

جامعة الشادلي بن جديد الطارف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان

آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري

مذكرة لإستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص: قانون عام
معمق.

إشراف الأستاذ:

مزوزي فارس

من إعداد الطالبة:

زيتوني وحيدة

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
د/ بوعشة كمال	أستاذ محاضر . ب .	جامعة الشادلي بن جديد	رئيسا
د/ مزوزي فارس	أستاذ محاضر . أ .	جامعة الشادلي بن جديد	مشرفا ومقرا
د/ أمزيان كريمة	أستاذة مساعدة . أ .	جامعة الشادلي بن جديد	ممتحنا

السنة الدراسية: 2024/2023

جامعة الشادلي بن جديد الطارف



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

قسم الحقوق

مذكرة بعنوان

آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري

مذكرة لإستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص قانون عام
معمق.

إشراف الأستاذ:

مزوزي فارس

من إعداد الطالبة:

زيتوني وحيدة

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
د/ بوعشة كمال	أستاذ محاضر . ب .	جامعة الشادلي بن جديد	رئيسا
د/ مزوزي فارس	أستاذ محاضر . أ .	جامعة الشادلي بن جديد	مشرفا ومقررا
د/ أمزيان كريمة	أستاذة مساعدة . أ .	جامعة الشادلي بن جديد	ممتحنا

السنة الدراسية: 2024/2023

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ:

(یرفع اللہ الذین آمنوا منکم والذین

أوتوا العلم درجات)

المجادلة: 11

إهداء

الحمد لله وكفى، والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد:
الحمد لله الذي وفقنا لتتمة هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية،
بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى،

مهذاة

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله و أدامهما نورا لدربي
إلى سندي في حياتي ومشواري الدراسي، أخواتي، زوج أختي،
وأبناء أختي: هيام نور اليقين ومحمد أيوب،
دون أن انسى روح أختي الطاهرة نسيم. رحمها الله.
إلى كل أصدقاء الدرب وزملاء الدراسة دون إستثناء
إلى كل من كان لهم أثر على حياتي
وإلى كل من أحبهم قلبي ونسيم قلبي.

كلمة شكر

أشكر الله العظيم أن وفقنا بقدرته لإكمال هذا العمل وإخراجه
في شكله النهائي.

أشكر من كان سندا ومرشدا لي أستاذي الفاضل والمحترم الدكتور
مزوزي فارس، على قبوله الإشراف على هذا البحث وتوجيهاته وإرشاداته
بكل صدق وسعة صدر، فكان بذلك نعم الموجه والمشرف فجزاه الله كل خير.
كما لا يفوتني تقديم جميل الشكر والعرفان إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء
فريق التكوين الذين أشرفوا على عملية تأطيرنا وتكويننا.
والشكر موصول إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة
على قبولهم مناقشة هذه المذكرة.

وفي الأخير، أتوجه بأسمى عبارات العرفان إلى كل من مدني يد العون
والمساعدة من قريب أو بعيد في إتمام
هذا العمل وأخص بالذكر: أسيا.

قائمة المختصرات

- جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية عدد : ج.ر.ج.ج.ع.

- جزء: ج.

- دون طبعة: د.ط.

- صفحة: ص.

- صفحة من الى: ص - ص.

- طبعة: ط.

- طبعة مزيدة ومنقحة: ط.م.م.

- عدد: ع.

- عدد تسلسلي: ع.ت.

- مجلد: م.

قانون إجراءات مدنية وإدارية: ق.إ.م.إ.

قانون إجراءات جزائية: ق.إ.ج.

قانون عقوبات: ق.ع.

قانون مدني: ق.م.

مقدمة

مقدمة:

أولت البشرية على مر العصور عناية بالغة للعمارة كونه يعكس حضارتها ويبرز مدى تقدمها ورفيها، فكل حضارة لها من الطابع العمراني ما يميزها عن غيرها من الحضارات فإذا قلنا الحضارة الفرعونية قلنا الأهرامات والمعابد والمقابر ونقوشاتها المتميزة، وإذا قلنا الحضارة الرومانية قلنا العمارة الرومانية وما يميزها من أقواس وأعمدة وقباب وتمائيل وكذا الجسور الطويلة و المباني الشاهقة، وأما إذا وصلنا الى الحضارة الإسلامية فإننا سنتحدث عن النسيج العمراني المتكامل والمتناسق والذي يتميز بوضع الأقبية حفاظا على خصوصية الأسر وحرمة الجوار.

رغم حداثة موضوع التعمير إلا أنه في مضمونه يجمع بين موضوعين، أحدهما قديم إرتبط بحق الملكية بوجه عام، والآخر حديث إرتبط بالنظام العام العمراني الجمالي الذي يقتضي ضبط عملية البناء مع القواعد الهندسية، المعمارية والقانونية، للحفاظ على المظهر الجمالي للمدن وحماية البيئة والأراضي الفلاحية.

وبالرجوع الى التطور التاريخي للعمارة في الجزائر نجد بأن التشريع مر بعدة مراحل، فغداة الإستقلال أبقى العمل بالقوانين الفرنسية السائدة إلا ما يتعارض مع السيادة الوطنية بموجب القانون رقم 157/62،¹ غير أنه بموجب الأمر 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة² صدر أول نص تشريعي عن الدولة الجزائرية بغية ضبط قواعد البناء والتوسع العمراني، لتتعاقب بعدها ترسانة كبيرة من النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية.

¹ القانون 157/62 المؤرخ في 31/12/1962 المتضمن تمديد العمل بالقوانين السائدة لغاية صدور قانون مخالف، ج.ر.ج.ع. 02. الصادرة بتاريخ 11 جانفي 1963.

² الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء والتجزئة، ج.ر.ج.ع. 83. الصادرة بتاريخ 17 أكتوبر 1957 (ملغى).

وأهمها هو القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ الذي جاء بعد إصلاحات دستور 1989² والذي تبني توجه جديد للرقابة على أعمال البناء وضمان احترام القواعد في النشاط العمراني، من خلال فرض بعض القيود على حق الملكية.³

يعتبر التخطيط العمراني أول هذه القيود يهدف إلى تحقيق التوازن بين تلبية الحاجيات الحالية والمستقبلية للبناء من جهة، وبين حماية النشاطات الإقتصادية والمساحات المخصصة للنشاط الفلاحي، من جهة ثانية، وهذا لا يتحقق إلا بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي تظهر من خلاله قدرة الدولة على تسيير الأزمات العمرانية والتحكم في وتيرة البناء، وكذا مخطط شغل الأراضي الذي يعتبر مخططا تفصيليا يعد بناء على حاجات وإمكانيات مادية وبشرية للحد من الإستعمال اللاعقلاني للأرض وتخصيصها لأغراض معينة.

كما تعد التراخيص العمرانية من أهم القيود المفروضة على حق الملكية بغية تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة في الحفاظ على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، لها دور وقائي من خلال فرض الإدارة لرقابتها المسبقة قبل مباشرة أشغال البناء، ليستمر أثناء إنجاز الأشغال وبعد الإنتهاء منها.

لقد أولى المشرع عناية بالغة للرقابة الردعية على عمليات البناء من خلال مجمل النصوص التشريعية و التنظيمية المؤطرة لهيئات وأجهزة معاينة المخالفات العمرانية، و إذا تمكين الإدارة من التصدي لبعض المخالفات الخطيرة والمستعجلة والتي من شأنها المساس بالنظام العام من خلال إصدار قرار هدم البنايات، كما أنه أوكل للجهات القضائية الإدارية والمدنية مهمة مراقبة تصرفات

¹ القانون 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ع.52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل بالقانون رقم 05/04، المؤرخ في 14/08/2004، ج.ر.ج.ع.71، الصادرة بتاريخ 10 نوفمبر 2004، المعدل بموجب القانون رقم 11/17، المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ع.76، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

² - المرسوم الرئاسي رقم 18/89، المؤرخ في 28/02/1989، المتضمن الدستور الجزائري لسنة 1989 المعدل و المتمم، ج.ر.ج.ع.09، الصادرة في 01 مارس 1989.

³ - الأمر رقم 01/21 المؤرخ في 20/12/2020، المتضمن دستور 2020، ج.ر.ج.ع.82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

الجهات الإدارية بموجب ما يرفع أمامها من دعاوى فحص المشروعية أو دعاوى التعويض، كما فعل المشرع دور الجهات القضائية الجزائرية باعتبارها أكثر تحقيقا للردع العام لمختلف المخالفات الواقعة في مجال العمران.

كل هذا يدل على إهتمام المشرع الجزائري بتنظيم مجال البناء، إلا أن قانون التهيئة التعمير رغم حداثة إلا أنه لم يحظى بإهتمام الفقه والقضاء الإداريين خاصة أمام نقص ثقافة العمران لدى الأفراد وتشبثهم بممارسة حق الملكية دون قيود، كما أن تهاون الإدارة وتساهلها في تطبيق قواعد التهيئة والتعمير أسهم بصورة مباشرة في عدم التحكم في النشاط العمراني، وهذا ما أدى إلى تشويه المنظر العمراني للمدن وأثر سلبا على الهدف المنشود من تنظيم البناء بموجب قواعد التهيئة والتعمير و أصبحت بذلك المدن الجزائرية لا ترقى إلى مصاف المدن العالمية.

1. أهمية موضوع الدراسة:

إنطلاقا من المعطيات السابقة تتضح لنا أهمية موضوع الرقابة على عمليات البناء من خلال حرص المشرع منذ الإستقلال على تنظيم هذا المجال بإصداره لترسانة قانونية متنوعة وبصفة مستمرة، ونظرا لحدثة هذا الموضوع ولعزوف فقهاء القانون الإداري عن البحث في هذا الموضوع، مما يستلزم تعميق الدراسة فيه وتحديد مجمل جوانبه لاسيما مع تعقد مجاله وتعدد المتدخلين فيه.

كما تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في تزايد و تفاقم المشاكل والنزاعات التي تخص العمران والذي تسبب في تعدد النصوص القانونية محاولة لحماية العقار، لاسيما مع تسارع إنتشار البناء الفوضوي بالأراضي الفلاحية والسياحية والطبيعية بسبب ندرة العقار الموجه للتعمير حتى وصل إلى أملاك الدولة، و هو ما دفع بالمشرع الى اعتماد مقاييس ومعايير جديدة تفرض نفسها في هذا المجال مثل حماية البيئة، حماية الساحل، حماية الاراضي الفلاحية وحماية أملاك الدولة... الخ.

كما يمكن إرجاع أهمية هذا الموضوع إلى تفشي ظاهرة البناء بدون ترخيص وإستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة للمواصفات التقنية، وما ترتب عليه من مساس بحياة الأفراد وحقوقهم الشخصية وصلت لحد إنهيار البنايات وحدثت كوارث إنسانية، وهذا ما يبرر محدودية ميكانيزمات الرقابة على

عمليات البناء وكذا القصور في تطبيق النصوص القانونية، مما دفعنا للتعرف أكثر على مختلف جوانب هذا الموضوع.

كما أن عدم تجانس النمط العمراني وتشوه واجهات البناء نتيجة مخالفة قواعد البناء والتعمير توحى بقلّة كفاءة الأجهزة الإدارية المعنية بالرقابة القبلية والبعديّة لأشغال العمران وعدم إحترام الأفراد لقوانين التعمير، مما دفعنا الى دراسة مدى نجاعة مختلف النصوص القانونية في وضع آليات للتحكم في ذلك.

2. دوافع إختيار الموضوع:

تنقسم أسباب إختيار الموضوع إلى ما هو ذاتي وما هو موضوعي:

أ. الأسباب الذاتية: تتعلق عموما بالرغبة الشخصية في التعمق في موضوع البناء والتعمير، بإعتباره

من المواضيع التي تقل فيها الدراسات والأبحاث المتخصصة، إضافة الى محدودية الثقافة القانونية في هذا المجال مما تسبب في تشابك الاختصاص القضائي للنظر في منازعاته، وتزداد هذه الرغبة أكثر لإرتباط الموضوع بأهم حق للإنسان وهو حق الملكية العقارية المكفول دستوريا، والذي يمارسه الإنسان عن طريق مختلف أشغال البناء، والذي يجب الموازنة بينه وبين النظام العام العمراني الجمالي للحفاظ على البيئة من التلوث البصري.

ب. الأسباب الموضوعية: تعود دوافع إختيار هذا الموضوع الى مجموعة من الإعتبارات يتصدرها

الإقتناع بالمكانة الهامة للبناء والتعمير التي تنعكس على جميع القطاعات بالدولة إذا تم تفعيل مختلف آليات الرقابة في هذا المجال، من خلال النهوض بقطاع التعمير ومواكبة المدن الحضارية الكبرى، وعليه يمكن حصر الأسباب الموضوعية في:

أ. كثرة وتنوع النصوص القانونية المنظمة للبناء مما دفعنا إلى محاولة التعمق بالدراسة والتحليل

الدقيق لمختلف القوانين التنظيمات في هذا المجال، للوقوف على السياسة المنتهجة من قبل المشرع لتأطير مجال التهيئة والتعمير وكذا التعرف على الأبعاد المستقبلية للبناء في بلادنا.

ب . الإنتشار السريع والخطير للبناءات الفوضوية والذي وصل الى درجة تشييد مدن وقرى كبيرة كلها مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، مما أثر على التنمية المستدامة في البلاد، و الذي دفعها الى التعرف على مختلف الأليات القانونية والإدارية المسطرة من طرف الدولة للتصدي لهذه الظاهرة.

ت . تكس وتراكم النزاعات المعروضة على المحاكم والمتعلقة بالعمران والعقار نتيجة خلط المتقاضين بين إختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، ومحاولتهم إضفاء الشرعية لبناياتهم بموجب أحكام قضائية ملزمة للإدارة، وهذا مرده لنقص الوعي والثقافة القانونية لديهم ولغياب الحلول القانونية في هذا الصدد، مما دفعنا الى محاولة تشخيص الأسباب والنتائج ومحاولة وضع إقتراحات لذلك.

3 . إشكالية البحث:

بالنظر إلى تعدد الجهات المتدخلة في مجال الرقابة على البناء بين الجهات الإدارية والجهات القضائية، فإنه لتحقيق الأهداف المتوخاة من هذه الدراسة يستدعي منا الأمر تحديد الإشكالية الرئيسية، والتي يمكن صياغتها كالاتي:

ما هي الأليات المكرسة قانونا للرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري؟

و تتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية عدة تساؤلات فرعية أهمها:

. هل تكفل النصوص القانونية الرقابة الفعلية لضبط عملية البناء؟

. ماهي المعوقات التي تعترض الجهات الإدارية في بسط رقابتها على مختلف نشاطات البناء

والتعمير؟

. هل تمكن القضاء من التصدي لمختلف مخالفات البناء؟

4 . أهداف الدراسة:

تصبو هذه الدراسة إلى محاولة الوصول لتحقيق أهداف عديدة منها ماهو علمي ومنها ماهو

عملي، فبالنسبة للأهداف العلمية فتتمثل في إظهار مكانة وأهمية الرقابة هلى عمليات البناء في إرساء

دعائم قوية للدولة الحديثة، كما تهدف هذه الدراسة إلى إبراز السياسة المنتهجة من قبل المشرع لتأطير مجال التهيئة والتعمير وكذا التعرف على الأبعاد المستقبلية للبناء في بلادنا.

أما من الناحية العملية فتسعى الدراسة إلى تحقيق عدة أهداف أهمها:

. الوقوف على مختلف الآليات الرقابية على عمليات البناء من خلال إستعراض أوجه ومظاهر

تدخل الإدارة لتنظيم عمليات البناء والتصدي لمختلف المخالفات بهدف تقييم على مدى فعالية تطبيق القواعد المتعلقة بهذا المجال.

. إبراز دور القضاء كجهة أساسية للرقابة على عمليات البناء والتعمير والفصل في النزاعات بين

الأفراد والإدارات التي قد تنشأ بمناسبة تطبيق قواعد التهيئة والتعمير، و الذي يلعب دورا في سد الفراغ

القانوني في مجال التهيئة و التعمير لوضع حد لجمود وتهميش النصوص القانونية في هذا المجال

. نقص ومحدودية الدراسات العلمية في مجال التهيئة والتعمير والمنازعات المرتبطة به، وإنقسام

توجهات أغلب الدارسين بين جزئيتين بعضهم إتجه لدراسة قوانين التهيئة والتعمير بمنأى عن المنازعات

التي قد تنشأ عنها، والبعض الآخر والقليل جدا حاول التعرض للمنازعات الناشئة عن البناء، مما دفعنا

الى المساهمة في وضع دراسة شاملة لمجال البناء والرقابة عليه.

5. المناهج المتبعة في الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة فإن الأمر يستدعي الإستعانة بعدة مناهج منسجمة فيما

بينها، ولهذا إعتدنا في هذه الدراسة بشكل رئيسي على منهج تحليل المضمون الذي يتناسب كثيرا

مع مثل هذا النوع من الدراسات المتخصصة، والذي من خلاله قمنا بتحليل محتوى مختلف النصوص

التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع، للكشف عن مختلف صلاحيات الجهات الإدارية والقضائية

في تجسيد رقابة وقائية وردعية على عمليات البناء، ومن ناحية أخرى إعتدنا على المقاربة التحليلية

لأحكام القانون للتعرف عن مختلف توجهات المشرع في مجال البناء وإبراز مختلف النقائص في

المنظومة القانونية والتي من شأنها التأثير على واقع العمران في البلاد محاولين إيجاد الحلول والإشارة

اليها.

فضلا عما سبق، تم الإستعانة بدرجة أقل على المنهج الإستدلالي من خلال الرجوع للقرارات والأحكام القضائية المختلفة الصادرة عن الجهات القضائية، وكذا بعض القرارات الصادرة عن الجهات الإدارية من خلال إستقراءها و تحليلها بغية تحديد موقف القضاء المختص بالنظر في منازعات التعمير وكيفية الفصل فيها.

كما إعتدنا على سبيل الإستئناس بالمنهج التاريخي لمعالجة بعض جزئيات الدراسة التي فرضت علينا الرجوع الى تطور التشريع الجزائري، فيما يخص قانون التهيئة والتعمير وكذا مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

6. الدراسات السابقة:

لقد تم دراسة موضوع الرقابة على عمليات البناء من قبل بعض الباحثين الذين حاولوا الإسهام فيه وإثراء المكتبة القانونية، غير أن أغلب هذه الدراسات لم تكن شاملة، كما أنهالم تواكب النصوص القانونية المستحدثة في هذا المجال، كالمرسوم التنفيذي رقم 55/22 و كذا القانون 18/23، وهي الجزئيات التي تعرضنا لها بالدراسة في هذا البحث.

ومن أهم الدراسات والبحوث العلمية التي موضوع دراستنا الحالي بصفة عامة نذكر على الخصوص:

. صابر بن صالحية، "آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة دكتوراه في القانون الخاص ل.م.د تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2017/2016.

. سلسبيل كيجل، "آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015.

7. صعوبات البحث:

تظهر أهم الصعوبات في دراستنا هذه في قلة المراجع المتخصصة لاسيما فيما يتعلق بمنازعات التهيئة والتعمير حيث أكتفينا بالإعتماد على النصوص القضائية وقرارات مجلس الدولة والمحكمة العليا، وبعض الدراسات الأكاديمية السابقة، وكذا المقالات المنشورة في المجالات العلمية، ومرد

ذلك إلى حداثة هذا الموضوع، وعدم إهتمام فقهاء القانون الإداري بالبحث فيه لتشعب المنظومة القانونية المنظمة له.

كما تظهر صعوبات البحث في الإحاطة بكل النصوص القانونية القانونية المتعلقة بالبناء لتشعبها وتنوعها، لاسيما أن المشرع في هذه الفترة أولى أهمية كبيرة للتعمير وهذا ما نلمسه من خلال صدور القانون 18/23 المتعلق بحماية أملاك الدولة، ناهيك على تنظيم بعض المسائل الإدارية بموجب التعليمات الصادرة عن الوزارات المختصة والموجهة للإدارات العمومية، وهو الأمر الذي وجدنا صعوبة للوصول وجمع أكبر عدد من هذه التعليمات للإحاطة أكثر بجوانب هذا الموضوع.

8 . تقسيم الموضوع:

إن معالجة إشكالية البحث وتحديد أوجه الرقابة على عمليات البناء بدقة، دفعتنا إلى تقسيم خطة البحث الى فصلين، خصصنا الفصل الأول لدراسة الرقابة الإدارية على عمليات البناء من خلال التعرض على أوجه تدخل الإدارة الوقائية و الردعية للتصدي لمخالفات التعمير، أما الفصل الثاني خصصناه للرقابة القضائية على عمليات البناء، حيث تطرقنا في الى مختلف دعوى فحص المشروعية ودعوى الإلغاء كآليتين للتصدي لتجاوزات الهيئات الإدارية، كما عالجتنا مختلف النزاعات التي يمكن أن تعرض على القاضي المدني في حال مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، وكذا ركزنا في الأخير على دور القاضي الجزائي لردع المخالفات العمرانية بموجب توقيع عقوبات جزائية تصل حتى لعقوبة الحبس.

