجب أن يكون لكل بلدية مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير خاص بها ، و بحسب نظرنا لاعتبارات عدم التنازع في الإختصاص بين البلديات كان أولى للمشرع الجزائري اعتماد مخطط توجيهي خاص لكل بلدية ، كما أشارت المادة 24 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

### الفرع الثاني: إجراءات الإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

إنّ النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، محدّد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ، المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدّد إجراءات إعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/2005 المؤرخ في 10/09/2005 .

### أولاً : تحضير و إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

#### 1- تحضير مشروع المخطط .

إن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، يكون عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، و تحدد هذه المداولة ، التوجيهات الأساسية التي تحدها الصورة الإجمالية للتهيئة و التعمير و مخطط التنمية للتراب المخصص و كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا المخطط إضافة إلى القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية<sup>(2)</sup> .

1- أنظر المادة 23 من القانون 29/90، معدّل و متمم، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177-91، مؤرخ في 28/05/1991، يحدّد إجراءات إعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ج.ر عدد 26 ، لسنة 1991 ، معدّل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/2005، مؤرخ في 10/09/2005، ج.ر عدد 62 ، لسنة 2005.

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً، و تنشر لمدة شهر(1) في مقر البلدية أو البلديات المعنية<sup>(1)</sup>، و من بعد ذلك يتم إصدار القرار المتضمن حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ،و ذلك سواء من الوالي إذا كان التراب تابع لولاية واحدة أو من الوزير المكلف بالتعمير إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة<sup>(2)</sup> ، و هنا مكنّ المشرع الجزائري رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ،في حالة كون المخطط التوجيهي يشمل إقليم بلديتين أو أكثر، إسناد مهمة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، بحسب مقتضيات المادتين 9 و 10 من القانون 08/90 المتعلق بالبلدية<sup>(3)</sup>، و هذا ما أخذ به المشرع الفرنسي بتوكيل مسؤولية إعداد أو تعديل المخطط المدير إما إلى أحد المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات EPCI أو إلى أحد النقابات المشتركة syndicat mixte<sup>(4)</sup>.

## 2-إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، أو المؤسسة العمومية المشتركة<sup>(4)</sup>، بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق إجراء الدراسات و جمع الآراء و التشاور مع مختلف الهيئات و الإدارات التي تهمها العملية<sup>(5)</sup>، و يلزم رؤساء المجالس الشعبية البلدية بتبليغ كتابيا رؤساء الغرف التجارية و الفلاحية و رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية، بالمقرّر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة<sup>(6)</sup>، و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر(15) يوم من تاريخ تبليغهم المقرر الإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد المخطط من عدمه ،و في حالة الرغبة في المشاركة تعين ممثلين لهم<sup>(7)</sup>، عند انقضاء المهلة الواردة أعلاه يصدر رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

1- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177-91، معدّل و متمّم، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 13 من نفس المرسوم.

3- أنظر المادتين 08 و 09 من القانون 08-90، مرجع سابق.

4- PONS Christophe, le contrôle de légalité en matière d'urbanisme, thèse pour l'obtention du grade de docteur, droit public, université Montpellier 1, 2000,p 22.

5- أي إجراء تتخذه المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات في إطار إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لا يكون قابل للتفويض، إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية.

6- منصورى دليّة، مرجع سابق، ص 26.

6- ADJADjillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 140.

7- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 177-91 معدّل و متمّم، مرجع سابق.

و في هذا الإطار يستشار وجوبا بعنوان الإدارات و المصالح العمومية التابعة للدولة على مستوى الولاية، كل من مديرية التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الإشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية و البريد و المواصلات، البيئة و التهيئة العمرانية و مديرية السياحة، و بعنوان الهيئات و المصالح العمومية على مستوى البلدية كل من، توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه<sup>(1)</sup>، كما يجب تبليغ مشروع هذا المخطط إلى جميع الهيئات السابقة الذكر بعد المصادقة عليه بموجب مداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية، و لهذه الهيئات مدة ستون (60) يوم لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، و عدم إبداء أية ملاحظة في هذه المهلة يعدّ موافقة للمشروع .

وبعد الانتهاء من مهمة استشارة القطاعات الفاعلة في ميدان التهيئة و التعمير، تأتي مهمة إشراك المواطنين و المجتمع المدني في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق التحقيق و الإستقصاء العمومي، الذي يمثل شكل من أشكال مشاوررة و مشاركة الجمهور<sup>(2)</sup>، فإشراك المواطنين أخذ منحى تصاعدي خاصة في فرنسا عند إعداد مخططات التهيئة و المخططات التنموية و المشاريع العمرانية الكبيرة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، إبتداء من المصادقة على قانون "بوشاردو" loi Bouchard eau، المؤرخ في 1983/0/12.<sup>(3)</sup>

فتقتضي إجراءات إعداد هذا المخطط قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، بعرض المشروع للتحقيق العمومي خلال 45 يوم، لتمكين السكان من إبداء رأيهم و ملاحظاتهم، و يصدر في هذا الصدد قرار يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و يعين المفوض المحقق أو المحققين مع تحديد تاريخ ابتداء و انتهاء التحقيق و يحدّد كفاءات إجراء التحقيق، و يبلغ هذا القرار إلى الوالي المختص إقليمياً<sup>(4)</sup>.

1- راجع المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177، معدّل و متمم، مرجع سابق.

2- لعروق محمد الهادي، مرجع سابق، ص 34.

3- ROLLANT Romain, la mise en débat des grands projets d'infrastructure, mémoire de DEA (Pouvoir, Action publique, Territoire), Ecole doctorale de science politique de bordeaux, France 2005, p 9.

4- أنظر المادة 11 من المرسوم 91-177، مرجع سابق.

و بعد الإشهار الواسع لهذا المشروع و نشره في مقر المجالس الشعبية البلدية المعنية يتم فتح سجل خاص و مرقم و موقع من الرئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لاستقبال جميع الملاحظات المتعلقة بهذا المشروع، كما يمكن لمن له ملاحظة أو اعتراض أن يقدم طلب كتابي مباشرة إلى المفوض المحقق<sup>(1)</sup>، عند انتهاء مدة الاستقصاء العمومي يقفل هذا السجل و يوقع من طرف المفوض أو المفوضين المحققين ، و بعد خمسة عشر(15) يوم من ذلك يعد محضر يرسل إلى رئيس المجلس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع استنتاجاته (2) .

### ثانيا :المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

بعد انتهاء المفوض المحقق من ملاحظاته و استنتاجاته الخاصة بمشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ،أخذا بعين الإعتبار الاستقصاء العمومي و الاستشارات المنجزة و بذلك إجراء تعديل على هذا المخطط إن اقتضى الحال، يقوم بإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ،لعرضه للمصادقة عليه عن طريق مداولة بين أعضاء المجلس أو المجالس المنتخبة<sup>(3)</sup> ، و يرسل من ثمة إلى الوالي المختص إقليميا ،ليعرضه على المجلس الشعبي الولائي لإبداء ملاحظاته خلال الخمسة عشر(15) يوم الموالية لتاريخ استلام الملف<sup>(4)</sup>، و بمجرد اخذ رأي المجلس الشعبي الولائي يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ،احتكاما لنص المادة 27 من قانون التهيئة و التعمير و ذلك وفق الحالات التالية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقلّ عدد سكانها عن 200.000 نسمة .

1- راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-177، معدّل و متمّم، مرجع سابق.

2- راجع المادة 13 من نفس المرسوم.

3- GERARD Patrick, op.cit, p 37.

4- أنظر المادة 14 من المرسوم 91-177، مرجع سابق.



- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدّة وزراء ،بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف و يقلّ عن 500 ألف ساكن .

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من وزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف ساكن فأكثر ، ويجب أن يتضمن ملف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير محل المصادقة على :

- مداولة المجلس أو المجالس الشعبية البلدية .

- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية .

-سجل لاستقصاء العمومي ،محضر قفل الاستقصاء و النتائج التي استخلصها المفوض أو المفوضين المحققين.

- الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>، و بذلك يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه و الموضوع تحت تصرف الجمهور وجوبا إلى :

- الوزير المكلف بالتعمير.

-وزير الداخلية و الجماعات المحلية.

- مختلف أقسام الوزارات المعنية.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية

-الغرف الفلاحية<sup>(2)</sup>.

1- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177، معدّل و متّم، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 16 من نفس المرسوم.

و عندها ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لإعلام الجمهور به، و لا يمكن مراجعة هذا المخطط إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميها المشار إليها سابقا ، في طريق الإشباع أو إذا تطورت الأوضاع أو أصبحت مشاريع التهيئة لا تستجيب لأهداف المخطط (1).

و نظرا لأهمية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ،كون أنّ أي عملية للتعمير يجب أن تكون على أساسه و أنّه لا تسلّم أية رخصة و لا شهادة في مجال التعمير ،إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط ،و نظرا لوجود العديد من المخططات المنصوص عليها في بعض القوانين الجديدة ،كالقانون المتضمن القانون التوجيهي للمدينة(2)،القانون المتعلق بالسياحة و القانون المتعلق بالبيئة ، فإنّه لا بد من التنسيق بين هذه المخططات و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (3).

## الفرع الثالث: الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

### على صفقات الأشغال العامة.

بالعودة إلى نص المادة 13 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، نجد أنّ المشرع الجزائري منح للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير صلاحية التكفل ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية من جهة، و من جهة أخرى نفس المادة تشير إلى أنّ المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

و أكدت المادة 18 من نفس القانون أنّ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد توسّع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية، و في هذا الصدد جاء المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدّل و المتمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 317-2005 المؤرخ في 2005/09/10 الذي يحدّد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و المصادقة عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به، ليؤكد على وجوب إحتواء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال

1- أنظر المادة 28 من القانون 29-90، معدّل و متمّم، مرجع سابق.

2- القانون رقم 06-06، مؤرخ في 2006/02/20، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر عدد 15، لسنة 2006.

3- منصورى نورة، مرجع سابق، ص 28.

و نوعها، و كذا وثائق بيانية من بينها مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية (1).

يظهر من خلال تحليل هذه المواد أنّ المشرع الجزائري، أكدّ على ضرورة تكفل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بجميع برامج الدولة و جميع مشاريعها العامة ، ممّا يستوحي لنا وجوب مطابقة أي مشروع عام أو أي صفقة عامة مستقبلية لمحتويات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، لكن بالعودة إلى الفقرة الثانية من المادة 13 من قانون 29/90 نجد أنّ المشرع نصّ صراحة على أنّ المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

و هذا ما يقتضي من دراسة الآثار القانونية الناتجة عن عملية توافق و تطابق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مع المشاريع العامة (أولا) و عملية تعديل و مراجعة هذا المخطط بغرض تجسيد و تنفيذ صفقة الأشغال العامة (ثانيا).

#### أولا :توافق و مطابقة المشاريع العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

إنّ المشرع الفرنسي صنف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأسمى أدوات التهيئة و التعمير ،على المستوى المحلي مقارنة مع باقي الأدوات المتواجدة ،و من هنا استوجب أن تكون مجموعة من المشاريع متوافقة مع توجيهات هذا المخطط و منها نذكر :

- مشاريع السكن المحلية سواء المنجزة من طرف الأشخاص العامة أو الأشخاص الخاصة.
- مخططات النقل الحضري.
- مخططات التنمية التجارية و تراخيص لاستغلال التجاري.
- البطاقات البلدية.
- قرارات المنفعة العامة و جميع عمليات التهيئة الحضرية (2).

1- أنظر المرسوم التنفيذي 91-177، معدّل و متمّم، مرجع سابق.

2- GERARD Patrick, op.cit,p 40.

و هنا يجب دراسة مدى توافق المشروع العام مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من خلال التفحص الدقيق للتوجيهات الأساسية للمخطط و مدى ترقب المخطط لانجاز هذه المشاريع<sup>(1)</sup>، و لكن لا يراد من اشتراط التوافق (la compatibilité) الوصول إلى درجة المطابقة (la conformité) ما بين المشاريع ذات المنفعة العامة و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ففي هذا الإطار توصل اجتهاد القضاء الفرنسي فيما يخص المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير، إلى اعتبار المشاريع العامة التي لا تمس مباشرة بالتوجيهات الأساسية لهذه المخططات و لا تمس بالتخصيص العام لاستغلال الأراضي متوافقة (compatible)، و ممكنة الإنجاز.

دائماً في هذا الصدد ألغى مجلس الدولة الفرنسي، صفقة أشغال عامة لانجاز منطقة مساحتها خمس و ستون 65 هكتار من السكنات و مكاتب للنشاط التكنولوجي في مقاطعة "تور" « tours »، و ذلك لأن المخطط التوجيهي لهذه المدينة اعتمد جزء من هذه المنطقة كمحمية طبيعية<sup>(2)</sup>.

و بنقيض ذلك إعتبر مجلس الدولة الفرنسي، في قراره الصادر بتاريخ 1974/02/22، أنّ مشروع الطريق السيار "أ" 34 ، بمدينة ستراسبورغ، المصرّح أنّه ذو منفعة عامة، بموجب القرار الصادر بتاريخ 1973/06/15، الذي يمتد على طول 6500 كلم ، المختلف عن الطريق السيار المشار إليه في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة ستراسبورغ، أنّه متوافق مع التوجيهات الأساسية للمخطط و لا يمس بأية حال بتخصيص الإستغلال العام للأراضي و المناطق المحمية، و من هنا فإنّ التصريح بالمنفعة العمومية لهذا المشروع، لم يتم عن جهل ممّا هو وارد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>(3)</sup>.

و في نفس الإطار ألغت المحكمة الإدارية لمدينة " كليرمون فيرون " ، بناء على طعن مقدّم من "جمعية لحماية مستقبل الحيوانات" ، قرار المنفعة العمومية الذي يعدّل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه بتاريخ 18 فيفري 1980، بإضافة مشروع عام بتوصيل الطريق الوطني رقم 88، المشروع الذي لم يتوقعه هذا المخطط التوجيهي لهذه المدينة، وذلك بقرارها الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 1999.

1- GERARD Patrick, op.cit , p-p 40.41.

2- ibid , p 41.

3- GILLI Jean, PAUL Charles, HUBERT DE LAVERSIN Jacques, les grands arrêts du droit de l'urbanisme, 4em Edition , DALLOZ , Paris, 1996, p 191.

ونفس هذا المخطط تمّ تعديله أيضا بموجب قرار المنفعة العمومية الصادر عن والي « le préfet de la Haute-Loire » بتاريخ 09 مارس 2001 بهدف إدخال نفس المشروع في المخططات البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لنفس المدينة، و شكلت أيضا نفس الجمعية طعن لإلغاء هذا القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، الطعن المرفوض بموجب قرار المحكمة الإدارية "لكليرمون فيرون" بتاريخ 24 جويلية 2003<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: تعديل و مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

إنه من الآثار القانونية التي تنتج أيضا عن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، إلزاميته اتجاه جميع الأشخاص العامة أو الخاصة، بدون أي استثناء، الدولة، الولاية، البلدية وجميع المؤسسات العامة و الخاصة و جميع الأفراد .

فإذا صادف أحد الأفراد أن ملكيته الخاصة واقعة في مكان مخصص لانجاز مشروع ذو منفعة عامة، يمكن له ممارسة حق التنازل عنها و أن يشترط من الهيئة العمومية أو المرفق العام المخصص له هذا العقار اقتناؤه، و للإدارة مهلة عام للردّ ، فإذا قبلت، عليها دفع قيمة التنازل في مهلة عامين، أما في حالة عدم وجود اتفاق بين الطرفين، فللقاضي الإداري المختص في تسوية النزاعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، إصدار قرار تحويل و تحديد الثمن بحسب الأسعار المتعامل في نزع الملكية<sup>(2)</sup>، و هو الأمر المنظم في القانون الجزائري بموجب القانون 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المعدّل و المتمم الذي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>(3)</sup>، كما يحدث و أن يفصح أحد الأشخاص العامة الواردة في تنظيم الصفقات العمومية عن وجوب إنجاز مشروع ذو منفعة عامة و ذات أولوية قصوى ، فيقتضي الأمر لإنجاز هذا المشروع إمّا مراجعة (1) أو تعديل(2) المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

### 1- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

أكدّ المشرع الجزائري أنه لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع و إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية، أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها<sup>(4)</sup>.

1- GUYOMAR Mattias, l'illégalité d'un schéma directeur peut elle être invoquée à l'encontre d'un décret déclaratif d'utilité publique, R.F.D.A , mai-juin 2005, p 610.

2- GERARD Patrick, op.cit , p 61.

3- القانون رقم 91-11، مؤرخ في 27/04/1991، يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، ج.ر عدد 21، لسنة 1991.

4- راجع المادة 28 من القانون 90-29، معدّل و متمم، مرجع سابق.

و هنا نلاحظ أن المشرع الجزائري أكد أنه تتم هذه المراجعة بنفس أشكال المصادقة على إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا ما يفيد أن هذه **المراجعة إرادية volontaire** ، لا تنفذ إلا بعد أن يكون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عاجز عن تحقيق الأهداف المسطرة منه، و بذلك تحتاج عملية المراجعة إلى إجراءات طويلة و معقدة .

لكن يحدث و أن يقتضي الأمر إستعجالا إنجاز مشروع عام ذو منفعة عامة و ذو أولوية قصوى ، و هنا نجد أن المشرع الفرنسي، ابتكر إجراء المراجعة الضرورية *révision (la forcée)*، من أجل إيجاد توافق لهذه الصفقة مع المخطط (1)، فالوالي المختص هنا يعلم قراره جميع الأشخاص المشاركين في إعداد المخطط التوجيهي و يعذر رئيس البلدية في الشروع بعملية مراجعة المخطط .

إذا لم يباشر رئيس البلدية في إجراء المراجعة خلال شهر واحد(1)، أو إذا شرع في إجراء المراجعة و لم يصادق عليها خلال فترة ستة (6) أشهر فالوالي يباشر المراجعة بنفسه ، عن طريق إعداد المشروع بنفسه و يقوم بطرحه للتحقيق العمومي ، بعد إستشارة المجلس الشعبي البلدي ، و يقوم بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (2).

## 2- تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

إنّ المشرع الجزائري لم يفرق بين إجراء مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و إجراء تعديل هذا المخطط ، و أخضعه لنفس إجراءات المصادقة عليه (3)، لكنّ المشرع الفرنسي إعتبر عملية تعديل المخطط المحلي ، أكثر بساطة و مرونة من إجراء مراجعته ، و من أهمّ الشروط التي تجعل عملية تعديل المخطط كافية ، عوضا عن مراجعته نجد:

- يجب أن تكون عملية تعديل المخطط لا تمس بالاقتصاد العام للمخطط و التوجيهات الأساسية الواردة فيه .

- أن لا تؤدي عملية التعديل إلى المساس بالمناطق الفلاحية ، الطبيعية و الغابية .

و إجراءات تعديل هذا المخطط هي بسيطة و تقف على إرادة رئيس البلدية و تحتوي على أربع مراحل :

1- GERARD Patrick, op.cit, p 64.

2- Ibid, p 64

3-أنظر المادة 28 من القانون 90-29، معدّل و متمّم، مرجع سابق.

- اقتراح رئيس البلدية إجراء تعديل المخطط التوجيهي .
- تبليغ الوالي و جميع القائمين بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- إجراء تحقيق عمومي .
- المصادقة عليه عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>(1)</sup>.

## المطلب الثاني : مجال ارتباط مخطط شغل الأراضي بصفقات الأشغال العامة.

تدرجا لدراسة أدوات و وسائل التهيئة و التعمير ، على المستوى المحلي ، يأتي مخطط شغل الأراضي الذي يعتبر قاعدة استغلال الأراضي في أي منطقة ، فمخطط شغل الأراضي يحدّد بصفة مفصلة وضعية المناطق العمرانية الموجهة للتعمير ، القابلة و الغير القابلة للتعمير و الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها<sup>(2)</sup>.

و نظرا للأهمية القصوى لمخطط شغل الأراضي في تحديد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور<sup>(3)</sup> ، بما يفيد تأثير مخطط شغل الأراضي على إعداد و انجاز المشاريع العامة ، تعين علينا دراسته من حيث تحديد مكونات و كفاءات إعداد و المصادقة عليه في (الفرع الأول) ، ثم دراسة آثاره القانونية في (الفرع الثاني) .

**الفرع الأول : تحديد مكونات و إجراءات الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي.**

**أولا: مكونات مخطط شغل الأراضي .**

لكون مخطط شغل الأراضي أدوات تفصيلية تبين بصفة دقيقة حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها و تقسيم المساحات إلى قطاعات و مناطق، و هو الذي يحدّد الكمية الدنيا و القصوى من البناءات المسموح بها و طبيعة المخطط الخارجي للبناءات، و يبيّن جميع المساحات الخضراء العمومية و جميع المنشآت العمومية بصفة دقيقة ، عمد المشرع إلى

1- GERARD Patrick, op.cit, p 65.

2-QUELICHINI Paul, la politique locale de l'habitat, 2em Edition, Le MONITEUR, Paris, 2006, p 127.

3- أنظر المادة 31 فقرة 5 من القانون 90-29، معدّل و متّم، مرجع سابق.

وجوب احتواء مخطط شغل الأراضي عملا بالمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدّد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، على نوعين من الوثائق ، فبالعودة إلى نصّ المادة 32 من القانون رقم 90-29 ، نصّ المشرع على مكونات مخطط شغل الأراضي في نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية (1)، ممّا يعني احتوائه على وثائق مكتوبة أو "لائحة تنظيم" ووثائق بيانية و هي عبارة عن مخططات بيانية و تصاميم .

### 1- الوثائق المكتوبة .

المسماة أيضا "لائحة تنظيم"، التي تشمل بصفة عامة على تقرير تقديمي أو ما يسمى مذكرة تقديم (la note de présentation) إضافة إلى مجموعة من القواعد التنظيمية .

#### أ- التقرير التقديمي La note de présentation.

يثبت في هذا التقرير تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية ، تبعا لآفاق تنميتها الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية (2).

#### ب- التنظيم.

و هي مجموعة من القواعد التي تبيّن بكلّ دقة طبيعة، شروط و إمكانات استعمال الأراضي ، كما تحدّد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحصورة ووجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض، التي يعبر عنها بمعامل شغل الأراضي coefficient le d'occupation du sol و معامل مساحة le coefficient de surface ; أيّ ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة (3)، و هذه القواعد هي التي تنظم كيفية استغلال الأرض في أغلب إقليم البلدية ، مع مراعاة الأحكام الخاصة المتعلقة بالساحل الذي تمّ تنظيمه بموجب القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 ، الذي ضبط قواعد الحماية الخاصة بالساحل و الشروط و القيود التي تضبط أي بناء فيه (1)،

1- أنظر المادة 32 من القانون 90-29، مرجع سابق.

2- منصور نورة، مرجع سابق، ص 30.

3- نفس المرجع ، ص 31.



و كذلك الحال بالنسبة للمناطق ذات الميزة الثقافية التي حُصيت بقانون خاص لها ، المكرس في القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>(2)</sup> .

و بذلك تبين هذه القواعد التي تأتي في شكل تقنين شروط شغل الأراضي، عن طريق توضيح المنافذ و طرق وصول الشبكات إليها و خصائص القطع الأرضية و موقع البناء بالنسبة إلى الطرق العمومية و البناءات المجاورة لها و بالنظر إلى ارتفاع المباني و مظهرها الخارجي .

و عليه فتجسيد وامتلاك مخطط شغل الأراضي له أهمية قصوى في إنجاز المشاريع التنموية ذات المنفعة العامة، و في هذا الصدد أكد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية " بورقيقة " في ولاية "بومرداس" : " أن إعداد مخطط شغل الأراضي الجديد لهذه البلدية ، من شأنه أن يوفر أوعية عقارية كبيرة سيتم استغلالها في إنجاز مشاريع تنموية ظلت عالقة منذ سنوات<sup>(3)</sup> .

## 2- الوثائق البيانية.

يرفق بلائحة التنظيم وجوبا مجموعة من المخططات البيانية تتمثل أساسا في :

- مخطط بيان الموقع ( plan de situation ) : يحدّد بيان كل موقع بحسب وضعيته ،سواء منطقة عمرانية، موجهة للتعمير أو طبيعية .