وعلى هذا الأساس فقد تم تقسيم موضوع الدراسة الحالية إلى:

الفصل الأول: الرقابة الإدارية على عمليات البناء.

المبحث الأول: الرقابة الإدارية المسبقة على عمليات البناء.

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية الردعية لعمليات البناء.

الفصل الثاني: الرقابة القضائية على عمليات البناء.

المبحث الأول: رقابة القضاء الإداري على عمليات البناء.

المبحث الثاني: رقابة القضاء العادي على عمليات البناء.

الفصل الأول

الرقابة الإدارية على عمليات البناء

الفصل الأول:

الرقابة الإدارية على عمليات البناء

تمارس الإدارة العامة رقابتها على عملية البناء بغرض حماية المصلحة العامة العمرانية والتحكم في التوسع العمراني، وبغية تحقيق ذلك منحتها مختلف التشريعات المتضمنة قواعد التهيئة والتعمير صلاحيات واسعة للرقابة على مختلف أشغال البناء، وألزمته بإعداد مختلف مخططات التهيئة والتعمير لتنظيم الإطار العام للبناء على إقليمها.

غير أن هذه المخططات والمتمثلة في مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي تبقى حبرا على ورق إن لم تلتزم بها الإدارة والمواطنين على حد سواء، لذلك ألزم المشرع كل من يقوم بأشغال البناء بمختلف أنواعه سواء تشييد أو هدم أو تجزئة أن يستصدر مسبقا رخصا وشهادات من الإدارة حتى تتمكن هذه الأخيرة من تجسيد رقابتها الفعلية على إحترام قواعد التهيئة والتعمير.

إن الرخص والشهادات المستصدرة من الأفراد يفترض أن تنفذ في الواقع، لكن ولأسباب مختلفة تستمر تحدث مخالفات لها أثناء وحتى بعد تشييد مختلف أشغال البناء، مما يستلزم معاينة وضبط هذه المخالفات لوضع حد لها أو التصدي لها وذلك من خلال تكليف أجهزة إدارية متخصصة بإجراء زيارات ميدانية لمختلف الورشات وتحرير محاضر معاينة لمختلف المخالفات العمرانية والتصدي لها بنفسها من خلال إجراءات الهدم، أو إحالة المحاضر للجهات القضائية المختصة لإتخاذ ما تراه مناسبا.

عند الإنتهاء من الأشغال يبرز دور الإدارة في مراقبة مدى مطابقة هذه الأشغال لقواعد التهيئة والتعمير من خلال إشتراط إستخراج شهادة المطابقة قبل الإنفتاح بالبنائة وشهادة التقسيم قبل تجزئة هذه البنائة، و إذا لم تتوافر شروط المطابقة عمد المشرع الى إستحداث إجراءات للتسوية بغية إضفاء الشرعية على البنائيات وحماية الأفراد والنظام العام العمراني على حد سواء.

بناء على ما سبق إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول الرقابة الإدارية المسبقة كإجراءات وقائية، أما المبحث الثاني سنخصصه للرقابة الإدارية اللاحقة الردعية.

المبحث الأول: الرقابة الإدارية المسبقة على عمليات البناء

تعد الرقابة الإدارية المسبقة على عمليات البناء رقابة وقائية تمارسها الإدارة العامة عن طريق ما تعده مسبقا من مخططات وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير بصدد تنظيم عملية البناء، وهي ما يطلق عليه بتسمية "أدوات التهيئة والتعمير"، ونظرا لأن هذه المخططات لا يمكن تجسيدها على أرض الواقع بصفة فردية على كل عملية تخص البناء إلا عن طريق تقييد تصرفات الافراد في هذا المجال بضرورة إستصدار رخص وشهادات عمرانية مسبقة.

وعليه سوف نتناول بالدراسة في هذا المبحث مختلف المخططات العمرانية في المطلب الأول، أما المطلب الثاني سنخصصه للرخص والشهادات العمرانية.

المطلب الأول: الرقابة الإدارية المسبقة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير

نص المشرع الجزائري على مخططات التهيئة والتعمير لأول مرة في قانون البلدية لسنة 1967¹، ليليه الأمر 24/74² المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، الذي أكد على ضرورة وجود المخطط العمراني لتكوين الإحتياطات العقارية للبلديات.

حيث عرف التشريع العمراني وقتها مخطط العمران العام (PUG) الذي يهتم بتنظيم التوجهات العامة وخطة التنمية، والمخطط الأساسي للعمران (PUP) الذي خصص لتأطير التنمية العمرانية للبلديات التي يقل عدد سكانها عن الألف نسمة والتي لم تخضع إلى المخطط الأول، وكذلك المخطط العمراني التوجيهي (PUD) الذي يحدد الخطوط العريضة والعناصر المهيكلية لتطور المدن ويحدد استخدام الأراضي مستقبلا حسب الإحتياجات الضرورية للتجمع السكاني³.

¹ الأمر رقم 24/67، المؤرخ في 18/01/1967، المتضمن قانون البلدية، ج.ر.ج.ع.ج.ع.06، الصادرة بتاريخ 18 جانفي 1967.

² الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ع.ج.ع.19، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1974.

³ سهام مسكر، "ضبط النظام العام العمراني"، ط.01، دار بيت الأفكار، الجزائر، 2023، ص.61.

نظرا لبقاء هذه المخططات دون تطبيق من قبل الجماعات المحلية مما أدى بالمشرع إلى محاولة إعادة تنظيمها من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر، والذي تضمن في الفصل الثالث من القسم الثاني أدوات التهيئة والتعمير.¹

بعد تعديل القانون 29/90 المذكور أعلاه بالقانون 05/04 ضبطت القيود المفروضة على البناء في المناطق المحمية والأراضي الفلاحية وفي تلك المعرضة للكوارث الطبيعية لاسيما الزلازل.²

وعليه سنتناول بالدراسة في هذا المطلب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، ومخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني):

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية للتحكم والتوجيه العمراني

جاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU كبديل للمخطط العمراني الموجه PUD وتسميته جاءت مقتبسة من التشريع الفرنسي SDAU الذي ظهر في فرنسا سنة 1967، ثم أصبح لاحقا في سنة 1983 يحمل اسم SD.³

يعد هذا المخطط من أهم الوسائل التي كرسها المشرع الجزائري لتنظيم عملية التهيئة والتعمير بصفة عامة وأشغال البناء بصفة خاصة⁴، بموجب القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمراسيم التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المعدل والمتمم

¹. تجدر الملاحظة هنا أنه في غياب مخططات التهيئة والتعمير فإننا نطبق القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في المواد من 03 الى 09 من القانون 29/90، ولمزيد من التفصيل: أنظر في هذا الشأن كذلك عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، دار هومة، الجزائر، ط.2، 2021، ص. ص 13.10.

². ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، "المنازعات العقارية"، د.ط، دار بلقيس، الجزائر، 2024، ص 277.

³. محمد سالم، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي، "مجلة القانون العقاري والبيئة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مصطفى اسطمبولي، معسكر، ع.01، م.10، 2022، ص ص 697.678، متاح على الرابط <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 10 أبريل 2024، ص.680.

⁴. عايدة ديم، "تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، مذكرة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، 2015/2014، ص 31، متاح على: الرابط: https://theses.univ_batna.dz، أطلع عليه بتاريخ 10 أبريل 2024.

لأن كل إستعمال للأرض أو البناء لا يمكن أن يكون مخالفا لأحكامه تحت طائلة توقيع جزاءات عليه وفقا لما نصت عليه المادة 10 من القانون 29/90.

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الى تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي ويضبط توقعات التعمير¹، كما يعمل على ترشيد استعمال المساحات وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الحساسة والموارد الطبيعية والبيئة.²

يهدف هذا المخطط كذلك إلى تحقيق التوازن بين سياسة التعمير وتهيئة الإقليم من خلال تقسيم المناطق إلى قطاعات معمرة تشمل المناطق السكنية المجهزة أو في طريق التجهيز³، وقطاعات مبرمجة للتعمير تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات، وقطاعات التعمير المستقبلية التي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة، وقطاعات غير قابلة للتعمير التي تشمل الأراضي غير القابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء بشرط أن تكون محددة بدقة وبنسب تتناسب مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، ويكون حسب تقدير السلطة المختصة بالرقابة.⁴

من خلال ما سبق نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقتصر دوره على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق

¹. صافية أفلولي ولد رابح، "قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية و وسائل قانونية"، ط. 2، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 62.
². القانون رقم 03/83، المؤرخ في 05/02/1983، المتعلق بحماية البيئة، ج.ر.ج.ع.ج.ع.06، الصادرة بتاريخ 08 فيفري 1983، وكذلك التعليم الوزارية رقم 05/70 المؤرخة في 20/05/2005، الصادرة عن وزير السكن والعمران والمتعلقة بإنجاز إطار مبني كامل ومنسجم وملائم.

³. عبد الله لعويجي، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011، ص.28، متاح على الرابط: https://theses.univ_batna.dz أطلع عليه بتاريخ 10 أفريل 2024.

⁴. عايدة ديرم، "الرقابة الإدارية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، دار قانة، الجزائر، ط.01، 2011، ص 25.

الواجب حمايتها،¹ كما تقسيم المجال إلى مناطق وقطاعات يهدف إلى تسهيل التحكم في التعمير والمحافظة على المناطق الطبيعية من خلال منع البناء العشوائي فيها.²

3. مجال تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد نطاق تطبيقه جغرافيا بإقليم كل بلدية كقاعدة عامة، أما إستثناءا يمكن أن يشمل عدة بلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية، فإذا كانت هذه البلديات تابعة لولاية واحدة تختص الوالي بإصدار قرار ترسيم نطاقه، أما إذا كانت هذه البلديات تدخل في إختصاص أكثر من ولاية فتكون بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية، كما جاء بنص المادتين 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المعدل والمتمم، و12 من القانون 29/90.

أما عن مجال تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث الموضوع فإنه يشمل كافة أشغال التهيئة والتعمير التي يجب أن تكون مطابقة لأحكامه³، كما أنها تشمل كذلك التنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لأغراض للتهيئة⁴، دون أن ننسى

¹- آمال قداري، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، "مجلة تشريعات التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون تيارت، ع.02. جوان 2017، متاح على الرابط <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 10 أبريل 2024، ص 100.

²- الصادق بن عزة، "دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، علوم قانونية وإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2000، ص.47، متاح على الرابط: https://theses.univ_batna.dz. أطلع عليه بتاريخ 10 أبريل 2024.

³- عايدة دريم، "تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 47.

⁴- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992، المحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء، ج. ر. ج. ع. ج. ع. 23، الصادرة بتاريخ 25 مارس 1992. كذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/15/2011، يحدد شروط كفاءات التنازل عن القطع الأرضية تابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج. ر. ج. ع. ج. ع. 51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011.

الأراضي الجرداء التابعة للأملاك الخاصة للدولة التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الاستثمارات¹، وكذا
البنيات التي تشيد خارج المناطق العمرانية عملا بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في
213/09/1992.

ثانيا : مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتضمن المخطط للتهيئة والتعمير مجموعة من الوثائق يتم إعدادها من طرف السلطات
المختصة بناء على دراسات مكثفة واستشارات متعددة طبقا لنص المادة الثامنة (08) وما بعدها
من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المعدل والمتمم، تتمثل أساسا في التقرير التوجيهي، لائحة
التنظيم، والوثائق البيانية³.

1 . التقرير التوجيهي:

يقصد بالتقرير التوجيهي التقرير الذي يتضمن عرضا عن أوضاع المنطقة التي ستم تغطيتها
بأحكام هذا المخطط⁴، بالإضافة إلى المقترحات المقدمة بشأنها والمتمثلة أساسا في تحليل الوضع
القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي
للتراب المعني، وكذا نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية،
وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية⁵.

¹ . القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/02/1992، يتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي
تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الإشهارات وكيفيات ذلك، ج.ر.ج.ع.ج.ع.25، الصادرة في 01 أفريل 1992.

² . القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات،
ج.ر.ج.ع.ج.ع.86، الصادرة في 06 ديسمبر 1992.

³ . بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 48.

⁴ . عايدة ديم، "تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 37.

⁵ . المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

يعتبر هذا التقرير التوجيهي بمثابة أداة لتوضيح الحالة الواقعية للبلدية أو مجموع البلديات المعنية، الهدف منها وضع خطة نهائية لتنفيذها¹، مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الجوانب الاقتصادية الطبيعية الاجتماعية، فهو مخطط تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وأفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه.²

2. لائحة التنظيم:

تعد لائحة التنظيم وثيقة أساسية تتطلبها عملية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب إعدادها لكل منطقة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير وكذا غير القابلة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية³.

تتضمن هذه اللائحة نوع الأعمال التي يمكن حضرها عن الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة، والكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي (COS)، وكذا الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها، إضافة الى تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والخدمات ونوعها وشروط البناء الخاصة داخل أجزاء العقار، والمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والمناطق الزلزالية وتصنيفها ومساحات حماية المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية⁴.

كما يتم من خلال هذه اللائحة حضر البناء والتعمير في بعض المناطق، وفي بعض الأحيان يتم تحديده بشروط، كضرورة حماية الساحل والحفاظ على المواقع التاريخية والطبيعية والثقافية، وفي نفس الوقت تحدد اللائحة الارتفاعات وكذا مجال تدخل مخطط شغل الأراضي.

3. الوثائق البيانية:

¹. عايدة ديرم، "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 28.

². شهرزاد عوابد، "سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة الحاج الخضر، باتنة، 2015/2016، ص 23، متاح على: الرابط: https://theses.univ_batna.dz أطلع عليه بتاريخ 10 أبريل 2024.

³. عايدة ديرم، "تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 32.

⁴. عايدة ديرم، المرجع نفسه، ص 38.

تهتم الوثائق البيانية بتوضيح مجال تدخل المخطط التوجيهي والتعمير من حيث المساحة والارتفاعات وكذا التهيئة المتفق عليها مع حدود قطاعات التعمير ومحيطات مخططات شغل الأراضي¹، وتتجسد هذه الوثائق في مجموعة من المخططات مثل مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً، وأهم الطرقات والشبكات المختلفة، ومخطط تهيئة يبين حدود مختلف القطاعات وبعض من أجزاء الأرض مثل الساحل والاراضي الفلاحية والثقافية، ومخطط الارتفاعات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها، ومخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب، وترفق هذه الوثائق بتصاميم تفصيلية ذات مقاييس مكبرة.²

ثالثاً: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه:

نظراً لأهمية هذا المخطط حدد المشرع مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها لتحضيره وإعداده ومراجعته وتعديله، ثم المصادقة عليه.

1. تحضير وإعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تتم من خلال إتباع جملة من الإجراءات الإدارية التي يقوم بها المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، بدءاً بإجراء المداولة وإنهاء إجراء التحقيق العمومي.

أ. إجراء المداولة:

يتم إقرار تحضير وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إذا كان المخطط يشمل إقليم بلديتين أو أكثر، كما يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وتتضمن هذه المداولة تحديد التوجيهات الإجمالية للتهيئة والتعمير أو مخطط

¹. عايدة ديرم ، المرجع نفسه، ص40.

². المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المعدل والمتمم، أنظر كذلك عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.23.

التنمية وكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات في إعداداته بالإضافة إلى تحديد القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية¹.

تبلغ هذه المداولة التي ترخص بإنطلاق إعداد المخطط من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليميا، وتنشر مدة شهر (01) كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني إذا كان المخطط يخص بلدية واحدة أو بمقر المجالس الشعبية البلدية المعنية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية².

واستنادا على ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمداولة المتعلقة به، على أن يصدر الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية قرارا بترسيم المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف الجهات المختصة حسب كل حالة³.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة والفلاحة رؤساء المنظمات

¹. أنظر نص لمواد 02، 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

. تجدر الإشارة هنا، أنه بالرغم من أن مهمة تحضير وإعداد المخطط أوكلها للمشرع للمجلس الشعبي البلدي إلا أن الواقع العملي يعكس ذلك تماما، حيث يتم إسناد مهمة إعداد المخططات بما فيها مخطط شغل الأراضي لمكاتب الدراسات العمومية نظرا لتوافرها على القدرات التقنية والخبرة، ويقتصر دور البلدية على مناقشته والتصويت عليه، أنظر في هذا الشأن: عايدة دبرم، "تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص42.

². يختص الوالي بإصدار هذا القرار إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، أما إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة، فإن القرار يكون مشتركا بين كل من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية، أنظر المواد 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177، المعدل و المتمم، المرجع السابق، أنظر كذلك حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص 25.

³. المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم، المرجع السابق، أنظر كذلك عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص

المعنية والجماعات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتمنح لهم مهلة 15 يوما للإفصاح عن نيتهم في المشاركة في إعداد المخطط وتعيين ممثلين لهم.¹

بعد انقضاء المهلة القانونية الممنوحة للأشخاص السالف ذكرهم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، قرارا يتضمن قائمة الهيئات المعنية بالإستشارة التي نصت عليها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 كمصلحة التعمير و الفلاحة والري النقل ... الخ، والذي يتم نشره هو الآخر لمدة شهر (01) كامل في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو الشعبية البلدية، ويبلغ لهذه الهيئات.

بعدها يتم تبليغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية للإدرات المعنية لإبداء آرائها حوله في أجل قدره 60 يوما من تاريخ التبليغ، وإلا اعتبر ذلك رأيا بالموافقة عليه.²

ب. إجراء التحقيق العمومي:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه إلى إجراء التحقيق العمومي لمدة (45) يوما بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، يتضمن تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها الاستشارة للمخطط بيان تاريخ الطلاق التحقيق وانتهائه صفة المفوض أو المفوضين المحققين وتحديد كفاءات إجراء هذا التحقيق العمومي.³

¹ المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي.

² يخضع هذه القرار الى إجراء النشر في لوحة إعلانات المجلس الشعبي البلدي المختص أو المجالس البلدية المعنية وكذا التبليغ الى الوالي المختص، أنظر نص المواد 09 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ هو إجراء يتبعه محقق مختص بهدف استطلاع الآراء حول مشروع ما والاعتراضات المقدمة بشأنه، أنظر كذلك: عايدة ديرم، "تسوية

وضعية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص. 44.

يتولى المفوض المحقق أو المفوضون المحققون¹ مباشرة عملية التحقيق من خلال تلقي الاعتراضات وتدوين الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع عليه من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية، خلال مدة الاستقصاء، ويقوم بقفل هذا السجل بانتهاء هذه المدة بالتوقيع عليه وتحرير محضرا بذلك يرسله لرئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته حسب نص المادتين 12 و13 من نفس المرسوم التنفيذي.

2. المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة وأغلبية نواب المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طبقا لقانون البلدية²، ويصدر القرار إما بموجب يصدره الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 20.000 نسمة، أو بقرار يصدره الوزير المكلف بالتعمير مشترك مع وزراء آخرين بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 20.000 نسمة ويقل عن 50.000 نسمة، أو بموجب مرسوم تنفيذي بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 50.000 نسمة.³

¹ لم يحدد المشرع الجزائري شروط تعيين المفوض المحقق بالرغم من أن عملية التحقيق لها أهمية خاصة.

² محمد سالم، المرجع السابق، ص 690.

³ المادة 27 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

ويجب تبليغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للجهات المحددة بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المعدل والمتمم¹، مباشرة بعد المصادقة عليه، حتى يكتسب قوته الإلزامية ويحتج به أمام الأفراد والإدارة على حد سواء، و لكي تبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيما بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية، ولا يمكن تسليم أي رخصة أو شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في المخطط².

3. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله:

كقاعدة عامة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير غير قابل للمراجعة بعد المصادقة عليه، أما إستثناء يمكن تعديله ومراجعة إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها والمشار إليها في المادة 19 من القانون رقم 90/29 في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصحبت مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.³

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي كآلية لتنظيم التوجيه العمراني:

¹. الجهات المعنية بالتبليغ تتمثل في الوزير المكلف بالتعمير الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية، رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني، المصالح المكلفة بالتعمير في الولاية الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية.

². شهرزاد عوايد، "سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 27.

³. المادة 28 من القانون رقم 90/29 المعدل والمتمم، المرجع السابق، وكذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المعدل والمتمم، المرجع السابق، تجدر الإشارة هنا أن المراجعة تكون وفق نفس الأشكال المقررة لإعداده المنوه عنها أعلاه.

من خلال هذا التعريف نستخلص بأن مخطط شغل الأراضي يتميز بطابع الإلزام من خلال إجبارية إعداده من طرف البلديات لتحديد قواعد التعمير الخاصة بها أو بجزء من إقليمها،¹ وكذا يتميز بالطابع الإجباري لإلزامية الرجوع إليه في منح مختلف الرخص والشهادات العمرانية.²

يتسم مخطط شغل الأراضي بأنه يرتبط بالمخططات الوطنية والجهوية والولائية وكذا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث الأحكام، غير أنه يختلف عنهم بالمرونة، كونه يأخذ الأبعاد الثلاثة القصيرة (05 سنوات) والمتوسطة (10 سنوات) والطويلة (20 سنة)، مع إمكانية المراجعة والتعديل المتتابع.³

2. أهداف مخطط شغل الأراضي:

بينت المادة 31 من القانون رقم 90/29 المعدل والمتمم الأهداف المتوخاة من هذا المخطط والمتمثلة أساسا في تحديد حقوق البناء واستعمال الأراضي بصفة مفصلة في المناطق الحضرية، من خلال تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموع به، وأنماط البناءات المسموح بها وإستعمالاتها ومظهرها الخارجي.⁴

كما يهدف هذا المخطط إلى تحديد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، وتخطيطات ومميزات طرق المرور، وتحديد الارتفاعات والأحياء والمواقع الواجب حمايتها وإصلاحها، كما يعمل على تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها، بالإضافة إلى تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية.⁵

¹. عايدة ديم، "تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 51.

². صابر بن صالحية، "آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة دكتوراه في القانون الخاص ل.م.د تخصص قانون عقاري فرع قانون التهيئة والتعمير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016.2017، ص.259، متاح على الرابط: <https://www.elmizaine.com> أطلع عليه بتاريخ 12 أبريل 2024.

³. بوبكر بزغيش، "مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة و التعمير"، المرجع السابق، ص 653 و 654.

⁴. شهرزاد عوابد، "سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري"، المرجع سابق، ص 28.

⁵. آمال فداري، المرجع السابق، ص 102.

كما يعمل هذا المخطط على تحديد معامل شغل الأراضي بهدف تحقيق الاستغلال الحسن والمنسجم للبنىات، من حيث الأبعاد الثلاثة لها الطول، العرض، والارتفاع،¹ إضافة إلى تحديد الكثافة القصوى للبناء لتجنب ازدحام واختناق المراكز الحضرية بالمدن.²

3. مجال تطبيق مخطط شغل الأراضي:

حدد المشرع الجزائري نطاق تطبيق مخطط شغل الأراضي بنفس النصوص القانونية المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة أعلاه وببنفس الإجراءات، لكن الإستثناء فقط يرجع إلى أن مخطط شغل الأراضي يمكن أن يشمل جزء فقط من إقليم البلدية على خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.³

ثانيا: مضمون مخطط شغل الأراضي:

يتضمن مخطط شغل الأراضي مجموعة من المستندات والوثائق، حددتها المادة 32 من القانون رقم 90/29، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المعدل والمتمم، تتمثل في لائحة التنظيم، والوثائق البيانية.

1. لائحة التنظيم:

تعتبر لائحة التنظيم من أهم محتويات مخطط شغل الأراضي نظرا لعلاقتها الوثيقة بالمستندات البيانية فهي التي تبين مضمونها القانوني ومعناها،⁴ كونها تراعي كافة الوضعيات الاستثنائية والتفصيلية،

¹ عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 61.

² شهرزاد عوايد، "سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 30.

³ المادتين 12 و 34 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴ عايدة ديرم، "تسوية البنىات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 53.

وهو ما يجعلها تمتاز بالدقة والوضوح فهي التي تحدد شروط البناء وشغل الأراضي، وحقوق البناء والكثافة المقررة عليها.¹

تتضمن لائحة التنظيم وفقا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم مذكرة تقديم تبرز فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والبرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها، وجانب من القواعد المحددة لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء الأرض طبقا للفصل الرابع من القانون رقم 90/29،² و كذا تبين نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، والطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة.

وتجدر الإشارة هنا أن لائحة التنظيم لمخطط شغل الأراضي مماثلة للائحة المخطط التوجيهي والتعمير لأن مخطط شغل الأراضي يعتبر أداة تفصيلية لما ورد في المخطط التوجيهي.

2. الوثائق البيانية:

هذه الوثائق عبارة عن مجموعة من المخططات الإلزامية يتم إعدادها إنطلاقا من مخطط المسح العقاري،³ وتمثل أساسا في مخطط بيان الموقع، مخطط طبوغرافي، خارطة تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية، كما تحدد مساحات الحماية والارتفاعات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية.

كذلك من بين المستندات الضرورية مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حاليا، وكذا الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة، ومخطط تهيئة عامة يحدد موقع إقامة التجهيزات ذات

¹. عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 62.

². المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³. المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 76/62، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، ج.ر.ج.ع. 30، الصادرة في 13 أبريل 1976، أنظر كذلك حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص 37.

الصلة العامة، مخطط مرور الطرقات والشبكات والمساحات الواجب الحفاظ عليها وأخيرا مخطط التركيب العمراني يتضمن بصفة خاصة عناصر لائحة التنظيم.¹

ثالثا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

تتم إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي عبر نفس المراحل التي يمر بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع بعض الاختلافات، تبدأ بمرحلة تحضير المخطط، ثم المصادقة عليه، وتنتهي بعملية مراجعة مخطط شغل الأراضي إن اقتضى الأمر.²

1. تحضير وإعداد مخطط شغل الأراضي:

يخضع إجراء إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي لجملة من الإجراءات تبدأ بإجراء مداولة وتنتهي بعرض المشروع على التحقيق العمومي.

أ. إجراء مداولة:

وفقا لنص المادتين 02 و06 من المرسوم التنفيذي 178/91 يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات، بإعداد مخطط شغل الأرض بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية،³ تتضمن تذكير بالحدود المرجعية المخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به، إضافة إلى بيان كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده.

¹. المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

². عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 64.

³. إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، فيجوز لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لكن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات في مجال تحضير وإعداد المخطط لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبي البلدية المعنية، أنظر كذلك عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 65.

تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا ويتم نشرها لمدة شهر (01) بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ليتم بعدها إصدار قرار ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، من الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة، أو من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.¹

وفقا لنص المادتين 07 و08 من المرسوم التنفيذي 178/91 يتم إعلام رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي لإبداء ملاحظاتهم، ليتم بعد إنتهاء الآجال القانونية المقررة لذلك إصدار قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يتضمن قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت إشارتها، والذي يخضع لعملية النشر لمدة شهر (01) كامل في مقر المجلس البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، ويبلغ للهيئات والمصالح الواجب استشارتها. كما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي للإدارات العمومية والمصالح المعنية، وتمهل لها مدة (60) يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها وإلا اعتبر عدم ردها خلال هذا الأجل رأيا بالموافقة الضمنية.²

ب. عرض مشروع المخطط للتحقيق العمومي:

¹. أنظر نص المواد 03، 04 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

². المادة 09 من نفس المرسوم، أنظر كذلك عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.41.

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة ستين (60) يوما بموجب قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.¹ وبعد انتهاء أجل 60 يوما يقفل سجل الاستقصاء ويوقع عليه من طرف المفوض المحقق، الذي يحرر محضر قفل الاستقصاء يقوم بإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء، وإلى الوالي المختص بإبداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف وفي حالة انتهاء المدة دون رد الوالي اعتبر ذلك رأي بالموافقة.²

2. المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

وفقا لنص المواد 15، 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم تتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي،³ بعد أخذ رأي الوالي في الحسابان باعتباره هيئة لا مركزية تتولى عملية مراقبة أشغال التهيئة والتعمير،⁴ ليبلغ إلى مختلف الهيئات والمصالح والإدارات العمومية لاسيما الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا، والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والغرف التجارية والفلاحية، ويوضع تحت تصرف الجمهور، بموجب قرار يبين فيه تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها بالإضافة إلى تحديد قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

¹ يتضمن هذا القرار فتح التحقيق وتاريخ انطلاقه وانتهائه، وكذا تعيين المفوض المحقق، ويوضح كيفية إجراءاته، ويخضع للنشر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا، أنظر في هذا الشأن نص المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² المادتين 13 و 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

³ في حين يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحال، إما من طرف الوالي، أو بقرار وزاري، أو بمرسوم تنفيذي، أنظر في هذا الشأن: عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص 43.

⁴ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 78/91 المعدل والمتمم، أنظر كذلك شهرزاد عوايد، "سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 35.

3 .مراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله:

كقاعدة عامة لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله بصفة كلية أو جزئية بعد المصادقة عليه، غير أنه استثناءا يمكن تعديله بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي تبلغ للوالي المختص مصحوبة بتقرير يثبت مبررات وأسباب المراجعة، وذلك وفقا لنفس الشروط المتعلقة بإعداده والمصادقة عليه المبينة أعلاه.¹

وقد نصت المادة 37 من القانون رقم 90/29، على الأسباب والمبررات لهذه المراجعة نذكر أهمها:

. إذا طلبت المراجعة بعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
. إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو قدم تدعو إلى تجديده، أو قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

. حالة عدم إنجاز البناء في الأجل المقرر لإتمامه، أو إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

أما عن تعديل مخطط شغل الأراضي فقد نصت عليه المادة 33 من القانون رقم 90/29 وإشترطت أن يقتصر فقط على التكييفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض، أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة.

مما سبق يمكن القول أن إستحداث المشرع الجزائري لمخططات التهيئة والتعمير بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم، ورغم كل النقائص والمعوقات التي تعترضها، إلا أنها تعد ضمانا أولية للحفاظ على المصلحة العامة في مواجهة المصلحة الخاصة، لكن الواقع العملي أثبت عدم

¹. المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91، أنظر كذلك عايدة ديرم، "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع

الجزائري"، المرجع السابق، ص 56.

كفاية أحكام هذه المخططات في القضاء على الفوضى العمرانية، الأمر الذي يستوجب إرفاقها بآليات أخرى منها الرخص والشهادات العمرانية، وهو ما سنتناوله بالدراسة في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: عقود التعمير كآلية للرقابة المسبقة على البناء:

إلى جانب التعمير التنظيمي المتمثل في مخططات التهيئة والتعمير المبينة أعلاه أوجد المشرع بقانون 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم،¹ ما يسمى بالتعمير الفردي والذي يشمل الرخص والشهادات العمرانية.²

نظرا للأهمية البالغة التي تتمتع بها هذه الرخص والشهادات العمرانية لتنظيم عملية البناء والحفاظ على النظام العام العمراني وتحقيق التوازن بين مصلحة الأفراد والإدارة، إرتأينا التعرض لها بالدراسة في هذا المطلب من خلال دراسة الرخص الإدارية في الفرع الأول وأما الفرع الثاني نخصه لدراسة الشهادات العمرانية.

الفرع الأول: دور الرخص الإدارية في الرقابة المسبقة على البناء:

إن حق البناء هو أحد أوجه حق الملكية يرتبط به ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة،³ ويعد الترخيص الإداري من أكثر الوسائل الإدارية فعالية لضبط مختلف الأشغال المرتبطة بالعقار وهو ما سنتناوله بالدراسة في هذا الفرع من خلال التعرف على رخصة البناء (أولا)، ودراسة رخصة التجزئة (ثانيا).

¹. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ع.ج.ع.07، الصادرة في 12 فيفري 2015، والذي بموجب المادة 94 تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعمول به سابقا، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج.ر.ج.ع.ج.ع.71 الصادرة في 02 ديسمبر 2020.

². ليلي كميلة حبشي، "الموجز في قانون التهيئة والتعمير الجزائري وفق أحدث التعديلات"، ابن النديم ومؤسسة الكتاب القانوني، ط.01، 2014، ص 113.

³. المادة 50 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

أولاً: رخصة البناء كأداة رقابية على عملية البناء:

تعتبر رخصة البناء من صور الضبط الإداري العمراني التي أحاطها المشرع والمنظم بترسانة قانونية هامة، لذا سنحاول في هذه الجزئية دراسة النظام القانوني لهذه الرخصة من خلال تحديد ماهيتها وإجراءات إستخراجها.

1. ماهية رخصة البناء:

يجسد حق البناء كيفية إستغلال الملكية في الواقع فهو أداة لتغيير وجهتها، و نظراً لأن حق الملكية لم يعد حقاً مطلقاً فقد تم تقييده بمقتضيات النظام العام الجمالي العمراني، و هنا تبرز أهمية رخصة البناء و عليه سنتناول بالدراسة تعريفها و طبيعتها القانونية، و مجال تطبيقها.

أ. تعريف رخصة البناء وخصائصها:

لم يعرف المشرع ولا المنظم رخصة البناء بل ترك مسألة تعريفها للفقهاء، حيث عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي على أنها "القرار الإداري الصادر من سلطة إدارية مختصة قانوناً بمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقاً لقانون العمران".¹

في حين عرفها الدكتور عزري الزين بأنها: "القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص . طبيعياً أو معنوياً . بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".²

من خلال هاذين التعريفين نستخلص أن رخصة البناء تصدر في شكل قرار إداري إنفرادي عن سلطة مختصة تحت طائلة مخالفة قواعد الإختصاص، بهدف ترتيب أثر قانوني يتمثل في حق الاستفادة منها في القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة.

¹ محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري، "مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية"، تبسة، ع.01، 2007. متاح على الرابط، [https:// www.asjp.cerist.dz](https://www.asjp.cerist.dz)، أطلع عليه بتاريخ 30 أفريل 2024.

² الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، "مجلة العلوم الإنسانية"، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع.08، جوان 2005، ص.04، متاح على الرابط، [https:// www.webreview.dz](https://www.webreview.dz)، أطلع عليه بتاريخ 30 أفريل 2024.

كما أنها تتسم بطابعها العيني الإلزامي فهي ترتبط بالعقار لا بشخص مقدم الطلب يجب إستخراجها قبل مباشرة مختلف أشغال البناء، كما أنه لا يجوز الاتفاق على مخالفة إجراءات منحها لأنها من النظام العام.¹

ب . أهمية رخصة البناء:

تهدف رخصة البناء تهدف إلى الحفاظ على البيئة والنسيج العمراني من خلال فرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة والسلامة على الأشخاص وممتلكاتهم.² إضافة إلى دورها في ضبط عملية البناء وفرض الاستغلال العقلاني للعقار واحترام الطبيعة القانونية للأراضي.

ج . مجال تطبيق رخصة البناء:

. يتحدد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع وفقا لنص المادة 52 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل و المتمم في:

. **تشديد البنائات الجديدة:** ويقصد به إنشاء واستحداث المباني وإيجادها من العدم شرط أن يكون ثابتا مستقرا ومتصلا بالأرض، ويكون بتدخل يد الإنسان بإستعمال مواد البناء،³ وتشمل البنائات مهما كان نوعها منفردة كانت أو في شكل حصص.⁴

. **تمديد البنائات الموجودة أو تحويلها:** يقصد به توسيع المبنى وتعليته داخليا أكثر مما هو مسموح به في الترخيص القديم، مما قد يؤثر على أساسات البناء والتصميمات الأولية التي تمت بناء

¹. عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.69.

². عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 92.

³. الزين عزري، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص.07.

⁴. المادتين 06 و 11 من القانون 08/15، المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ع.44، الصادرة في 03/08/2008.

على دراسات سابقة في بداية الإنجاز،¹ ويشمل كذلك تحويل البناية وتغيير الغرض الذي أنشئت لأجله.

. **تغيير البناء:** ويقصد به تعديل معالم البناء بشكل مخالف لما حددته رخصة البناء المستخرجة من خلال تغيير الجدران أو الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المفضية والمطلّة على المساحات العمومية².

. **إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح:** ويقصد بتدعيم البناء تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب،³ عن طريق إقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة تدخل في الهيكل الأساسي للبناء،⁴ أما التسييح فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي.

. أما عن النطاق المكاني لرخصة البناء فإنه بالرجوع لنص المادة 53 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، نجد بأن رخصة البناء إلزامية كقاعدة عامة في جميع الأماكن مهما كان نوعها، إلا البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم إستثنى في مادته الأولى فقرة 02 البنايات التابعة للدوائر الوزارية والهيئات العمومية.

وتجدر الإشارة هنا وأن البنايات الواقعة خارج المنطقة العمرانية للبلدية قد أخضعها القرار الوزاري المشترك بين وزير الفلاحة ووزير السكن المؤرخ في 03/09/1992 المتمم بالقرار الوزاري المشترك

¹. عابدة ديم، "تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 143.

². سارة عبايدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15، 19، "مجلة تشريعات التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون، تيارت، ع.03، سبتمبر 2017، ص.25، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 30 أبريل 2024.

³. عابدة ديم، "تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص.70.

⁴. يزيد عربي باي، "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير"، مذكرة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2014، ص 144، متاح على الرابط: https://theses.univ_batna.dz، أطلع عليه بتاريخ 30 أبريل 2024.

المؤرخ في 18/11/2015 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الموجودة خارج الأجزاء الحضرية للبلديات، إلى مجرد إستصدار تصريح بالبناء فقط.¹

2. إجراءات تسليم رخصة البناء:

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات التي يتوجب على طالبها وعلى الإدارة على حد سواء احترامها من أجل إضفاء المشروعية على قرار منحها،² بدءا بتقديم طلب الحصول عليها من المعني إلى غاية استصدار قرار منحها.

أ. تقديم طلب رخصة البناء:

يتم تقديم طلب الحصول على رخصة البناء وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم، من المالك أو موكله والمستأجر لديه والهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية،³ أو من صاحب عقد الإمتياز،⁴ أو حامل شهادة التقييم المؤقت،⁵ شريطة إرفاق ما يثبت صفته هذه حسب كل حالة.

يرفق هذا الطلب بملف إداري يتضمن مراجع رخصة التجزئة أو قرار إنشاء مؤسسات صناعية وتجارية خطيرة، أو شهادة القابلية للاستغلال، إضافة إلى ملف معماري يتكون من مجموعة من المخططات والتصاميم والبيانات المعدة وفق مقاييس محددة التي تبين موقع المشروع وحدوده

¹. عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، "مجلة مجلس الدولة"، عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، ص.71.

². عايدة ديم، "تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 71.

³. المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴. لمادة 51 من القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ج.ع. 89 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997.

⁵. كما جاء بنص المادة 10 من القانون رقم 03/22، المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر.ج.ع. 83 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2003.

ومساحته ويرتبط به من قياسات وإرتفاقات وشبكات تهيئة، إضافة إلى الكشف الوصفي والتقديري للأشغال ومدة إنجازها¹.

كما يجب على المعني تقديم مشروع بناء معماري معد من طرف مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين معا ويحتوي على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع، وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات، وكذا مواد البناء والألوان المختارة، وكذا الهندسة المدنية للهياكل وقطع الأشغال الثانوية.² يتم إيداع هذا الملف أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في 03 نسخ بالنسبة للبنائيات الفردية و08 نسخ في باقي المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، مقابل وصل يتسلمه المعني بنفس اليوم لبدأ إحتساب الآجال القانونية للبت في الطلب³.

ب . دراسة ملف طلب رخصة البناء:

يتم تحضير الملف وفقا لقواعد مخططات التعمير مع وجوب إستشارة بعض المؤسسات والهيئات العمومية كمصالح العمران، الفلاحة، البيئة، الحماية المدنية والسياحة، ليحال بعدها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إلى الشباك الوحيد، على مستوى البلدية إذا كان إصدار القرار من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو إلى الشباك الوحيد للولاية أو للمقاطعة الإدارية إذا كان إصدار القرار من إختصاص الوالي أو الوالي المنتدب أو وزير العمران، ليقوم بدراسته.⁴

ج . إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:

¹. أنظر نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

². أنظر نص المادة 55 من القانون 29/90 المعدل والمتمم وكذلك نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم.

³. المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم، أنظر كذلك عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص.108.

⁴. تم إستحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم، بموجب المادتين 48 و49 منه، وتم تحديد تشكيلته بموجب المادتين 58 و59 منه، لمزيد من التفصيل أنظر في هذا الشأن ليلي كميلا حبشي، المرجع السابق ص. ص.144.141.

الأشغال والبنائات المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز، وكذا المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة¹.

أما عن مضمون القرارات الصادرة فيما تكون بالموافقة إذا توافرت الشروط القانونية في الطلب أو تكون بالرفض إذا كانت الأشغال مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط التهيئة والتعمير، أو للتوجيهات المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، أو رخصة التجزئة، أو بتأجيل منح رخصة البناء لمدة لا تتجاوز السنة إذا كانت القطعة الأرضية المعنية تشملها دراسة جارية لأدوات التهيئة والتعمير².