1. مخطط طبوغرافي.

2. خارطة مقياس (500/1 أو 1000/1) ، تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية ، و كذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية<sup>(4)</sup> .

- مخطط الواقع القائم ( plan de l'état de fait ) : الذي يحدّد الأراضي المبنية حاليا و الطرق، و الشبكات المختلفة، و الارتفاقات الموجودة<sup>(5)</sup> .

1- القانون 02-02، مؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج.ر عدد 10، مؤرخ في 12/02/2002.

2- القانون رقم 04-98، مؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر عدد 44، مؤرخ في 17/06/1998.

3- بوسالم كريم، فوروم البلديات، مخطط شغل الأراضي مفتاح بواب التنمية ببورقيقة، جريدة وقت الجزائر، يوم 19/09/2011، عدد 792.

4- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 05-318، مرجع سابق.

5- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، يحدّد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر عدد 26 ، لسنة 1991.

- مخطط تهيئة عامة (le plan d'aménagement général): يحدّد هذا المخطط المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المنفعة العامة، المساحات الواجب احترامها لخصوصياتها و كذلك خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة<sup>(1)</sup>.

-مخطط التركيب العمراني.(Le Plan de Composition Urbain):يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم و يبيّن الأشكال التعميرية و المعمارية لكلّ قطاع<sup>(2)</sup>.

ثانيا - إجراءات الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي .

### 1- إعداد مخطط شغل الأراضي .

إنّ مخطط شغل الأراضي يعد و يقترح و يكون تحت مسؤولية البلدية و تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يتابع إجراءات إعداده، و بذلك فهو محرّك هذا المخطط<sup>(3)</sup>، و في هذا الصدد يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتنسيق مع مختلف المصالح المحلية، و مكاتب الدراسات المختصة في التعمير و يأخذ آرائهم و اقتراحاتهم في هذا السياق<sup>(4)</sup>، و بعد ذلك يقرّر إعداد هذا المخطط عن طريق مداولة، من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إذا كان مخطط شغل الأراضي المراد انجازه يتعدى مساحة إقليم بلدية واحدة، و يجب أن تتضمن هذه المداولة الحدود المرجعية للمخطط وفقا لتوصيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و بيان كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداده<sup>(5)</sup>.

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مرجع سابق.

2- منصور نورة، مرجع سابق، ص 32.

3-GERARD Patrick, op.cit, p 43.

4- خلف الله بوجمعة، المدينة الجزائرية و البحث عن الهوية، مجلة courrier du savoir، جامعة بسكرة، عدد 4، جوان 2003، ص 100.

5- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مرجع سابق.

ثمّ تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا و تنشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، و بذلك يصدر الوالي المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة قرار يرسم فيه حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي<sup>(1)</sup>، و من ثمة إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل عدّة بلديات يمكن لرؤساء هذه البلديات إسناد مهمة إعداد هذا المخطط لمؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>(2)</sup>، كما يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي اطلاع رؤساء غرف التجارة ، رؤساء غرف الفلاحة ، رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بالمقرّر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي و لهم مهلة خمسة عشر(15) يوم من تاريخ تبليغهم بهذا المقرر ، لإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط<sup>(3)</sup>.

و يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي لجميع الإدارات العمومية، و الهيئات، و المصالح التابعة للدولة ، و يمنح لها أجل ستون(60) يوما لإبداء أرائها و ملاحظاتها ، و من بعد ذلك تأتي مرحلة عرض المشروع على الاستقصاء العمومي أو التحقيق العمومي ، التي تعدّ أهمّ مرحلة لاشتراك المواطنين في اختيار آفاق تنمية أقاليم بلدياتهم ; إذ نجد في هذا الصدد القانون السويسري يستوجب على البلدية المعنية عرض هذا المشروع للاستفتاء الشعبي الاختياري<sup>(4)</sup>، و في هذا المجال نجد المشرع الفرنسي في قانون الديمقراطية الجوارية loi sur la démocratie de proximité لعام 2002، أعطى اللّجنة الوطنية للتشاور العمومي صلاحيات السلطات الإدارية المختصة ، في التحقيق في مشاريع التهيئة و التجهيز<sup>(5)</sup>، كما أنّ هذا القانون وسّع من عدد الجمعيات التي يجب استشارتها أثناء إعداد

1- أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 178/91، مرجع سابق.

2- أنظر المادتين 9 و 10 من القانون 08-90، المتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

3- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 146.

4- FICHER Fabienne, les possibilités d'intervention des populations dans l'élaboration d'un grand projet urbanistique, travaux CETEL, n° 54 , faculté de droit , université de Genève, juin 2003, p 07.

5- ROLLANT Romain, op.cit, p 12.

وثائق التعمير بإدخال كل من الجمعيات المحلية للمنتفعين و جمعيات حماية البيئة المعتمدة<sup>(1)</sup>

و في هذه المرحلة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرار يحدّد فيه المكان أو الأماكن التي يمكن فيها استشارة مشروع المخطط، و يعين المفوض المحقق و يبيّن تاريخ بداية و نهاية التحقيق و كفيات إجرائه، كما ينشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس المختصة لعرضه على الاستقصاء و يوضع سجل خاص مرقم و موقع من طرف رئيس البلدية لفائدة جميع المواطنين لإبداء ملاحظاتهم على مشروع مخطط شغل الأراضي<sup>(2)</sup>، و بعد قفل السجل عند انقضاء المهلة القانونية يوقّع من طرف المفوض المحقق أو المفوضين، و يعدّ خلال خمسة عشر(15) يوم الموالية محضر قفل الاستقصاء و يرسل إلى المجلس أو المجالس المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>(3)</sup>.

## 2- المصادقة على مخطط شغل الأراضي .

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله إن اقتضى الأمر، من رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليميا، لإبداء ملاحظاته و رأيه في ظرف ثلاثين(30) يوم من تاريخ استلامه للملف، و بانقضاء هذه المدة دون اتخاذ أي ملاحظة يعدّ رأيه موافقا، و بذلك تتم المصادقة على المخطط من المجلس أو المجالس الشعبية المختصة على المخطط عن طريق مداولة، و يتم تبليغها للوالي أو الولاية المختصين و المصالح التابعة للدولة و المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و الغرف التجارية و الفلاحية .

ثم أخيرا يوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور، عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتضمن هذا القرار تاريخ بدء و مكان وضع هذه الوثائق تحت تصرف الجمهور، مع وجوب إرفاق جميع الوثائق الكتابية و البيانية لهذا المخطط .

و هنا نلاحظ أنّ المشرع الجزائري في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91

1- HELIN J-C, HOSTIOU R, la loi SRU et la participation du public, dr.env, n° 95, janvier-février 2002, p 39.

2- أنظر المادتين 11 و 12 من المرسوم 178-91، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 13 من نفس المرسوم.

المحدّد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي حدّد فقط تاريخ بدء عملية الوضع تحت تصرف الجمهور<sup>(1)</sup>، دون ذكر تاريخ نهاية هذا الوضع تحت التصرف، و من هنا نتساءل عن غاية المشرع من عملية وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور، هل لإبداء ملاحظاتهم؟، أو فقط لهدف جعل المواطنين على دراية بالمشاريع الجديدة التي يستقبلها إقليم بلديتهم .

### الفرع الثاني: الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي على صفقات الأشغال العامة .

بقراءة نص المادة 31 من القانون 29-90 التي تسرد تفصيلات مخطط شغل الأراضي ، نجد أنّ فقرتها الخامسة تنص على أنّ : مخطط شغل الأراضي يحدد المساحة العمومية ، و المساحات الخضراء، و المواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة ، و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور<sup>(2)</sup>، كما أنّ نص المادة 37 فقرة خمسة منه، تنص على أنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلاّ إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية، و يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف و الأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي<sup>(3)</sup>.

باستقراء هاتين المادتين ، نجد أنّ المادة 31 من القانون 29-90 تؤكد أنّ كل المشاريع و الأشغال العامة التي تبرمجها الدولة أو الأشخاص العامة، يجب أن يحتويها مخطط شغل الأراضي ، و بخلاف ذلك نجد أنّ المادة 37 من نفس القانون، تؤكد أنّه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي، إلاّ إذا استدعت ذلك حاجة انجاز مشروع عام ، بما يعني إلزامية هذا الشغل و المشروع العام على مخطط شغل الأراضي ، ولتحليل هذه المسألة نتعرض إلى مسألة القوة القانونية لمخطط شغل الأراضي (أولاً)، ثمّ إلى مراجعة و تعديل مخطط شغل الأراضي (ثانياً).

1- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 31 من القانون 29-90، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 37 من نفس القانون.

## أولاً: القوة القانونية لمخطط شغل الأراضي.

بمجرد إعلان المجلس الشعبي البلدي عملية إعداد مخطط شغل الأراضي لمنطقة معينة ، يمكن لهذا الأخير أن يمنع المقاولين و المرقبين العقاريين من انجاز أي مشروع يعارض النوايا و التوجيهات المرتقبة في مخطط شغل الأراضي، و لهذا منح القانون الفرنسي ، إمكانية وقف البت في إصدار قرارات التعمير الفردية ( رخص البناء ، رخص التعمير و رخص التجزئة)، و هذا البت في الوقف في الفصل في إصدار هذه القرارات ليس إلزامي، بل يمكن استعماله بتوافر شرطين :

1- إذا عاينت الهيئة المحلية، أنّ المشروع محل إصدار قرار التعمير إن أجز سيعرقل أو يجعل المخطط محل الإعداد أكثر تكلفة ، و هنا إذا اعترض أحد الأشخاص أمام القضاء الإداري على قرار وقف البت ، فعلى القاضي أن يدرس تسبب القرار على مرحلتين، أولاً بالتأكد من أن مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي وصلت إلى حد متقدم ، و من هنالك في حالة الإيجاب ، يتحقق ثانياً من أنّ مشروع البناء أو التهيئة سيعرقل أو يجعل تنفيذ مخطط شغل الأراضي أكثر تكلفة .

2- أن لا يتعدى أجل وقف الفصل في إصدار قرار التعمير عامين ، و هذا الأجل لا يمكن تمديده إلا إذا أسس مثلاً على قرار التصريح بالمنفعة العامة<sup>(1)</sup>

و بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي ، يرتقي نظام مخطط شغل الأراضي و الوثائق البيانية المرفقة به إلى درجة كبيرة من الإلزامية ، اتجاه جميع الأشخاص سواء العامة أو الخاصة دون استثناء ، الدولة ، الولاية ، البلدية نفسها ، و هذا ما يفيد أنّ جميع مشاريع الأشغال العامة ، البنائات ، عمليات التجزئة المقترحة من طرف هذه الأشخاص يجب أن تحترم النظام و الوثائق البيانية المرفقة فيه ، أكثر من ذلك يجب أن تكون هذه الأشغال متوافقة مع مخطط شغل الأراضي<sup>(2)</sup> .

1- GERARD Patrick, op.cit, p 60.

2- Ibid, p 60-61.

## ثانيا :مراجعة و تعديل مخطط شغل الأراضي .

### 1- مراجعة مخطط شغل الأراضي La révision du Plan d'Occupation du Sol .

يجب أن تكون القواعد المحلية للتعمير متناسبة مع تغير و تطور توجيهات السياسة العامة للبلديات في مجال التهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>، و لتحقيق الغرض أجاز المشرع مراجعة مخطط شغل الأراضي بشروط<sup>(2)</sup> ، بالرغم من أن المراجعة هو إجراء طويل و يحدث تغيير جذري في المخطط إلا أنه يمكن أن يحتمل ثلاث أشكال .

أ- **المراجعة الإدارية:**تأخذ المراجعة الإدارية نفس إجراءات إعداد مخطط مصادقة شغل الأراضي<sup>(3)</sup>، التي تقوم الهيئة أو الهيئات المحلية بإعداده و المصادقة عليه و الإعلام عنه ،كما يجب أن يكون قرار مراجعة شغل الأراضي يبين بدقة الأهداف و التوجيهات الجديدة للمخطط و ذلك في خضم مذكرة تقديم مشروع المخطط المزمع مراجعته .

ب-**المراجعة البسيطة:**تجد المراجعة البسيطة أساسها القانوني في نص المادة 37 فقرة 5 من القانون رقم 29-90 ،المتعلق بالتهيئة و التعمير ،عندما يقتضي الأمر إنجاز مشروع ذات مصلحة عامة للبلدية ،كانجاز مرفق عام و هذا المشروع يستوجب مراجعة عاجلة لمخطط شغل الأراضي ،المراجعة البسيطة تكون باقتراح رئيس المجلس الشعبي البلدي و بدراسة متناسقة مع جميع الأشخاص و الهيئات و المؤسسات المشاركة في إعداد المخطط ،ثم يقوم رئيس البلدية بتنظيم تحقيق عمومي ينصب في نفس الوقت على مناقشة مشروع المصلحة العامة و على مراجعة مخطط شغل الأراضي<sup>(4)</sup> .

1- PECHEUIL Armel, op.cit, p 55 .

2- أنظر المادة 37 من القانون 29-90، معدّل و متمم، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178، مرجع سابق.

4- GERARD Patrick, op.cit, p 65.

## 2- تعديل مخطط شغل الأراضي .La modification du Plan d'Occupation du Sol

هو إجراء أقل مرونة من عملية مراجعة مخطط شغل الأراضي ،لأنه لا يسمح للتعديل أن يمس بالاقتصاد العام للمخطط إضافة إلى أنه لا يمكن للتعديل أن يقلص من المناطق الطبيعية ،المناطق الفلاحية و المحميات الطبيعية ،و بخلاف ذلك يمكن لرئيس البلدية الذي يرغب في تحويل جزء من قطاع مبرمج للتعمير في المستقبل إلى قطاع قابل للتعمير ،و تعتبر إجراءات تعديل مخطط شغل الأراضي بسيطة ; إذ أنّها تتمحور في اقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتبليغ الوالي و الإدارات و الهيئات المشاركة في إعداد المخطط ،ثم يقوم إجراء تحقيق عمومي ، و أخيرا المصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي (1).

من خلال ما سبق يتضح أنّ الدولة أو أحد أشخاص القانون العام ،قبل إبرام أيّة صفقة متعلقة بالأشغال العامة أو إنجاز مشاريع عامة ،عليها أن تدرس مدى قابلية الإنجاز و تراعي مخططات التهيئة و التعمير المعدّة مسبقا، و أكثر من ذلك يجب أن تتضمن هذه المخططات برامج الدولة و الجماعات المحلية المتعلقة بالمشاريع العامة التي ستنجز كقاعدة عامة، أمّا إذا دعت الحاجة إلى إنجاز أشغال عامة لم تتضمنها مخططات التهيئة و التعمير السارية المفعول فما على السلطات العامة؛ إلاّ مراجعة أو تعديل هذه المخططات على النحو الذي يجعل هذه الأخيرة تستوعب هذه المشاريع العامة و تتوافق معها .

1- GERARD Patrick, op.cit, p-p 65-66.



## الفصل الثاني

آليات رقابة تنفيذ صفة الأشغال العامة  
وفق قواعد التهيئة و التعمير

بعد التوصل إلى أن قبل إبرام صفقات الأشغال العامة و البدء في إنجاز المشاريع العامة فعلى الدولة و الجماعات المحلية مراعاة قواعد التهيئة و التعمير، لأنّ خضوعها لهذه الأخيرة لا يختلف كثيرا عن خضوع الأشخاص الخاصة، و بذلك يستلزم أن تكون جميع هذه المشاريع ذات المصلحة العامة على قدم و ساق، مع مختلف مخططات التهيئة و التعمير الإستشرافية لاستغلال الإقليم على النحو الذي يحقق التنمية و احترام البيئة .

و بذلك يمكن القول أننا قمنا بدراسة قبلية لإبرام صفقات الأشغال العامة، على النحو الذي تتماشى فيها مع قواعد و أدوات التهيئة و التعمير، لكن هذا لا يجعل من هذه الأشغال العامة في منأى عن مخالفة قواعد و أدوات التهيئة و التعمير إعتبارا من تاريخ البدء في تنفيذ و إنجاز هذه الأشغال، لأنه غالبا ما نلاحظ و نعاين أضرار و قصور في إنجازها لسبب عدم مراعاة أحكام قواعد التعمير، لهذا وجب الأمر على السلطات إيجاد آليات مراقبة و رقابة حسن إنجاز هذه الأشغال العامة مع الأخذ بعين الاعتبار قواعد التهيئة و التعمير بصفة خاصة .

إنّ المبدأ العام يقضي أنه يجب تنفيذ كل العقود بطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية (1)، و إذا كانت أحكام هذا المبدأ العام تطبق على العقود المبرمة بين الأشخاص الخاصة، حيث يكون الطرفان متساويين و يهدفان إلى تحقيق أغراض شخصية ذاتية ، فمن باب أولى أن تطبق أحكام هذا المبدأ العام على عقود الأشغال العامة (2) ، تنطلق هذه الرقابة على متابعة انجاز صفقات الأشغال العامة شروعا من تسليم المشروع للمقاول من طرف الإدارة المتعاقدة و يتدخل بذلك صاحب المشروع و جميع الإدارات و المصالح المكلفة بمتابعة تنفيذ هذه المشاريع العامة لمراقبة مدى احترام إنجاز الصفقة وفق قواعد التهيئة و التعمير و هو ما أطلقنا عليه الرقابة الإدارية ( المبحث الأول)، ثم بعد ذلك نتعرض إلى آليات الرقابة القضائية، التي تراقب فيها الإدارة في مدى ممارسة مهامها في حماية قواعد التهيئة و التعمير و تراقب المكلفين بإنجاز هذه المشاريع (المبحث الثاني) .

1- لقد ورد في القانون المدني الجزائري هذا الأصل العام في المادة 107 منه " يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه و بحسن نية".

2-رحال عبد القادر، سلطة المتعامل العمومي في توقيع الجزاءات على المقاول و المتعاقد معه في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة و المالية، جامعة تيزي وزو، 1989-1990، ص 77.

## المبحث الأول: الرقابة الادارية .

إنّ تعريف الأشغال العامة بصفة عامة و صفقة الأشغال العامة يرتبط بثلاثة مفاهيم : أولا هو أنّ صفقة الأشغال العامة هو عمل عقاري يتم لمصلحة شخص عام ، و هو صاحب المشروع أو الإدارة المتعاقدة، بحسب مقتضيات نص المادة 02 من المرسوم الرئاسي 238/10 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، المعدّل و المتمم ،مما يستلزم من هذه الأشخاص العامة رقابة حسن تنفيذ هذه المشاريع العامة ،مع العلم أنّ مراقبة حسن تنفيذ هذه المشاريع على النحو الذي يحقق المصلحة العامة الذي هو المفهوم الثاني، لا يمكن تحقيقه إلا بتوكيل أشخاص مختصين في المسائل التقنية المتعلقة دائما باحترام قواعد التعمير ،وهذا ما سنراه في (المطلب الأول)، وأخيرا هو أنّ الشغل العام هو عمل يتناول العقارات، بمعنى أنّه يخص استغلال إقليم معين سواء بالبناء أو الصيانة أو الترميم ، و هذا الاستغلال يكون احتراماً لقواعد التهيئة و التعمير ، و بذلك يجب أن يوضع تحت رقابة الإدارات و المصالح المختصة في التهيئة و التعمير ، أو ما يعرف بالضبط الإداري للتعمير، الذي هو حق الإدارة المختصة في فرض قيود على الأفراد تحدّ من حريّاتهم<sup>(1)</sup>، و هو ما سنتعرض إليه في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مراقبة صاحب المشروع و المكلف بالدراسات .

إنّ القاعدة العامة في تنفيذ الصفقات العمومية ،هو أنّ العقد الإداري يضمن للإدارة المتعاقدة سلطة الإشراف و المراقبة لعمليات التنفيذ و اشتراط أيّ معلومات لازمة للمراقبة<sup>(2)</sup> ( فرع أول )، هذه السلطة تظهر أكثر استعمالاً خاصة في صفقات الأشغال العامة نظراً لطول أمدها و تعقيداتها التقنية التي تستلزم على الإدارة الاستعانة بالمكلف بالدراسات للمراقبة التقنية الدقيقة لتنفيذ الصفقة (فرع ثان).

1- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحدّ من ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة باتنة، 2008-2009، ص 113.

1- ZOUAIMIA Rachid, ROUAULT Marie Christine, droit administratif, BERTI, Alger, 2009, p 185.

## الفرع الأول: إشراف و رقابة صاحب المشروع.

باختيار صاحب المشروع للمقاول المكلف بانجاز المشروع بحسب مقتضيات تنظيم الصفقات العمومية، تبدأ مرحلة تنفيذ الصفقة، بتمكين المقاول من الأدوات و الوسائل اللازمة قصد تنفيذ الأشغال المتعاقد عليها بشكل سليم و ملائم، على نحو مقتضيات العقد بصفة عامة و بشكل يتماشى مع قواعد التهيئة و التعمير (أولاً)، و بعد المثول للخضوع لدفتر الشروط الإدارية العامة، الذي يضمن حقوق و التزامات المقاول و صاحب المشروع و كل المتدخلين في إنجاز الأشغال و دفتر الشروط الخاصة بالصفقة محل الأشغال، و الذي يمنح لصاحب المشروع سلطة فرض جزاءات عند الإخلال بهذه القواعد (ثانياً).

### أولاً: تسليم أدوات التعمير القانونية.

يشترط طبقاً لقضاء مجلس الدولة الفرنسي أن يتم تنفيذ الأشغال لحساب شخص معنوي عام حتى تكتسب الصفة العمومية؛ إذ أنّ قواعد القانون العام تحكم النشاطات الإدارية لا نشاطات الأفراد<sup>(1)</sup>، و لذلك فإنّ العقد المبرم بين الأفراد و لحسابهم لا يمكن أن يكون عقد أشغال عامة، غير أنّ ضرورة إنجاز الأشغال العامة لحساب شخص معنوي عام لا يفيد وجوباً إشتراط ملكية العقار موضوع الأشغال العامة للشخص المعنوي عام؛ إذ يكفي أن يتم لحسابه و لو كان محلّه عقار خاصاً، إذا كان مآله سيكون للشخص المعنوي العام، كما يمكن أن يكون هذا العقار ملكاً لشخص خاص، قبل أن تتم إجراءات نزع الملكية للمصلحة العامة وفقاً لما هو وارد في القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>(2)</sup>.

و بالعودة إلى نص المادة 50 من قانون رقم 29/90، نجد أنها تنص أنّ حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، و يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم<sup>(3)</sup>، و نستقرأ من نص هذه المادة أنّ المشرع الجزائري لم يميّز بين الأشخاص الخاصة و العامة للخضوع لهذه

1- رجال عبد القادر، مرجع سابق، ص 10-11.

2- القانون رقم 91-11، مؤرخ في 27/04/1991، معدّل و متمّم، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 50 من القانون 90-29، معدّل و متمّم، مرجع سابق.

القاعدة، و بذلك فالأشخاص العامة عند تشييدها لأي مشروع عام، يجب أن يتم ذلك بعد استخراج رخص التعمير اللازمة لتشييد هذه الأشغال العامة، غير أنّ المشرع الجزائري استثنى من الخضوع لهذه الرخص اللازمة لتشييد أي مشروع عام، عندما يتعلق الأمر بإنجاز الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات<sup>(1)</sup>، و بما أنّ مجرى انجاز صفقة الأشغال العامة، يقتضي بصفة عامة و أساسية تسليم المشروع للمقاول من طرف صاحب المشروع مرفقا برخصة البناء القانونية، و عند الانتهاء من إنجاز الأشغال، يلتزم المقاول بالتسليم المؤقت للأشغال لصاحب المشروع ثمّ التسليم النهائي مرفقا بشهادة المطابقة.

## 1- رخصة البناء.

جعل المشرع رخصة البناء أداة للرقابة و التنظيم<sup>(2)</sup>، و تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها تحقيق الرقابة القبلية على أعمال تشييد البناء و ضمان إحترام النظام العام العمراني<sup>(3)</sup>، سواء بالنسبة للأشخاص الخاصة أو الأشخاص العامة، مع الاستثناء المذكور سابقا فيما يخص المشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني، فاشتترطت المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير الحصول مسبقا على رخصة البناء من الإدارة المختصة قبل القيام بإنجاز بناء جديد أو تعديل أو ترميم يمس بالمظهر الخارجي، و في هذا الصدد ذهب بعض الفقهاء الفرنسيين إلى المطالبة بتعديل قانون التعمير واشترط رخصة البناء في حالة تغيير عمارة سكنية و تحويلها لأغراض تجارية<sup>(4)</sup>.

و تعتبر رخصة البناء وثيقة إدارية، تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاها هذه الأخيرة لطالبها الحق في إنجاز مشروعه، بعد التأكد من عدم خرق الأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير المبرمجة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و مخطط شغل الأراضي، و كذا المخططات الخاصة بالبيئة و المناطق المحمية، و بذلك فرخصة البناء هو التزام يسبق إنجاز كل أشغال البناء<sup>(5)</sup>، وهو التزام يقع على كل شخص طبيعي و معنوي و على كل الإقليم

1- أنظر المادة 1 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28/05/1991، يحدّد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج.ر عدد 26، مؤرخ في 01/06/1991، معدّل و منتمّ بالمرسوم 06-03، مؤرخ في 07/01/2006، ج.ر عدد 01، مؤرخ في 08/01/2006.

2- منصوري نورة، مرجع سابق، ص 38.

3- بوهريكي الميلود، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري و العادي، مجلة الفقه و القانون، المغرب، ص 07، www.majalah.new.ma.

4- LIET VEAUX Georges, une notion a la dérive : le changement de destination des immeubles nécessitant un permis de construire, RD imm, 1991, p 297.

5- JAQUOT Henry, Permis de construire, généralité, champs d'application, DALLOZ, Paris, 2008, p 14.

، وتخص كل عمليات أشغال البناء<sup>(1)</sup>.

كما أنّ المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المعدل و المتمم للمرسوم 176/91 حددت صفة طالب رخصة البناء، أو بصيغة أخرى الأشخاص الذين لهم حق طلب رخصة البناء بتعدادهم، بالمالك، الوكيل، المستأجر لديه، المرخص له قانونا و أخيرا الهيئة أو المصلحة المخصّص لها قطعة الأرض للبناء<sup>(2)</sup>، و بما أنّنا بصدد دراسة صفقة الأشغال العامة، فالمقصود بالهيئة و المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض و البناية، هي جميع الأشخاص العامة أو صاحب المشروع، الذي يستلزم عليه الحصول على رخصة البناء القانونية و تسليمها للمقاول لإنجاز هذه الأشغال وفق مقتضيات رخصة البناء .

و في هذا الصدد لا تختلف كثيرا إجراءات و شروط الحصول على رخصة البناء مقارنة بطلبها من شخص خاص أو عام، فيجب أن يحتوي الطلب على ملف فيه مجموعة من التصاميم والرخص و المستندات<sup>(3)</sup>، فالتصاميم و مخطط المشروع يجب أن يعدّ من قبل مهندس معماري أو المكلف بالدراسات بالنسبة للأشغال العامة، كما يشترط نفس المرسوم تقديم تقرير حول دراسة مدى التأثير على البيئة<sup>(4)</sup>، و بعد إعداد الملف كاملا، تأتي مرحلة فحص الملف من صاحب الاختصاص في إصدار قرارات الترخيص بالبناء، و هنا نستشف وجود اختلاف بين رخص البناء الصادرة لفائدة الأشخاص و المشاريع الخاصة و رخص البناء الصادرة لفائدة الأشخاص و الأشغال العامة .

و تأسيسا على ذلك، حصر القانون سلطة منح رخص البناء في يد رئيس المجلس الشعبي البلدي، باستثناء تلك المتعلقة بعمليات البناء لصالح الدولة أو الولاية التي تعود لسلطة الوالي<sup>(5)</sup>، و الوزير المكلف بالتعمير، و هنا أشار المشرع الجزائري في المادة 66 من القانون 90-29 إلى أنّه تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء، من قبل الوالي في حالة البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية من منشآت الإنتاج، النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك الموارد الإستراتيجية<sup>(6)</sup>.

1- COUTEUX Pierre Soler, droit de l'urbanisme, 3<sup>em</sup> édition, DALLOZ, Paris, 2000, p 253.

2- أنظر المادة 34 من المرسوم 176-91، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي 307-09، مؤرخ في 2009/09/22، ج.ر. عدد 55، مؤرخ في 2009/09/27.

3- أنظر المادة 55 من نفس المرسوم.

4- أنظر المادة 35 من نفس المرسوم.

5- لعروق محمد الهادي، مرجع سابق، ص 42.

6- أنظر المادة 66 من القانون 90-29، معدّل و متمم، مرجع سابق.

و بخلاف ذلك نجد أنّ المادة 67 من نفس القانون، تنصّ أنّه تسلم رخصة التجزئة و البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير، بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية<sup>(1)</sup>.

باستقراء هاتين المادتين، نلاحظ أنّ المشرع الجزائري ميّز بين الأشغال العامة التي تنشأ و تنجز لحساب الدولة و الولاية، و بين الأشغال العامة و المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، باعتبار الأولى من صلاحيات الوالي في إصدار رخص البناء، و الثانية من صلاحيات الوزير المكلف بالتعمير، و هنا نتساءل عن ما هو معيار التمييز الذي وضعه المشرع بين هاذين الاختصاصين؟.

فالمشاريع و الأشغال التي تنشأ لحساب الدولة و الولاية، غالبا ما تكون ذات مصلحة وطنية، ممّا يؤدي إلى تنازع الاختصاص بين الوالي و الوزير المكلف بالتعمير، في سلطة منح و تسليم رخص البناء.

و في هذا الشأن فإنّ القانون الفرنسي، منح الاختصاص فقط للوالي باسم الدولة، بعد أخذ رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأشغال و المشاريع ذات المنفعة الوطنية<sup>(2)</sup>، و لهذا الأمر نرى أنّه كان على المشرع وضع حدود فاصلة و أكثر دقة بين اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير في سلطة تسليم رخص البناء للمشاريع ذات المنفعة الوطنية أو الجهوية، باعتبار معيار الإقليم أي إذا كان المشروع لا يتعدى إقليم ولاية واحدة، فالاختصاص يؤول للوالي، مع إضافة أخذ رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس المعنية في الحاليتين .

---

1- أنظر المادة 67 من القانون 90-29، معدّل و متمّم، مرجع سابق.

2- GERARD Patrick, op.cit, p 104.

## 2- شهادة المطابقة: certificat de conformité.

في إطار ممارسة صاحب المشروع لسلطاته في الإشراف و الرقابة على تنفيذ صفة الأشغال العامة ، بعد حصوله على رخصة البناء القانونية و تسليمها للمتدخلين في إنجاز المشروع ،تقتضي هذه السلطة أيضا مراقبة حسن سير التنفيذ و إنجاز الأشغال و مدى مطابقتها لرخصة البناء الممنوحة ،من خلال الحصول على شهادة مطابقة ، و بذلك فشهادة المطابقة تهدف إلى معاينة مطابقة أشغال البناء مع رخصة البناء المسلمة، و بذلك فبمجرد وجود بناية محل تسليم شهادة المطابقة ، تصبح غير قابلة للسحب وبالتوازي تكون رخصة البناء نهائية<sup>(1)</sup>.

فالمشرع الجزائري لم يولي اهتماما بإتمام إنجاز البنايات و مطابقتها للرخص المسلمة لذلك، إلاّ ابتداء من سنة 2008 ، من خلال المصادقة على القانون رقم 15-2008 المؤرخ في 20/07/2008 ، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها<sup>(2)</sup>، و إذا كانت المشاريع الخاصة المنجزة من قبل الأفراد لا تهتمنا في موضوعنا ، فإنّ مشاريع صفقات الأشغال العامة هي التي تستوقفنا لدراسة مدى احتوائها من طرف المشرع الجزائري في القانون رقم 15-08 السابق الذكر .

فبالعودة إلى القانون رقم 15-08 نجد أنّ المشرع في المادة الثانية منه حصر البنايات و المنشآت التي يجب التحقق من مطابقتها و إتمام إنجازها، بالموجّهة للاستعمال السكني أو التجهيز، النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي و التقليدي أو الإنتاج أفلاحي أو الخدمات ، مع التأكيد أنّه تدخل البنايات و المنشآت و التجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة<sup>(3)</sup>، و لذلك فصاحب المشروع قبل الاستلام النهائي لصفة الأشغال العامة ،عليه التحقق من إتمام إنجاز الصفة و مطابقة البناية و المنشأة محل التنفيذ مع قواعد التهيئة و التعمير ،من خلال الرخص و المخططات المسلمة لذلك والسارية المفعول ، و ذلك باستخراج شهادة المطابقة، التي تسلم كقاعدة عامة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، لكن فيما يخص المشاريع العامة ،نستشف من نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدّل و المتممّ أنّها من صلاحيات الوالي المختص إقليميا<sup>(4)</sup>.

1- FATOME Etienne, les travaux sur existants, les règles de fond, RD imm, France, 2000,p 429.

2- القانون رقم 15-08، مؤرخ في 20/07/2008، يحدّد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها، ج.ر عدد 44، مؤرخ في 2008/08/03.

3- أنظر المادة 2 فقرة 2 من نفس القانون.

4- أنظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي 71-176، معدّل و متمم، مرجع سابق.



و ذلك بخلاف رخصة البناء التي منح المشرع اختصاص تسليمها إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع ذات المنفعة الوطنية أو الجهوية<sup>(1)</sup>.

و هنا يثار إشكال إذا ما تمّ إصدار قرار الترخيص بالبناء من الوزير المكلف بالتعمير ، فكيف للوالي أن يصدر شهادة المطابقة ؟ و هذا بنقيض القانون الفرنسي الذي لا يصادفه هذا الأشكال لأنّه منح الاختصاص في إصدار هذه الرخص للوالي كما سبق أن عبرنا عليه .

### ثانيا :سلطة توقيع الجزاءات.

إنّ سلطة صاحب المشروع في الإشراف و رقابة حسن تنفيذ إنجاز الصفقة من طرف المقاول يعود أساسها إلى فكرة حسن سير المرفق العام ،حتى و لو لم ينص عليها العقد، فهذه السلطة تعتبر من النظام العام و لا يمكن الاتفاق على مخالفتها ، لأنّها قرّرت للمصلحة العامة كما لا يمكن لجهة الإدارة التنازل عنها<sup>(2)</sup>، و قرّرت هذه السلطة لحماية المال العام و ضمان حسن سير المرافق العامة ،و تتجسد هذه السلطة خاصة في صفقات الأشغال العامة ،بإعطاء صاحب المشروع أو الإدارة المتعاقدة سلطة توقيع الجزاءات في حالة إخلال المقاول المتعاقد مع الإدارة بالتزامات الصفقة عموما أو الإخلال بقواعد التّهيئة و التّعمير ، لأنّ صفقة الأشغال العامة مآلها شغل الأراضي و تعميرها و تهيئتها، و في حالة الإخلال بهذه القواعد ،فصاحب المشروع له سلطة توقيع هذه الجزاءات بقوة القانون ، و تطبق رغم عدم ذكرها في الصفقة و بصفة انفرادية من صاحب المشروع، بعد إعدار المقاول بتنفيذ التزاماته القانونية، فالإدارة هنا ملزمة بتبليغ المقاول هذه التحفظات بصفة دقيقة بذكر طبيعة هذه الإخلالات رغم افتراض علم المقاول بها، و هذا الإجراء إلزامي و لفائدة طرفي العقد و قبل كل شيء لفائدة المرفق العام، لأنّ الأصل صاحب المشروع يحاول الحصول على تنفيذ محتويات العقد من المقاول بالشروط المتفق عليها، و ليس إيقاف تنفيذ العقد كعقوبة<sup>(3)</sup>.

1- أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع سابق.

2- بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، ص

3- LÉFOULON J, les formalités en matière de sanction dans le contrat administratif, AJDA , Paris,1974, p 565.

كما أنّ صاحب المشروع لا يمكن له التنازل عن هذا الامتياز، و غير ملزم بإخطار القضاء من أجل معاقبة المتعاقد معه، مع إمكانية لجوء هذا الأخير إلى القضاء المختص لمطالبة التعويضات في حالة كون هذه الجزاءات غير مبررة ، دون تمتع القضاء بسلطة إلغاء هذه الجزاءات<sup>(1)</sup>، و تأخذ بصفة عامة الجزاءات التي يمكن لصاحب المشروع توقيعها على المقاول ثلاث أشكال :

## 1- الجزاءات المالية.

يملك صاحب المشروع إمكانيات توقيع جزاءات مالية على المقاول عند تقصير هذا الأخير في تنفيذ التزاماته، سواء بالتأخير في إنجازها، أو إنجازها على نحو معين و غير مطابق لمواصفات المخططات المعتمدة لذلك، و هنا في هذه الحالات لصاحب المشروع أن يوقع جزاءات صارمة قصد إرغامه على تنفيذ التزاماته تنفيذا فعليا و دقيقا<sup>(2)</sup>، و يأخذ شكل التأخير في إنجاز صفقة الأشغال العامة من المقاول، اعتبارا لقواعد التهيئة و التعمير، بالنظر مثلا إلى صلاحية رخصة البناء المسلمة من أجل إنجاز هذه الأشغال، التي يرّد فيها لزوما المدة القانونية التي يلتزم فيها صاحب الرخصة الشروع في التنفيذ أو تشييد البناية و هي أجل سنة واحدة من تاريخ تسليم رخصة البناء<sup>(3)</sup>، و في هذه الحالة يمكن لصاحب المشروع فرض غرامات تأخير ، ترد مسبقا في دفتر الشروط الإدارية العامة أو الخاصة بالصفقة .

وفي حالة إنجاز هذه الأشغال على شكل غير مطابق أو مخالف لقواعد التهيئة و التعمير يمكن أيضا لصاحب المشروع فرض جزاءات مالية، تأخذ شكل اقتطاع الضمان<sup>(4)</sup>.

## 2- الجزاءات الفاسخة.

بالإضافة إلى الجزاءات المالية التي يملك صاحب المشروع توقيعها على المقاول المقصر في تنفيذ التزاماته ، هناك جزاءات أكثر زجر يستطيع صاحب المشروع تسليطها على المقاول، إذا ما صار عاجز عن تنفيذ هذه الصفقة، أو إذا عاين صاحب المشروع أن الجزاءات المالية غير كافية ، و لهذا الأخير سلطة فسخ صفقة الأشغال العامة، سواء فسخ مؤقت أو نهائي<sup>(5)</sup>.

1- ZOUAIMIA Rachid, ROUAULT Marie Christine ,op.cit, p 186.

2- الشريف عزيزة، نظرية العقد الإداري، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1981، ص 160.

3- أنظر المادة 06 من القانون 08-15، مرجع سابق.

4- أنظر المادة 90 من المرسوم الرئاسي 10-236، معدل و متمم، مرجع سابق.

5- رحال عبد القادر، مرجع سابق، ص 181.

فالفسخ المؤقت يعتبر بمثابة سحب العمل من المقاول مؤقتا ، و يحل بموجبه صاحب المشروع بنفسه أو عن طريق مقاول آخر لتنفيذ هذه الأشغال ، و لكن التنفيذ هنا يكون على حساب المقاول المقصر و تحت مسؤوليته<sup>(1)</sup>، و ذلك لفترة زمنية محدّدة، إذا ما أثبت المقاول استعداده لمباشرة العمل من جديد و أظهر جدّيته في ذلك ،أمّا الفسخ النهائي لصفقة الأشغال العامة فهو من الجزاءات الخطيرة و الصارمة التي يوقعها صاحب المشروع على المقاول في حالة كون خطئه جسيم، يستحيل معه الإستمرار في تنفيذ التزاماته على وجه مرضي و مطابق لشروط الصفقة ، و هو الذي يعنينا في موضوعنا ،لأن الفسخ التعاقدي لا يدخل فيه لأنّه لا يعتبر كجزاء يوقعه صاحب المشروع ، و يأخذ هذا الشكل من الفسخ النهائي لصفقة الأشغال العامة ،اعتبارا لقواعد التهيئة و التعمير كحالة الإخلال الجسيم بالتصاميم الهندسية و المخططات البيانية المعتمدة للمشروع .

و بذلك يتجلى إشراف و رقابة صاحب المشروع لتنفيذ صفقة الأشغال العامة من طرف المقاول في إطار قانون التهيئة و التعمير من خلال توفير و تسليم رخص التعمير اللازمة للمشروع في إنجاز الأشغال، و من ثمة مراقبة طور الإنجاز، و في حالة الإخلال بهذه القواعد على صاحب المشروع توقيع الجزاءات المستحقة، حفاظا على حسن سير المرافق العمومية و تحقيقا للصالح العام .

### الفرع الثاني :المتابعة التقنية للأشغال من طرف المكّلف بالدراسات.

إنّ صفقات الأشغال العامة غالبا ما تبرم بين إدارات عمومية أو هيئات إدارية عامة، ليس لها دراية كافية بالأشغال العمومية من الناحية التقنية و المعمارية ،مما يحول دون القدرة على رقابة تنفيذ هذه الأشغال ،وفق قواعد التهيئة و التعمير اللازمة ،و لهذا نجد أنّ هذه المهام توكل لمكاتب دراسات ذات المؤهلات التقنية ،و تكون هذه العلاقة التعاقدية بين صاحب المشروع

---

1- عيسى رياض، مظاهر سلطة الإدارة في تنفيذ مقاولات الأشغال العامة، ط1، مطبعة الغرى النجف، العراق، 1976، ص 338.

و المكلف بالدراسات منصوص عليها في دفتر الشروط الإدارية العامة<sup>(1)</sup>، لهذا وجب علينا دراسة الطبيعة القانونية لهذا العقد القائم بين صاحب المشروع ( le maitre d'ouvrage ) و المكلف أو صاحب الدراسات ( le maitre d'œuvre ) (أولاً)، ومن ثمة دراسة دور المكلف بالدراسات في متابعة و مراقبة تنفيذ صفقة الأشغال العامة على ضوء قواعد التهيئة و التعمير (ثانياً).

### أولاً : الطبيعة القانونية للعلاقة القائمة بين صاحب المشروع و المكلف بالدراسات.

إنّ المكلف بالدراسات، هو الوسيط بين صاحب المشروع و المقاول، و هو الذي يجهز و يحضّر المشروع من الناحية التقنية و يراقب تنفيذه، و يختاره صاحب المشروع بموجب عقد يرتبط به، و هو المسؤول عن الخيارات التقنية اللازمة، لإنجاز المشروع و فق بنود صفقة الأشغال العامة ووفق قواعد التهيئة و التعمير<sup>(2)</sup>، و الأساس القانوني لهذه العلاقة القانونية القائمة بين صاحب المشروع و المكلف بالدراسات، هو دفتر الشروط الإدارية العامة الذي يعده مسبقاً صاحب المشروع، و بذلك يعتبر المكلف بالدراسات بمثابة ذراع أيمن لصاحب المشروع أو الإدارة المتعاقدة في تنفيذ الأشغال العامة، و ينتج عن ذلك أنه لا يوجد أي عقد بين المقاول و مكتب الدراسات، بالرغم من أنّ كل من المقاول و المكلف بالدراسات متعاقد مع صاحب المشروع، كما ينتج أيضاً أنّ المكلف بالدراسات الذي يستخدمه صاحب المشروع يكون مسؤولاً عن الأضرار الخطيرة التي قد تحصل للبناء و الأشغال في مدة العشر (10) سنوات التي تلي تسليمه، عملاً بقاعدة الضمان العشري<sup>(3)</sup>.

1- أنظر المادة 2 من القرار المؤرخ في 1964/11/21، يتضمن المصادقة على دفتر الشروط الإدارية العامة المطبقة

على صفقات الأشغال الخاصة بوزارة تجديد البناء و الأشغال العمومية، ج.ر عدد 2، مؤرخ في 1965/01/19.

2- LATRECHE Arnauld, C.C.A.G et rôle du maitre d'œuvre, article du 16/04/2010, [www.moniteur.fr](http://www.moniteur.fr).

3- Annuaire de l'architecture Algérienne, [www.archiinfo.bbactif.com](http://www.archiinfo.bbactif.com).

## ثانيا : دور المكلف بالدراسات في رقابة تنفيذ صفقة الأشغال العامة.

إنّ الإدارة المتعاقدة أو صاحب المشروع، يمكن له الاستعانة بالمكلف بالدراسات ،حتى قبل إبرام الصفقة و ذلك بتكليفه بالدراسة التقنية لمدى القدرة على إنجاز هذا المشروع ،في إطار أدوات و مخططات التهيئة و التعمير المتواجدة، و في حالة الإيجاب يقوم المكلف بالدراسات التكفل بإعداد الدراسة التقنية اللازمة و إعداد المخططات و التصاميم اللازمة لإنجازه و الإشراف حتى على إعداد الملفات اللازمة لطلب شهادات و رخص التعمير و البناء القانونية و يتعدى دوره حتى إلى استشارته من صاحب المشروع لاختيار المقاول الكفاء لإنجاز هذه الصفقة<sup>(1)</sup>، والأبعد من ذلك فإن دور المكلف بالدراسات يصل إلى غاية دراسة الأرض التي ستحتوي المشروع العام من الناحية التقنية ، و تثار مسؤوليته في حالة وجود خطأ في دراسة محتويات هذه الأرض ، ممّا يؤدي إلى عيب في إنجاز الصفقة<sup>(2)</sup>، لكن أيضا تثار هنا مسؤولية صاحب المشروع بما أنّه هو الذي يعرض إحتياجاته<sup>(3)</sup>.

أمّا دوره في متابعة تنفيذ الأشغال العامة ،فيسهر على إلزام المقاول باحترام شروط العقد و قواعد التهيئة و التعمير ، المتابعة الدائمة للمقاول و مراقبة مدى احترام المخططات المعتمدة ،و جدولة اجتماعات دورية بين صاحب المشروع و المقاول ،و بذلك يستمر دور المكلف بالدراسات في رقابة الأشغال العامة المنجزة إلى غاية الانتهاء الفعلي من إنجاز الصفقة و إجراء الاستلام المؤقت (la réception provisoire) للمشروع بحضور صاحب المشروع مع إبداء التحفظات إن وجدت في المحضر المعدّ من أجل ذلك، و بعد ذلك يلتزم أيضا بحضور الاستلام النهائي (la réception définitif) للمشروع من طرف صاحب المشروع، و عرض عليه التحفظات الموجودة و كيفية التخلص منها للتسلم النهائي للأشغال العامة مطابقة لبنود الصفقة و قواعد التهيئة و التعمير<sup>(4)</sup>، و التسليم قد يتمّ صراحة، شفاهة أو كتابة من خلال تحرير محضر تسليم، و قد يتمّ ضمنا باحتلال المالك للبناء و البدء في ممارسة مكانته القانونية كمالك دون إبداء تحفظات معينة، ويدخل في سلطة قاضي الموضوع تقدير الظروف و الوقائع التي تمّ فيها التسليم و مدى دلالاته على حدوثه<sup>(5)</sup>، وبذلك تتجلى أهمية المكلف بالدراسات في كونه هو من يقوم بتصاميم مشاريع البناء و هو من يراقب عملية إنجازها<sup>(5)</sup>.

1- Annuaire de l'architecture Algérienne, [www.archiinfo.bbactif.com](http://www.archiinfo.bbactif.com).

2- KARILA Jean pierre, les risques tenants a la nature du sol, RDI,France, 1997,p 545.

3- Ibid, p 545.

4- Annuaire de l'architecture Algérienne, [www.archiinfo.bbactif.com](http://www.archiinfo.bbactif.com).

5- منصور محمد حسين، النظام القانوني للمباني و الإنشاءات، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2011.

6- بودوح ماجدة شهيناز، بوسطة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، ديس جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 120.

بالإضافة إلى الرقابة التي يتكفل بها صاحب المشروع و المكلف بالدراسات من الناحية التقنية لصفقة الأشغال العامة اعتبارا لقواعد التهيئة و التعمير، تتكفل أيضا الأجهزة الإدارية الواردة في قانون التهيئة و التعمير 90-29 بهذه الرقابة ، هذا ما سنتعرض إليه في المطلب الثاني.