بالنسبة لقرار الموافقة يخضع لإجراء التبليغ للمعني خلال 20 يوما من إيداع الطلب وكذا لإجراء الإعلام والنشر من خلال وضع نسخة تحت تصرف الجمهور للإطلاع عليها بمقر المجلس الشعبي البلدي من طرف كل شخص معني لمدة سنة (01) وشهر واحد، وإجراء الحفظ في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية وعلى مستوى السلطة المانحة لها³.

أما عن قرار رفض طلب رخصة البناء فيجب أن يكون مبررا قابلا للطعن فيه إداريا وقضائيا، وإلا اعتبر ذلك تجاوزا للسلطة⁴.

ويعد سكوت الإدارة عن الرد رغم إنقضاء المدة القانونية المحددة بـ 20 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، قرارا ضمنيا بالرفض لأنه بالرجوع لنص المادة 68 من القانون رقم 90/29 نجد بأن المشرع منح المعني مكنة التظلم إداريا أو قضائيا في هذه الحالة⁵.

¹. طبقا للمادة 67 من القانون رقم 90/29 و المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم.

². المواد 50، 51 و 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم.

³. المادتين 55 و 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم.

⁴. المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم، أنظر الملحق رقم 01.

⁵. المادة 68 من القانون رقم 90/29 و المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، أنظر كذلك عمر حمدي باشا، "منازعات

التعمير"، المرجع السابق، ص.115.

وتجدر الإشارة هنا أنه إذا لم تستكمل أشغال البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء،¹ أو إذا لم يبدأ فيها أصلا خلال سنة (01) من تاريخ تسليمها²، تصبح فيها رخصة البناء لاغية، ويعاد إصدار رخصة أخرى في حال مباشرة أو إستئناف الأشغال.

ثانيا: رخصة التجزئة وشهادة قابلية الإستغلال كضمانة قبلية لسلامة البناء:

يعتمد تنظيم النشاط العمراني إلى جانب رخصة البناء على رخصة التجزئة، والتي تعد أقل أهمية مقارنة برخصة البناء إلا أن اشتراطها ضروري بالنسبة للمالك الذي يريد تقسيم ملكيته العقارية الخاصة إلى عدة قطع، لذا سنحاول من خلال هذه الجزئية دراسة النظام القانوني لهذه الرخصة من خلال تحديد ماهيتها وإجراءات إصدارها.

1. ماهية رخصة التجزئة:

تتمتع رخصة التجزئة بأهمية بالغة لما تضيفه من حماية للأراضي من التجزئات الفوضوية،³ لذا سنحاول تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية، ومجال تطبيقها.

أ. تعريف رخصة التجزئة وخصائصها:

لم يعرف المشرع ولا المنظم رخصة التجزئة غير أنه بالرجوع إلى المذكرة رقم 2000/1479 المؤرخة في 2000/03/28، التي تتضمن دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، نجد أنها عرفت رخصة التجزئة على أنها "وثيقة تفصح عن الرخص الممنوحة من قبل السلطات الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر".

¹. المادة 57 من نفس المرسوم.

². المادة 06 من القانون رقم 08/15.

³. نورة منصور، "قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع"، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص.39.

كما عرفها جانب من الفقه على أنها: "تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بمقتضى قرار إداري ترخص للإدارة بموجبها لمالك وحدة عقارية - غير مبنية - تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية"¹.

كما عرفها الدكتور عزري الزين بأنها: "القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"².

من خلال هذه التعاريف نستخلص بأن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري تخضع لأحكام القانون الإداري كما أنها تعد من وسائل الضبط الإداري، لها طابع الإلزام حيث يجب على كل من يريد تقسيم ملكيته إستصدارها قبل مباشرة أعمال البناء عليها، كما أنها ترتب حقوقا عينية مرتبطة بالملكية العقارية دون سواها.³

كما أن رخصة التجزئة من النظام العام لا يجوز للسلطات الإدارية المختصة مخالفة قواعد إصدارها تحت طائلة إعتبار قرار منحها معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون.⁴

ب . أهمية رخصة التجزئة في ضبط عملية البناء:

تبرز أهمية الرخصة من خلال نص المادتين 03 و 04 من القانون رقم 08/15، في ضرورة إستصدارها قبل مباشرة أي أشغال بناء في العقار الشاغر القصد منها إنهاء الوحدة العقارية الأصلية

¹. عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.116.

². الزين عزري، "قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها"، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط.01، القاهرة، 2005، ص.43.

³. زوييدة دهلوك، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، "مجلة تشريعات التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون تيارت، ع.3، سبتمبر 2017، ص.232، متاح على الرابط، [https:// www.asjp.cerist.dz](https://www.asjp.cerist.dz).

أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.

⁴. عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص.126.

وإنشاء وحدات عقارية،¹ وعليه يجب إشهارها من طرف المحافظ العقاري قبل إشهار أي وثيقة تتصل بالعقار من بيع أو قسمة ناتجة عن التجزئة.²

كما أن رخصة التجزئة تعتبر الأداة التي تسمح للبلدية بتتبع التغيرات التي تقع على حالة العقارات الشاغرة لتفادي التجزئيات العشوائية لها وضمانا لتطبيق قواعد التهيئة والتعمير، بهدف خلق انسجام في اتساع العمران وتأمين التناسق بين مختلف التجمعات السكنية، والحفاظ على الطابع المعماري والجمالي لها.

ج . نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

كقاعدة عامة رخصة التجزئة إلزامية على كل عملية تقسيم للملكية العقارية مهما كان موقعها شريطة أن تكون موجهة لتشييد بناية،³ غير انه يستثنى من ذلك الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، وكذا الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.⁴

2 . إجراءات تسليم رخصة التجزئة:

تنفيذا لإستراتيجية العمران في الجزائر وتنظيم عملية البناء حدد المشرع الجزائري إجراءات استخراج رخصة التجزئة بدءا بتقديم الطلب، إلى غاية إصدار القرار، وهو ما سنوضحه أدناه.

أ . تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة:

¹. عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص.77.

². عايدة ديم، "تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص.86.

³. المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15/19.

⁴. الفقرة 01 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

يتم تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة من طرف مالك القطعة الأرضية المراد تجزئتها أو موكله دون سواهما، إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، مقابل وصل إيداع الملف في نفس اليوم، شريطة إرفاقه بالوثائق الإدارية التي تثبت صفته هذه حسب الحالة¹. كما يجب على المعني إرفاق الملف البياني التقني المعد مسبقا من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير والمؤشر عليه من طرف مهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي، يحتوي على مجموعة من المخططات والتصاميم المعدة وفق مقاييس محددة، وكذا مذكرة تحدد القطع المجزأة ومساحتها، وبرنامج الأشغال ودفتر الشروط.²

ب . دراسة ملف طلب رخصة التجزئة:

تتم دراسة الملف بالاعتماد على جملة من المعايير القانونية وفقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، و في غيابه وفق تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي غيابه وفق القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مع الأخذ بعين الاعتبار الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة.³

أما عن المصلحة المكلفة بدراسة الطلب فإنها تختلف حسب كل حالة، فإذا كان تسليم رخصة التجزئة يدخل من اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص الشباك الوحيد للبلدية، أما إذا كان تسليم رخصة التجزئة يدخل في اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فإن دراسة الطلب تتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الإجراءات المتبعة في دراسة طلب رخصة البناء المبينة أعلاه.

ج . إصدار القرار:

¹. المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15/19.

². أنظر نص المادتين 08 و 09 من المرسوم التنفيذي 15/19.

³. المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15/19.

المشروع الجزائري وزع الإختصاص بمنح رخصة التجزئة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران، حيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي الشعبي بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية في القطاعات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي، وبصفته ممثلا للدولة في حالة غياب هذا المخطط.¹

أما عن الوالي فيختص بتسليم رخصة التجزئة في حالات ذات أهمية خاصة كالبنائيات والمنشآت لحساب الدولة والولاية، وهيكلها العمومية وكذا منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة والبنائيات التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي، وكذا الواقعة في المناطق المحمية كالساحل الأراضي الفلاحية... الخ.²

في حين يختص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة التجزئة إذا تعلق الأمر بالمشاريع ذات الأهمية الوطنية أو الجهوية حسب نص المادة 67 من القانون رقم 90/29.

يتضمن القرار الصادر عن السلطات المختصة بمنح رخصة التجزئة، إما قبول الطلب مع تحديد التوجهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات، وإرتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، وكذا آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة، يتم تبليغه للمعني كما يتم وضعه تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص، وتحفظ نسخة منه بأرشفيف الولاية، وأخرى لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.

يخضع قرار منح رخصة التجزئة لإجراء إستثنائي كونه سيؤدي إلى إستحداث وحدات عقارية جديدة لذا يجب على السلطة الصادر عنها إشهاره لدى المحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وفقا لما حدده المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

¹ . المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

² . المادة 66 من القانون رقم 90/29 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19

تجدر الملاحظة هنا و أنه عند الإنتهاء من الأشغال المحددة برخصة التجزئة يطلب من صاحبها تقديم طلب مرفق بملف لرئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة مفاده تسليمه شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها، ليتم دراسته من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، وبعد القيام بالمعاينة الميدانية يتم تسليمه شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات.

يتم الشروع في أشغال التهيئة خلال أجل أقصاه 03 سنوات إبتداءا من تاريخ تبليغ قرار منح الرخصة تحت طائلة سحبها وإلغائها، وهو ما ينتج عنه عدم إمكانية الاستمرار إلا بعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة قصد استئناف الأشغال.¹

كما يمكن أن تصدر السلطة المختصة قرار بتأجيل منح رخصة التجزئة لمدة سنة (01) على الأكثر، ويكون مسببا عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد.²

يمكن أن تصدر الجهة المختصة قرارا مسببا برفض منح رخصة التجزئة يكون قابلا للطعن الإداري والقضائي، إذا كانت الأرض المجزأة مخالفة وغير متوافقة مع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق، أو كانت التجزئة غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل مخطط شغل الأراضي العمومي، أو في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، وتكون الأرض المجزأة غير متوافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

مما سبق نخلص إلى القول بأن المشرع والمنظم الجزائري خصص للرخص الإدارية شروط وإجراءات محكمة بغية تحقيق الأهداف المرجوة منها من خلال ضبط عملية البناء والتحكم فيه، وهذا لا يتحقق إلا مع وجود الشهادات الإدارية وهو ما سنحاول دراسته في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: دور الشهادات العمرانية في ضبط عملية التعمير والبناء:

¹حسب المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

²نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

في إطار تنظيم عملية البناء وضبط النشاط العمراني أكثر فرض المشرع الجزائري إلى جانب الرخص العمرانية، مجموعة من شهادات التهيئة والتعمير، تتم في شهادة التعمير وشهادة التقسيم، وهو ما سنتعرض له بالدراسة في هذا الفرع.

أولا . شهادة التعمير كوثيقة إدارية لتحديد هوية العقار:

تعتبر شهادة التعمير وسيلة قانونية بإثبات صلاحية الأرض للبناء وتحديد الإرتفاقات الموجودة عليها، حيث يحق لكل شخص التعرف على حقوقه الواردة على عقار ما والحدود المقيدة لعمليات البناء،¹ ولدراسة النظام القانوني لهذه الشهادة سوف نتناول في هذه الجزئية ماهيتها، وإجراءات تسليمها.

1 . ماهية شهادة التعمير:

تعد شهادة التعمير من بين أهم الشهادات العمرانية المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15، كعقد من عقود التعمير، لذلك سنبين تعريفها، خصائصها، طبيعتها القانونية، أهميتها، وشروط وإجراءات الحصول عليها.

أ . تعريف شهادة التعمير:

¹. ليلي كملية حبشي، المرجع السابق، ص 205.

عرف المنظم شهادة التعمير من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأنها: "الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية".¹

يستخلص من هذا التعريف وأن شهادة التعمير تمتاز بأنها وثيقة إدارية تصدر عن هيئة مختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، بطلب من المواطن المعني "إجراء إختياري"، لها طابع الإعلام قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المراد البناء عليها.²

ب . الطبيعة القانونية لشهادة التعمير :

المشروع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 إستعمل عبارة "وثيقة"، دون أن يبين طبيعة هذه الوثيقة، وهو ما أثار الخلاف في تفسير هذه العبارة، فيرى البعض بأنها قرار إداري،³ وهناك من إعتبرها مجرد بطاقة معلومات،⁴ لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط،⁵ وعليه فهي ليست قرارا إداريا، وإنما تعتبر رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري.⁶

غير أنه بالرجوع إلى النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15/19 والذي يبين شكل شهادة التعمير أطلق عليها تسمية قرار، ناهيك على أن المادة 06 من هذا المرسوم التنفيذي منحت المعني

¹ تجدر الإشارة هنا بأن الفقرة الثانية من نص هذه المادة قد إستحدثت بطاقة المعلومات كوثيقة موازية لشهادة التعمير لكن ليس بنفس الحجية، كما أن بطاقة المعلومات مخولة للغير غير المالك، وهو ما يستشف من عبارة "كل شخص معني بنفس حقوق البناء"، أنظر في هذا الشأن: سهام مسكر، المرجع السابق، ص.98.

² عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.61.

³ عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع نفسه.

⁴ الزين عزري، "قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها"، المرجع السابق، ص.65.

⁵ يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص.223.

⁶ عايدة ديرم، "تسوية وضعية البناءات غير المطابق في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص.96.

الحق في التظلم أمام الجهات المختصة وهو ما يؤكد بأنها قرار إداري، ونحن بدورنا نرجح هذا الرأي باعتبار شهادة التعمير قرار إداري رغم أنها لا تحدث أثرا قانونيا جديدا.

ج . أهمية شهادة التعمير :

تكتسي شهادة التعمير أهمية بالغة بالنسبة للأفراد من خلال إعطائهم لمعلومات حول حقوقهم في البناء والقيود الإدارية لحق الملكية كما أن الإدارة بواسطتها تستطيع بسط رقابتها على عملية التعمير وضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية، وتوفير محيط عمراني متجانس، من جهة أخرى، كما أنها وسيلة للرقابة على مشروع البناء وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية¹.

2 . إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير :

أخضع المشرع الجزائري شهادة التعمير لجملة من الإجراءات التي حددتها المادة 03 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 بدءا بتقديم طلب الحصول على شهادة التعمير، ثم دراسته وأخيرا البث فيه من طرف الجهة المختصة

أ . تقديم طلب شهادة التعمير :

يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني على شكل ملف يتكون من طلب خطي ممضي من طرفه ويتضمن اسم المالك،² إضافة إلى تصميم يسمح بتحديد القطعة الأرضية، وآخر يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني،

¹. عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.62.

². لم يبين المشرع الجزائري شكل ونموذج الطلب من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15/19، حيث نجده حدد طلب كل من رخصة البناء التجزئة التقسيم والمطابقة، وأغفل طلب الحصول على شهادة التعمير.

. كما أنه لم يحدد صفة طالب شهادة التعمير إن كان يقتصر على المالك أو يشمل كذلك الحائز كما فعل في باقي الشهادات و الرخص الإدارية، لكن ورود عبارة أي شخص آخر تشمل كل من له مصلحة في العقار، أنظر كذلك عايدة ديرم، "تسوية وضعية البناءات غير المطابق في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص.98.

يتم إيداعه في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع يسلم له.

ب . دراسة الملف:

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ويمكن لها بصدد دراسة الملف أن تستعين بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.¹

ج . الفصل في طلب شهادة التعمير:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي لوحده بإصدار القرار في طلب شهادة التعمير ويكون إما بمنح الشهادة إذا استوفى الشروط القانونية، وتبلغ شهادة التعمير خلال الخمسة (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويجب أن تتضمن هذه الشهادة مجموعة من البيانات كمواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، والارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية... الخ.²

تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير وفقا لنص المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 بصلاحيه مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحيه المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير في حالة عدم وجوده مخطط شغل الأراضي.³

أما إذا لم يستوفي الملف الشروط القانونية يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض منح شهادة التعمير، كما يمكن أن يمتنع رئيس المجلس الشعبي البلدي عن إصدار أي قرار رغم إنقضاء الآجال القانونية، وفي هاتين الحالتين يجوز لصاحب الطلب رفع طعن سلمي أو قضائي أما الجهات المختصة.⁴

¹. عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص.149.

². بالة عبد العالي، المرجع نفسه، ص. ص 149 150.

³. عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.64.

⁴. عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص.150.

ثانيا: شهادة التقسيم آلية رقابية على عمليات البناء:

يجوز القانون لكل مالك عقار مبني مستوفي لجميع الشروط القانونية الحق في تقسيمه إلى عقارين أو أكثر، شريطة إصدار شهادة تقسيم لها كآلية رقابية إدارية مسبقة قبل مباشرة أشغال التقسيم، وهو ما سنتعرض له بالدراسة في هذه الجزئية من خلال تحديد ماهيتها وإجراءات تسليمها.

1. ماهية شهادة التقسيم:

بخلاف رخصة التجزئة و التي تهتم بالعقارات الشاغرة فإن شهادة التقسيم تهتم بالعقارات المبنية، و نظرا لأهميتها في مجال التعمير سنتناول بالدراسة تعريفها وإجراءات منحها.

أ. تعريف شهادة التقسيم وخصائصها:

تطبيقا لنص المادة 59 من القانون رقم 90/29، جاءت المادة 33 من المرسوم التنفيذي في 15/19، لتعرف شهادة التقسيم على أنها: «وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام...».

وعرفت من طرف الفقه على أنها وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.¹

كما عرفت بأنها: «وثيقة تصدر من جهات إدارية مختصة تخول لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية».²

من خلال ما سبق يمكن أن نعرف شهادة التقسيم على أنها "وثيقة تعد وفق نموذج معين³ تسلّم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه، لصاحب الملكية العقارية المبنية أو موكله، بغرض تقسيمها إلى قسمين أو أكثر".

¹ الزين عزري، "قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها"، المرجع السابق، ص.68.

² يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص.214.

³ نموذج قرار شهادة التقسيم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15/19، ص.32.

يتضح من هذه التعريفات أن شهادة التقسيم تتميز بأنها وثيقة إدارية إلزامية،¹ تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على طلب المالك أو موكله دون سواهما، وتختص بالملكية العقارية المبنية فقط، لترتب أثرا قانونيا يتمثل في تقسيم هذه العقارية المبنية إلى قسمين أو أكثر.

ب . الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم:

بالرغم من أن المنظم الجزائري اعتبر شهادة التقسيم عبارة عن وثيقة إدارية، بموجب نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم، إلا أنه في نفس الوقت منح لها صفة القرار من خلال النموذج الملحق به والصادر في نفس الجريدة الرسمية.²

بالنظر الى خصائص شهادة التقسيم المبنية أعلاه نستنتج بأن الطبيعة القانونية لهذه الشهادة هي قرار إداري، وكان على المشرع والمنظم الجزائري توحيد المصطلحات القانونية وضبطها لوضع حد للتأويلات والتفسيرات.

ج . أهمية شهادة التقسيم ونطاقها تطبيقها:

تعد شهادة ملزمة لكل مالك لبناية يرغب في إحداث حصص مستقلة من خلالها يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه حتى تمكنه من الشهادة لضمان عدم وقوع أخطار أو أضرار به.³

ونظرا لأهميتها فقد إشرطها المشرع في عديد من التصرفات القانونية كالتصرفات الواردة على حصص مفرزة من الملكية المبنية بموجب عقد رسمي أمام الموثق، وكذا إنهاء حالة الشيوع في

¹. رغم من أن النموذج المحدد لها جاءت صياغته بعبارة قرار يتضمن شهادة تقسيم، وهو ما نعتبره عدم تجانس في المصطلحات المستخدمة في المرسوم التنفيذي 19/15.

². عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص.137.

³. نورة منصور، المرجع السابق، ص 69.

العقارات المبنية، أما العمارات ذات الملكية المشتركة، فإن المطلوب هو إعداد جدول وصفي للتقسيم فقط، دون حاجة إلى شهادة التقسيم.¹

2. إجراءات تسليم شهادة التقسيم:

أخضع المشرع الجزائري شهادة التقسيم لجملة من الإجراءات الواجب إتباعها بدءا بتقديم طلب ثم دراسة الملف والفصل فيه كمرحلة أخيرة.