### المطلب الثاني: رقابة الهيئات الواردة في قانون التهيئة و التعمير .

قياسا على أنّ تجسيد أية صفقة أشغال عامة، تتطلب توافر رخص التعمير الواردة في قانون التهيئة و التعمير، و لتفعيل أحكام هذا الأخير، عملت السلطات العامة على إحداث هيئات رقابة للتحقق من مدى احترام محتويات و توجيهات هذه الرخص و مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمقتضيات هذا القانون ، فبالعودة إلى نص المادة 68 من القانون رقم 15-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، نجد أنّها أنشأت مصالح إدارية تتمثل في مصالح الدولة المكلفة بالتعمير (الفرع الأول)، و مصالح البلدية (الفرع الثاني) تتكفل بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات<sup>(1)</sup>، علما أنه من بين البناءات المقصودة في هذا القانون نجد البناءات المنشآت و التجهيزات العمومية<sup>(2)</sup>.

### الفرع الأول: مصالح الدولة المكلفة بمراقبة البناء و التعمير.

تطرقنا في الفصل الأول بصفة عامة عند دراستنا للهيئات الفاعلة في قانون التهيئة و التعمير، إلى أغلب المصالح و الهيئات التابعة للدولة التي لها دور في عملية تنظيم و استغلال الإقليم، و لقد عمد المشرع الجزائري من أجل تفعيل مراقبة مشاريع البناءات المنجزة و التحقق من وجود الوثائق القانونية، المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها و مدى مطابقتها مع أحكام الوثائق المسلمة، إلى إعطاء صفة و أهلية لبعض أعوان هذه الهيئات و المصالح للبحث عن مخالفات التهيئة و التعمير و معاينتها<sup>(3)</sup> (أولا)، كما أنّ السلطات العامة استحدثت في مجال المراقبة التقنية للمشاريع اللجنة الدائمة لرقابة البناء (ثانيا) .

1- أنظر المادة 68 من القانون 08-15، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 2 فقرة 2 من نفس القانون.

3- المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 2006/01/30، يحدّد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج.ر عدد 06، لسنة 2006.

## أولا : المديرية الولائية للتعمير.

من المصالح الخارجية لوزارة التعمير و السكن التي أنشأها المرسوم التنفيذي رقم 97-98 المؤرخ في 1998/03/18 ، نجد مديرية التعمير و البناء (D.U.C) و مديرية السكن و التجهيزات العمومية (D.L.E.P)<sup>(1)</sup>، و هي متواجدة على مستوى كل ولاية ، إضافة إلى مهامها في تسليم وثائق التعمير القانونية و دراسة مشاريع إنجاز البنايات و مختلف المشاريع العمومية ، أعطى المشرع لها سلطة ضمان مراقبة أعمال التعمير و السهر في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما على تنفيذ تدابير التعمير و احترام النوعية المعمارية للبناء بالنسبة لمديرية التعمير و البناء ، أمّا بالنسبة لمديرية السكن و التجهيزات العمومية ، فأوكل لها مهام تسيير و مراقبة عمليات إنجاز التجهيزات العمومية ، أي ما يدخل في إنجاز صفقات الأشغال العمومية .

و من أجل ممارسة مهامها في مراقبة عمليات البناء و التعمير ، خاصة تنفيذ صفقات الأشغال العامة ، قررت السلطات العامة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-55 إعطاء صفة و أهلية لبعض الموظفين لهاته المديرية في البحث عن مخالفات التهيئة و التعمير و معاينتها مع تحديد إجراءات هذه المراقبة .

و باستقراءنا لنص المادة الثانية فقرتها الأولى و الثانية من هذا المرسوم منحت لمفتشي التعمير و رؤساء المهندسين و المهندسين الرئيسيين و المهندسين ذوي خبرة سنتين (2 سنة ) على الأقل و الموظفين لدى هذه المديرية الولائية<sup>(2)</sup> ، صلاحية و أهلية المراقبة و التحقق من وجود الوثائق المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة<sup>(3)</sup> ، و بذلك تضاف رقابة هؤلاء الأعوان التابعين لمديرية التهيئة و التعمير إلى رقابة حسن إنجاز و تنفيذ صفقات الأشغال العامة على ضوء قواعد التهيئة و التعمير ، و في حالة معابنتهم لمخالفات في ورشات تنفيذ هذه الأشغال متعلقة بالشروع في

- 1- أنظر المرسوم التنفيذي 97-98 ، مؤرخ في 18 مارس 1998 ، يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، ج ر عدد 17، مؤرخ في 1998/03/25.
- 2- أنظر المادة 2 من المرسوم 06-55، مرجع سابق.
- 3- أنظر المادة 4 من نفس المرسوم.

إنجاز هذه الأشغال بدون رخصة بناء، أو أنّ هذه الأشغال المنجزة من المقاول غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يحررون محاضر عن ذلك<sup>(1)</sup>.

### ثانيا :اللجنة الدائمة لمراقبة البناء(C T C).

نظرا للأخطار الكبيرة التي تنجم عن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير ، عند تشييد البنايات بصفة عامة ،و البنايات المتعلقة بالأشغال العامة بصفة خاصة ،أنشأت السلطات العامة لجان خاصة للمراقبة التقنية للبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86-205 المؤرخ في 19/08/1986 تضم اللجنة التقنية لرعاية البناء وسط ، اللجنة التقنية لرعاية البناء شمال ،اللجنة التقنية لرعاية البناء شرق ،اللجنة التقنية لرعاية البناء غرب وأخيرا اللجنة التقنية لرعاية البناء جنوب<sup>(2)</sup>، و تمّ إحداث أيضا بموجب هذا المرسوم هيئتين وطنيتين للمراقبة التقنية ،إحداها لقطاع الأشغال العمومية ( C.T.T.P ) و الأخرى للري (C.T.H) .

و من أجل ضمان التجانس في ممارسة الرقابة التقنية ،شرعت السلطات في إحداث اللجنة التقنية الدائمة لرعاية البناء بموجب المرسوم التنفيذي 86-213 المؤرخ في 19/08/1986 ،و التابعة لوزارة السكن و التعمير ، و هي متواجدة على مستوى جميع الولايات ،و تعمل هذه اللجان الخاصة على مراقبة تشييد جميع البنايات و بذلك تنفيذ صفقات الأشغال العامة ،من خلال المعاينات الدائمة و المستمرة لتقدم إنجاز البنايات، و مدى احترام المقاولين لإنجاز أشغال البناء و مدى توافرها و مطابقتها للمخططات و التصاميم المصادق عليها<sup>(3)</sup>.

و في إطار إنجاز المشاريع السكنية للبرنامج الخماسي 2009/2014 ،على مستوى ولاية قسنطينة ،كشفت لجنة المراقبة التقنية ،أنّ مشروع إنجاز هذه الصفقة من طرف شركة صينية ،تخلّله غش في عدد الأعمدة الإسمنتية المستعملة ،مما أدى إلى تهديم أربع عمارات ، و توقيف كل ورشات البناء المتبقية<sup>(4)</sup>.

1- أنظر المادة 16 من المرسوم 06-55، مرجع سابق.

2- المرسوم التنفيذي رقم 86-205، مؤرخ في 19/08/1986، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء ، ج.ر عدد 38، مؤرخ في 20/08/1986.

3- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة البناء و التعمير، التنظيم التقني للبناء في الجزائر، [www.mbu.gov.dz](http://www.mbu.gov.dz).

4- م صوفيا، تهديم أربع عمارات جديدة بقسنطينة يثير الاحتجاج، يومية الخبر، يوم 07/10/2011، الجزائر، ص 03.



و بذلك تعمل هذه اللجنة على اقتراح أي إجراء رقابة جديد و السهر على تجانس إجراءات الرقابة التقنية لجميع هذه المشاريع ، و على ذلك تعتبر هذه اللجنة ذات فعالية كبيرة في مراقبة تنفيذ صفقات الأشغال العامة وفق قواعد التهيئة و التعمير نظرا لتركيبها البشرية التي تضم مختصين في البناء اعتبارا للسلطات الممنوحة لها .

دائما في مجال الرقابة التي أوكلت لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير ، نجد أيضا أنّ الوالي بما أنه هو صاحب الاختصاص في منح شهادات التعمير ، للمشاريع و البناءات المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هيكلها العمومية (1)، و هو المكلف عند انتهاء أشغال البناء لتسليم شهادة المطابقة الممثل لصاحب المشروع (2) ، فله دور في رقابة حسن تنفيذ صفقات الأشغال العامة وفق قواعد التهيئة و التعمير ، و هنا في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال ثلاثة أشهر الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء ، يمكن لصاحب الطلب أن يتقدم بطعن إلى الوزير المكلف بالتعمير ، الذي عليه تبليغ قرار التصريح بالمطابقة من عدمه خلال الشهر الموالي ، و إلا فإنّ شهادة المطابقة تعدّ بمثابة شهادة ممنوحة ضمنيا(3) ، و على ذلك فعلى الوزير المكلف بالتعمير أن يفصل في هذه الطعون، لأنّ عدم الفصل فيها ، يعني منح ضمني لشهادة المطابقة لمشاريع ذات مصلحة عامة وربما تكون غير مطابقة لقواعد التهيئة و التعمير ، مما يشكل خطر محدق على المصلحة العمومية واستمرارية المرافق العامة .

## الفرع الثاني : رقابة الهيئات المحلية.

يمنح التشريع الجزائري صلاحيات و مهام كثيرة و متنوعة للجماعات المحلية (البلديات ) في ميدان التهيئة و التعمير و إدارة المدن ، فجعلها القانون 90-29، السلطة التي يقع على عاتقها مراقبة واحترام قواعد العمران (4)، فالبلدية في الجزائر هي الهيئة القاعدية لهم الإدارة العامة للدولة ، فهي الأرضية الأساسية التي يرتكز عليها الحكم بالنظر إلى دورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري و التنموي للدولة ، و في تقريب الإدارة من المواطن لتلبية حاجياته و متطلبات المنفعة العامة (5).

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

2- أنظر المادة 75 من نفس القانون.

3- راجع المادة 60 من المرسوم التنفيذي 91-176، معدّل و متمّم، مرجع سابق.

4- بن عبد الله عادل، تأثير توسيع إختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، أعمال الملتقى الدولي حول دور و مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 03 و 04 ماي 2009، ص 208.

5- لعروق محمد الهادي، مرجع سابق ص 31.

فإضافة إلى الصلاحيات المختلفة المضمونة للمجالس الشعبية البلدية في التكفل بمهمة وضع مخططات التعمير ، و منح رخص و شهادات التعمير ، فلها دور لا يقل أهمية في مراقبة مدى احترام المستفيدين من هذه الرخص للأحكام الواردة فيها بصفة خاصة و قواعد التهيئة و التعمير بصفة عامة ؛ إذ بالرجوع إلى قانون التهيئة و التعمير 90-29 نجد أنه منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي (أولا ) ، دور مركزي في مراقبة البناءات و مطابقتها للأحكام القانونية السارية المفعول ، كما أنّ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 أعطى لبعض الموظفين على مستوى مصالح البلدية المكلفة بالتعمير صلاحية ضبط المخالفات المتعلقة بالتعمير(ثانيا).

### أولا : رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي .

من إختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي المنتخب باعتباره ممثل البلدية الحفاظ على أموال البلدية و الحقوق التي تتكون منها ثروتها و إدارتها و من أوجه ذلك إبرام المناقصات أو المزايدات الخاصة بأشغال البلدية و مراقبة حسن تنفيذها<sup>(1)</sup> ، و باعتباره ممثل للدولة يعمل رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال مراقبة حسن تنفيذ صفقات الأشغال العامة على ضوء قواعد التهيئة و التعمير ، السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال التعمير<sup>(2)</sup> ، و تجسيدها لهذه المسؤوليات جاء القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ليلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي زيارة كل البناءات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يراها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليها في أي وقت<sup>(3)</sup> ، مع العلم أنّ كل البناءات المقصودة ، جاء القانون رقم 2008-15 الذي يحدّد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، تدخل في إطارها أيضا البناءات و المنشآت و التجهيزات العمومية<sup>(4)</sup>.

1- أنظر المادة 60 فقرة 3 من القانون 90-08 ، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 75 من نفس القانون.

3- أنظر المادة 73 من القانون 90-29، مرجع سابق.

4- راجع المادة 2 فقرة 1 من القانون 08-15 مرجع سابق.

بغرض تحديد هذه المهام جاء المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، ليؤكد هذه المسؤولية الواقعة على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنايات الجاري إنجازها، و مراقبة مدى مطابقتها مع قواعد التهيئة و التعمير و الوثائق المسلمة لذلك<sup>(1)</sup>، و كذلك يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء القيام بهذه المراقبة أن يطلب من ممثل صاحب المشروع بالنسبة لصفقات الأشغال العامة، الوثائق التي تسلمها المصالح المختصة كالمشروع بفتح الورشة، رخصة البناء و رخصة الهدم عند الاقتضاء<sup>(2)</sup>

ما يؤخذ على هذا المرسوم التنفيذي رقم 06-55 الذي جاء لتجسيد المسؤوليات الواقعة على عاتق رئيس المجلس الشعبي البلدي و الواردة في قانون التهيئة و التعمير، في مجال مراقبة البنايات، أنّ هذا الأخير نصّ في المادة 73 على أنه " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي زيارة البنايات... الخ "، أمّا المرسوم السابق الذكر جاء في مادته الخامسة لينص على أنه يتعين " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و الأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة و رشات البناء و المنشآت الأساسية و البنايات... الخ "، فبدلا من أن يأتي هذا المرسوم لتأكيد و تشديد هذه المسؤولية أتى بصفة الإمكانية و التخفيف فقط، مع العلم أنّ المراسيم التنفيذية يتعين أن تأتي مكتملة و مدققة للقواعد القانونية<sup>(3)</sup>.

إضافة إلى أنّه من الناحية التطبيقية من النادر أن نرى رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بزيارة ورشات البناء الخاصة، فما بالك بالمتعلقة بصفقات الأشغال العامة في تراب بلديته بالرغم من أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير يضي على هذه المسؤولية طابع الإلزام.

### ثانيا: رقابة الأعوان المؤهلين في مصالح البلدية.

إحكاما بالمتابعة الصارمة لمراقبة البنايات و جميع المنشآت بما فيها المشاريع العامة، أوكل المرسوم التنفيذي رقم 06/55، مهام لبعض الأعوان التابعين لمصالح البلديات في معاينة المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و بالرجوع إلى المادة الثانية الفقرة الثالثة من هذا

1- المادة 05 من المرسوم 06-55، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 06 من نفس المرسوم.

3- ZOUAIMIA Rachid , ROUAULT Marie Christine, op.cit , p.37.

المرسوم، ذكرت صفة هؤلاء الأعوان المتمثلين في رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية، المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين الرئيسيين في الهندسة المدنية، إضافة إلى المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة عاميين (1).

و بالتّحري عن مصالح التعمير على مستوى البلدية، التي قصدتها هذا المرسوم التنفيذي نجد أنّ المقصود بهذه المصالح هي مصلحة التعمير و البناء و السكن (S U C H)، المتواجدة على مستوى المصالح التقنية للبلدية، الذي يعتبر تقسيم داخلي على مستوى مصالح البلدية، و يلاحظ أنّ هذا المرسوم أعطى لهؤلاء الأعوان صلاحيات في ضبط المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير و تحرير محاضر عن ذلك تتمثل في محاضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة البناء أو هدم، إضافة إلى محاضر معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة (2)، و من ثمة ترسل هذه الأخيرة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا لإتمام إجراءات المتابعة القضائية (3).

من خلال دراستنا لآليات الرقابة الإدارية على تنفيذ صفقات الأشغال العامة على ضوء قواعد التهيئة و التعمير، نستنتج أنّه إذا احتكمت كل هذه الهيئات الإدارية التي ذكرناها و مارست هذه الرقابة على كل مراحل إنجاز هذه الأشغال و بصفة فعلية، ستجنب السلطات العامة إلى أقصى حدّ الأضرار العمرانية الناجمة على الظواهر الطبيعية كالفيضانات و الزلازل، و هذا طبعاً إذا مورست هذه الرقابة في إطار المشروعية و بالتوازي مع الرقابة القضائية.

1- أنظر المادة 2 فقرة 3 من المرسوم 06-55، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 16 من نفس المرسوم.

3- أنظر المادة 18 من نفس المرسوم.

## المبحث الثاني : الرقابة القضائية

موازاة مع ممارسة الإدارات المختلفة لمهامها في الإشراف و مراقبة تنفيذ صفقات الأشغال العامة على ضوء قواعد التهيئة و التعمير ، لا يكون هذا الإشراف و المراقبة في منأى عن الإنحراف عن المشروعية ، ممّا يستوجب تدخل السلطات القضائية ، و بما أن صفقة الأشغال العامة هو عقد إداري يربط بين الإدارة المتعاقدة (صاحب المشروع ) و المقاول المتعاقد معه، إضافة إلى المتدخلين في إنجاز هذه الصفقة و تهدف إلى تحقيق الصالح العام ، فإنّ الاختصاص بصفة عامة يؤول إلى القضاء الإداري ، نظرا لهذا المعيار العضوي و بصفة خاصة فإنه نظرا لتعدد المتدخلين في إنجاز صفقة الأشغال العامة ، حيث يحدث وأن تتدخل أشخاص خاصة وتبرم عقود فيما بينها لإنجاز هذه الصفقة ، ممّا يعطي الإختصاص للقضاء العادي (1) ، و من جهة أخرى فالإدارة عند ممارستها سلطة الإشراف و الرقابة على تنفيذ الصفقة، تصدر رخص التعمير التي تعتبر قرارات إدارية ، ممّا يمنح الاختصاص أيضا للقضاء الإداري أيضا (المطلب الأول )، و يحدث حتى أن يتدخل القضاء الجزائي لردع المخالفين لقواعد التهيئة و التعمير ( المطلب ثاني ).

### المطلب الأول : اختصاص القضاء الإداري.

إنّ إنجاز صفقة الأشغال العامة وفق قواعد التهيئة و التعمير ، يقتضي كما رأينا توافر رخص التعمير القانونية و مطابقة الأشغال المنجزة لهذه الرخص التي تعتبر قرارات إدارية فردية ، التي ألزم المشرع الإدارة أن تصدرها في شكل معين و إجراءات محدّدة احتراماً لمبدأ المشروعية ، و ينتج عن عدم احترام ذلك تدخل رقابة القضاء الإداري لحل هذه المنازعة في المشروعية ( فرع أول ) ، إضافة إلى أنّ إخلال المتدخلين في إنجاز الصفقة إلى التزاماتهم في تنفيذ هذه الأشغال وفق بنود العقد و قواعد التهيئة و التعمير ، ينجر عنها مسؤولية عن إنجاز هذه الأشغال التي يختص بها أيضا القضاء الإداري ( فرع ثاني ).

1- RICHER Laurent, droit des contrats administratif, 5<sup>em</sup> édition, L.G.D.J, Paris, 2006, p 328.

## الفرع الأول: منازعات المشروعات.

أثناء ممارسة صاحب المشروع لسلطته في إشراف و رقابة تنفيذ صفقة الأشغال العامة يتكفل هو أو ممثله بالحصول على قرارات التعمير اللازمة للمشروع في هذه الأشغال و التحقق من مطابقتها عن طريق الحصول على شهادة المطابقة عند الإستلام النهائي للمشروع ، و يحدث أن تكون هذه القرارات الإدارية مشوبة بعيب تجاوز السلطة أو مساسها بمبدأ المشروعية ، ممّا يجعلها عرضة للإلغاء ، كما يحدث أن تصدر الإدارة قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ إلى سحبه أو توقيف الأشغال بدون تعليل مبرر بذلك ، لذلك وجب علينا دراسة حالات رفع هذه الدعاوي (أولا) و إجراءات رفعها (ثانيا)، ثم أخيرا الجهات الإدارية المختصة بالنظر فيها (ثالثا) .

### أولا : حالات رفع دعوى الإلغاء .

إضافة إلى العيوب التقليدية التي يمكن أن تشوب القرارات الإدارية الفردية بصفة عامة و التي حصرها مجلس الدولة الفرنسي في : عيب عدم الاختصاص ، عيب الشكل ، عيب الانحراف في استعمال السلطة ، عيب مخالفة القانون و أخيرا عيب السبب<sup>(1)</sup> ، فإنه فيما يخص قرارات التعمير ، هناك حالات خاصة يمكن فيها للطرف المتضرر اللجوء إلى القضاء الإداري لطلب إلغاء قرار الترخيص ، أو إلغاء قرار الرفض أو وقف الفصل في قرار الترخيص<sup>(2)</sup> ، ومن أهمها فيما يخص موضوع دراستنا:

#### 1- حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء .

يحدث و أن يقدّم صاحب المشروع أو ممثله طلبا من أجل تسليمه رخصة البناء من الجهات الإدارية المختصة ، و هذه الأخيرة ترفض تسليمها ، و هذا الرفض لا يمكن أن يكون إلاّ للأسباب المذكورة في أحكام قانون التهيئة و التعمير 90-29<sup>(3)</sup> و النصوص التنظيمية المطبقة له ، و كذا القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية<sup>(4)</sup> مع إلزام الإدارة بتسبيب

1- حمادة محمد أنور، القرارات الإدارية، رقابة القضاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2004، ص 111.

2- BERGEL Jean louis, les contentieux immobiliers , éditions lextenso, paris, p 87.

3- إرجع إلى المادة 62 ، فقرة 1 من القانون 90-29، مرجع سابق.

4- قرار رقم 68240، مؤرخ في 1994/07/28 ، المجلة القضائية الجزائرية، عدد 02، 1995، ص 153.

القرار تسببنا نافيا للجهالة و تبليغه للطرف المعني<sup>(1)</sup>، لكن يمكن للإدارة المختصة أن ترفض تسليم هذه الرخص دون سبب جدي، أو تسكت عن إصدار هذه القرارات، من ثم يمكن لصاحب المشروع أو ممثله أن يلجأ إلى القضاء الإداري<sup>(2)</sup>، من أجل طلب إلغاء قرار الرفض و بذلك إقدام الإدارة على إعادة النظر في طلب الرخصة، مع تحديد أجل لتنفيذ القرار عند الاقتضاء<sup>(3)</sup>، و يجوز لها حتى الأمر بغرامات تهديدية عند عدم تنفيذ هذا القرار القضائي<sup>(4)</sup>، لكن إلغاء قرار رفض تسليم رخصة البناء لا يفيد أن هذا القرار يعتبر منح ضمني للرخصة، بل يجب على الإدارة أن تصدر قرار جديد فيما يخص طلب رخصة البناء<sup>(5)</sup>.

## 2- حالة صدور قرار بقبول تسليم الرخصة ثم سحبها .

الأصل أن رخصة البناء تنتهي بنهاية المدة المحددة لنفاذها عملا بالمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم 307-09 المؤرخ في 2009/09/22<sup>(6)</sup>، و بعد انقضاء الأجل المحدد في الرخصة لابد من تقديم طلب جديد لحصول على رخصة تعديلية<sup>(7)</sup>، إلا أنه قد تتدخل الإدارة المختصة لإنهاء رخصة البناء و إزالة أثارها القانونية بالنسبة للمستقبل و الماضي معا، و من ثمة فإن سحب رخصة البناء لا يمكن إجراؤه إلا بتوافر شروطا معينة وفقا للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية<sup>(8)</sup>، و عليه لا يجوز للإدارة سحب قراراتها لمجرد عدم الملائمة أو إعادة التحقيق، بل يجب أن يكون السحب مبرر بعدم المشروعية و إلى هذا الرأي ذهبت قرارات الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، عندما ألغت قرار صادر عن رئيس مجلس شعبي بلدي بسحب رخصة بناء نتجت عنها حقوق شخصية، بداعي تجاوز السلطة<sup>(9)</sup>.

1- أنظر المادة 62 فقرة 2 من القانون 90-29، معدّل و متمم، مرجع سابق.

2- راجع المادة 63 من نفس القانون.

3- أنظر المادة 978 من القانون رقم 08-09، مؤرخ في 2008/02/23، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر عدد 21، مؤرخ في 2008/04/23.

4- أنظر المادة 981 من نفس القانون.

5- DAVIGNON Jean François, droit de l'urbanisme, éditions juris-classeur, Paris, 2005, p175.

6- راجع المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، معدّل و متمم، مرجع سابق.

7- PECHEUIL Armel, op.cit, p 83.

8- عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 520.

9- قرار رقم 29432، مؤرخ في 1982/01/27، المجلة القضائية الجزائرية، عدد 1، 1990، ص 188.

### 3- حالة صدور قرار قبول تسليم رخصة البناء ثم اللجوء إلى وقف الأشغال .

الثابت أنه من صلاحيات صاحب المشروع أثناء ممارسة سلطة الإشراف و الرقابة على إنجاز الأشغال العامة، إذا عاين عدم تنفيذ المقاول لالتزاماته التعاقدية على النحو المتفق عليه له إمكانية وقف هذه الأشغال، لاعتبار سلطة الإشراف و التوجيه لا يمكن الاتفاق على مخالفتها كونها من النظام العام<sup>(1)</sup>، غير أنّ هذه السلطة تبرز أيضا حين تصدر الإدارة قرار بترخيص البناء وفق قواعد التهيئة و التعمير ، ثمّ بعد ذلك إذا لم تتم أشغال البناء وفق هذه الرخصة، أو إذا تمت هذه الأشغال على نحو تنتهك فيه بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية المختصة أن ترفع دعوى أمام القضاء الإستعجالي من أجل الأمر بوقف هذه الأشغال<sup>(2)</sup>، غير أنه بعد تعديل القانون 90-29 منح هذا الأخير امتيازات و سلطات جد مهمة للإدارات المختصة في مجال التعمير فأصبحت الإدارة يمكن لها الأمر بوقف الأشغال دون اللجوء إلى القضاء ، و هنا يجوز للمعني بالأمر اللجوء إلى القضاء الإستعجالي من أجل وقف تنفيذ القرار المتضمن توقيف الأشغال، و إلى هذا الرأي ذهب قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1991/12/29<sup>(3)</sup>.

#### ثانيا: إجراءات رفع الدعوى.

إنّ إجراءات رفع دعوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير: فيما يخص صفقات الأشغال العامة ، تقتضي منا دراسة صاحب الصفة و المصلحة في رفع هذه الدعوى و مدى وجوب شرط التظلم الإداري المسبق و أخيرا مواعيد رفع هذه الدعوى .

1- نصار جابر جاد، العقود الإدارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 279.

2- أنظر المادة 76 من القانون 90-29، معدّل و متمّم، مرجع سابق.

3- قرار رقم 89053، مؤرخ 1991/12/29، المجلة القضائية الجزائرية، عدد 02، سنة 1994، ص 127.



## 1- الصفة و المصلحة في الدعوى .

إنّ أغلب و أقوى دعاوى المشروعية التي ترفع ضد قرارات التعمير ، هي دعوى الإلغاء لأنّه لا يمكن تحقيق عملية إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة قضائياً، إلاّ بواسطة دعوى الإلغاء ، فلا يمكن لأيّة دعوى من الدعاوى القضائية الإدارية و غير الإدارية تحقيق هدف و نتائج تطبيق دعوى الإلغاء ، أي القضاء على آثار القرارات الإدارية غير المشروعة (1)، و باعتبار دعوى الإلغاء دعوى قضائية موضوعية و عينية ،ومن دعاوي قضاء الشرعية فإنّ مفهوم شرط الصفة و المصلحة يتسم بالمرونة و البساطة و الاتساع نسبياً (2).

و تطبيقاً على ذلك فإنّ الدعوى الإدارية ضد قرارات التعمير، ترفع من قبل طالب الرخصة أو الشهادة الذي قوبل طلبه بالرفض، أو صدر قرار بسحب أو وقف تنفيذ هذه الرخص ، و كذا الحال في صفقات الأشغال العامة صاحب الطلب لتسليم رخصة البناء هو صاحب المشروع أو ممثله المكفّف بذلك ، و عليه فإنّ صاحب الصفة و المصلحة في رفع هذه الدعوى ، هو صاحب المشروع أو الإدارة المتعاقدة بمفهوم المادة 2 من المرسوم الرئاسي رقم 236-10 المعدّل و المتمّم .

## 2- شرط التظلم الإداري المسبق .

من منطلق أنّ قرارات الترخيص بالتعمير ،فيما يتعلق بصفقات الأشغال العامة ،هي من اختصاص الوالي المعني بالأمر إذا كان الأمر يخص البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هيكلها العمومية ،و منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية(3) ، و من اختصاص الوزير المكفّف بالتعمير فيما يتعلق بالمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية (4) ،و مع العلم أنّ القرارات الإدارية

1- DE LAUBADERE André, Manuel du droit administratif, L.G.D.G, paris , 1978, p-p 654-655.

2- عوادي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في القانون الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 1998، ص 414.

3- أنظر المادة 66 من القانون 90-29، معدّل و متمّم، مرجع سابق.

4- أنظر المادة 67 من نفس القانون.

الصادرة من السلطات الإدارية المركزية، كانت في ظلّ قانون الإجراءات المدنية القديم، لا يمكن رفع دعوى إلغائها، إلاّ بعد رفع تظلم إداري مسبق، تحت طائلة عدم قبولها (1)، و لكن في ظلّ قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، فإنّه أصبح التظلم الإداري المسبق جوازي سواء بالنسبة للقرارات الإدارية الصادرة عن الهيئات الإدارية اللامركزية (2) أو المركزية (3)، و بذلك فإنّ قرارات الترخيص بالتعمير المسلمة سواء من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، يمكن لصاحب المشروع أو ممثله رفع دعوى الإلغاء ضدها، دون التقيّد بشرط التظلم الإداري المسبق، مع أنّه إذا استعمل هذا الطعن الإداري المسبق، يجب احترام الآجال الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في حالة الرّد الصريح أو السكوت عن الرّد عن هذا التظلم المسبق (4).

### 3- ميعاد الطعن القضائي .

بما أنّ القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير فيما يخص صفقات الأشغال العامة، تسلم بحسب ما سبق ذكره سواء من الوالي المختص إقليمياً، أو الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير، و بعد المصادقة على قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، أصبحت مواعيد الطعن القضائي ضد القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية أو اللامركزية موحدة و على ذلك فإنّ ميعاد رفع الدعوى الإدارية فيما يخص قرارات التعمير هي أربعة (4) أشهر تسري من تاريخ التبليغ الرسمي (5) لقرار الترخيص بالبناء أو شهادة المطابقة .

- 1- أمر رقم 66-154، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج.ر عدد 47، لسنة 1966، (ملغى).
- 2- أنظر المادة 830 فقرة 1 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مرجع سابق.
- 3- أنظر المادة 907 من نفس القانون.
- 4- أنظر المادة 830 فقرة 2، 3 و 4 من نفس القانون.
- 5- أنظر المادة 829 من نفس القانون.

### ثالثا: الجهة القضائية الإدارية المختصة .

إنّ قانون التهيئة و التعمير لم يتضمن نصوصا خاصة بالاختصاص القضائي للنظر في دعاوى الإلغاء أو غيرها من الدعاوى التي ترفع ضد القرارات المتعلقة بالتعمير، و بذلك يجب الرجوع إلى القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و بطبيعة الحال و نحن بصدد دراسة قرارات التعمير الصادرة بمناسبة تنفيذ صفقات الأشغال العامة و التي ذكرت في قانون التهيئة و التعمير، أنّها تسلم من الوالي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المتعلقة بالمشاريع المنجزة لحساب الدولة أو الولاية، و من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، أمّا بالنسبة لشهادة المطابقة فهي من اختصاص الوالي المختص إقليميا فقط (1).

و عليه فإنّهُ بالعودة إلى نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنّ الجهة القضائية المختصة في فحص الدعاوى المرفوعة ضد قرارات التعمير الصادرة عن الوالي المختص إقليميا هي المحاكم الإدارية(2)، في أول درجة، بعد إلغاء العمل بالغرف الجهوية و تكون قراراتها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة(3)، أمّا بالنسبة للقرارات الصادرة عن الوزير المكلف بالتعمير(4)، فهي من اختصاص مجلس الدولة الذي هو اختصاص ابتدائي و نهائي(5).

و تجدر الإشارة هنا فيما يخص شهادة المطابقة، أنّ القانون رقم 08-15 الذي يحدّد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، نصّ صراحة على اختصاص المحاكم الإدارية المحلية في النظر في الطعون في قرارات رفض تسليم شهادة المطابقة من طرف لجنة الطعن الولائية خلال أجل شهر من تبليغ القرار(6)، كما أنّ القضاء الإستعجالي الإداري يكون مختصا أيضا في حالة الطعن بوقف تنفيذ القرارات الإدارية(7) و منها الصادرة في هذا الشأن، و يكون مختصا كذلك في حالة الطعن ضد قرار الإدارة بوقف أشغال البناء دون سبب جدّي .

1- أنظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

2- قانون عضوي 98-02، مؤرخ في 30 ماي 1998، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 800 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق.

4- أنظر المادة 43 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

5- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الإختصاص، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 125.

6- أنظر المادة 52 من القانون 08-15، مرجع سابق.

7- أنظر المادة 833 من القانون 08-09، مرجع سابق.

## الفرع الثاني: دعوى المسؤولية عن تنفيذ صفقة الأشغال العامة.

بزوال المسؤولية التعاقدية الواردة في دفتر الشروط العامة للصفقة محل الإنجاز، يمكن أن تثار مسؤولية أخرى شبه تعاقدية، تثار و تطبق في صفقات الأشغال العامة خاصة، و منها نجد مسؤولية ضمان الإنتهاء الكامل *la garantie de parfait achèvement*، وهي تمتد لمدة سنة كاملة من تاريخ استلام المشروع ، و لصاحب المشروع إثارة هذه المسؤولية سواء عن طريق التحفظات المثارة في محضر الإستلام أو عن طريق التبليغ الكتابي للمقاول بالنسبة للعيوب التي تكتشف بعد الإستلام النهائي للصفقة<sup>(1)</sup> ، كما تثار مسؤولية أخرى تتعلق بضمان حسن سير التجهيزات *la garantie de bon fonctionnement*، وهي تمتد لمدة لا تقل عن عامين من تاريخ استلام المشروع، و تتعلق بحسن إنجاز التجهيزات المتعلقة بالصفقة<sup>(2)</sup>، و لكن المسؤولية الأكثر تطبيقا في صفقات الأشغال العامة تجد أساسها في مسؤولية الضمان العشري للمقاول و كل من يتدخل في إنجاز الصفقة ، إذا كانت الأضرار اللاحقة بالمشروع أو بالغير ، ستؤدي إلى عيوب و تؤثر على صلابة المنشأ العام في المستقبل و الغرض الذي أنجز من أجله<sup>(3)</sup>.

فبمجرد البدء في تنفيذ صفقة الأشغال العامة أو أثناء أو بعد تنفيذها يحدث و أن تكون هناك مخالفة لأحد قواعد التهيئة و التعمير ، تحدث أضرار للغير أو المنتفعين من هذه المشاريع العامة ، و تنتج عنها مسؤولية بتحقق أساسها و شروطها (أولا)، مما يستوجب تدخل الجهة القضائية المختصة (ثانيا ) لتحميل المسؤولية لأحد أطراف الصفقة (ثالثا).

1- LAJOYE C , droit des marchés publics, BERTI Editions, Alger, 2007, p214 .

2- Ibid, p 215.

3- BERNARDIND Hélène, la responsabilité des constructeurs de voirie et réseaux divers, thèse en vue de l'obtention du grade de docteur en droit, doctorat nouveau régime- droit privé, université NANCY 2, soutenue le 24 novembre 2010.

## أولاً: أساس انعقاد المسؤولية عن أضرار الأشغال العامة.

إنّ أساس انعقاد هذه المسؤولية عن أضرار الأشغال العامة، يختلف بحسب المتضرر من هذه الأشغال، ففي حالة كون ضحية الأشغال العمومية هو مشارك في إنجاز هذه الأشغال، فالمسؤولية تكون على أساس الخطأ الواجب الإثبات، فمثلاً في حالة صدور خطأ من المهندس أو المكلف بالدراسات المرتبط بصاحب المشروع بموجب عقد، و هذا الخطأ أدى بالمقاول إلى الانحراف عن المخططات و التصاميم المتعلقة بالتعمير، و بذلك يصاب هذا المقاول بضرر بفعل هذا المهندس، بالرغم من عدم وجود عقد يربطهما، لذا تكون المسؤولية المترتبة على المهندس تجاه المقاول غير تعاقدية، إلا أنّها تبقى من اختصاص القضاء الإداري لأنها تتعلق بتنفيذ أشغال عامة (1).

أمّا في حالة كون المتضرر من تنفيذ صفقة الأشغال العامة هو الغير، و المقصود بالغير هنا هو المتضرر الذي لم يشارك لا من بعيد و لا من قريب في إنجاز هذه الصفقة، و هنا تقع المسؤولية على المتسبب في هذه الأضرار بوجود خطأ أو رغم عدم وجود خطأ لأنّ المسؤولية نحوه مبنية على المخاطر، و لكي يحصل على تعويض عليه أن يثبت الضرر

و الصلة بين الضرر و الأشغال العامة، و عبّر في هذا الصدد الفقيه René CHAPUS

« Les tiers sont des personnes n'ayant ni la qualité de participants a un travail public, ni celle d'usages d'un ouvrage public et même en l'absence de faute, les tiers ont droit a réparation dès lors que le lien de cause à effet entre les travaux ou ouvrage et le dommage est établi, car pratiquement dès lors que le dommage n'est pas imputable a leurs propre faute ou un événement de force majeure. »<sup>(2)</sup>.

1- DE RAMEL Fernand, contentieux des travaux publics et des marchés de fournitures, troisième tome, Paris, 1983- 1984, p 08 .

2- CHAPUS René, droit administratif général, tome 2, éditions Montchrestien, 2001, p 588.

أي يحق للأشخاص الغير المشاركين في إنجاز الصفقة، و غير المنتفعين من المشروع العام المطالبة بالتعويض متى توفرت العلاقة السببية بين الضرر و الأشغال أو المنشآت العامة و إذا كان الضرر غير منسوب إلى خطأ ارتكبه أو إلى وجود قوة قاهرة .

و مثال هذا الضرر الذي قد يلحق بالغير بفعل تنفيذ صفقات الأشغال العامة بالصلة مع قواعد التهيئة و التعمير، أن لا يتخذ المقاول المكلف بانجاز الصفقة الإجراءات القانونية اللازمة الواردة في رخصة البناء ، أو عدم قيامه بتسييج ورشة المشروع بموجب رخصة التسييج الواردة في نص المادة 70 من القانون 29-90<sup>(1)</sup>، مما يؤدي مثلا إلى مرور أحد الأشخاص بجوار الورشة، و يتعرض إلى أضرار بفعل سقوط أدوات أو مواد البناء، وهنا تنتج مسؤولية للمقاول.

### ثانيا : الجهة القضائية المختصة .

إنّ القضاء المختص في دعاوي التعويض عن أضرار الأشغال العمومية هو القضاء الإداري، مهما كان المسؤول عنها سواء صاحب المشروع أو المقاول أو أي متدخل في إنجاز هذه الصفقة، و هذا طبقا لنص المادة 801 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص : " تختص المحاكم الإدارية كذلك في دعاوى القضاء الكامل، و بذلك يكون القضاء الإداري مختص، سواء بفحص النزاعات الناتجة عن تنفيذ صفقات الأشغال العامة أو النظر في النزاعات القائمة على المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن تنفيذ هذه الأشغال العمومية .

1- راجع المادة 70 من القانون 29-90، مرجع سابق

و بما أنّ المشرع الجزائري أعطى الاختصاص كاملا للمحاكم الإدارية في دعاوي القضاء الكامل، فإنّه لا ينظر إذا كان صاحب المشروع هي الدولة أو أحد الأشخاص الإدارية المركزية، أو صاحب المشروع هو أحد الهيئات اللامركزية، فالاختصاص عام للمحاكم الإدارية (1).

و من ثمة نخلص إلى أنّ ضحية الأشغال العمومية يجب أن يوجه دعواه القضائية إلى المحكمة الإدارية المختصة كأول درجة، ثمّ الطعن بالاستئناف ضد القرارات الصادرة عنها أمام مجلس الدولة (2)، و كذلك في دعاوي المسؤولية عن الأضرار الناجمة عن الأشغال العمومية، لا يشترط في المتضرر أي إجراء طعن إداري مسبق لأنّه في دعاوي القضاء الكامل، لا يشترط وجود أي قرار إداري مسبق، لأنّ هذه الدعوى لا ترفع ضد قرار إداري، و لا يستوجب الميعاد القانوني لرفع دعوى الإلغاء و إنّما الآجال تكون وفق القواعد العامة لتقادم الدعاوى، إلّا ما تعلق بأجل الدعوى المتعلقة بالضمان العشري (3) la garantie décennale.

أمّا فيما يتعلق بالاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية في الدعاوي المتعلقة بالمسؤولية الناجمة عن أضرار الأشغال العمومية، فيؤول إلى المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال، أو إذا كانت هذه الأشغال ناجمة عن إبرام صفقة أشغال عامة كما هو الحال بالنسبة لموضوعنا، فالاختصاص يؤول إلى مكان إبرام العقد أو تنفيذه (4).

### ثالثا: تحديد الأشخاص المسؤولين عن أضرار الأشغال العمومية.

بشكل عام إنّ الشخص المسؤول في دعوى التعويض عن أضرار الأشغال العامة، هي الإدارة صاحبة المشروع في المشاريع التي تديرها و تنفذها بنفسها (en régie)، و كذلك الحال بالنسبة لعقود الالتزام، فالمسؤولية الوحيدة تقع على الملتزم في تعويض المتضرر عن الأشغال العمومية التي قام بتنفيذها أو أثناء إستغلال ذلك المشروع العام، وهنا لا تثور مسؤولية الإدارة المتعاقدة إلّا في حالة إفسار الملتزم، و إلى هذا الأمر ذهب اجتهاد القضاء الفرنسي في قراره الصادر بتاريخ 1971/04/02 في قضية: شركة الطرق السيارة لشمال فرنسا (5).

1- أنظر إلى المادة 800 فقرة 2 من القانون 08-09، مرجع سابق.

2- أنظر إلى المادة 902 من نفس القانون.

3- JARRY Frédéric, ouvrage pare-avalanches et dommages de travaux public, juin 2003, [www.anena.org](http://www.anena.org).

4- أنظر المادة 804 فقرة 2 من القانون 08-09، مرجع سابق.

5- JARRY Frederic, op.cit, [www.anena.org](http://www.anena.org).

و بما أنّ موضوع دراستنا هو المسؤولية الناجمة عن أضرار الأشغال العمومية في صفقة الأشغال العامة بصفة خاصة، و تأسيساً على أنّ هذه الصفقة تتم بين صاحب المشروع أو الإدارة المتعاقدة مع المقاول المكلف بتنفيذ هذه الصفقة، إضافة إلى تدخّل المكلف بالدراسات للمراقبة التقنية لهذه الأشغال، فإنّ المسؤولية الناجمة عن هذه الأضرار التي تصيب الغير بصفة عامة، تقع على عاتقهم، فالمتضرر يمكن أن يرفع دعوى تعويض إدارية ضد صاحب المشروع و المقاول المكلف بتنفيذ الصفقة معاً و المطالبة بجبر الضرر و التعويض لأحدهما أو بالتضامن بينهما، و إلى هذا المبدأ ذهب المحكمة الإدارية لقرونوبل Grenoble في قرارها الصادر بتاريخ 18/05/1995، بتحميل مسؤولية تضامنية لكل من الدولة و شركة SIVOM<sup>(1)</sup>، كما يمكن للمتضرر أن يرفع دعواه ضد صاحب المشروع لإصلاح الضرر و هذا الأخير يحتفظ بحقه في الرجوع بدعوى إدارية ضد المقاول أو المهندس المكلف بالدراسات بموجب دعوى الضمان، و هذا في حالة كون الأضرار ناجمة عن عيب أو سوء إنجاز لأشغال على نحو مخالف لقواعد التهيئة و التعمير، لأنّ هذه المسؤولية غير تعاقدية و هي تمتد لعشر (10) سنوات بعد الاستلام النهائي للمشروع، فحسب المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي فالمهندسين و المقاولين و حتى المهندسين المستشارين يكونون مسؤولين عن الأضرار الخطيرة التي قد تحصل في البناء في مدة عشر سنوات التي تلي تسليم البناء<sup>(1)</sup>.

و إلى هذا الاتجاه ذهب القانون اللبناني، بتحميل مسؤولية المهندسين و المقاولين، لكن لمدة خمس (5) سنوات التي تلي إتمام البناء و المنشأ، و جميع الأشخاص الآخرين الذين أداروا أعماله أو قاموا بها، إذا تهدم ذلك البناء أو المنشأ كله أو بعضه، من جراء نقص في اللوازم أو عيب في البناء أو في الأرض، لكن هنا المشرع اللبناني خصّ هذه القواعد للمشاريع الخاصة التي تتم بين الأفراد، أمّا بالنسبة للأشغال العامة، و التي ذكرت في دفتر الشروط العامة المطروحة على ملزمي الأشغال العامة فهي عشر سنوات ابتداء من مهلة الاستلام النهائي<sup>(3)</sup>.

أمّا المستفيد من دعوى الضمان العشري فهو صاحب المشروع، لكن الحق في اللجوء أمام القضاء الإداري للمطالبة بهذا الضمان يمكن أن يتحول إلى هيئات أخرى، فكذا الحال بالنسبة لعقود التهيئة العمرانية التي تتضمن غالباً على أنّ البلدية التي تستلم الخدمات و المرافق العمومية المنجزة من طرف المقاول، لحساب صاحب مشروع آخر، يمكن لها أن تنشر و تلجأ إلى دعوى الضمان العشري<sup>(4)</sup>.

1- JARRY Frediric, op.cit, [www.anena.org](http://www.anena.org).

2- أنظر المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي. [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

3- أراجع إلى المادة 47 من دفتر الشروط العامة المفروضة على ملزمي الأشغال العامة اللبناني. [www.coa.gov.lb](http://www.coa.gov.lb).

4- LLORENS F, décennal du fabricant devant le juge administratif, CJEJ, 1990, p 327.



و كذا الحال بالنسبة للمشرع الجزائري الذي جعل من ضمان المهندس المعماري و المقاول يمتد لعشر (10) سنوات، لما يحدث من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقامه من منشآت ثابتة أخرى، و لو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض، و تبدأ هذه المدة من وقت تسلم العمل نهائياً<sup>(1)</sup>.

و لقد إعتبر الفقه والاجتهاد أنّ الطعن في هذه المسؤولية وضع لمصلحة صاحب المشروع، و يبقى من اختصاص القضاء الإداري، حتى لو انتقل المنشأ العام إلى شخص عادي أو خاص، لأنّ حق الطعن ينتقل لمن انتقل إليه المنشأ العام، و حتى لو كانت الدعوى بين شخصين من القانون الخاص. و لقد عبّر عن ذلك الفقيه René CHAPUS بـ :

« la responsabilité en cause est ainsi instituée non seulement a l'égard maitre de l'ouvrage, mais aussi a l'égard des acquéreurs de l'ouvrage, l'action en responsabilité dont ils peuvent être l'objet est on effet attachée a l'ouvrage, elle est transmise avec lui, est la juridiction administrative reste compétente pour en connaitre, même si elle est exercée par un acquéreur privé et oppose ainsi deux personnes privées<sup>(2)</sup> ».

---

1- أرجع إلى المادة 554 من الأمر رقم 58-75، مؤرخ في 1975/09/26، معدّل و متمّم بالقانون رقم 05-07، مؤرخ في 2007/05/13، ج.ر عدد 31، لسنة 2007.

2- CHAPUS René, op.cit, p 531.

## المطلب الثاني: اختصاص القضاء الجزائي .

علاوة على رقابة القضاء الإداري لتنفيذ صفقة الأشغال العامة في ظلّ قواعد التّهيئة و التّعمير، يتدخّل أيضا القضاء الجزائي بمهامه الردعية لمخالفي القواعد المتعلقة بتشديد البنائات، ممّا يستدعي دراسة طبيعة و تحديد هذه المخالفات (فرع أول )، ثمّ الأشخاص المسؤولين جزائيا (فرع ثان)، ثم أخيرا إجراءات المتابعة و العقوبات المقررة (فرع ثالث).