أ. تقديم طلب شهادة التقسيم

يقدم طلب الحصول على شهادة التقسيم من المالك أو موكله وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 15/19، مرفقا بسند ملكية العقار المراد تقسيمه، وكذا تصميم الموقع، والتصاميم الترشيدية... الخ، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع.²

ب. دراسة طلب شهادة التقسيم:

عملا بنص المادتين 35 و 37 من المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل و المتمم يتم تحضير ملف شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء و يتم استشارة نفس الهيئات المحددة قانونا.³

حيث تراعى في دراسة الملف مجموعة من الجوانب والمعايير المتعلقة بموقع البناء ونوعها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، وحدود القطعة الأرضية ومساحتها وشبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية... الخ.⁴

ج. البث في طلب رخصة التقسيم:

¹ وفقا للمذكرة الصادرة عن وزارة المالية . المديرية العامة للأموال الوطنية - بتاريخ 1994/03/29 تحت رقم 01251 فإنه يكفي للخروج من الشيوخ في العمارات المبنية إعداد الجدول الوصفي للتقسيم الذي يبين بوضوح الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك، ويحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة.

² المادتين 35 و 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم.

³ ليلي كميلى حبشي، المرجع السابق، ص. 226.

⁴ عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص. 140.

بعد دراسة الطلب والملف المرفق به، يحول للجهة المختصة،¹ وبالرجوع للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 29/90 المعدل والمتمم نجد بأن المنظم نص فقط على إختصاص رئيس المجلس الشعب البلدي بإصدار قرار رخصة التقسيم.

إذا توافرت الشروط القانونية اللازمة في الطلب والملف، وبناء على رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار شهادة التقسيم للمالك أو موكله يضبط فيه الإجراءات وإرتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على العقار المبني المراد تقسيمه، كما يحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.²

يتم تبليغ المعني بهذا القرار خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب ويجب عليه مباشرة التقسيم قبل إنقضاء مدة صلاحية هذه الرخصة المحددة بـ 03 سنوات من هذا التبليغ، ويتم إشهار القرار لدى المحافظة العقارية بإعتبار وأن شهادة التقسيم تقسم العقار إلى وحدتين أو أكثر.³

أما في حالة عدم استفاء الطلب المقدم من طرف المالك أو موكله، الشروط القانونية التي بينها سابقا فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرفض تسليم هذه الشهادة لطالبها.

كما أن سكوت الإدارة وعدم ردها عن الطلب بعد فوات الأجل المحدد لها قانونا يعد رفضا ضمنيا للطلب، وهو ما يفتح المجال لصاحب الطلب في الطعن الإداري والقضائي.⁴

وفي خلاصة هذا المبحث نستنتج بأن مخططات التهيئة والتعمير ومختلف الشهادات والرخص العمرانية تلعب دورا هاما في الرقابة على عمليات البناء لكنها غير كافية لوحدها كون مختلف أشغال عملية البناء تأخذ وقتا طويلا وتطراً عليها تغييرات، الأمر الذي وجب معه على الإدارة الإستمرار في مراقبة عملية البناء وهو ما سنتناوله في المبحث الثاني.

¹ أغفل المشرع الجزائري ذكر الجهة المختصة، أنظر في هذا الشأن سارة عبايدية، المرجع السابق، ص.210.

² عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.191.

³ وفقا لنص المادتين 38 و39 من المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم، أنظر في هذا الشأن عابدة ديم، "تسوية وضعية البنايات

غير المطابق في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 105، وعمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.193.

⁴ المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم.

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية اللاحقة على عمليات البناء:

بمجرد مباشرة مختلف أشغال البناء سواء تم إستصدار الرخص والشهادات العمرانية أم لا، يجب على الهيئات الإدارية المختصة معاينة مختلف ورشات الأشغال للتحقق من إستصدار الرخص المتطلبة قانوناً، من عدمه، وكذا لضمان عدم مخالفة أحكامها، ويتجسد ذلك في ضبط مختلف المخالفات والتصدي لها بوقفها أو الأمر بهدمها، أو توجيه الأطراف إلى تسويتها إدارياً لإضفاء الشرعية على البنايات المنجزة وحماية الأفراد والنظام العام العمراني على حد سواء.

بناء على ما سبق إرتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: المطلب الأول نخصه للرقابة أثناء تنفيذ الأشغال، أما المطلب الثاني سنخصه إلى الرقابة أثناء الإنتهاء من الأشغال.

المطلب الأول: الرقابة أثناء تنفيذ الأشغال

تلتزم السلطات الإدارية باتخاذ التدابير اللازمة للحد من ظاهرة البناءات العشوائية لذلك أسندت مهمة معاينة مخالفات البناء والتعمير لهيئات خاصة بإتباع إجراءات إدارية محكمة، وهو ما سنتناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: الإجراءات الشكلية لضبط مخالفات البناء:

لإضفاء الشرعية على أعمال السلطات الإدارية لاسيما ما يتعلق بصلاحياتها في ضبط مخالفات التعمير والتي تمارسها كاستثناء للتخفيف على الجهات القضائية، عمد المشرع والمنظم إلى تحديد المخالفات المتعلقة بالبناء بدقة وعليه سنحاول تحديد المخالفات المتعلقة بالبناء، وكذا التعرف على مختلف الأجهزة الإدارية المكلفة بضبط هذه المخالفات سواء في قوانين التعمير أو في القوانين الخاصة.

أولاً: تحديد المخالفات المتعلقة بالبناء:

بتفحص قوانين التهيئة والتعمير نجد بأن المشرع الجزائري رغم أنه تناول الرخص والشهادات الإدارية المنظمة للعمران بنوع من التفصيل والدقة، غير أنه فيما يتعلق بالمخالفات العمرانية المترتبة عنها أشار إليها بإختصار في القسم الثاني من الفصل السابع من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة

والتعمير المعدل والمتمم من خلال نص المادة 76 ومكرراتها الخمسة، وحصرها في مخالفتي البناء بدون رخصة والبناء المخالف لرخصة البناء¹.

وبصدور القانون 08/15 المحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها نجده أضاف مخالفة عدم إتمام البناء خلال الأجل المحدد برخصة البناء ومخالفات إنشاء تجزئة أو مباشرة البناء فيها أو التصرف في جزء منها بالبيع دون إصدار رخصة التجزئة وذلك من خلال المواد من 74 إلى 79 منه.

كما أضاف المشرع بموجب القانون 18/23 المتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها،² جريمة تشييد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة المستحوذ عليها دون وجه حق، وجريمة القيام أو الترخيص عن علم بربط بنايات و/أو المنشآت التي تم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة بالطرق و الشيكات النفع العمومي.

ما يلاحظ على هذه النصوص القانونية وأنها كلها جاءت بمناسبة سرد العقوبات المقررة لمخالفات التعمير، وأن المشرع الجزائري لم يتناولها بالتفصيل بمنأى عن هذه العقوبات، ناهيك على أنها نصوص متفرقة وغير كافية لضبط مختلف مخالفات التعمير لاسيما وأنها شملت فقط مخالفات رخصتي البناء والتجزئة فقط دون باقي الرخص.

وعليه وبناء على ما سبق فإنه إرتأينا التعرض لمختلف مخالفات التعمير من خلال دراسة المخالفات المتعلقة بكل رخصة على حدى بداية من رخصة البناء ومرورا برخصة التجزئة إلى غاية رخصة الهدم.

¹. المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.ج.ع.ج.ع.32، الصادرة بتاريخ 25 ماي 1994، جاء في المادة 59 منه إلغاء المادتين 76 و78 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وتضمنت المادة 50 منه تفصيل لمختلف أنواع مخالفات رخصة البناء، لكن بموجب القانون 05/04 المتضمن تعديل القانون 29/90 السالف الذكر، تم إعادة إدراج المادة 76 من القانون 29/90 مع إضافة المكررات الخمسة لها، والابقاء على حذف المادة 78 من القانون 29/90، وتم إلغاء المواد من 50 إلى 54 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المذكور أعلاه.

². القانون رقم 18/23 المؤرخ في 28/11/2023، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، ج.ر.ج.ع.ج.ع.76، الصادرة بتاريخ 30/11/2023.

1. المخالفات المتعلقة برخصة البناء:

تعد المخالفات المتعلقة برخصة البناء من أكثر المخالفات إنتشارا رغم كثرة النصوص القانونية المنظمة لها، ومرد ذلك يرجع بالدرجة الأولى الى نقص الوعي القانوني لدى المواطن الذي يبحث عن البديل لهذه الإجراءات الإدارية المسبقة وتعقيدها، و يحبذ تشييد بنايته أولا ثم وضع الهيئات الادارية أمام الأمر الواقع لتسوية وضعيته بنايته المشيدة لاحقا.

وتظهر مخالفات رخصة البناء في صورتين إما مباشرة الأفراد لتشييد بناياتهم بدون رخصة أو مخالفة مقتضيات هذه الرخصة، وهو ما سنتناوله بالدراسة في هذه الجزئية.

أ. مخالفة البناء بدون رخصة:

تجد هذه المخالفة تأسيسها القانوني في النص المادة 76 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم على أنه: "يمنع الشروع في أشغال بدون رخصة..."، ورغم أن هذا النص القانوني أورد عبارة رخصة دون أن يبين بدقة ما هي الرخص التي يقصدها المشرع، لكن وباعتبار أن تشييد البناء تحكمه رخصة البناء بالدرجة الأولى فإن هذا المنع يشملها، وهو ما أكدته المادة 79 من القانون 08/15 فقد نصت على أنه "يعاقب ... كل من يشيد بناية بدون رخصة بناء".¹

تطبق مخالفة تشييد بناية بدون رخصة البناء على جميع الأشغال التي إشتراط القانون فيها إستصدار رخصة البناء قبل مباشرتها، المبينة أعلاه، سواء كانت الأرض المشيد فوقها البناية قابلة للتعمير أو كانت ذات طابع فلاحي،² كما تشمل حتى البنايات المشيدة على أراضي الدولة كما جاء بنص المادة 24 من القانون 18/23 السالف الذكر.

¹. أنظر الملحق رقم 02

². المادة 77 من القانون 29/90 المعدلة بموجب المادة 105 من القانون رقم 11/17، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 76. الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017، حصرت مجال ضبط هذه المخالفات في مجال تطبيق هذا القانون فقط، غير أن الإجتهد القضائي أكد في قراراته و أن مجال تطبيق رخصة البناء يشمل كذلك الأراضي الفلاحية، بموجب القرار رقم 462239 المؤرخ في 25/03/2010 عن غرفة الجنح و المخالفات للمحكمة العليا "غير منشور"، أورده عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص 102.

تتعدد صور مخالفات البناء بدون رخصة فهي تشمل مباشرة المعني الأشغال المبينة أعلاه دون أن يستصدر رخصة بناء من الجهات الإدارية المختصة، أو أن يستمر في التشييد رغم إنتهاء صلاحية الرخصة، أو بعد صدور قرار سحبها أو إلغائها من الجهات الإدارية المختصة.¹

ب . مخالفة عدم مطابقة أشغال البناء للرخصة:

نصت عليها المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ويقصد بهذه المخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، ويتحقق ذلك إذا خالف المعني المخططات والتصاميم والوثائق البيانية والتقنية التي منحت على أساسها هذه الرخصة، أو في عدم تنفيذ المعني للتحفظات والإلتزامات الواردة برخصة البناء، وكذا عدم احترام المقاييس التقنية للبناء، وعدم احترام الارتفاعات العمومية ... الخ.²

2 . المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة:

تبرز صور مخالفات رخصة التجزئة في حالتين، إما غياب رخصة التجزئة أو مخالفة أحكام رخصة التجزئة.

أ . غياب رخصة التجزئة:

تظهر صورة هذه المخالفة في حالة إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو مباشرة أشغال التجهيز أو التصرف بالبيع فيها دون الحصول على الترخيص الإداري، أو التصرف بالبيع فيها وإما بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية في غياب رخصة التجزئة.³

¹. القرار الصادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 060718، المؤرخ في 31/03/2011، مجلة مجلس الدولة، ع.12، 2014، أورده

: جمال سايس، أحدث الاجتهادات القضائية رخصة البناء، منشورات كلينيك، ط.01، 2019، ص. 73.

². صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص 182.

³. المواد 3، 74، 75 و 77 من القانون 15/08 المعدل و المتمم، المرجع السابق.

تعد هذه المخالفات غير ظاهرة للعلن في بدايتها مما يتعذر على الجهات الإدارية المختصة ضبطها في بادئ الأمر كون عملية التجزئة تكون سرية من المالك، لكن بمجرد مباشرة أشغال البناء في شكل وحدات منفصلة دون وجود الرخص الإدارية المسبقة، أو في حالة التصرف بالبيع للغير لجزء من القطعة الأرضية دون حيازة هذه الرخصة، تظهر هذه المخالفات للعلن وهو ما يشكل عائقا مستقبلا كون الوحدات المستحدثة غير مربوطة بمختلف الشبكات والتهيئة.

وتظهر جليا هذه الحالات في حالة في الأراضي المملوكة على الشيوع وتصرف المالك بالبيع في جزء منها، فالقانون لم يشترط رخصة التجزئة لفرز حصة كل شريك قضائيا.¹

تشمل مخالفات غياب رخصة التجزئة حالة عدم إستصدارها من الجهات المختصة، أو حالة إنتهاء صلاحيتها إذا لم يشرع في أشغال التهيئة رغم مرور 03 سنوات من تاريخ التبليغ بها، أو إذا لم ينتهي من أشغال التهيئة في الأجل المحدد فيها.²

ب . مخالفات عدم تنفيذ أحكام رخصة التجزئة:

تحدث هذه المخالفات بعد إستصدار رخصة التجزئة من مالك القطعة الأرضية وفقا للإجراءات المقررة قانونا لذلك لكن هذا الأخير يمتنع عن تنفيذ الالتزامات المتضمنة في هذه الرخصة و التي تهدف إلى جعل الأرض المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال تزويدها بمختلف الشبكات كشبكة الطرق والماء والكهرباء والغاز وغيرها.³

3 . المخالفات المتعلقة برخصة الهدم:

¹ . التعليم الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 12/02/1995 ألزمت المحافظ العقاري بإشهار أحكام وقرارات إنهاء حالة الشيوع دون طلب رخصة التجزئة، لكن عمليا الخبير يجد صعوبة في ذلك كون أشغال الربط بالشبكات والتهيئة مسألة جد معقدة ولا يمكن لخبير واحد إعداد مخطط لها، من جهة، ناهيك على أن عرض مشروع القسمة على المصالح التقنية للبلدية لإبداء رأيها لا يكفي.

² . عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.127.

³ . المادة 04 من القانون 08/15، أنظر كذلك عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع نفسه، ص.29.

رغم أهمية هذه الرخصة في تغيير شكل وحجم المبنى اللذان يعتبران من النظام العام وفي حالات أخرى إزالته تماما، إلا أن المشرع لم يتطرق صراحة من القانون 29/90 إلى هذه المخالفة، وإنما يمكن استنتاج ذلك من خلال نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06،¹ لما أشارت إلى محاضر مخالفات قواعد البناء والتعمير والتي من بينها محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

كما أن المشرع الجزائري لم يحدد المخالفات المتعلقة بالترميمات والإصلاح التي تهدف إلى هدم بعض الجدران، ومداخل بنايات رغم أن ضوابط التعمير فرضت تراخيص للقيام بهذه العمليات. تجدر الإشارة أن هناك عدة مخالفات لم ينص عليها المشرع الجزائري صراحة في قانون التعمير، خاصة المخالفات المتعلقة بالهدم أو الترخيص بالترميم كعدم اتخاذ الإحتياطات اللازمة السلامة المارة عند القيام بالهدم خصوصا إذا كان المبنى بجوار شارع عمومي أو طريق يعبرها المواطنون.

ثانيا . الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة مخالفات البناء

حاول المشرع الجزائري من خلال مختلف قوانين التهيئة والتعمير وكذا القوانين الخاصة وضع أجهزة إدارية مختصة تضمن مستخدمين من هيئات إدارية مختلفة ويرتب مختلفة، وأوكل لها مهمة معاينة وضبط المخالفات العمرانية، وفي سبيل تحقيق هذه الغاية تم منحهم الوسائل المادية والقانونية لممارسة مهامهم من خلال تحرير محاضر معاينة المخالفات.²

وعليه سوف نتعرض بالدراسة في هذه الجزئية لمختلف الجهات المكلفة بمعاينة مخالفات البناء في قوانين التعمير وكذا في القوانين الخاصة.

1 . الجهات المكلفة بمراقبة المخالفات العمرانية في قوانين التعمير:

¹. المرسوم التنفيذي رقم 66/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 06.الصادرة بتاريخ 05/02/2006.

². صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص 186.

نصت المادة 73 من القانون 29/90 المعدل و المتمم¹ على أنه: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت". نستنبط من خلال هذا النص القانوني وأن المشرع أوكل مهمة معاينة مخالفات البناء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الأعوان المؤهلين قانونا.

أ. معاينة المخالفات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص الأصيل في مراقبة كل الأعمال العمرانية أو البناء المقامة في حدود اختصاصه الإقليمي بإعتبار وأنه هو من يصدر أغلب الرخص والشهادات العمرانية من جهة، وبإعتباره الساهر الأول على الحفاظ على النظام العام العمراني من جهة ثانية.

تجدر الإشارة هنا وأنه قبل تعديل هذه المادة القانونية كان الوالي يشارك رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه المعاينات، إضافة الى أنه تم إضفاء صيغة الإلزام عليها و هو ما سيدعم مركزه بإعتباره سلطة محلية مستقلة تحقيقا لأهداف الرقابة والضبط الإداري المعترف له بها.² ونظرا لما تتميز به قواعد العمران من تقنيات معقدة يصعب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إكتشافها ومعاينتها لوحده لعدم تخصصه بشؤون التعمير، لذا وجب عليه عند قيامه بعملية المراقبة أن يكون مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا، وهذا ما يجعل رئيس المجلس الشعبي البلدي نظرا لعدم تخصصه في تبعية لما يمليه عليه هذا العون المتخصص.³

¹. تم تعديلها بالقانون 05/04 السالف الذكر.

². الزين عزري، دور القاضي الاداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، "مجلة مجلس الدولة"، عدد خاص بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، ص.56.

³. حنان بلرباط، "سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 01، 2013/2012، ص.107، متاح على الرابط <https://.theses.algerie.com> أطلع عليه بتاريخ 30 ماي 2024.

ب . معاينة المخالفات من طرف الأعوان المكلفين:

لقد خول المشرع الجزائري من خلال نص المادة 76 مكرر¹ من القانون 29/90 المعدل والمتمم معاينة المخالفات العمرانية زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية إلى أشخاص أهل اختصاص خاصة من الناحية التقنية وهم مفتشي التعمير، وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

وتطبيقا لنص هذا القانون أصدر المشرع المرسوم التنفيذي 55/06 والذي في مادته رقم 02 قام بتفصيل الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات كما يلي:

. مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91/255 المؤرخ في 14 جويلية 1981 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن.

. المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:

. رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

. المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

. المهندسين المعماريين والمهندسين (الهندسة المدنية).

. المهندسين التطبيقيين في البناء، الذين يحوزون خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان

التعمير.

. التقنيين الساميين (في البناء) ذو خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

. الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين:

. رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

. المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

¹. التي تم إدراجها بتعديل 04/05 كما سبق بيانه.

. المهندسين المعماريين والمهندسين (الهندسة المدنية).

ويعين هؤلاء على قائمة اسمية بمقر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير¹، ويؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة²، ونظرا لخطورة المهمة والعراقيل التي يواجهها الأعوان في الميدان وتفاديا لكل العراقيل التي من شأنها الحد من مهامهم، مكنهم المشرع من تسخير القوة العمومية³.

وتجدر الإشارة إلى أن القانون 08/15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها قام باستحداث فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو الورشات والمجاز البنائيات، تتشكل كل فرقة من ثلاث (03) إلى أربع (04) أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكناه، يعينون من بين المستخدمين التابعين لمفتشية التعمير، المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق (في البناء)، التقنيين السامين (في البناء)، المتصرفين الإداريين.

2. الأجهزة المكلفة بمراقبة المخالفات في القوانين الخاصة:

إلى جانب الأجهزة المنصوص عليها بموجب قوانين التعمير المبينة أعلاه، تتدخل أجهزة أخرى متعددة لضبط مخالفات التعمير بموجب قوانينها الخاصة، وتتعدد هذه القوانين الخاصة بتعدد هذه الأجهزة والتي يصعب تعدادها وما يمكن الإشارة إليه في دراستنا هو أهم هذه الأجهزة كشرطة العمران وحماية البيئة، والشرطة القضائية، والهيئة الغابية التقنية.

أ. شرطة العمران وحماية البيئة:

¹. المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06.

². المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³. المادة 76 مكرر 01 من نفس القانون.

تم إنشاء أول فصيلة شرطة العمران وحماية البيئة بموجب قرار صادر عن المديرية العامة للأمن الوطني،¹ وهي تابعة للمصالح الولائية للأمن العمومي، تتكفل شرطة العمران بمحاربة المباني اللاشعرية من خلال تحرير محاضر معاينة المخالفات وإرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي، كما أنها تقوم بمساعدة المصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية بوضع التشكيلات الأمنية عند تنفيذ قراراتها الإدارية.²

ولتفعيل دورها الوقائي و الردعي في مجال الرقابة على البناء تم توجيه تعليمات من السيد رئيس الجمهورية في إجتماع مجلس الوزراء الذي ترأسه بتاريخ 11/01/2022 على ضرورة مراجعة قانون التعمير وفق مخطط عمراني حقيقي وأمر بإستحداث شرطة العمران ضمن مراجعة قانون التعمير وتمثيلها في كل أحياء بلديات الوطن.³

ب . ضباط وأعاون الشرطة القضائية:

هم موظفون منحهم القانون صفة الضبطية القضائية مكلفون خلال مرحلة التحقيق التمهيدي بالكشف عن نوع الجريمة وجمع الاستدلالات عنها وعن المساهمين فيها باعتبارهم فاعلين أصليين وشركاء فيها، يقومون بتحرير محاضر بشأنها وتقديمها لوكيل الجمهورية المختص إقليميا لإتباع الإجراءات القانونية المخولة له قانونا بهذا الشأن.⁴

ج . الهيئة التقنية الغابية:

يتمتع موظفي المحافظات الولائية للغابات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95/333 المؤرخ في 25 أكتوبر 1995، بصفة الضبطية القضائية وهو ما يعطيهم صلاحية القيام بمهام الضبط

¹. القرار رقم 5087 المؤرخ في 1983/05/09، المتعلق بتأسيس شرطة العمران و حماية البيئة.

². حنان بلمرابط، المرجع السابق، ص.107.

³. أسماء شرفي، الحماية القانونية للأماكن الوطنية التابعة للدولة في ظل القانون 18/23، محاضرة في إطار ندوة مبرمجة بمقر ولاية عين تموشنت حول القانون 18/23، المتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها، 2024/2023، ص.09.

⁴. الأمر رقم 155/66، المؤرخ في 08 جوان 1966، المتعلق بقانون الإجراءات الجزائية، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 48 الصادرة بتاريخ 10 جوان 1966، تحدد الاشخاص الذين يتمتعون بصفة ضابط الشرطة القضائية.

تم إستحداث خلايا محلية لرصد ظاهرة التعدي على أراضي الدولة كما جاء بنص المادة 08 فقرة أخيرة من القانون 18/23، في إنتظار صدور النص التنظيمي الخاص بها، كما منح الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية القيام في كل وقت بزيارة ميدانية وطلب التحقيقات اللازمة التي يرونها ضرورية و الاطلاع على المستندات الإدارية المتعلقة بأراضي الدولة.¹

كما نصت المادة 11 من نفس القانون على الأجهزة المكلفة بمعاينة الجرائم الواقعة على أراضي الدولة، بالإضافة لشرطة العمران، وضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعون لأملاك الغابات، ومفتشو البيئة والسياحة ومفتشو وأعوان حماية التراث الثقافي، أضافت مفتشو أملاك الدولة المختصين إقليميا و الذين يعملون تحت سلطة رئيس المفتشية،² وكذلك أعوان إدارة الفلاحة،³ و أعوان شرطة المياه.⁴

وبناء على ما سبق بيانه ورغم أن المشرع الجزائري أوكل لجهات متعددة تابعة لأكثر من سلطة مهمة ضبط ومتابعة المخالفات الواردة على عمليات البناء، لكن ذلك لم يحقق النتائج المرجوة منها نظرا لما يشهده مجال العمران من فوضى، بسبب العجز عن وضع حد للمخالفات العمرانية لعدة أسباب، مما يتعين معه البحث عن الإجراءات المتبعة من طرف الإدارة للتصدي لمخالفات البناء وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: إجراءات معالجة مخالفات التعمير والبناء:

¹. المادة 04 من القانون 18/23.

². المادة 02 من القرار المؤرخ في 1991/06/04، المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة و الحفظ العقاري، ج.ج.ع.ج.ع. 38، الصادرة بتاريخ 1991/08/14، وكذلك المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بحماية الأراضي التابعة بأملاك الوطنية. إخطار الوكالة القضائية للخزينة للتأسس كطرف مدني، مؤرخة في 20/12/2023 تحت رقم 18830.

³. القانون 03/10 المؤرخ في 2010/10/15، المحدد لشروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 46، الصادرة بتاريخ 2010/08/18، و المرسوم التنفيذي رقم 06/11، المؤرخ في 10/01/2011، المحدد لكفاءات إستغلال الأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة المخصصة أو الملحقة بالهينات و المؤسسات العمومية، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 02 الصادرة بتاريخ 2011، أجازوا للديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة المراقبة على المستثمرات الفلاحية في أي وقت.

⁴. القانون رقم 12/05، المؤرخ في 2005/08/04، المتعلق بالمياه، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 60، الصادرة بتاريخ 2005/09/04.

إن تحرير محاضر معاينة مخالفات التعمير من قبل الأجهزة المكلفة قانونا ووفقا للإجراءات القانونية يعد ضمانا قانونية للأفراد، من خلال تبيينهم بهذه المخالفات قصد التوقف عنها وتصحيح ما يمكن تصحيحه، لتفادي ما قد ينتج عنها من أثار وخيمة تمس بمصلحته الشخصية وبمصلحة الغير وكذا بالنظام العام العمراني.

ونظرا لخطورة الصلاحيات الممنوحة للإدارة من أجل صد المخالفة التي تصل إلى حد هدم البناء وإزالة أثاره، فقد قيدها المشرع الجزائري بجملة من الإجراءات التي يجب على الإدارة اتباعها خلال معاقبة المخالف حتى لا تخرج هذه القرارات عن إطارها الشرعي.

وعليه سنحاول معالجة هذا الفرع في جزئيتين، الأولى نتعرض فيها إلى تحرير محاضر المخالفات، وأما الثانية نخصصها للآثار القانونية المترتبة عن تحرير هذه المحاضر.

أولا . تحرير محاضر المخالفات:

ألزمت المادة 73 من القانون 29/90 المعدل والمتمم المذكورة أعلاه الأعوان المكلفين بمعاينة مخالفة البناء والتعمير بالقيام بزيارات ميدانية للبناءات في طور الإنجاز¹ والقيام بالمعاينات الضرورية وطلب الوثائق الخاصة بالبناء للإطلاع عليها، وعليه فإن إجراء الزيارات الميدانية يعد الوسيلة القانونية للوقوف على المخالفات العمرانية وتحرير محاضر بشأنها وفقا لإجراءات وأشكال محددة مسبقا.

و عليه سنتناول في هذه الجزئية الزيارة الميدانية و أحكامها، إضافة الى مشتملات المحاضر المحررة و كيفية تبليغها.

1 . الزيارة الميدانية لورشات العمل:

¹ لكن عمليا و بإتصالنا بمصلحة التعمير على مستوى بلدية الإقامة صرح لنا بأن الشكاوى المختلفة المقدمة من طرف المواطنين و الذين لهم مصلحة في معاينة مخالفات التعمير ولاسيما المجاورين للمخالف تشكل الوسيلة الأنجع لخروجهم للمعاينات الميدانية، وبالتالي تعد وسيلة ثانوية لإيصال العلم لهم بوجود هذه المخالفات.

تتم المراقبة على المستوى الميداني عن طريق زيارة ورشات البناء والتجزئات المختلفة لدفع الأشخاص لاحترام مقتضيات قوانين التهيئة والتعمير، من خلال طلب رخصة البناء أو التجزئات والخضوع للالتزامات التي تنص عليها هذه الأخيرة.

ونظرا لأهمية المعاينة الميدانية باعتبارها فقد أجاز القانون للأعوان المكلفين بها إجرائها في أي وقت ليلا ونهارا و حتى في أيام العطل، ودون الزامهم بالإعلان المسبق عنها إذ يمكن إجراؤها بشكل مفاجئ.¹

أما عن الإجراءات الشكلية قبل الخروج للميدان للمعاينة فإنها تتم وفق جدول زمني للزيارة بعده رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير التعمير حسب الحالة، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي في كلتا الحالتين، إضافة إلى مدير التعمير والبناء بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وإلى الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة لمدير التعمير²، ويكلف في هذا الإطار رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليميا بمسك سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات حسب ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 55/06 السالف الذكر³.

أما بالنسبة لفرق المتابعة والتحقيق التي استحدثت بموجب القانون 15/08، فالمراقبة التي تقوم بها تكون وفق رزنامة زيارات تعد وفق نفس الإجراءات السالفة الذكر بإستثناء إضافة إقتراح رؤساء الفرق، ويلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليميا بمسك سجلات المتابعة والتحقيق والمعاينة كما هو الحال في المرسوم التنفيذي 55/06.

تهدف هذه الزيارات الميدانية إلى التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها، ومدى مطابقتها⁴ إضافة إلى وضع الإدارة موضع المسؤول عما ينجز من

¹. أنظر نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55/06 المذكور سابقا، وكذا المادة 68 من قانون 08/15 المذكور سابقا، وكذلك المادة 04 من القانون 18/23 المذكور سابقا.

². المادة 09 من المرسوم التنفيذي 55/06 السالف الذكر.

³. المادتين 64 و 65 من القانون 15/08 المذكور أعلاه.

⁴. المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 السالف الذكر.

بنايات مخالفة، لأن ذلك يرجع بالدرجة الأولى إلى سكوتها وعزوفها عن ممارسة صلاحياتها في فرض قواعد التعمير.¹

إن التنفيذ الإداري المباشر يمكن من مواجهة مخالفات البناء مبكرا لتدارك الوضع دون اللجوء إلى القضاء الذي يعرف بثقل إجراءاته في معالجة القضايا المعروضة عليه والفصل بأحكام تأتي فائدتها القانونية المرجوة منها في الوقت الغير مناسب.

2. مشتملات المحاضر وكيفية تبليغها:

عند معاينة المخالفة من قبل العون عند قيامه الزيارات والتفقدات الميدانية يقوم بتحرير محضر والذي يجب أن يكون في شكل المحاضر الملحقة بالمرسوم التنفيذي 55/06 .

أ. مشتملات المحاضر:

وفقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/06، فإن المحاضر تشمل معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء، أو التي شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، أو التي شرع فيها بدون رخصة هدم.

كما أضافت المادة 24 من القانون 08/15 محضر عدم المطابقة الذي يحزره الأعوان لدى زيارتهم للورشات المتضمنة البنايات المذكورة في المواد 19، 20، 21 و 22 من نفس القانون، والذين لم يستصدر أصحابها تصريح من رئيس المجلس الشعبي البليد المختص إقليميا.

أما عن مضمون هذه المحاضر فيجب أن تتضمن وقائع المخالفة بدقة وكذا التصريحات التي تلقاها العون المؤهل قانونا إضافة إلى توقيعه وتوقيع المخالف، وإذا رفض هذا الأخير يتم تسجيل ذلك في المحضر الذي يبقى صحيحا في كل الحالات إلى أن يثبت العكس،² ويتم تحرير هذه المحاضر وفق النماذج المرفقة بالمرسوم 55/06.

ب. تبليغ المحضر إلى الجهات المنصوص عليها قانونا:

¹. حنان بلمرابط، المرجع السابق، ص. 114.

². المادة 76 مكرر 2 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

بعد تحرير محاضر معاينة المخالفات العمرانية وفقا للإجراءات والأشكال المبينة أعلاه يقع على عاتق العون الذي حررها إلزام تبليغ هذه المحاضر إلى الجهات المنصوص عليها قانونا. تختلف الهيئات الواجب تبليغها تماشيا مع نوع المخالفة المتضمنة في هذه المحاضر فإذا كان المحاضر يخص معاينة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة يتم تبليغ كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة (72)¹.

أما إذا كان المحاضر يتعلق بمعاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة فيرسل إلى وكيل الجمهورية، وكذا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا أيضا في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة².

تجدر الإشارة هنا وأن آجال التبليغ المذكورة أعلاه شرعت قانونا لحث الأعوان المؤهلين قانونا بتسريع الإجراءات لما تنم عنه هذه المخالفات من أضرار وخيمة على الأفراد والمجتمع، لكن غياب الأثر المبطل لهذه المحاضر عن تجاوز هذه الآجال جعل من الأعوان المؤهلين يترثون في الإجراءات مما قد ينجم عنه من تفاقم للوضع وصعوبة تداركه مستقبلا.

أما عن المخالف أو الشخص المعني فيكتفي العون المعين للمخالفة بتمكينه من الإطلاع على هذه المحاضر في مكان المعاينة ويثبت ذلك بتوقيعه فيه، أما إذا رفض التوقيع بدون ذلك العون المعين في المحاضر كما سبق بيانه أعلاه، لكن من وجهة نظرنا فإن عملية الإطلاع لا تكفل للمعني حقه في التبليغ وإمكانية التظلم المسبق أمام الجهات الإدارية.

تبقى المحاضر المنجزة من قبل الأعوان المختصين قانونا من أهم وسائل الإثبات المعتمدة في ضبط مخالفات التعمير، وتعتبر حجة ودليلا على صحة محتواها إلى أن يثبت العكس، ويبقى دور الجهات الإدارية المختصة التي تتمتع بسلطة التنفيذ الإداري المباشر.

ثانيا. الأثار القانونية لمحاضر المخالفات:

¹. المادة 76 مكرر 04 من القانون 29/90 المعدل و المتمم.

². المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون.

بعد تبليغ الجهات المختصة بمختلف محاضر معاينة المخالفات العمرانية يأتي دور هذه الأخير للتصرف في هذه المحاضر ويكون ذلك وفق آليتين قانونيتين نصت عليهما المادتين 76 مكرر 04 و76 مكرر 05 المذكورتين أعلاه، وذلك إما بإتباع إجراءات مطابقة البناء وهو ما سنتناوله بالدراسة لاحقا في الفرع الثاني من المطلب الثاني.

أو بإصدار قرار الهدم الذي يعد أخطر إجراء إداري تلجأ إليه السلطات الإدارية في مجال البناء و يكون ذلك في حالة البناء دون رخصة بناء، أو في حالة إنشاء تجزئة دون رخصة تجزئة، وهو ما سنوضحه بالدراسة في هذه الجزئية.

1. هدم البناءات المشيدة بدون رخصة بناء:

بعد تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بمحضر معاينة المخالفات العمرانية من طرف الأعدان المؤهلين قانونا وفقا لما بيناه سابقا، يتم دراسة المحضر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وإذا تبين له المخالفة المرتكبة تدخل في إطار المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المعدل والمتمم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم،¹ في مدة أقصاها (08) أيام ابتداء من تاريخ استلامه محضر إثبات المخالفة، وإلا يحل محله الوالي ويصدر قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثون (30) يوما.

ينفذ قرار الهدم الصادر من طرف البلدية وباستخدام وسائلها، كما يمكن تسخير وسائل من طرف الوالي في حال عدم كفاية وسائل البلدية بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي،

¹ عمليا نلاحظ أن رؤساء المجالس الشعبية البلدية لا يمارسون هذه الصلاحية كما خولها لهم القانون وإنما يقومون بتوجيه الأطراف الى الجهات القضائية المختصة لإستصدار أحكام تقضي بإزالة المنشآت المشيدة بدون رخصة، رغم أن إجتهد المحكمة العليا مؤخرا إستقر على أن صلاحية هدم البناءات الفوضوية هي مكنة خولها القانون للإدارة في إطار تمتعها بصلاحيات الضبطية الادارية وبالنتيجة على القاضي الامتناع عن الاستجابة لطلبات الإدارة التي عليها استعمال صلاحياتها لا تفويضها لهيئات أخرى" وهو ما أكده القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 029665، المؤرخ في 25/04/25، مجلة مجلس الدولة، أورده عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص 108.

ويتحمل المخالف تكاليف الهدم ولرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على تلك التكاليف بكل الطرق القانونية المتاحة.

ما يعاب على المشرع الجزائري في هذه النقطة وأنه نص على هدم بنايات المشيدة بدون رخصة غير أنه لم يضبط ذلك بنصوص تكفل حقوق الأفراد رغم أن هذا الإجراء يمس بحقوقهم في الملكية المكفول دستوريا.

2. هدم البناءات المشيدة في التجزئات دون رخصة التجزئة:

تعتبر هذه المخالفة من ضمن المخالفات الخطيرة التي لا يمكن تداركها والتي تقوم على إثرها السلطة المحلية بهدم الأشغال المنجزة في تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة، لما سترتب عليها من مخالفة قواعد التهيئة والتعمير وصعوبة ربط هذه المنشآت المنجزة مستقبلا بمختلف الشبكات الضرورية.¹

تختلف النظام القانوني للهدم هنا عن الحالة السابقة المتعلقة بالبناء بدون رخصة حيث خصصها المشرع إلى إقامة تجزئة عقارية في ملك عمومي دون رخصة، أو ملكية خاصة غير مخصصة للبناء، كما جعل الإختصاص الشخصي بالتصدي لهذه المخالفة من إختصاص الوالي فقط، ومنح لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية الإلتماس من الوالي إصدار هذا القرار.

كما ألزم المشرع الوالي المختص بإتباع إجراءات قانونية محددة تبدأ بإصدار قرار إيقاف الأشغال في شكل قرار إداري يتضمن الأمر بإيقاف الأشغال محل المخالفة المراد وقفها وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه وهدم بنايات المشيدة، مع تحديد الأجل اللازم لتنفيذ هذه الأوامر، وكذا الأسباب الواقعية والمادية التي أدت بالوالي لإصدار هذا القرار تحت طائلة إعتبره هذا القرار غير مشروع.²

¹ نصت عليها المادة 73 من القانون 15/08 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

² بالرجوع لنص المادة 73 من القانون 15/08 نجدها لم تحدد الإجراءات والأشكال التي يستوجبها القانون في قرار إيقاف الأشغال، ولكن هذه القواعد نستنبطها من القواعد العامة التي تحكم القرارات الإدارية بإعتبار وأن هذا القرار هو قرار إداري.

لا يكفي مجرد صدور قرار إداري قاضي بإيقاف الأشغال أو الأعمال المخالفة، إنما لابد من تبليغ هذا القرار إلى ذوي الشأن، حتى يتمكن من يعلم بأمر وقف الأشغال الموجه له، لكن الإشكال هنا هو سكوت المشرع عن تحديد وسائل الإعلام، ونظرا لخطورة هذا الأجراء فإن الإعلام بصفة شخصية للمخالف في مكان إنجاز الأشغال بالتجزئات هو الوسيلة الأنجع لتحقيق الغاية المنشودة من هذا القرار وذلك قياسا على حالة البناء بدون رخصة وإشتراط توقيع المخالف على محضر يثبت ذلك.

وبعد إنقضاء الآجال القانونية المحددة من قبل الوالي في قرار إيقاف الأشغال دون تنفيذ المخالف الإلتزامات المتضمنة في هذا القرار يأمر الوالي بالقيام بأشغال الهدم ويتحمل المخالف المصاريف.

نخلص مما سبق أن الإدارة تمارس صلاحياتها للتصدي لمخالفات البناء وتقوم بضبط المخالفات وإصدار قرارات الهدم بشأنها، لكن في الواقع تبقى هذه القرارات دون تنفيذ، ومرد ذلك بعدم ترتيب المشرع لأية مسؤولية للإدارة عن الإمتناع عن تنفيذها، وعلى العموم فإن رقابة الإدارة لا تقف عند هذا الحد، بل تمتد عند الانتهاء من الأشغال وهذا ما سنتناوله في المطلب الثاني.

المطلب الثاني: الرقابة الإدارية اللاحقة عند إنتهاء الأشغال:

إلى جانب الرقابة القبليّة فإن المشرع في مادة التعمير فرض رقابة بعدية على أعمال البناء تضمن متابعة وفرض إحترام قواعد التهيئة والتعمير والتي تستمر حتى بعد إنجازها، من خلال إشتراط إستصدار شهادة المطابقة عند الإنتهاء من الأشغال، وكذا ضرورة إخضاع أشغال الهدم لرخصة مسبقة لتفادي الهدم العشوائي والغير منظم¹.

¹. هناك من يصنف رخصة الهدم على أنها من الرخص القبليّة على إعتبار و أنها تستصدر قبل مباشرة أشغال الهدم، و هناك من يصنفها على أنها من الرخص البعدية بعد الإنتهاء من الأشغال و هو الإتجاه الذي نؤيده لما تفرضه خطة الدراسة من ناحية و كذا لأن تنفيذها يكون في البيات المشيدة و التي يرغب أصحابها في تهديمها.