### الفرع الأول: طبيعة و تحديد المخالفات المتعلقة بالتّهيئة و التّعمير .

أعطى قانون التّهيئة و التّعمير طابع جزائي للعديد من الأعمال التي تمس سواء بالقواعد الإجرائية الملزمة أو بالقواعد الموضوعية، و بذلك هذا الطابع الجزائي يجب تطبيقه بمجرد مخالفة القواعد المتعلقة باستغلال الأراضي<sup>(1)</sup>، و بخلاف الجرائم الأخرى، فإنّ القاضي الجزائي في المخالفات المتعلقة بالتّهيئة و التّعمير له دورين، فالدور الأول هو تقليدي يقضي بتسليط العقوبة على المخالف بمجرد مخالفة القاعدة المكتوبة و المسطرة من طرف الإدارة، أمّا الدور الثاني فيتعدى إلى إصلاح حالة عدم المطابقة لقواعد التّهيئة و التّعمير أو ما يسمى بالدور الإصلاحي أو التقويمي<sup>(2)</sup>، و تتميز المخالفات المتعلقة بالتّهيئة و التّعمير بخصائص مختلفة (أولا ) و حددها المشرع الجزائري بنصوص خاصة (ثانيا) .

### أولا :طبيعة المخالفات المتعلقة بالتّهيئة و التّعمير .

إنّ أهم ما يميز مخالفات قواعد التّهيئة و التّعمير عن باقي المخالفات أنّ لها طابعين :

#### 1- الطابع المادي.

هذا الطابع يفيد أنّ المخالفة تتحقق مباشرة لعدم مراعاة المواصفات القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتّهيئة و التّعمير، دون البحث عمّا إذا كان المخالف تحذوه نية سيئة في ارتكابها<sup>(3)</sup>، كالشروع في تشييد بناية دون الحصول على رخصة البناء القانونية اللازمة لذلك الذي يتشكل ركنها المادي من عنصرين، الأول هو البناء و الثاني عدم وجود ترخيص<sup>(4)</sup>، و التي لا تستلزم علم المخالف بوجود هذه الرخصة لإتمام هذه الأشغال، أو تشييد البناية على نحو مخالف للرخص المسلمة لذلك، و بذلك فجميع الجرائم المتعلقة بالتّهيئة و التّعمير هي جرائم عمدية .

1- LEOST R, droit pénale de l'urbanisme, le moniteur, paris, 2001, p 13.

2- DUPONT Thibaut, les mesures de restitutions prononcées en matière d'urbanisme par le juge pénale, mémoire présenté pour l'obtention du master professionnel, droit et métier de l'urbanisme et de l'immobilier, université de Marseille, 2008, p 06.

3- Ibid, p 16.

4- عنام محمد عنام، الجرائم التي تقع من مالك البناء تحت التشييد، مجلة الحقوق، السنة 19، عدد 2، مجلس النشر العلمي، الكويت، 1995، ص 127.

## 2- الطابع المستمر .

كما هو ثابت عليه قانونا فمخالفات قواعد التهيئة و التعمير ،تكيف على أساس أنها جنح و بذلك فمدة تقادم الدعوى العمومية في الجنح هي ثلاث سنوات<sup>(1)</sup> ، و بداية حساب هذا الأجل يختلف باختلاف هذه الجرائم و أغلب مخالفات قواعد التهيئة و التعمير لها طابع مستمر ،على النحو الذي يجعل أجل التقادم لا يحسب إلا بعد الانتهاء من الأشغال، و بذلك فالمتابعات الجزائية تباشر ابتداء من الشروع في الأشغال المخالفة لقواعد التهيئة و التعمير ، و تبقى هذه المخالفات مستمرة مادام المخالف لم يستجيب للمواصفات القانونية و التنظيمية اللازمة<sup>(2)</sup> .

### ثانيا :تحديد المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير بالعلاقة مع صفقات الأشغال العامة.

عرفت المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير في القانون الجزائري تطورا في نوعها; إذ جاء أولا القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بصفة عامة بمنعه الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو أي إنجاز لأشغال تعمير و بناء دون احترام المخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء<sup>(3)</sup> ، ثم جاء القانون رقم 15-2008 الذي يحدّد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها لتتشدّد و تفصيل المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير كما و نوعا و يمكن تقسيم هذه المخالفات بحسب نوعها و بحسب تعلقها خاصة بصفقات الأشغال العامة إلى :

#### 1- الأشغال المنجزة دون تراخيص .

في هذا الصدد جاءت المادة 76 من القانون 90-29 ،لتؤكد منع أي شروع في البناء دون الحصول على رخصة البناء ،دون التطرق إلى الرخص الأخرى ،مما أدى بالمشرع الجزائري إلى إضافة مخالفات أخرى تتعلق بحالة عدم الحصول على الرخص القانونية التي يتطلبها هذا القانون، منها حالة إنشاء تجزئة أو مجموعات سكنية دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة<sup>(4)</sup> و كذا الحال بالنسبة لمخالفات عدم الحصول على شهادة المطابقة التي تمكن صاحبها من استغلال البناية<sup>(5)</sup> .

1- أنظر المادة 8 من الأمر رقم 66-155، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدّل و متّم، بالقانون رقم 04/15، مؤرخ في 10/11/2004، جر عدد 71، لسنة 2004.

2- PECHEUIL Armel, op.cit, p 151.

3- أنظر المادة 76 من القانون 90-29، مرجع سابق.

4- أنظر المادة 74 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

و تعتبر هذه المخالفات قائمة بالرغم من أن الأشغال المنجزة و البنائات المشيدة متطابقة و متوافقة مثلا مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي، و حتى إن تحصل صاحب المشروع مثلا على رخصة تسوية فهذا لا يؤثر على قيام جنحة البناء بدون رخصة .

## 2- الأشغال المخالفة للرخص المسلمة .

هذه المخالفات لا تنصب على إنجاز أو إتمام أشغال دون الحصول على التراخيص و الشهادات الإدارية اللازمة، و إنما أصحاب المشاريع أو الموكلين بذلك، ينجزون أشغال لكن بخلاف ما هو وارد في القرارات الإدارية التي تسمح لهم بإنجاز هذه الأشغال، و لهذا جاءت المادة 76 من القانون 90-29 لتمنع إنجاز أشغال دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء .

و في نفس السياق جاءت المادة 78 من القانون 08-15 لمعاقبة المخالفين اللذين لا ينجزون البنائات في الأجل المحدد في رخصة البناء<sup>(1)</sup>، و نفس المصير بالنسبة للمقاولين وأصحاب المشاريع الذين يقومون بفتح ورشة إنجاز أشغال البناء دون وضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز<sup>(2)</sup>.

إضافة إلى هذه المخالفات المتعلقة بعدم الحصول على الرخص القانونية و إنجاز أشغال غير مطابقة لهذه الرخص، هناك مخالفات أخرى يمكن تصنيفها على أساس أنها مخالفة للقواعد القانونية و التنظيمية العامة للتهيئة و التعمير، و هذا ما يمكن ذكره بالنسبة للمقاولين الذين يقومون بوضع مواد البناء أو الحصى على الطريق العمومي<sup>(3)</sup>، كما يمكن أيضا الإشارة إلى المخالفات المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة التي نظمها القانون رقم 03-10 الذي يعاقب كل إنجاز أشغال للتهيئة و التعمير دون مراعاة الأحكام البيئية<sup>(4)</sup>.

1- أنظر المادة 78 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 89 من نفس القانون.

3- أنظر المادة 91 من نفس القانون..

4- أنظر المادة 84 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

## الفرع الثاني: الأشخاص المسؤولين جزائيا عن مخالفات التهيئة والتعمير.

إستنادا إلى أنّ تنفيذ و إنجاز صفقة الأشغال العامة يتمّ من المقاول المنتقى من طرف صاحب المشروع المستفيد من هذه الأشغال، طبقا لتنظيم الصفقات العمومية، كما يتدخل أيضا في إنجازها المكلفين بالدراسات أو المهندسين، و لذلك يثور لدينا تساؤل حول المسؤولية الجزائرية لمجموع هؤلاء الأشخاص المتدخلين في إنجاز صفقات الأشغال العامة في حالة إنتهاك و ارتكاب مخالفات لقواعد التّهيئة و التّعمير .

فبالعودة إلى نص المادة 77 فقرة 2 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير نجد أنها أكدت على أنّ مستعملي الأرض أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال، يمكن معاقبتهم في حالة تجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه<sup>(1)</sup>، و مشيا في هذا الإتجاه جاء القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها ليؤكد مسؤولية المقاولين المنجزين لأشغال البناء و المهندس المعماري و المهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة<sup>(2)</sup>.

و على هذا فإنّ المشرع الجزائري قد وسّع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم دون الربط بين ملكية الأرض و المسؤولية الجزائرية كما في حق البناء المرتبط بالملكية، ولهذا فإنّ التطرق إلى مسألة الأشخاص المسؤولين جزائيا عن مخالفات التّهيئة و التّعمير يجرنا إلى الحديث عن مسؤولية الأشخاص الطبيعية (أولا) ثمّ مسؤولية الأشخاص المعنوية (ثانيا) .

1- أرجع إلى المادة 77 من القانون 90-29، مرجع سابق.

2- أرجع إلى المادة 76 من نفس القانون.

## أولا :الأشخاص الطبيعية .

بطبيعة الحال فإنّ الملاك الخواص الذين يخرجون عن نطاق بحثنا و يقومون بأشغال التعمير على أملاكهم ، و تكون مخالفة لقواعد التّهيئة و التّعمير يكونون مسؤولون جزائيا عن جميع الجرائم المتعلقة ، سواء بشغل الأراضي دون الحصول على الرخص القانونية اللازمة أو تشييد بنايات مخالفة لأحكام الرخص المسلمة لهم ، و يدخل في حكمهم أيضا المؤجرين و المستفيدين الجدد من بنايات تمت إنجازها دون مراعاة أحكام التّهيئة و التّعمير من طرف المتنازل الأصلي<sup>(1)</sup>، كما يمكن أيضا مساءلة في إطار البنائيات الخاصة المقاولين الذين أنجزوا هذه الأشغال لحساب الملاك الخواص و كذلك المهندسين ، و بما أنّ موضوع دراستنا هو مسؤولية الأشخاص المعنوية العامة جزائيا عن مخالفات التّهيئة و التّعمير عند تنفيذ صفقات الأشغال العامة فسننظر إلى ذلك بأكثر تفصيل .

## ثانيا :الأشخاص المعنوية .

بالنسبة إلى الأشخاص المعنوية الخاصة الذين يقومون بإنجاز أشغال التّهيئة و التّعمير لحسابهم ، أو هي المسؤولة عن تنفيذ هذه الأشغال فيسأل جزائيا المدير أو المشرف على تسيير الشخص المعنوي إذا ارتكب مثلا جريمة البناء بدون رخصة البناء ، و بناءا على ذلك قضي بمسؤولية مدير إحدى الشركات الذي أمر بالبناء بدون ترخيص لصالح الشركة<sup>(2)</sup>.

و لكن أهمية الدراسة لدينا تتجلى في معرفة مدى المسؤولية الجزائية لصاحب المشروع أو الإدارة المتعاقدة و المقاولين و المهندسين الذين يتكفلون بإنجاز صفقات الأشغال العامة فبالرجوع دائما إلى قانون التّهيئة و التّعمير و الأشخاص المخاطبين به ، نجد أنه يضم المشاريع العامة و بذلك الأشخاص العامة التي تنجز لحسابها هذه المشاريع و تتكفل بإنجازها<sup>(3)</sup>، و الشيء نفسه بالنسبة للقانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات

1- PECHEUIL Armel, op.cit, p 152.

2- ROUJOU DE BOUBEE Gabriel, droit pénale de la construction et de l'urbanisme, 2em édition, SIREY, France, 1988, p 209.

3- أنظر إلى المادة 11 من القانون 90-29، مرجع سابق.

و إتمام إنجازها الذي أكد بصفة قطعية أنه تدخل البنائات و المنشآت و التجهيزات العمومية في البنائات المقصودة في هذا القانون<sup>(1)</sup>، و بذلك يمكن القول بأن أصحاب المشاريع العامة التي تبرم صفقات الأشغال العامة و تراقب حسن تنفيذها ، يمكن أن تساءل جزائيا عن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير.

و في هذا الإتجاه يمكن مثلا لصاحب السلطة في تسليم رخصة البناء للمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الجماعة المحلية<sup>(2)</sup>، إذا امتنع عن إصدار قرار قبول أو رفض الطلب المقدم له لتسليم رخصة البناء أن يساءل جزائيا استنادا إلى نص المادة 136 من قانون العقوبات التي تنصّ على أنه: "يجوز محاكمة كل قاض أو موظف إداري يمتنع بأية حجة كانت عن الفصل فيما يجب عليه أن يقضي فيه بين الأطراف بعد أن يكون قد طلب إليه ذلك و يصر على امتناعه بعد التنبيه عليه أو أمره بذلك من رؤسائه و يعاقب بغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج ، و بالحرمان من ممارسة الوظائف العمومية من خمس سنوات إلى عشرين سنة"<sup>(3)</sup>.

في إطار الرقابة القضائية دائما على حسن تنفيذ صفقة الأشغال العامة وفق قواعد التهيئة و التعمير ،يمكن أن يساءل جزائيا المقاول المكلف بتنفيذ الصفقة عند مخالفة الأحكام الواردة في الرخص المسلمة له و جميع التصاميم البيانية المتعلقة بالأشغال المنجزة ،و كذلك المكلف بالدراسات أو المهندسين الذين يصدرن أوامر لإنجاز أشغال مخالفة لقواعد التهيئة و التعمير<sup>(4)</sup>، فكلا من المقاولين و المهندسين يمكن لهما ارتكاب هذه الجرائم دون أن يكون علم لصاحب المشروع بها ،لأنه قد يكون غير مختص في الميدان ،كما يمكن لهما أن يساعدان الفاعل الأصلي و يساعده على تحقيق الركن المادي للجريمة أي تشييد بناية مخالفة لأحكام رخص البناء المسلمة ،و بدونهما قد لا يمكن للمعني القيام بها ، و بذلك قد يرقيان إلى مرتبة الشريك في الجريمة<sup>(5)</sup>.

- 1- انظر المادة 2 فقرة 2 من القانون 08-15، مرجع سابق.
- 2- أرجع إلى المادة 66 من القانون 90-29، مرجع سابق.
- 3- أمر رقم 66-156، مؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات، معدل و متمم بالقانون رقم 09-01 ، مؤرخ في 25/02/2009، ج.ر عدد 15، لسنة 2009.
- 4- أنظر المادة 77 من القانون 90-29، مرجع سابق.
- 5- في قانون العقوبات الجزائري يعتبر شريكا في الجريمة من لم يشترك اشتراكا مباشرا، و لكنه ساعد بكل الطرق أو عاون الفاعل أو الفاعلين على ارتكاب الأفعال التحضيرية أو المسهلة أو المنفذة لها مع علمه بذلك.

و تجدر الإشارة أيضا إلى أنّ المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 06-01 المؤرخ في 20 /02/ 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، أكد على المسؤولية الجزائية لكل من صاحب المشروع أو بصيغة الموظف العام الذي يراجع عقدا، بما يعني مثلا تعديل تنفيذ صفقة الأشغال العامة على نحو مخالف للأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل بغرض إعطاء امتيازات غير مبررة للغير<sup>(1)</sup>.

و كذلك أكد المسؤولية الجزائية للمقاولين المكلفين بتنفيذ الصفقة و الذين يعدّون لصالحهم في نوعية المواد أو الخدمات أو آجال التسليم أو التمويل ، و ذلك بعقابهم بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات و بغرامة من 200.000 إلى 1.000.000 دج<sup>(2)</sup>، و بذلك توصلنا إلى أنّ الأشخاص المسؤولين جزائيا عن مخالفات التهيئة و التعمير ، في إطار تنفيذ صفقة الأشغال العامة يمكن أن يتحملها صاحب المشروع أو المقاول أو المهندس المكلف بدراسة و مراقبة المشروع .

### الفرع الثالث : إجراءات المتابعة و العقوبات المقررة لمخالفات التهيئة التعمير .

إنّ مباشرة وسير الدعوى العمومية في الجرائم المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، تتمّ تبعا لإجراءات المتابعة الواردة في قوانين التهيئة و التعمير و قانون الإجراءات الجزائية (أولا ) إلى غاية صدور العقوبات المقررة لهذه الجرائم (ثانيا).

#### أولا : إجراءات متابعة الجرائم المتعلقة بالتهيئة و التعمير.

تتمّ إجراءات المتابعة بالنسبة للجرائم المتعلقة بالتهيئة و التعمير ، شروعا من معاينة المخالفات من طرف الأعوان المؤهلين قانونا (1) ، إلى غاية تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة (2) .

1- القانون رقم 06-01، مؤرخ في 20/02/2006، يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، ج.ر عدد 14، لسنة 2006 .

2- أنظر المادة 26 من نفس القانون.



## 1- معاينة المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير .

إنّ أغلب المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير، تتمّ معاينتها بموجب محاضر معاينة<sup>(1)</sup>، فحوّل قانون التهيئة و التعمير اختصاص معاينة هذه المخالفات علاوة عن ضباط و أعوان الشرطة القضائية، إلى مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير و موظّفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية<sup>(2)</sup>، فبالنسبة لضباط و أعوان الشرطة القضائية، فهم يعاينون هذه المخالفات طبقا للقواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية الذي حدد صفة ضباط الشرطة القضائية، و الذي يتمتع بها أيضا رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(3)</sup>، أما بالنسبة لمفتشي الأعوان الواردين في قانون التهيئة و التعمير، فقد جاء المرسوم رقم 55/06 ليحدد بكيفية دقيقة صفة هؤلاء الأعوان و مراتبهم و مهامهم، إضافة إلى تمكينهم من تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهامهم في مراقبة المخالفات و البحث عنها و معاينتها<sup>(4)</sup>، و ذلك شريطة تأدية اليمين المقررة قانونا أمام رئيس المحكمة المختصة<sup>(5)</sup>.

كما يجب أن تكون هذه المحاضر محررة على استمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية، و تسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض، و يرقم و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا<sup>(6)</sup>، و ترسل هذه المحاضر المتعلقة بإنجاز أشغال غير مطابقة للرخص إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا لتحريك الدعوى العمومية خلال إثنا و سبعون(72) ساعة<sup>(7)</sup>.

1- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 283.

- 2- أنظر المادة 76 مكرر من القانون 90-29، مرجع سابق.
- 3- أنظر المادة 15 من الأمر رقم 66-155، معدّل و ممتّم، مرجع سابق.
- 4- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 06-05، مرجع سابق.
- 5- أرجع إلى المادة 76 مكرر، فقرة 2 من القانون 90-29، مرجع سابق.
- 6- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 06-05، مرجع سابق.
- 7- أنظر المادة 18 من نفس المرسوم.

## 2- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة .

إنّ النيابة العامة تحرّك الدعوى العمومية بناء على محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعدان المؤهلين قانونا بذلك ، و ما يلاحظ في هذا الإطار أنّ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ألزم الأعدان المؤهلين قانونا فقط بإرسال محاضر المعاينة المتعلقة بإنجاز أشغال البناء غير مطابقة لرخصة البناء خلال إثنا و سبعون ساعة (72)، دون محاضر المعاينة المتعلقة بالبناء بدون رخصة (1)، حيث أنّه فيما يخص المحاضر المتعلقة بإنجاز أشغال بدون رخصة ،فهي ترسل فقط إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختص إقليميا في ظرف إثنا و سبعون ساعة (2) .

فبالرغم أنّ جريمة البناء بدون رخصة هي أشد تأثيرا و خطورة من إنجاز أشغال غير مطابقة لرخصة البناء ، إلا أنّ المشرع الجزائري جعل من إجراء المتابعة جوازي في مخالفة البناء دون رخصة ، و للنيابة العامة بعد تبليغها بالمخالفات المتعلقة بالتّهيئة و التّعمير حرية تحريك الدعوى العمومية من عدمه (3) .

و تجدر الإشارة إلى أنّه في القانون الفرنسي يمكن للنيابة العامة أن تحرّك الدعوى العمومية بناء على شكاوي الأشخاص المتضررين من هذه الجرائم خاصة المجاورين لهذه الأشغال المخالفة لقواعد التّهيئة و التّعمير ،شريطة أن تسبب لهم هذه المخالفات أضرارا مباشرة و شخصية (4)، كما أنّ المشرع الجزائري مكّن الجمعيات التي تشكلت بصفة قانونية للعمل على تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط ،أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني فيما يتعلق بمخالفات التّهيئة و التّعمير.

### ثانيا : العقوبات المقررة لمخالفات التّهيئة و التّعمير.

إنّ القضاء الجزائري عند نظره في مخالفات قواعد التّهيئة و التّعمير المرتكبة من طرف المخالفين، منح له المشرع دورين أساسيين ،الدور التقليدي المتمثل في الدور العقابي و تسليط

1- أنظر إلى المادة 18 من المرسوم 05-06، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 17 من نفس المرسوم.

3- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, op.cit, p 284.

4- PECHEUIL Armel, op.cit, p 157.

5- أنظر المادة 74 من القانون 29-90، مرجع سابق.

عقوبة جزائية، و الدور الثاني الذي يعتبر تكميلي لا يقل أهمية، و الذي يجد تطبيقه خاصة في مخالفات التّهيئة و التّعمير و هو الدور الإصلاحي أو التقويمي *le pouvoir restitutif*.

## 1- السلطة العقابية. *le pouvoir ceorrectionel*

من أجل ضمان أكبر احترام لقواعد التّهيئة و التّعمير و تحقيق الردع العام، أقرّ المشرع الجزائري عقوبات جزائية تأخذ شكل الغرامات المالية، و يصل الحدّ إلى فرض عقوبات سالبة للحرية، فبصفة عامة إنّ إنجاز أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها قانون التّهيئة و التّعمير و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يؤدّي إلى فرض غرامة تتراوح ما بين 3000 دج الى 300000 دج، و في حالة العود يمكن الحبس لمدة شهر واحد إلى ستة 6 أشهر، و في هذا الصّدّد في إطار موضوع بحثنا، يمكن للمقاول المكلف بإنجاز صفقة الأشغال العامة أن تطبق عليه هذه العقوبة في حالة مخالفة هذه القواعد، و كذا الحال بالنسبة للمهندسين المعماريين المكلفين بمراقبة تنفيذ هذه الأشغال<sup>(1)</sup>.

ونظرا لأهمية قوانين التّهيئة و التّعمير في المحافظة على النمط المعيشي للمجتمع و البيئة و التنمية المستدامة للإقليم، أخذ المشرع الجزائري منحى تصاعدي في تشريع قوانين أكثر ردع ف جاء القانون رقم 15-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ليؤكد هذا الإتجاه، علاوة عن إضافة جرائم أخرى لم يتطرق إليها القانون رقم 90-25، الذي ركزّ و أحاط فقط بجرائم البناء بدون رخصة، ف جاء هذا القانون ليجرم عملية إنشاء تجزئات أو مجموعات سكنية دون رخصة تجزئة و عقابه بالحبس من ستة 6 أشهر إلى سنتين و بغرامة مائة ألف د.ج إلى مليون دينار<sup>(2)</sup>، و عقوبة من 6 أشهر إلى سنة واحدة و بغرامة من مائة ألف إلى مليون دينار جزائري أو بإحدى هاتين العقوبتين لكلّ من يتصرف بالبيع في التجزئات و المجموعات السكنية دون الحصول على الرخصة لذلك أو

1- المادة 77 من القانون 90-29، مرجع سابق.

2- المادة 74 من القانون 08-15، مرجع سابق.

لم يتمّ الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع<sup>(1)</sup>، و الأكثر من ذلك فهذا القانون الذي يحدّد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، أكدّ على ضرورة إتمام مشاريع إنجاز البناءات في الأجل الممنوحة في رخص البناء<sup>(2)</sup>، أو في رخص إتمام الانجاز<sup>(3)</sup>، و في حالة الإخلال بذلك فرض غرامات مالية، و كذلك الحال بالنسبة لمخالفات عدم تحقيق مطابقة البناءات<sup>(4)</sup>، أو استغلالها دون تحقيق مطابقتها بشهادة المطابقة<sup>(5)</sup>.