رغم هذا فإن النشاط العمراني المتزايد للأفراد أدى إلى انتشار البناءات الغير شرعية بشكل متسارع من الصعب التحكم فيه، مما دفع المشرع للبحث عن حلول لتدارك هذه الوضعية من خلال قانون يحقق تسوية الوضعية القانونية للبناءات المخالفة لأحكام التعمير القائمة. وعلى هذا الأساس سنتناول في الفرع الأول الأحكام المتعلقة برخصة الهدم وشهادة المطابقة كآلية رقابية إدارية لاحقة، أما الفرع الثاني سنتناول فيه إجراء التسوية وتحقيق المطابقة.

الفرع الأول: الرقابة الإدارية اللاحقة بواسطة عقود التعمير:

بعد الإنتهاء من تشييد البناية إذا أراد صاحبها هدمها ولأسباب خاصة به فيلزم باستخراج شهادة الهدم، أما إذا أراد إستعمالها و إستغلالها فيجب عليه استصدار شهادة المطابقة لضمان مطابقة بنائه للنصوص التشريعية و التنظيمية المعمول بها في مجال التعمير ولحماية بنيته من خطر الإنهيار مستقبلا وما يترتب عليه من أضرار له و للغير وللنظام العام العمراني، وهو ما سنتناوله بالدراسة في هذا الفرع:

أولاً: رخصة الهدم:

إذا كانت رخصة البناء والتجزئة تساهم في إحداث بناء جديد فإن رخصة الهدم تشترط في كل عملية هدم بناية قائمة أو آيلة للسقوط لأنها تشكل خطراً على الأشخاص والممتلكات،¹ ونظراً لأهميتها فقد أولاهها المشرع إهتماماً وجعلها تختلف عن باقي الرخص العمرانية من حيث أحكامها وآجال البث فيها وعليه سنحاول دراستها من خلال تحديد ماهيتها وإجراءات تسليمها.

1. ماهية رخصة الهدم:

يقصد بالهدم هنا كل عملية يقدم عليها شخص لهدم بناء قائم وهو يختلف عن الهدم كعقوبة لمخالفة نصوص قواعد التهيئة والتعمير،² ولدراسة مفهوم رخصة الهدم سوف نتعرض بالدراسة إلى تعريفها وخصائصها:

¹ يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص.198.

² صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص.228.

أ. تعريف رخصة الهدم وخصائصها:

لم يتطرق المشرع و المنظم الجزائري إلى تعريف رخصة الهدم وإنما ترك تعريفها للفقهاء، حيث عرفها جانب من الفقهاء على أنها: "القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد من إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"¹.

من خلال هذا التعريف يتضح أن رخصة الهدم هي قرار إداري يصدر بالإرادة المنفردة لرئيس المجلس الشعبي البلدي يحدث أثرا قانونيا يتمثل في محو أثر البناء القائم تماما بإزالته كلية أو بإزالة جزء منه.²

من خلال هذه التعاريف نستخلص بأن رخصة الهدم عبارة عن قرار إداري إنفرادي يصدر عن الجهة المختصة.³

كما أن رخصة الهدم تتميز بطابعها المسبق لوجوب إستصدارها قبل الشروع في أي أشغال هدم، والعام يلتزم بها كل شخص طبيعي أو معنوي ينتمي إلى القانون العام أو الخاص، والخاص كونها تفرض على أماكن محددة، والمادي العيني كونها تطبق على كل عمليات الهدم وترتبط بالعقار لا بشخص طالبها.⁴

ب. أهمية رخصة الهدم:

¹. الزين عزري، "قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها"، المرجع السابق، ص.57.

². عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.151.

³. أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19.15، "مجلة تشريعات التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون، تيارت، ع.14، ديسمبر 2017، ص 104، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 30 أبريل 2024.

⁴. عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص. ص 153. 154.

تكمن أهمية رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية، أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، وكذلك حماية حقوق الغير من خلال حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه الأخيرة.¹

ج . نطاق تطبيق رخصة الهدم:

وفقا لنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم يتحدد مجال تطبيق رخصة الهدم في البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي،² ويتعلق الأمر بالممتلكات الثقافية العقارية والمعالم التاريخية والمواقع الأثرية والمجموعات الحضرية أو الريفية كما جاء بنص المادة 08 منه، وهذا للحفاظ على هذه المناطق المحمية قانونا وعدم المساس بها.³

إضافة لما سبق، كذلك يشترط رخصة الهدم في حالة ما إذا كانت البناية آيلة للهدم وهذا ما يفهم من أحكام نص المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم، وذلك لتجنب مضار الجوار نظرا لما تشكله هذه البنايات من سند للبنايات المجاورة.⁴

تجدر الإشارة هنا أنه عمليا فإن رخصة الهدم تشترط قبل أية عملية هدم أو بناء ضمن أنسجة عمرانية أو بالقرب من الشبكات والطرق أو في المنحدرات وغيرها من الحالات، وهذا تطبيقا لنص التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 2017/09/07،⁵ وهو يعد إستدراك لما أغفله المرسوم التنفيذي 19/19 المعدل والمتمم، لما لهذه الأشغال من خطر على النظام العام العمراني.

¹. نورة منصور، المرجع السابق، ص. ص 5545.

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

³. القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 048608، المؤرخ في 25/02/2010، أورده: عمر حمدي باش، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص. 168، يقضي بمسؤولية البلدية عن هدم بناية بدون قرار هدم.

⁴. أمينة ركاب، المرجع السابق، ص. 105.

⁵. التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 2017/09/07، التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء و رخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و /أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

2. إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم:

إن عملية الهدم تتميز بالتعقيد والصعوبة في التنفيذ لما قد ينجر عنها من مساس بالأشخاص والأموال المجاورة للبنية محل الهدم، لذلك أحاطها المشرع بجملة من الإجراءات يتعين إتباعها تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهات المختصة وصولاً للفصل في الطلب وهو ما سنتعرض له بالدراسة في هذه الجزئية:

أ. تقديم الطلب:

يتم منح رخصة الهدم وفقاً لنص المادتين 72 و73 من المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم بناء على طلب يحرر وفق النموذج المرفق بهذا المرسوم، من طرف مالك البنية الآيلة للهدم أو موكله، أو الهيئة العمومية المختصة¹ ويودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل إستلام بنفس اليوم.

كما يستوجب على المعني أن يرفق طلبه بملف تقني يتكون من مجموعة من التصاميم والوثائق المؤشر عليها من طرف مهندس المعماري ومهندس مدني، على غرار تصميم الموقع الذي يسمح بتحديد موقع المشروع ومخطط الكتلة، بالإضافة إلى تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم والوسائل التي يتعين استعمالها.

أما إذا تعلق الأمر بهدم بنية مجاورة للبنىات الأخرى على بعد أقل من 03 أمتار يجب إرفاق محضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم والعتاد المستعمل، بالإضافة كذلك إلى مخططات مراحل الهدم، وآجالها، والأجزاء المراد هدمها.

وتنظيف التعلية الوزارية رقم 04 لسنة 2017 التصريح بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال الهدم ومحضر معاينة على مستوى الموقع محررين من طرف نفس المهندسين.²

¹. شريطة إرفاق ما يثبت هذه الصفة حسب الحالة.

². أمانة ركاب، المرجع السابق، ص.107.

ب . دراسة طلب رخصة الهدم:

تتم عملية دراسة ملف رخص الهدم من طرف الشباك الوحيد للبلدية، بنفس الأشكال المتبعة لدراسة طلب رخصة البناء التي أشرنا إليها سابقا، في أجل شهر واحد يبدأ احتسابه من تاريخ إيداع طلب رخصة الهدم،¹ تقوم فيه مصلحة التعمير التابعة للبلدية بجمع الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بعملية الهدم المبرمج.²

تخضع طلبات رخص الهدم إجباريا لدراسة تكميلية يقوم بها الشباك الوحيد للولاية بالنسبة للمشاريع التي تم التصريح بها بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط والتي نصت عليها التعليمات 04 لسنة 2007.³

ج . الفصل في طلب رخصة الهدم:

إذا كان ملف طلب الرخصة مستوفيا للشروط القانونية ويكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حدا لإنهيار البناية،⁴ يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بالموافقة ويسلم رخصة الهدم للمعني بعد أخذ رأي الشباك الوحيد للبلدية، غير أن المعني لا يمكنه مباشرة أشغال الهدم إلا بعد إنقضاء عشرين (20) يوما من تاريخ حصوله على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.⁵

أما إذا م يباشر المعني عملية الهدم خلال أجل خمس (05) سنوات، أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة (01)، أو إذا تم إلغاء الرخصة قضائيا، فإن رخصة الهدم تعد لاغية كما جاء بنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم.

باستثناء هاتين الحالتين التي يجبر فيهما رئيس المجلس الشعبي بإصدار قرار بالموافقة بقوة القانون فإنه في باقي الحالات له أن يصدر قرار برفض منح رخصة الهدم شريطة أن يكون قراره مسببا

¹. المادة 74 من نفس المرسوم التنفيذي.

². المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³. أمينة ركاب، المرجع السابق، ص.109.

⁴. المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁵. المادة 81 من نفس المرسوم التنفيذي.

ومعللا حتى يتمكن المعني من الطعن فيه إداريا وقضائيا وفقا للمادة 63 من القانون رقم 90/29، وكذا المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

تجدر الملاحظة أن رئيس المجلس الشعبي البلدي له أن يتخذ الاحتياطات الضرورية وكل التدابير الوقائية لضمان سلامة وحماية الأشخاص والممتلكات في الأماكن العمومية التي يمكن أن تحدث فيها كارثة أو حازت حيث يأمر في حالة الخطر الوشيك بهدم الجدران والعمارات والبنىات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما، لاسيما المتعلق بحماية التراث الثقافي، ويكون ذلك إصدار قرار بترميم الجدران أو المبنى أو البناية الآيلة للانهدام أو هدمها.¹

ثانيا: شهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة الآلية القانونية التي تمنح الإدارة العامة المختصة إمكانية مراقبة مدى احترام البنايات المشيدة لقواعد التهيئة والتعمير، كما أنها تضيء الشرعية على هذه البنايات المشيدة من حيث مطابقتها للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بعملية البناء والتعمير، وتسمح لصاحب البناء بإستعماله وإستغلاله في الأوجه المخصصة له.

لدراسة النظام القانوني لشهادة المطابقة سوف نتعرض لتحديد ماهيتها وإجراءات إستخراجها.

1 . مفهوم شهادة المطابقة:

شهادة المطابقة آلية قانونية للرقابة البعدية على الأشغال المنجزة، فهي بذلك لا تقل أهمية عن باقي الرخص والشهادات، وعليه سنتناول بالدراسة تعريفها وطبيعتها القانونية، ومجال تطبيقها.

أ . تعريف شهادة المطابقة وخصائصها:

لم يعرف المشرع ولا المنظم شهادة المطابقة، وترك مسألة تعريفها للفقهاء، حيث عرفها الدكتور عزري الزين على أنها: "وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك

¹ . المادة 89 من قانون البلدية 10/11 السالف الذكر.

أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء".¹

في حين عرفها الدكتور حمدي عمر باشا على أنها: "قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه الإدارية بموجب سلطتها الرقابية بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها".²

وهناك من عرفها بأنها: "قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تثبت من خلاله مطابقة الأشغال المتعلقة بها والتي تم إنهاؤها لرخصة البناء الصادرة بشأنها".³

من خلال هذه التعاريف نستنتج بأن شهادة المطابقة عبارة عن قرار إداري فردي له طابع وقائي وإلزامي، يصدر عن هيئة إدارية مختصة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، للمستفيد مسبقا برخصة البناء، ترتب أثرا قانونيا يتمثل في التصريح بإستعمال وإستغلال المنشآت المطابقة لأشغالها مع أحكام رخصة البناء.⁴

ب . أهمية شهادة المطابقة ومجال تطبيقها:

شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان السكن مخصصا لتقديم مختلف الخدمات للغير، وهو ما نصت عليه المادة 65 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ونظرا لأهميتها فقد إشتطت المادة 26 من القانون 11/94⁵ أن يكون العقار المبني المراد إتمام عقد بيعه قابلا للسكن وأن تكون المحلات مهيأة، وهذا لا يتم إلا من خلال تسليم شهادة

¹. الزين عزري، "قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها"، المرجع السابق، ص.66.

². عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.131.

³. عابدة ديم، "الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص.107.

⁴. أنظر في هذا الشأن عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص.153، وكذلك صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص.218.

⁵. القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية ج.ر.ج.ع.ج.ع.14، الصادرة بتاريخ

إذا كانت البناءات ذات استعمال سكني جماعي أو مستقبلية للجمهور، فإنه يكفي تقديم محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.¹ يترتب عن تخلف المعني عن القيام بهذا الإجراء في الآجال القانونية أن تتم عملية مطابقة الأشغال للرخصة المسلمة وجوبا من طرف رئيس لمجلس الشعبي البلدي.

ب . دراسة ملف طلب شهادة المطابقة:

تم عملية دراسة ملف شهادة المطابقة في حالة التصريح بانتهاء الأشغال في الأجل القانوني من طرف لجنة مراقبة المطابقة،² بعد إرسال الملف لها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وتكون الدراسة من خلال مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء والتركيز على مجموعة من المعايير كإقامة البناية ومقاسها وكذا غرض استعمالها وواجباتها و تحرير محضر بذلك.

أما في حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال دون تقديم تصريح من المعني، فإن السلطة المختصة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالمبادرة بعملية المطابقة من تلقاء نفسه، وذلك بنفس الأشكال السالفة الذكر.³

بعد قيام الأعوان المؤهلين بزيارة موقع البناية وتحرير محاضر حول مدى مطابقة الأشغال رخصة البناء المسلمة، يتم تحويل المحضر والملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة للجهة الإدارية المؤهلة للفصل في الطلب.

ج . إصدار قرار شهادة المطابقة:

¹ المادتين 63 و 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم، المرجع السابق .

² . تضم ممثلين مؤهلين قانونا مثل الحماية المدنية، وممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، ويتم إستدعاؤها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للإجتماع خلال 15 يوما من إيداع التصريح بإنهاء الأشغال من المعني الذي يبلغ هو الآخر بإشعار بالمرور تتضمن تاريخ إجراء عملية المعاينة قبل 08 أيام على الأقل من التاريخ المقرر للمراقبة حسب نص المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

³ . طبقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه، وفي جميع الحالات، سواء كانت رخصة البناء المسلمة مسبقا اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران،¹ بإصدار قرار إداري يخص ملف شهادة المطابقة ويكون إما بالموافقة أو الرفض.

بالنسبة لقرار الموافقة على طلب شهادة المطابقة يكون بناءا على محضر لجنة المراقبة الذي يبين مطابقة المنشآت التي تم الإنتهاء من أشغالها يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء في أجل لا يتجاوز 10 أيام إبتداء من تاريخ الخروج للمعاينة. أما رفض طلب شهادة المطابقة فيكون إذا بينت عملية التحقيق عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، مع إعلام المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابق للتصاميم المصادق عليها وتمنح له مهلة قانونية لا تتعدى 03 أشهر للقيام بإجراء المطابقة، فإن التزم المعني بما طلب منه تسلم له شهادة المطابقة، وإن لم يلتزم يتم رفض طلبه.²

وتمنح شهادة المطابقة كقاعدة عامة تمنح على كافة البناية، غير أنه إستثناءا يمكن أن تمنح على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، في حالة ما إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الإنتهاء من أشغاله حسب الفقرة الأخيرة من المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

أكد المشرع الجزائري على أن سكوت الإدارة وعدم ردها على الطلب المقدم خلال الآجال القانونية يعتبر رفضا ضمنيا للطلب وأجاز له الطعن فيه وفي قرار الرفض الصريح إداريا وقضائيا بنفس الأشكال والإجراءات المتبعة في الطعن ضد قرار رفض رخصة البناء.³

تجدر الإشارة وأن تقييد منح شهادة المطابقة بضرورة إستصدار رخصة بناء مسبقة قيد الأفراد والإدارة معا وجعل المشرع والمنظم يحاول إيجاد حلول للوضعيات التي لم تستصدر فيها رخصة

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

² . يشرع في الملاحقات القضائية المنصوص عليها في المادة 78 من القانون رقم 90/29.

³ . المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

البناء، أو التي استصدرت فيها هذه الشهادة لكن الأشغال جاءت مخالفة لها، وهو ما يتجسد من خلال إجراءات تسوية البناءات وتحقيق مطابقتها وهو ما سنتناوله في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في تسوية البناءات وتحقيق المطابقة:

رغم الوسائل القانونية الممنوحة للإدارة من أجل فرض رقابة فعلية على عمليات البناء، إلا أن ظاهرة البناء الغير القانوني بمختلف أشكاله عرفت توسعا كبيرا، مما دفع المشرع إلى إصدار قوانين تتعلق بتسوية هذه البناءات وتحقيق مطابقتها، وبعتبر أول نص قانوني صدر في هذا الشأن المرسوم رقم 212/85¹، ونتيجة لفشل هذا المرسوم في ظل تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي صدر القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والذي يهدف بالدرجة الأولى إلى وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقتها.

لكن الإدارة إصطدمت بعدة معوقات وصعوبات حالت دون تحقيق الأهداف المرجوة من هذا القانون لاسيما فيما يخص تسوية وضعيات البناءات غير المطابقة لتعليمات رخص البناء المسلمة، والتي بقيت بدون تسليم شهادات المطابقة، ولضمان رفع هذه العراقيل صدر النص التنظيمي الذي يحدد شروط تسوية هذه البناءات² بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/22³، والذي جاء بأحكام منفصلة عن تلك الواردة في القانون 15/08 الذي ينتهي مفعوله في 03 أوت 2022.

¹ المرسوم رقم 212/85، المؤرخ في 13 أوت، يحدد شروط تسوية أوضاع شاغلي قطع أرضية عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج.ر.ج.ع.ج.ع.34، الصادرة في 14 أوت 1985. (ملغى)، والتعليم الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، ج.ر.ج.ع.ج.ع.34، صادر في 14 أوت 1985.

² كريمة العيفاوي، تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22، "مجلة الفكر القانوني والسياسي"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، ع.01، 2022، م.06، ص.576، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 30 أبريل 2024.

³ المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المؤرخ في 02 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج.ر.ج.ع.ج.ع.9، الصادرة في 3 فيفري 2022.

وعليه سنتناول في هذا الفرع دراسة تسوية البناءات في إطار القانون 15/08 (أولا)، وفي ظل المرسوم التنفيذي رقم 55/22 (ثانيا)

أولاً: تسوية البناءات في إطار القانون 15/08:

حاول المشرع الجزائري بموجب القانون 08/15 وضع حد للفوضى العمرانية التي تعاني منها المدينة الجزائرية، بسبب ظاهرة البناء الغير قانوني وشغل المساكن قبل إتمامها ومطابقتها، وكذا عدم تهيئة التخصيصات المسلمة بشأنها رخص التجزئة،¹ وذلك بهدف وضع حد لعدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقتها من خلال تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير، وكذا تحديد شروط شغل واستغلال هذه البناءات، وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهيب بانسجام كما جاء بنص المادة الأولى منه.

لذلك سنتناول بالدراسة مجال تطبيقه وإجراءات التسوية في ظله.

1/ مجال تحقيق المطابقة:

لقد ميز المشرع الجزائري في ظل القانون 08/15 بين البناءات الغير قانونية القابلة لتحقيق المطابقة والبناءات الغير قانونية الخارجة عن مجال تطبيقه:

أ. البناءات غير قانونية القابلة لتحقيق المطابقة:

يتحدد مجال تطبيق تحقيق المطابقة وفقا لنص المادتين 14 و15 من القانون 08/15 في البناءات المنتهية بها الأشغال أو في طور الإتمام بشرط أن تكون قبل نشر هذا القانون، سواء تحصل صاحبها على رخصة بناء مسبقة، أو لم يتحصل على رخصة بناء.

ب. البناءات غير القانونية المستثناة من تحقيق المطابقة:

يستثنى من تطبيق أحكام القانون 15/08 السالف الذكر حسب نص المادة 13 منه البناءات التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها، بما فيها إجراءات تحقيق المطابقة وإتمام الإنجاز.

¹. صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص. 242.

كما يستثنى كذلك من إجراء المطابقة البناءات موضوع للهدم بعد معاينتها من طرف الأعوان، والبناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية والغابية إلا إذا تقرر إدماجها في المحيط العمراني، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لانزلاق التربة، وكذلك البناءات المشيدة خرقة لقواعد الأمن أو التي تشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع، أو تلك الواقعة في المناطق المحمية أو على قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات.¹

2. إجراءات تحقيق المطابقة وإتمام إنجازها:

تبدأ بتقديم التصريح وصولاً إلى الفصل في الملف وإصدار القرار وتنفيذه.