لكن رغم كل هذا الكم الهائل من العقوبات المالية و السالبة للحرية المفروضة على المخالفين لقواعد التهيئة و التعمير، إلا أنّ ذلك لا يجدي نفعا على أرض الواقع إذا لم تتبع و تتمنّ هذه العقوبات الردعية بأوامر و إجراءات من أجل وضع حدّ و إيقاف هذه الوضعيات غير القانونية<sup>(6)</sup>.

## 2- السلطة التقويمية. le pouvoir restituf.

إنّ إجراءات تسوية الوضعية الناتجة عن مخالفات قواعد التهيئة و التعمير، يمكن إصدارها القاضي الجزائي إضافة إلى العقوبات الجزائية السابق ذكرها، و هي تهدف سواء إلى الأمر بمطابقة الأشغال المنجزة خلافا إلى قواعد التهيئة و التعمير، أو إلى هدم البناءات المنجزة وإعادة حالة الأرض إلى الوضعية السابقة عن إنجاز هذه البناءات<sup>(7)</sup>.

و لقد اعتبر القضاء الفرنسي أنّ هذه الإجراءات تعتبر بمثابة تعويض مدني، لكن هذا الوصف إنّقذ اعتبارا لأنّ الهدف الأساسي من هذه الإجراءات التقويمية ليس إصلاح الضرر، لكن إنهاء الحالة غير القانونية الناتجة عن المخالفة<sup>(8)</sup>.

1- أنظر المادة 77 من القانون 08-15، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 78 من نفس القانون.

3- أنظر المادة 80 من نفس القانون.

4- أنظر المادة 81 من نفس القانون.

5- أنظر المادة 82 من نفس القانون.

6- LEOST René, op.cit, p 337.

7- DUPONT Thibaut, op.cit, p 17.

8- MORENO, D, le juge judiciaire et le droit de l'urbanisme, LGDJ, Paris, 1998, p 178.

أما في القانون الجزائري ، فهذه الصلاحيات الممنوحة للقضاء الجزائري في تكريس و تطبيق هذه الإجراءات التقويمية و الإصلاحية نابعة من أحكام قانون التهيئة و التعمير ، ففي حالة تأكد القاضي الجزائري من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يقضي بالعقوبة الجزائية ، إضافة إلى إقرار القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل يحدده القاضي، و في حالة عدم استجابة المخالف لهذا الحكم في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>(1)</sup>.

إضافة إلى أنّ مثل هذه الإجراءات الإصلاحية التي أسندت إلى القاضي الجزائري في حالة النظر في جرائم التهيئة و التعمير ، أكدّها المشرّع الجزائري في القانون رقم 15-08 في حالة احتلال و استغلال البناءات قبل تحقيق مطابقتها ، أين يمكن للجهة القضائية الفاصلة في الدعوى العمومية الأمر بإخلاء الأماكن فورا<sup>(2)</sup>، و في حالة عدم التصريح ببنائة غير مطابقة أو تتطلب تحقيق المطابقة، الأمر بهدم البناية على نفقة المخالف<sup>(3)</sup> ، و كذلك في حالة عدم إستجابة المخالف لأوامر الإدارة المختصة، يقرر القاضي الجزائري الفاصل في الدعوى العمومية علاوة عن الغرامة المالية ، الأمر بغلق الورشة<sup>(4)</sup>.

و من أجل ضمان حسن تنفيذ هذه الإجراءات الإصلاحية ، أقرّ المشرع أولا منح أجل معين للمخالف لتنفيذ هذا الأمر الصادر عن القضاء الجزائري أو ما يعرف "بالتنفيذ الاختياري"<sup>(5)</sup>، لكن غالبا ما لا يستجيب المخالف لذلك، نظرا لعدّة اعتبارات مالية و اجتماعية، ممّا يجعل من التنفيذ الجبري<sup>(6)</sup> هو الوسيلة الوحيدة لاحترام قواعد التهيئة و التعمير.

1- أنظر المادة 76 مكرّر 5 من القانون 29-90، مرجع سابق.

2- أنظر المادة 82 من القانون 15-08، مرجع سابق.

3- أنظر المادة 83 من نفس القانون.

4- راجع المادة 86 من نفس القانون.

5- DUPONT Thibaut, op.cit, p 71.

6- راجع المادة 76 من القانون 29-90 ، مرجع سابق.

إنّ ما يمكن استنتاجه من خلال دراسة سلطات القاضي الجزائري في متابعات مخالفات التّهيئة و التّعمير أثناء تنفيذ صفقات الأشغال العامة، أنّه يمكن أن يكون لهذه الدعوى العمومية دور فعال و إيجابي إن لم تعزل عن باقي الدعوى الهادفة إلى حماية و تفعيل قواعد التّهيئة و التّعمير<sup>(1)</sup>، و يتضح أيضا ممّا سبق أن رقابة القضاء الجزائري لاحترام هذه القواعد عند تنفيذ صفقة الأشغال العامة، أمر كرّسه المشرع الجزائري في قانون التّهيئة و التّعمير رقم 90-29 و خاصة في أحكام القانون رقم 08-15 الذي يحدّد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، من خلال جعل البناءات المشمولة بهذا القانون جميع البناءات والمنشآت و التجهيزات العمومية<sup>(2)</sup>، و هذه الرقابة إن نفذت فعليا سيؤدّي إلى تجنب الكثير من الأضرار الناجمة عن صفقات الأشغال العامة بمحاسبة جميع المتدّخلين في إنجازها جزائيا ، بطبيعة الحال بتفعيل هذه الرقابة القضائية الجزائرية بالرقابة القضائية الإدارية و الإدارية التقنية، ستتحقّق المنفعة العامة المرجوة من وراء إنجاز المشاريع العامة .

---

1- PHEMOLANT B , Risque pénale en droit de l'urbanisme, RD imm, 2001, p 425.

2- المادة 02 من القانون 15-08 ، مرجع سابق.

## خاتمة

بنتبع قواعد التهيئة و التعمير و تطورها، نجد أنّ لها إرتباط بتطور قواعد المنافسة التي نظمها المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم 03-03 المتعلق بالمنافسة، المعدل و المتمم بالقانون رقم 12-08<sup>(1)</sup>، فأحكام قانون المنافسة أضحت تطبق و تشمل جميع عمليات الإنتاج و التوزيع أو الخدمات أو الإستيراد مهما كان أطرافها، و مهما كان موضوع المؤسسة المؤدية للنشاط<sup>(2)</sup>; أي أنّها تطبق على جميع الأشخاص الخاصة و العامة دون تمييز، و بملاحظتنا لقواعد التهيئة و التعمير المنظمة بموجب عدّة قوانين أهمها القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و خاصة القانون رقم 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، نستخلص أنّها أخذت نفس المنهاج في إحتواء كل من الأشخاص الخاصة و الأشخاص العامة، و بذلك المشاريع الخاصة و المشاريع العامة.

و لهذا تناولت دراستنا تحليل الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة على ضوء قواعد التهيئة و التعمير اعتبارا لأهمية هذه الصفقات التي تنجر عنها مشاريع عامة تهدف غالبا إلى تحقيق الصالح العام و لها دور فعال في تحقيق التطور الاقتصادي و التنمية الاجتماعية لكلّ الأقاليم الوطنية على المستوى البعيد، و بذلك حاولنا دراسة أبعاد تشكيل هذه الصفقة اعتبارا لمراعاة قواعد التهيئة و التعمير على مرحلتين.

فالمرحلة الأولى المتعلقة بتحضير هذه الصفقة لتجسيدها على أرض الواقع، تعين على صاحب المشروع أو الإدارة المتعاقدة الأخذ بعين الاعتبار و تحقيق التوافق بين إمكانية إنجاز هذه الصفقة و بين جميع مخططات التهيئة و التعمير، المتواجدة مسبقا على الإقليم المعني بالأمر إبتداء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، فالمخططات القطاعية و الجهوية و الولائية، ثمّ أخيرا المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي و في حالة عدم وجود التوافق المطلوب، على السلطات المعنية المتمثلة أساسا في الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إيجاد سبل التوافق و التطابق، عن طريق إجراء مراجعات أو تعديلات على المخططات المحلية للتهيئة و التعمير.

- 1- أمر رقم 03-03، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمنافسة، ج ر عدد 43، مؤرخ في 20 جويلية 2003، معدل و متمم بالقانون 12-08، مؤرخ في 25 جوان 2008، ج ر عدد 36، مؤرخ في 02 جويلية 2008.
- 2- براهيم فضيلة، المركز القانوني لمجلس المنافسة بين الأمر 03-03، و القانون 12-08، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام للأعمال، كلية الحقوق، جامعة بحاية، 2009-2010، ص 4.

لكن يحدث و أن تكون الإدارة المتعاقدة أو صاحب المشروع في إنجاز صفقة الأشغال العامة بمفهوم المادة الثانية من المرسوم الرئاسي 10-236 ، المعدل و المتمم ، هي نفسها الإدارة التي تتكفل بتحقيق التوافق و مراقبة مدى احترام قواعد التهيئة و التعمير، مما يجعلها في نفس الوقت حكما و متعامل بهذه القواعد المتعلقة بالتهيئة و التعمير، ما يجعل من مسألة حيادها في تطبيق هذه القواعد أمر نسبي ، و بذلك يكون هناك تأثير على مسألة تحقيق التوافق بين أدوات التهيئة و التعمير و صفقة الأشغال العامة التي ستنتج، مما يستدعي التفكير مثلا في إنشاء سلطة ضبط مستقلة في ميدان التهيئة و التعمير، التي من مهامها التكفل بعملية الرقابة و الإشراف و تسوية النزاعات بين مختلف المتعاملين<sup>(1)</sup>.

و بعد الدراسة القبلية لتطبيق قواعد التهيئة و التعمير على صفقات الأشغال العامة إستوجب الأمر دراسة مرحلة أكثر أهمية، و هي مرحلة إنجاز هذه الصفقات و آليات مراقبة و رقابة حسن تنفيذها على ضوء قواعد التهيئة و التعمير، فنظرا لتعقيدات صفقات الأشغال العامة من الناحية التقنية، و كونها صفقات تستهلك فيها الدولة أموالا طائلة و تهدف مباشرة إلى إحداث منشآت و بنايات عامة على أقاليم الدولة، فكان من الضروري تقسيم هذه الرقابة إلى رقابة إدارية و تقنية و رقابة قضائية، كما كان بالإمكان تقسيم هذه الرقابة إلى داخلية و خارجية اعتبارا للمتدخلين في إنجاز صفقة الأشغال العامة.

فالرقابة الإدارية تمارس أولا من صاحب المشروع لأنه المعني أو المستفيد مباشرة من هذه الصفقة، فعليه مباشرة سلطة الإشراف و الرقابة شرعا من تسليم الصفقة للمقاول، مع العلم أنّ هذه السلطة لا يمكن التنازل عليها وهي من النظام العام حتى لو لم ترد في بنود الصفقة، و من مهامه البارزة بالعلاقة مع قانون التهيئة و التعمير، طلب و تسليم رخص التعمير اللازمة لإنجاز المشروع للمقاول ، خاصة رخصة البناء و شهادة المطابقة بصفتها إشارة بداية و نهاية المشروع، إضافة إلى سلطة صاحب المشروع في فرض عقوبات على المقاول في حالة إخلاله ببنود الصفقة أو القواعد الواردة في رخص التعمير و المخططات البيانية المسلمة، و تأخذ هذه العقوبات الغرامات المالية و تصل إلى حدّ فسخ الصفقة على حساب المقاول، لكن في غالب الأحيان يجد صاحب المشروع صعوبات في ممارسة هذه السلطة لوحده نظرا لتعقيدات صفقات الأشغال العامة، مما يجعله ملزّم قانونا باللجوء إلى مكاتب الدراسة المتخصصة *le maitre d'œuvre*، للممارسة الفعلية لسلطة الإشراف و الرقابة على المكلف بإنجاز الصفقة.

1- ZOUAIMIA Rachid, ROUAULT Marie Christine, op.cit , p 91.



كما أنّ اهتمام السلطات العامة في الآونة الأخيرة أكثر فأكثر بمسألة مطابقة البناءات سواء الخاصة أو العامة، بالمصادقة على القانون 08-15، المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها، نظرا لكثرة الكوارث الناجمة عن إهمال الشروط التقنية و المعمارية و بذلك التأثير سلبا على البيئة و تنميتها المستدامة، أدى إلى إنشاء لدى مصالح الدولة و البلدية المكلفة بالتعمير، فرق مكلفة بمراقبة ورشات إنجاز البناءات و التي تدخل في إطارها البناءات العامة<sup>(1)</sup> المنجزة عن طريق صفقات الأشغال العامة، إضافة إلى إحداث هيئات تقنية على المستوى الوطني و المحلي المعروفة باللجان الدائمة للمراقبة التقنية للبناءات التي من مهامها الأساسية التكفل بمراقبة بناءات المشاريع العامة.

بالرغم من تعدد الهيئات المكلفة برقابة تنفيذ صفقات الأشغال العامة على ضوء قواعد التهيئة و التعمير الواردة في تنظيم الصفقات العمومية أو الواردة في قوانين التهيئة و التعمير، إلا أنّ ذلك لا يمنع من تدخل الرقابة القضائية الإدارية بصفتها جهة رقابة لاحترام هذه القواعد عن طريق دعوى المسؤولية عن تنفيذ الأشغال العمومية أو للحدّ من تصرفات هذه الهيئات الإدارية في حالة تعسفها في استعمال سلطاتها عن طريق دعوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة في مجال التعمير، كما يصل الحدّ إلى غاية تدخل القضاء الجزائي سواء باختصاصاته القمعية لمعاقبة مخالفتي قواعد التهيئة و التعمير عند تنفيذ صفقات الأشغال العامة، أصحاب المشاريع أو المقاولين أو جميع من يتدخل في إنجاز و إتمام هذه الصفقة تأسيسا على الجرائم الواردة في قانون العقوبات و القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و القانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته أو باختصاصاته التقويمية أو الإصلاحية للحفاظ على تطبيق و تفعيل قواعد التهيئة و التعمير بعد مخالفتها.

ونلاحظ من خلال دراستنا وجود هناك بعض الأحكام الواردة في القوانين و المراسيم المتعلقة بالتهيئة و التعمير تقف حدّا أمام تفعيل قواعد التهيئة و التعمير على صفقات الأشغال العامة و بذلك نقترح هذه التوصيات:

1- راجع المادة 2 فقرة 2 من القانون 08-15، مرجع سابق.

- إنَّ التوسع في الإستثناء المتعلق بمجال فرض طلب رخصة البناء و التي جاءت به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 و المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-06 المؤرخ في 07 جانفي 2006، و التي تقضي بإعفاء بعض الدوائر الوزارية و الهيئات و المؤسسات من الحصول على رخصة البناء في إطار ما يسمى بالمشاريع ذات الطابع الإستراتيجي ، تعدّ كمسألة في غير صالح العمران وتؤدّي بالحكومة إلى التضحية بالنسيج العمراني، و حتى لا يمكن تفسير أو فهم أنّ هيئات الدولة المحلية أو المركزية مستثنية من إجبارية الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في أشغال البناء و عدم الوقوع في فخ البناء الفوضوي ، نرى أنّه يجب إلغاء أحكام المادة الأولى من المرسوم 91-176 ، المعدل و المتمم، أو تعديلها بالكيفية التي تكون فيها مطابقة مع أحكام المادة 52 من القانون 90-29، المعدل و المتمم.

- فيما يخص تسليم رخص التعمير لإنجاز صفقات الأشغال العامة، فالمشرع الجزائري في نصي المادتين 66 و 67 من القانون 90-29، المعدل و المتمم ، منح اختصاص تسليم رخص البناء لكل من الوالي و الوزير المكلف بالتعمير، بحسب كون المشروع ذات منفعة وطنية أو تابع للدولة أو الولاية أو المؤسسة العمومية، ثمّ منح الاختصاص عند تسليم شهادة المطابقة لنفس المشاريع للوالي فقط ( المادة 55 من المرسوم 91-176 ) ، علما أنّ شهادة المطابقة هي بمثابة مراقبة لمدى احترام الأحكام الواردة في رخصة البناء، إضافة إلى الإشكال الذي يطرح في مسألة عدم تحديد المعيار الفاصل بين المشاريع التابعة للدولة أو الولاية أو المؤسسة العمومية و المشاريع ذو المنفعة الوطنية لمنح الاختصاص سواء للوالي أو للوزير المكلف بالتعمير في تسليم رخص البناء، هناك إشكال آخر يتعلق بحالة تسليم رخصة البناء من الوزير المكلف بالتعمير ، و من بعد ذلك يؤول الاختصاص للوالي لتسليم شهادة المطابقة لنفس المشروع ، وعلى ذلك يمكن تعديل المادتين 66 و 67 من القانون 90-29 المعدل و المتمم، بجعل المعيار الفاصل في اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير هو الإقليم ، فإذا كانت الصفة العامة المراد إنجازها تمتد على إقليم ولاية واحدة يكون الاختصاص للوالي، و إذا كانت تتعدّى إقليم ولاية واحدة يكون الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير، وتعديل المادة 55 من المرسوم 91-176، بإضافة اختصاص الوزير المكلف بالتعمير لتسليم شهادة المطابقة بالنسبة للمشاريع التي تكفل بمنح رخص البناء لإنجازها.

## قائمة المراجع:

### أولاً: باللغة العربية:

#### أ- الكتب:

- 1- الشريف عزيزة، نظرية العقد الإداري، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، 1981.
- 2- الشراقي سعاد، العقود الإدارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1995.
- 3- بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة، الجزائر، 2005.
- 4- حمادة محمد أنور، القرارات الإدارية، رقابة القضاء، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية، 2004.
- 5- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ج2 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
- 6- عبد الفتاح متولي، قانون البناء و الهدم رقم 2008/119 و لائحته التنفيذية، دار النشر العربي، مصر، 2011.
- 7- عيسى رياض، مظاهر سلطة الإدارة في تنفيذ مقاولات الأشغال العامة، ط1، مطبعة الغرى النجف، العراق، 1976.
- 8- عوابدي عمار، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
- 9- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في القانون الجزائري، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، 1998.
- 10- منصوري نادية، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى ، الجزائر، 2010.
- 11- نصار جابر جاد، العقود الإدارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004.

#### ب- المذكرات الجامعية:

- 1- بزغيش بوبكر، رخصة البناء : آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2007.
- 2- براهيم فضيلة، المركز القانوني لمجلس المنافسة بين الأمر رقم 03-03، و القانون 08-12، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العام للأعمال ، جامعة بجاية، 2009-2010.

- 3- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحدّ من ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة باتنة، 2008-2009.
- 4- رحال عبد القادر، سلطة المتعامل العمومي في توقيع الجزاءات على المقاول و المتعاقد معه في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الإدارة و المالية، جامعة تيزي وزو، 1989-1990.

### ج- المقالات:

- 1- بزغيش بوبكر، حتمية تحميل الجماعات المحلية مسؤولية حماية البيئة، أعمال الملتقى الوطني حول المجموعات الإقليمية وحتميات الحكم الراشد، جامعة بجاية، 2009.
- 2- بن عبد الله عادل، تأثير توسيع إختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، أعمال الملتقى الدولي حول دور و مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 03 و 04 ماي 2009.
- 3- بودوح ماجدة شهيناز، بوسطلة شهرزاد، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، دس جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- 4- بوهريكي الميلود، منازعات رخصة البناء بين إختصاص القضاء الإداري و العادي، مجلة الفقه والقانون، المغرب، [www.majalah.new.ma](http://www.majalah.new.ma).
- 5- خلف الله بوجمعة، المدينة الجزائرية و البحث عن الهوية، مجلة courrier du savoir، جامعة بسكرة، عدد 4، الجزائر، جوان 2003.
- 6- عنام محمد عنام، الجرائم التي تقع من مالك البناء تحت التشييد، مجلة الحقوق ، السنة 19، عدد 2، مجلس النشر العلمي ، الكويت، 1995 .
- 7- لعروق محمد الهادي، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، و 9 و 10 جانفي 2008، جامعة منتوري ، قسنطينة.

## د- النصوص القانونية:

### 1- الدستور:

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، لسنة 1996، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2009.

### 2- النصوص التشريعية:

- 1- القانون العضوي رقم 01-98، مؤرخ في 30 ماي 1998، يحدد اختصاصات المحاكم الإدارية، ج ر عدد 37، لسنة 1998.
- 2- القانون العضوي 02-98، مؤرخ في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج ر عدد 37، لسنة 1998.
- 3- أمر رقم 154-66، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج.ر عدد 47، لسنة 1966، ( ملغى).
- 4- أمر رقم 155-66، مؤرخ في 08/06/1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدّل و متمّم، بالقانون رقم 15/04، مؤرخ في 10/11/2004، ج ر عدد 71، لسنة 2004.
- 5- أمر رقم 156-66، مؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات ، معدل و متمم بالقانون رقم 01-09، مؤرخ في 25/02/2009، ج.ر عدد 15، لسنة 2009.
- 6- أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني ، معدل و متمم، ج.ر عدد 78، لسنة 1975.
- 7- قانون رقم 03-87، مؤرخ في 27/01/1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية ، ج.ر عدد 5، لسنة 1987، ( ملغى بالقانون رقم 01-20، المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة).
- 8- القانون رقم 08-90، مؤرخ في 07/04/1990، يتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 15، لسنة 1990.
- 9- القانون رقم 09-90، مؤرخ في 07/04/1990، يتعلق بالولاية، ج.ر عدد 15، لسنة 1990.
- 10- القانون 25-90، مؤرخ في 18/12/1990، يتضمن التوجيه العقاري ، ج.ر عدد 55، لسنة 1990.

- 11- القانون رقم 90-29، مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بقانون التهيئة والتعمير، ج ر رقم 52 ، لسنة 1990، معدل و متمم بالقانون رقم 04-05 ، مؤرخ في 14/08/2004، ج.ر رقم 51 ، لسنة 2004.
- 12- القانون رقم 91-11، مؤرخ في 27/04/1991، يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، ج.ر عدد 21، لسنة 1991.
- 13- مرسوم التشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18/05/1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر عدد 32 ، لسنة 1994.
- 14- قانون رقم 98-04، مؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر عدد 44، لسنة 1998.
- 15- القانون 01-20، مؤرخ في 12/12/2001، يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج.ر عدد 77، لسنة 2001.
- 16- القانون 02-02، مؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج.ر عدد 10، مؤرخ في 12/02/2002.
- 17- قانون رقم 03-01، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11، لسنة 2003.
- 18- أمر رقم 03-03، مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بالمنافسة، ج ر عدد 43، مؤرخ في 20 جويلية 2003، معدل و متمم بالقانون 08-12، مؤرخ في 25 جوان 2008، ج ر عدد 36، مؤرخ في 02 جويلية 2008.
- 19- القانون رقم 03-10، مؤرخ في 19/07/2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر عدد 43، لسنة 2003.
- 20- القانون رقم 06-01، مؤرخ في 20/02/2006، يتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته، ج.ر عدد 14، لسنة 2006 .
- 21- القانون رقم 06-06، مؤرخ في 20/02/2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر عدد 15، لسنة 2006.
- 22- القانون رقم 08-09، مؤرخ في 23/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر عدد 21، مؤرخ في 23/04/2008.
- 23- القانون رقم 08-15، مؤرخ في 20/07/2008، يحدّد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج.ر عدد 44، مؤرخ في 03/08/2008.

### 3- النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 10-236، مؤرخ في 2010/10/07، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، ج.ر عدد 58، مؤرخ في 2010/10/07، معدّل و متمّم بالمرسوم الرئاسي 11-98، مؤرخ في 2011/03/01، ج.ر عدد 14 ، مؤرخ في 2011/03/06.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 85-71، مؤرخ في 1985/04/13، يتضمن إنشاء مركز وطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، معدّل و متمّم بالمرسوم رقم 504/03، مؤرخ في 2003/12/30، ج.ر عدد 84، لسنة 2003.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 86-205، مؤرخ في 1986/08/19، يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء ، ج.ر عدد 38، مؤرخ في 1986/08/20.
- 4- مرسوم تنفيذي 86-213، مؤرخ في 1986/08/19، يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لمراقبة البناء التقنية، ج.ر عدد 34، لسنة 1986.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 90/405، مؤرخ في 1990/12/22، يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين، وتنظيم ذلك ، ج.ر عدد 56، لسنة 1990.
- 6- مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 1991/05/28، يحدّد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج.ر عدد 26، مؤرخ في 1991/06/01، معدّل و متمّم بالمرسوم 06-03، مؤرخ في 2006/01/07، ج.ر عدد 01، مؤرخ في 2006/01/08.
- 7- مرسوم تنفيذي 91-177، مؤرخ في 1991/05/28، يحدّد إجراءات إعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 26 ، لسنة 1991 ، معدّل و متمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/2005، مؤرخ في 2005/09/10، ج.ر عدد 62 ، لسنة 2005.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 1991/05/28، يحدّد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر عدد 26 ، لسنة 1991.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 92-176، مؤرخ في 1992/05/04، يحدّد صلاحيات وزير السكن، ج،ر عدد 34، مؤرخ في 1992/08/06.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 92-177، مؤرخ في 1992/05/04، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن، ج،ر عدد 34، مؤرخ في 1992/08/06.
- 11- مرسوم تنفيذي 94-240، مؤرخ في 1994/08/10، يحدّد صلاحيات وزير التجهيزو التهيئة العمرانية، ج.ر عدد 52، مؤرخ في 1994/08/17.
- 12- مرسوم تنفيذي 94-247، مؤرخ في 1994/08/10، يحدد صلاحيات وزير الداخلية و الجماعات المحلية والبيئة والإصلاح الإداري، ج.ر عدد 53 ، مؤرخ في 1994/08/21.

- 13- مرسوم تنفيذي 97-98 ، مؤرخ في 18 مارس 1998، يحدد قواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، ج ر عدد 17، مؤرخ في 1998/03/25.
- 14- مرسوم تنفيذي 08-01، مؤرخ في 2001/01/07، يحدد صلاحيات وزير تهيئة الإقليم والبيئة، ج.ر عدد 04، لسنة 2001.
- 15- مرسوم تنفيذي 02-215، مؤرخ في 2002/04/03، يتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة و التنمية المستدامة، ج.ر عدد 22، لسنة 2002.
- 16- مرسوم تنفيذي رقم 03-443، مؤرخ في 2003/11/29، يعدل ويتم المرسوم رقم 82-319، مؤرخ في 1982/10/23، المتضمن جعل المعهد الوطني للأبحاث و الدراسات المتعلقة بالبناء مركزا وطنيا للدراسات والأبحاث المتكاملة للبناء، ج.ر عدد 73، لسنة 2003.
- 17- مرسوم تنفيذي 05-248، مؤرخ في 2005/07/10، يحدد كفاءات تطبيق القانون 91-11، مؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدّد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.
- 18- مرسوم تنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 2006/01/30، يحدّد شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج.ر عدد 06، لسنة 2006.
- 19- قرار مؤرخ في 1964/11/21، يتضمن المصادقة على دفتر الشروط الإدارية العامة المطبقة على صفقات الأشغال الخاصة بوزارة تجديد البناء و الأشغال العمومية، ج.ر عدد 2، مؤرخ في 1965/01/19.

#### هـ- الاجتهادات القضائية:

- 1- قرار رقم 29432، مؤرخ في 1982/01/27، المجلة القضائية الجزائرية، عدد 1 ، 1990.
- 2- قرار رقم 89053، مؤرخ 1991/12/29، المجلة القضائية الجزائرية، عدد 02، سنة 1994.
- 3- قرار رقم 68240، مؤرخ في 1994/07/28 ، المجلة القضائية الجزائرية، عدد 02، 1995.
- 4- قرار مجلس الدولة رقم 6405، مؤرخ في 2002/03/20، مجلة مجلس الدولة ، عدد 4، 2003.

#### و- الوثائق:

- 1- بوسالم كريم، فوروم البلديات، مخطط شغل الأراضي مفتاح بواب التنمية ببورقيفة ، جريدة وقت الجزائر، يوم 2011/09/19، عدد 792.



- 2- م صوفيا، تهديم أربع عمارات جديدة بقسنطينة يثير الاحتجاج، يومية الخبر، يوم 2011/10/07، الجزائر.
- 3- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة البناء و التعمير، التنظيم التقني للبناء في الجزائر، [www.mbu.gov.dz](http://www.mbu.gov.dz).
- 4- الجمهورية اللبنانية، رئاسة مجلس الوزراء، [www.coa.gov.lb](http://www.coa.gov.lb).

## ثانيا: باللغة الفرنسية:

### A- Ouvrages :

- 1- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, droit de l'urbanisme , éditions BERTI, Alger, 2007.
- 2- BERGEL Jean louis, les contentieux immobiliers , éditions lextenso, paris.
- 3- CHAPUS René, droit administratif général, tome 2, éditions Montchrestien, 2001.
- 4- COUTEUX Pierre Soler, droit de l'urbanisme, 3<sup>em</sup> édition , DALLOZ, Paris, 2000.
- 5- DAVIGNON Jean François, droit de l'urbanisme, éditions juris-classeur, Paris, 2005.
- 6- DE BOUBEE Gabriel Roujou, droit pénale de la construction et de l'urbanisme, 2em édition, SIREY, Paris, 1988.
- 7- DE LAUBADERE André, Manuel du droit administratif, L.G.D.G , paris , 1978.
- 8- DROBENKO Bernard, droit de l'urbanisme, édition JUALINO, paris, 2005.
- 9- GERARD Patrick, pratique de droit de l'urbanisme, 4eme édition, EUROLLES, paris, 2004.
- 10- GILLI Jean Paul, CHARLES Hubert, CANVERSIN Jaques, les grands arrêts du droit de l'urbanisme, DALLOZ , 4eme édition , Paris, 1996.
- 11- GODFRIN Gilles , aménagement urbain et bâti existant, LGDJ , paris, 1999.
- 12- JAQUOT Henry, Permis de construire, généralité, champs d'application, DALLOZ, Paris,2008.
- 13- KARILA Jean pierre, les risques tenants à la nature du sol , RDI, France, 1997.
- 14- LAJOYE C , droit des marchés publics, BERTI Editions, Alger , 2007, p214 .
- 15- LEOST Raymond, droit pénale de l'urbanisme, le moniteur , paris, 2001.
- 16- MORENO D, le juge judiciaire et le droit de l'urbanisme , LGDJ, Paris, 1998.

- 17- PECHEUIL Armel, droit de l'urbanisme, ellipses, paris, 2003.
- 18- QUELICHINI Paul, la politique locale de l'habitat, 2em Edition, Le MONITEUR, Paris, 2006.
- 19- RICHER Laurent, droit des contrats administratif, 5<sup>em</sup> édition , L.G.D.J, Paris, 2006.
- 20- ZOUAIMIA Rachid, ROUAULT Marie Christine, droit administratif, BERTI, Alger, 2009.

## **B-Thèses et mémoires :**

### **a- Thèses :**

- 1- BERNARDIND Hélène, la responsabilité des constructeurs de voirie et réseaux divers, thèse en vue de l'obtention du grade de docteur en droit, doctorat nouveau régime- droit privé, université NANCY 2, soutenue le 24 novembre 2010.
- 2- DANNA Pierre Paul, la notion d'opération d'aménagement : regard sur l'insertion d'un concept substantiel dans l'ordre juridique positif, thèse, faculté de droit, sciences économique et de gestion, Université de NICE, septembre 1991.
- 3- DESLANDRES Juliette, le contentieux des zones d'aménagement concertés, thèse pour L'obtention du grade de docteur de l'université, PANTHEON ASSAS, paris 3 , 1999.
- 4- PONS Christophe, le contrôle de légalité en matière d'urbanisme, thèse pour l'obtention du grade de docteur , droit public, université Montpellier 1, 2000.

### **b- Mémoires :**

- 1- Aoustin Tristan, La participations du public aux plans et programmes relatifs a l'environnement, mémoire pour l'obtention de diplôme d'études approfondies, droit de l'environnement et de l'urbanisme, faculté de droit et des sciences économique, université de limoges, France, 2003-2004.
- 2- Dupont Thibaut, les mesures de restitutions prononcées en matière d'urbanisme par le juge pénale, mémoire présenté pour l'obtention du master professionnel, droit et métier de l'urbanisme et de l'immobilier, université de Marseille, 2008.
- 3- Rollant Romain, la mise en débat des grands projets d'infrastructure, mémoire de DEA (Pouvoir, Action publique , Territoire), Ecole doctorale de science politique de bordeaux , France 2005.
- 4- Saibi Samir, recherche de critères d'affectations des programmes d'équipement public de l'Etat par wilaya , mémoire soutenue en vue de l'obtention de diplôme de magister, sciences de gestion, université de Bejaia, 2010.

### C- Articles :

- 1- Cantal– Dupart Michel, la question de l'urbanisme ou la ville du droit, rapport sur l'état de l'urbanisme en France en 2001, Ministère de L'Equipement, des Transports et du logement, France, 2002.
- 2- De Ramel Fernand, Dommage résultant d'un travail public , Revue du contentieux des travaux publics du bâtiment et des marchés de fournitures, 3em tome , Paris , 1983-1984.

- 3- FATOME Etienne, les travaux sur existants, les règles de fond, RD imm, France, 2000.
- 4- FICHIER Fabienne, les possibilités d'intervention des populations dans l'élaboration d'un grand projet urbanistique, travaux CETEL, n° 54, faculté de droit , université de Genève, juin 2003.
- 5-GUYOMAR Mattias, l'illégalité d'un schéma directeur peut elle être invoquée à l'encontre d'un décret déclaratif d'utilité publique, R.F.D.A , mai-juin 2005.
- 6- HELIN J-C, HOSTIOU R, la loi SRU et la participation du public , dr.env, n° 95, janvier- février 2002.
- 7- LLATRECHE Arnaud, C.C.A.G et rôle du maitre d'œuvre , article du 16/04/2010, [www.moniteur.fr](http://www.moniteur.fr).
- 8- LEFOULON J, les formalités en matière de sanction dans le contrat administratif, AJDA , Paris, 1974.
- 9- LIET VEAUX Georges, une notion a la dérive : le changement de destination des immeubles nécessitant un permis de construire, RD imm, 1991.
- 10- LLORENS F, garantie décennal du fabricant devant le juge administratif, CJEJ, France, 1990.
- 11- MENTRI Massoud, « l'environnement en droit algérien » , revue R.A.S.J.E.P ,n° 4, 2001.
- 12- PHEMOLANT B , Risque pénale en droit de l'urbanisme, RD imm, France, 2001.

#### **D- Documents :**

- 1- A.N.A.T, note de présentation sur l'A.N.A.T, 2006 , [www.anat.dz/present.htm](http://www.anat.dz/present.htm).
- 2- Annuaire de l'architecture Algérienne, [www.archiinfo.bbactif.com](http://www.archiinfo.bbactif.com).
- 3- BOUKIL Djamila, il manque 4000 plans d'occupation du sol, quotidien LIBERTE, du 08/11/2009.

- 4- JARRY Frédéric, ouvrage pare-avalanches et dommages de travaux public, juin 2003, [www.anena.org](http://www.anena.org).
- 5- République française, [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr).

## فهرس المحتويات

1.....	مقدمة.....
5.....	الفصل الأول: تطبيق قانون التهيئة و التعمير قبل إبرام صفقة الأشغال العامة.....
8.....	المبحث الأول: نطاق تطبيققانون التهيئة و التعمير.....
10.....	المطلب الأول: تحديد الجهات الفاعلة و الأشخاص الخاضعين لقانون التهيئة والتعمير.....
10.....	الفرع الأول: الهيئات الفاعلة في قانون التهيئة والتعمير.....
10.....	أولاً:الإدارات العمومية المركزية و غير الممركزة.....
10.....	1- الهيئات الإدارية المركزية.....
10.....	أ- وزارة السكن والتعمير.....
11.....	ب-وزارة البيئة وتهيئة الإقليم.....
12.....	ج- وزارة الداخلية والجماعات المحلية.....
13.....	د- وزارة الثقافة.....
14.....	هـ-وزارة السياحة.....
14.....	2- الهيئات غير الممركزة للتهيئة والتعمير.....
14.....	أ- المديريات الولائية.....
14.....	ب-الوكالات و المراكز الوطنية المختصة في التهيئة والتعمير.....
15.....	1- الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.....
15.....	2- المركز الوطني للدراسات و الأبحاث في العمارات.....
15.....	3- المركز الوطني للأبحاث التطبيقية في ميدان الزلازل.....
15.....	4- اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء.....

- 15.....ثانيا: الهيئات المكلفة بالدراسات و التخطيط على المستوى المحلي
- 15.....1- لجنة الهندسة ،التعمير و البيئة المبنية.
- 16.....2- هيئات التهيئة والتدخل العقاري.
- 16.....أ- الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري.
- 17.....ب- التعاقدات و وكالات الترقية العقارية.
- 17.....الفرع الثاني: تحديد الأشخاص الخاضعين لقانون التهيئة و التعمير.
- 18.....أولا: المشاريع ذات المنفعة العامة.
- 20.....ثانيا: العمليات و المشاريع ذات المنفعة الوطنية.
- 22.....المطلب الثاني: مجالات تدخل قانون التهيئة و التعمير.
- 23.....الفرع الأول: آليات توافق القواعد الوطنية لتهيئة الإقليم مع صفقات الأشغال العامة.
- 24.....أولا: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
- 25.....1- إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
- 25.....2- المركز القانوني للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
- 26.....ثانيا: المخطط الوطني للنشاط البيئي و التنمية المستدامة.
- 26.....1- مجال تطبيق المخطط الوطني للنشاط البيئي و التنمية المستدامة.
- 27.....2- النظام القانوني للمخطط الوطني للنشاط البيئي و التنمية المستدامة.
- 27.....ثالثا: المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية...
- 27.....1- المخطط التوجيهي للفضاءات الطبيعية و المساحات المحمية.
- 28.....2- المخطط التوجيهي للمياه.
- 28.....3- المخططات التوجيهية للطرق ،السكك الحديدية ،الموانئ و المطارات.
- 28.....4- المخططات التوجيهية للتنمية الفلاحية و الصيد البحري.
- 29.....5- المخططات التوجيهية للعلاقة ،المواصلات و الاتصالات و المناطق الصناعية.
- 29.....6- المخططات التوجيهية المتعلقة بالتعليم العالي ،التكوين و الصحة.



- 7- المخططات التوجيهية للتهيئة السياحية، الثقافية و الرياضية .....30
- الفرع الثاني:آليات توافق القواعد الجهوية والمحلية لتهيئة الإقليم مع صفقات الأشغال العامة.....30
- أولا: الأساس القانوني لمخططات التهيئة على المستوى المحلي.....31
- 1- الأسس القانونية للقواعد المحلية للتعمير في قانون البلدية و الولاية.....31
- 2- الأساس القانوني للقواعد المحلية للتعمير في قوانين التهيئة و التعمير.....32
- أ- في قانون التوجيه العقاري: 25-90.....32
- ب-في قانون التهيئة و التعمير: 29-90.....33
- ج- في القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.....33
- د- في القانون 20-01 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة.....33
- ثانيا: مخططات التهيئة على المستوى الجهوي و الولائي.....33
- 1- المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم.....34
- 2- مخططات تهيئة الإقليم على المستوى الولائي.....35
- المبحث الثاني: مطابقة صفقة الأشغال العامة لمخططات التهيئة و التعمير.....37
- المطلب الأول: مجال إرتباط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بصفقات الأشغال العامة.....38
- الفرع الأول: تحديد مكونات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....38
- أولا:القطاعات المعمرة.....40
- ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير.....40
- ثالثا:قطاعات التعمير المستقبلية.....40
- رابعا: القطاعات غير قابلة للتعمير.....41
- الفرع الثاني: إجراءاتالإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....41
- أولا:تحضير و إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....41
- 1- تحضير مشروع المخطط.....41
- 2- إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....42
- ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....44
- الفرع الثالث:الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على المشاريع العامة.....46

- 47.....أولاً: توافق و مطابقة المشاريع العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- 49.....ثانياً: تعديل و مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- 49.....1- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- 50.....2- تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- 51.....المطلب الثاني: مجال إرتباط مخطط شغل الأراضي بصفقات الأشغال العامة.
- 51.....الفرع الأول: تحديد مكونات و إجراءات الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي.
- 51.....أولاً: مكونات مخطط شغل الأراضي.
- 52.....3- الوثائق المكتوبة.
- 52.....أ- التقرير التقديمي.
- 52.....ب- التنظيم.
- 53.....4- الوثائق البيانية.
- 54.....ثانياً: إجراءات الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي.
- 54.....2- إعداد مخطط شغل الأراضي.
- 56.....3- المصادقة على مخطط شغل الأراضي.
- 57.....الفرع الثاني: الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي على صفقات الأشغال العامة.
- 58.....أولاً: القوة القانونية لمخطط شغل الأراضي.
- 59.....ثانياً: مراجعة و تعديل مخطط شغل الأراضي.
- 59.....1- مراجعة مخطط شغل الأراضي.
- 59.....أ- المراجعة الإدارية.
- 59.....ب- المراجعة البسيطة.
- 60.....2- تعديل مخطط شغل الأراضي.
- 61.....الفصل الثاني: آليات رقابة تنفيذ صفقة الأشغال العامة وفق قواعد التهيئة و التعمير.
- 63.....المبحث الأول: الرقابة الإدارية.
- 63.....المطلب الأول: مراقبة صاحب المشروع و المكلف بالدراسات.
- 64.....الفرع الأول: إشراف و رقابة صاحب المشروع.

- 64.....أولاً: تسليم رخص التعمير القانونية.
- 65.....1- رخصة البناء.
- 68.....2- شهادة المطابقة.
- 69.....ثانياً: سلطة توقيع الجزاءات.
- 70.....1- الجزاءات المالية.
- 70.....2- الجزاءات الفاسخة.
- 71.....الفرع الثاني: المتابعة التقنية للمكّف بالدراسات.
- 72.....أولاً: الطبيعة القانونية للعلاقة القائمة بين صاحب المشروع و المكّف بالدراسات.
- 73.....ثانياً: دور المكّف بالدراسات في رقابة تنفيذ صفقة الأشغال العامة.
- 74.....المطلب الثاني: رقابة الهيئات الواردة في قانون التهيئة و التعمير.
- 74.....الفرع الأول: مصالح الدولة المكلفة بمراقبة البناء و التعمير.
- 75.....أولاً: المديرية الولائية للتعمير.
- 76.....ثانياً: اللجنة الدائمة لمراقبة البناء.
- 77.....الفرع الثاني: رقابة الهيئات المحلية.
- 78.....أولاً: رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- 79.....ثانياً: رقابة الأعوان المؤهلين في مصالح البلدية.
- 81.....المبحث الثاني: الرقابة القضائية.
- 81.....المطلب الأول: إختصاص القضاء الإداري.
- 82.....الفرع الأول: منازعات المشروعية.
- 82.....أولاً: حالات رفع دعوى الإلغاء.
- 82.....1- حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء.
- 83.....2- حالة صدور قرار بقبول تسليم الرخصة ثم سحبها.
- 84.....3- حالة صدور قرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم اللجوء إلى وقف الأشغال.
- 84.....ثانياً: إجراءات رفع الدعوى.

- 85.....1- الصفة والمصلحة في الدعوى
- 85.....2- شرط التظلم الإداري المسبق
- 86.....3- ميعاد الطعن القضائي
- 87..... ثالثا: الجهة الإدارية المختصة
- 88..... الفرع الثاني: دعوى المسؤولية عن تنفيذ الأشغال العامة
- 89..... أولا: أساس انعقاد المسؤولية عن أضرار الأشغال العامة
- 90..... ثانيا: الجهة القضائية المختصة
- 91..... ثالثا: تحديد الأشخاص المسؤولين عن أضرار الأشغال العامة
- 94..... المطلب الثاني: إختصاص القضاء الجزائي
- 94..... الفرع الأول: طبيعة وتحديد المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير
- 94..... أولا: طبيعة مخالفات التهيئة والتعمير
- 94.....1- الطابع المادي
- 94.....2- الطابع المستمر
- 95..... ثانيا: تحديد المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير بالعلاقة مع صفقات الأشغال العامة
- 95.....1- الأشغال المنجزة دون تراخيص
- 96.....2- الأشغال المخالفة للرخص المسلمة
- 97..... الفرع الثاني: الأشخاص المسؤولين جزائيا عن مخالفات التهيئة والتعمير
- 98..... أولا: الأشخاص الطبيعية
- 98..... ثانيا: الأشخاص المعنوية
- 100..... الفرع الثالث: إجراءات المتابعة و العقوبات المقررة لمخالفات التهيئة والتعمير
- 100..... أولا: إجراءات المتابعة
- 101.....1- معاينة المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير
- 102.....2- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة
- 102..... ثانيا: العقوبات المقررة لمخالفات التهيئة والتعمير

103.....	1- السلطة العقابية.....
104.....	2- السلطة التقويمية.....
107.....	خاتمة.....
111.....	قائمة المراجع.....
123.....	فهرس المحتويات.....

## ملخص المذكرة باللغة العربية

الأبعاد القانونية لصفقة الأشغال العامة في ظل قواعد التهيئة و التعمير.

23-12

236-10

20-01

05-04

29-90

15-08

المرتكبة من المتدخلين في إنجاز الصفقة أو إصلاح الأشغال المخالفة

لقواعد التهيئة والتعمير.

### Résumé du mémoire en langue française

**La portée juridique du marché de travaux publics à la lumière des règles  
De l'aménagement et de l'urbanisme.**

Les marchés de travaux publics à la différence d'autres marchés publics énoncés par le législateur Algérien en vertu du décret présidentiel 10-236 modifié complété par le décret présidentiel 12-23 , ont comme objet l'utilisation du sol soit par l'aménagement ou par l'édification de constructions pour l'intérêt de la personne publique à la lumière des règles d'aménagement et d'urbanismes articulés dans plusieurs lois.

Avant même la ratification du marché de travaux public l'administration contractante ou le maitre d'ouvrage a le devoir de vérifier la compatibilité de ces projets avec les plans d'aménagements nationaux, régionaux, préfectoraux et locaux existants, ainsi que les plans d'urbanisme locaux , particulièrement le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme , et le plan d'occupation du sol , en cas de non concordance , l'administration compétente se distingue par la procédure de révision ou de modification du plan concerné.

Egalement dans l'étape de réalisation et d'exécution du marché , plusieurs acteurs poursuivent le contrôle de bon exécution en vertu des règles d'urbanismes, entreprenant du contrôle intérieure accompli par le maitre d'ouvrage et le maitre d'œuvre jusqu'au contrôle extérieure exécuté pas les organismes administratives et les services techniques énoncés par les textes juridiques et réglementaires, aussi par les instances juridictionnels et judiciaire ; soit pour contrôlé la légitimité des discisions d'urbanisme ou contrôlé les responsabilités due a l'exécution des travaux publics, et enfin même le juge judiciaire peut intervenir en cas d'infractions commise par les intervenants a l'exécution du marché pour énoncé des peines et notamment pour faire cesser la situation illicite née de la commission de l'infraction.

## Summary of the memoire in English.

### “The law sides of the public works transaction according to the Arrangement and urbanism laws”.

The public works transactions differing with other public transactions already held in Algeria due to the presidential decree 10-236 amended and completed by the presidential decree 12-23, its objects concerned lands exploitation either by arranging or building for the creation of public equipments to public persons according laws due to various laws, among them 90-29 dealing with arrangement and building amended and completed by the laws 04-05 and laws 01-20 dealing with arranging the environment and its permanent progression and even the law 08-15 which limits the laws of building complete realization.

Before ratifying the public works transaction, the contracted administration must verify if the projects are compatible with national, regional and local arranging planning and the local building planning, especially the orienting plan of arrangement and urbanism, and the plan of land exploitation, in the case of no compatibility, the concerned administration has to revise and to modify the projects which are planned to realize.

At the moment of realizing public works transactions, many other institutions and authorities intervene to check and control if the arranging and building laws are respected, starting from internal supervision on the project owner and the contracted administration, then to external supervision executed by institutions and administrative technical services mentioned in arranging and building law, in addition to juridical control; either administrative judiciary to check the decisions of urbanism applied at the moment of transaction realization and supervision responsibilities caused by the dangers of public works; or the judiciary judge can intervene case of offences done these who have intervened in the transaction realization or amending (repairing) what is not conform to the laws of arranging and urbanism.