أ. تقديم التصريح بتحقيق المطابقة وإتمام الإنجاز:

وفقاً لنص المواد 07، 23، 25 و 26 من القانون 15/08 يجب على مالكي وأصحاب المشاريع والمتدخلين المؤهلين قانوناً عند إتمام بناياتهم في الآجال القانونية، أن يقدموا تصريحاً،² إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل يسلم لهم، يتضمن البيانات الخاصة بالمعني وبالبنائة المشيدة وبالوعاء العقاري المشيد فوقه البناء، وتاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الإقتضاء. ويرفق هذا الملف وجوباً إذا كانت البنائة غير متممة بأجل إتمام البنائة وبيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعدهما مهندس معماري معتمد، وكذا مخطط الكتلة للبنائة، و مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة، ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية، وفي حالة عدم إتمام أشغال البناء، يرفق شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة المحررة حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 154/09.³

ب. دراسة ملف طلب التسوية وتحقيق المطابقة:

¹ المادتين 16 و 17 من القانون 15/08، أنظر كذلك حنان بلمرايط، المرجع السابق، ص 135.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 154/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 27. الصادر بتاريخ 06 ماي 2009.

³ من خلال نص المادتين 63 و 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل و المتمم.

بعد إيداع التصريح من طرف المعني يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناية في خلال (08) أيام التي تلي إيداع التصريح، ويحررون على إثرها محضرا يتضمن ما تم معاينته، ويمكن لهم غلق الورشة إذا لم توقف الأشغال رغم إيداع الطلب كما سبق بيانه.¹

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف طلب التسوية إلى مصالح التعمير للدولة على مستوى الولاية، من أجل دراسته، وبعد جمع الموافقات والآراء² من المصالح المكلفة بالأحكام الوطنية، ومصالح الحماية المدنية، ومصالح الآثار والمواقع المؤهلة بالسياحة، ومصالح الفلاحة،³ يرسل الملف إلى الأمانة التقنية للجنة الدائرة للمكلفة بالبحث في طلبات تحقيق المطابقة⁴.

تراعي دراسة ملف التسوية مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده وفي غيابه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يؤخذ بعين الاعتبار الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني، وكذلك التجهيزات العمومية الخاصة الموجودة المبرمجة، كما تراعي الدراسة احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية و حماية المحيط والمحافظه على الاقتصاد الفلاحي⁵.

كما تأخذ اللجنة عند دراستها لوضعية حالة البناية الطبيعية القانونية للوعاء العقاري من خلال ما يقدمه المعني لها من وثائق لإثبات صفته كعقد الملكية أو شهادة الحياة أو أي عقد رسمي آخر، باعتبار أنه لا يمكن تسوية البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأحكام الوطنية

¹. المادة 08 من المرسوم التنفيذي 154/09.

². تكون هذه المصالح ملزمة بإبداء رأيها خلال 15 يوما من تاريخ إخطارها من طرف مصالح التعمير للولاية، وفي حالة سكوتها بعد فوات هذا الأجل عدا رأيها بالموافقة.

³. المادة 11 من المرسوم التنفيذي 154/09.

⁴. المادة 31 من القانون 15/08.

⁵. المادة 32 من القانون 15/08 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

العمومية، وتلجأ لجنة الدائرة هنا إلى إخطار السلطات المعنية لتسوية الوعاء العقاري إذا كان ضمن الأملاك الخاصة للدولة¹.

ج - إصدار القرار بشأن طلب المطابقة:

تبعاً للقرار الذي تصدره لجنة الدائرة التي قامت بدراسة ملف تحقيق المطابقة، سواء تعلق الأمر بالموافقة التي يمكن تقييدها بشروط أو الرفض فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً يقوم بالإجراء المناسب حسب كل حالة.

- صدور قرار لجنة الدائرة بالموافقة:

في هذه الحالة وعند عدم وجود تحفظات يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً قرار إدارياً يتضمن إما قرار رخصة البناء على سبيل التسوية إذا كانت البناية متممة ولم يتحصل صاحبها من قبل على رخصة للبناء طبقاً لنص المادة 21 من القانون 15/08، أو قرار رخصة إتمام الإنجاز طبقاً لنص المادة 22 من نفس القانون إذا كانت البناية غير متممة ولم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

- إصدار لجنة الدائرة قرار الموافقة المقيدة بشروط:

في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في الأسبوع الذي يلي إخطاره من طرف لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم قرار تحقيق المطابقة، بغرض رفع هذه التحفظات وذلك في أجل يحدده له، وفي حالة رفع التحفظات يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك².

¹. تجدر الإشارة هنا أنه بإتصالنا بمصلحة التعمير على مستوى البلدية وكذا لجنة تسوية البنيات على مستوى الدائرة أوضحوا لنا بأن سبب رفض أغلب ملفات طلب تسوية البنايات المطروحة على مستواهم يرجع لعدم إمكانية تسوية العقار المشيد فوقه هذه البناية محل طلب التسوية، وهو ما لمسنه كذلك من خلال إتجاه المتقاضين لرفع دعاوى عقارية على مستوى المحاكم لطلب إكتساب ملكية الأرض عن طريق التقادم المكسب مسبباً ذلك برفض طلب تسوية بناياتهم في ظل القانون 15/08.

². ما يجب الإشارة إليه أن المشرع لم يحدد الآجال الممنوحة للجنة الدائرة لرفع هذه التحفظات حتى يستفيد المصريح من قرار شهادة المطابقة، كما أنه لم يحدد الجزاء المترتب عن عدم رفع هذه التحفظات،

. إصدار لجنة الدائرة قرار بالرفض:

في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ المعني بقرار الرفض المعلل الصادر عن لجنة الدائرة، وذلك خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من استلامه من طرف لجنة الدائرة، ليتمكن من الطعن فيه إداريا و قضائيا.

. قرار الهدم:

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أن يأمر بهدم البناية التي لا تتحقق فيها الشروط المنصوص عليها في قانون تحقيق المطابقة، من كانت هذه البناية مشيدة دون رخصة بناء على أوعية عقارية تابعة للأملاك الوطنية العمومية، باستثناء التي يمكن إعادة تصنيفها أو البناءات المقامة على أراضي تابعة للمستثمرات فلاحية عمومية أو خاصة، وذلك بعد إخطار لجنة الدائرة ورئيس المجلس الشعبي البلدية.

. إصدار شهادة المطابقة بعد إنجاز الأشغال في إطار التسوية:

في حالة قيام المستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية بالأشغال الملزم ما وفقا لأحكام الرخصة، فإن القانون يمنحه الحق في طلب شهادة للمطابقة في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة، تحت طائلة سحبها منه، حيث يمنع شغل أو استغلال أية بناية قبل الحصول أو استصدار شهادة المطابقة، ويمكن للمستفيد من رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية ورخصة إتمام الإنجاز، بربط البناية بصفة مؤقتة بشبكة الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير، حيث يمنع الربط المخالف لهذه الأحكام، أما بعد إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة، فإن المعني يحق له الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

وما يجب الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يحدد الأحكام التفصيلية لشهادة المطابقة في إطار التسوية من حيث آجال تسليمها وكيفية دراسة الطلب المتعلق بها مما يفتح المجال للسلطة التقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال تطبيق أحكام شهادة المطابقة في الحالة العادية باعتبار أن القانون المتعلق بالتسوية ذو طبيعة مؤقتة.

في الأخير نشير إلى أن القانون 15/08 تم تمديد العمل به عدة بموجب قوانين المالية للسنوات 2014، 2018، 2020، و¹2024، ورغم ذلك لم يحقق الأهداف التي جاء لأجلها بسبب إرتباط تطبيقه بتسوية الوضعية القانونية للملكية العقارية مسبقا، ناهيك على عزوف الملاك عن إستكمال بناياتهم، مما فرض على المشرع التدخل لتوسيع نطاق تطبيق قواعد تحقيق مطابقة البناء المخالفة لرخص البناء، مع تقديم تسهيلات إضافية، من خلال إصدار المرسوم التنفيذي رقم 15/22 وهو ما سنتناوله في الجزئية الثانية.

ثانيا: تسوية البناء وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22:

إتجهت إرادة المشرع الجزائري من خلال إصدار المرسوم التنفيذي رقم 55/22 إلى معالجة وضعيات البناء المشيدة بعد سنة 2008 بإعتبارها لا تدخل في مجال تطبيق القانون 15/08 كما سبق بيانه، وذلك بهدف فصل أحكام مطابقة البناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة عن أحكام قانون رقم 15/08، مع تبسيط إجراءات المطابقة والتقليص من أجل العملية، لاسيما مع انتهاء مفعول قانون مطابقة البناء في تاريخ 03 أوت 2022.

يمنح هذا المرسوم التنفيذي للمستفيد من رخصة البناء إمكانية الحصول على شهادة المطابقة على سبيل التسوية إذا كانت المخالفة لا تمس بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير ومعايير الأمن والبناء كما سنرى لاحقا، مقابل تسديد غرامة مالية.

1. نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 55/22:

¹. المرة الأولى بموجب المادة 79 من القانون رقم 08/13، المؤرخ في 30/12/2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر.ج.ج. عدد 68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013، و ذلك لمدة 03 سنوات إضافية إبتداء من 03 أوت 2013، والمرة الثانية بموجب المادة 113 من القانون رقم 17/11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج.ع. 76، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017، لمدة 03 سنوات إبتداء من 03 أوت 2016، والمرة الثالثة بموجب المادة 102 من القانون رقم 19/14 المؤرخ في 11/12/2019، ج.ر.ج.ج.ع. 81، الصادرة بتاريخ 10 ديسمبر 2019، لمدة 03 سنوات جديدة إبتداء من 03 أوت 2019، ومؤخرا بموجب المادة 121 من القانون رقم 23/22، المؤرخ في 24/12/2023، المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج.ر.ج.ج.ع. 86 الصادرة بتاريخ 21/12/2023، و ذلك لغاية 31/12/2024.

يتحدد نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي 55/22 من حيث البنائيات التي يشملها وكذا المخالفات التي يتكفل بتسويتها:

أ. البنائيات المعنية بالتسوية في ظل المرسوم التنفيذي 55/22:

على خلاف القانون 15/08 الذي يطبق على البنائيات المنجزة قبل صدوره والمتمثلة في البنائيات المشسدة بدون رخصة بناء أو برخصة بناء، فإن تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 55/33 تطبيق المرسوم التنفيذي 55/22 وفقا لنص المادة 03 منه يقتصر فقط على في البنائيات المنجزة أو المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، والبنائيات طور الإنجاز أو غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، شرط أن تكون قبل نشر هذا المرسوم¹.

ب. المخالفات المعنية بالتسوية:

تنحصر المخالفات المعنية بالتسوية وفقا لنص المواد 14، 15، 16 و 17 من المرسوم التنفيذي 55/22 في مخالفة التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، والمخالفات المتعلقة بالفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة، والمخالفات المتعلقة بإضافة طوابق، ومخالفات تجاوز مساحة شغل الأراضي².

كما يشترط احترام آجال إنهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة أو آجال رفع التحفظات وهو ما نصت عليه المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 وكذا منشور وزارة السكن رقم 01 مؤرخ في 18 مارس 2022 المتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

2. إجراءات التسوية في ظل المرسوم التنفيذي 55/22:

¹. تجدر الإشارة هنا وأن هذا النوع من البنائيات كانت تخضع إلى أحكام التسوية المقررة في قانون 15/08 بموجب المادة 15 منه، والذي يطبق على البنائيات الموجودة قبل تاريخ 03 أوت 2008، لكن المرسوم التنفيذي رقم 22/55 يطبق على البنائيات الموجودة قبل 03 فيفري 2022 كما أكدته المادة الثالثة، بما فيها البنائيات الموجودة قبل سنة 2008، مما يعني الاستغناء عن أحكام القانون رقم 08/15 بخصوص تسوية وضعية البنائيات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

². تجدر الإشارة هنا أن المنظم ميز بين ما إذا كانت هذه المخالفات مخلة بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن أم لا، وذلك للتمييز بين المخالفات القابلة للتسوية مقابل دفع غرامات، والمخالفات غير قابلة للتسوية التي قرر لها جزاءات قانونية تتمثل في الهدم أو الغلق.

تبدأ إجراءات تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة بإيداع ملف طلب التسوية مروراً بدراسته ومن طرف الجهة المخولة قانوناً بذلك، وصولاً إلى البت في الطلب وإصدار القرار.

أ . إيداع ملف طلب التسوية:

يخضع إيداع الطلب لنفس الشروط والإجراءات والأشكال والوثائق المتضمنة بالمرسوم التنفيذي 15/08 السالفة الذكر، وبعد التحقق من الملف تقوم مصلحة التعمير بالبلدية بإرسال الملف كاملاً للشباك الوحيد المختص، والذي يقوم بدوره بتقديم الملف إلى لجنة التسوية.

ب . دراسة الملف من طرف لجنة التسوية:

تقوم لجنة التسوية بمعالجة الملفات في مرحلة أولى من خلال القيام بدراسته تقنياً والقيام بالزيارات الميدانية للتحقق من المخالفات المذكورة، وتختتم عملها بملء بطاقة تحضير الملف وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 55/22 مع و التي توقع من أعضائها مع تدوين إبداء آرائهم فيما يتعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة حسب طبيعة المخالفة.¹

وتراعى في عملية الدراسة نفس المعايير المعتمدة في دراسة ملفات التسوية من طرف لجنة الدائرة الخاصة بالقانون 15/08 سالفة الذكر، وعند الإنتهاء من الدراسة يتم تحويل الملف إلى الشباك الوحيد.

ج . البت في ملف طلب التسوية وإصدار القرار:

يتكفل الشباك الوحيد المختص باتخاذ القرار النهائي المتعلق بمنح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية إما بالموافقة أو بالموافقة بتحفظات أو بالرفض، ويرسل قراره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتبليغه لصاحب الطلب.²

¹. المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/22، المرجع السابق.

². المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/22 المرجع السابق.

وفقاً لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 يقوم الشباك الموحد المختص في حالة الرأي بالموافقة وبعد دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية¹ بإعداد قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية طبقاً للنموذجين المرفقين بهذا المرسوم التنفيذي، وتكون الموافقة في المخالفات المذكورة شريطة عدم المساس بحقوق الجوار وعدم مخالفة قواعد التعمير ومعايير الأمن والبناء.

تجدر الإشارة هنا وأن إصدار وتسليم قرار منح رخصة البناء المعدلة يكون من اختصاص إما رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوالي المنتدب، أو وزير التعمير حسب اختصاص كل منهم في إصدار رخصة البناء كما هو مبين في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير مع الأخذ برأي لجنة التسوية، وكذا قرار الشباك الوحيد بينما يصدر ويسلم القرار في شكله الإداري من طرف الجهات المذكورة أعلاه، في حين يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار لصاحب الطلب في جميع الحالات، إضافة إلى إخصاصه الحصري في إصدار شهادة المطابقة على سبيل التسوية استناداً إلى رأي الشباك الوحيد المختص.

كما يمكن إصدار قرار الموافقة المتبوعة بتحفظات التي تتمثل في بعض المخالفات التي تستوجب التعامل معها، حيث يشكل غلق الفتحات غير القابلة للتسوية، وهدم أجزاء البناء غير القابل للتسوية تحفظات يتوجب رفعها لإجراء التسوية وتحقيق المطابقة، وفي هذه الحالة يتم معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف لجنة التسوية، ودفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية، بعدها يسلم قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية بنفس الأشكال الخاصة بإصدار قرار الموافقة.²

ويكون إبداء الرأي بالرفض إذا كانت البناية المعنية غير قابلة للتسوية بسبب عدم احترامها للقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن المحددة في المرسوم 55/22، بالتالي يتخذ الشباك

¹. الغرامات حددتها المواد 14، 15، 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 حسب نوع المخالفة.

². المادة 20 من المرسوم التنفيذي 55/22، المرجع السابق.

الوحيد قراراً برفض التسوية مع اتخاذ الإجراءات الردعية المناسبة لكل مخالفة كغلق الفتحات المعمولة على الواجهات، أو هدم البناء المشيد فوق المساحة الخارجية للغير أو هدم الطوابق التي تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، وكذا تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية والمخلة بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء، ويمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر، سواء إدارياً أو قضائياً.

وختاماً لهذا العنصر، تجدر بنا الإشارة أن المرسوم التنفيذي رقم 22/55 أقر إجراءات أقل تعقيداً وأسرع فصلاً من القانون 15/08، كما أنه وسع من نطاق تطبيق قواعد مطابقة البناء، وأضفى على أحكامه طابع الديمومة، مع استحداث التسوية الجزائية القائمة على تسديد الغرامات خلافاً لما هو معمول به في قانون مطابقة البناء لسنة 2008.

وفي ختام هذا الفصل، يمكن أن نسجل العديد من الملاحظات على الرقابة الإدارية على عمليات البناء، والتي أثرت على نجاعة هذه الرقابة في تحقيق الأهداف المرجوة منها، و أبرز هذه الملاحظات، أن المشرع الجزائري أخضع مخططات التهيئة و التعمير إلى إجراءات جد معقدة تستغرق وقتاً طويلاً يصل في بعض الحالات الى أكثر من 05 سنوات، مما يجعل هذه المخططات عند جاهزيتها للتنفيذ تصطدم بتغير حالة العمران المتسارعة، مما يجعلها غير قابلة للتنفيذ على أرض الواقع.

كما أن تقييد المشرع وربط هذه المخططات المحلية بمخططات أخرى تعلوها مثل المخططات الوطنية والجهوية والولائية الخاصة بتهيئة الإقليم من حيث المبادئ والأهداف والتوجهات، أفقد هذه المخططات لقيمتها القانونية.

أقر المشرع إجراءات وشكليات معقدة لإستصدار مختلف الرخص والشهادات العمرانية لاسيما ما تعلق بمختلف المخططات والوثائق البيانية المحررة من طرف المهندسين المختصين وهو ما يعد من الناحية المادية مكلف للأفراد، الأمر الذي أدى إلى عزوفهم عن إستخراج مختلف الشهادات والرخص العمرانية المسبقة واللاحقة لعملية البناء، و هو ما أدى إلى إنتشار البناءات الفوضوية.

كما أن المشرع الجزائري أوكل مهمة ضبط ومتابعة المخالفات العمرانية لعدة جهات مما أدى إلى عدم الإنسجام والتداخل في المهام وما قد ينتج عنه من تحرير عدة محاضر مختلفة عن مخالفة واحدة خاصة، ناهيك عن غياب التخصص لدى البعض مما يؤثر سلبا على عمل الإدارة المختصة عند تطبيقها للإجراءات الضرورية للتصدي لمخالفات البناء.

كما أن إسناد مهمة إصدار قرارات الهدم من طرف الإدارات بصدد ضبطها بمختلف المخالفات العمرانية فيه خطورة كبيرة لما قد ينتج عنه من أثار بسبب غياب التخصص الفني و القانوني لهذه الجهات الإدارية، مما وضع الإدارة في موضع الممتنع عن تنفيذ هذه القرارات لاسيما أمام نقص الوسائل المادية و القانونية لتنفيذها.

كما أن إجراءات تسوية وضعية البنيات المقررة سواء في القانون 15/08 أو في المرسوم التنفيذي رقم 22/55 تعد إستثناء على الرخص و الشهادات العمرانية التي تعد إلزامية، و جعل من المواطنين يتذرعون بهذه الإجراءات لإضفاء الشرعية القانونية على مخالفاتهم العمرانية المختلفة.

الفصل الثاني

الرقابة القضائية في مجال البناء

والتعمير

الفصل الثاني:

الرقابة القضائية على عمليات البناء

تعرضنا في الفصل الأول إلى مختلف أوجه تدخل الإدارة العامة في الرقابة على مختلف أعمال البناء، من خلال إعدادها مسبقاً لمختلف مخططات التهيئة والتعمير المنظمة لإقليمها، وكذا مراقبة مدى تقييد أشغال البناء بهذه المخططات من خلال اشتراطها لإستصدار مختلف الرخص والشهادات الإدارية، وكذا إلزامها بإجراء معاينات ميدانية لمختلف ورشات البناء لضبط المخالفات العمرانية إن وجدت، وإتخاذ ما يلزم من إجراءات وقائية وردعية إيزاءها حفاظاً على النظام العام العمراني.

غير أنه بمناسبة ممارسة الإدارة العامة لهذه الرقابة فإنه قد تنشأ تجاوزات من طرفها مما أوجب تدخل جهات أخرى لمراقبة مدى إلتزامها بقواعد التهيئة والتعمير، وهو ما يتجسد في مراقبة الجهات القضائية سواء كانت إدارية أو عادية.

وعليه سنتطرق بالدراسة في هذا الفصل الى الوجه الثاني للرقابة في مجال البناء و التعمير "الرقابة القضائية"، من خلال دراسة الرقابة الإدارية في المبحث الأول، أما المبحث الثاني سنخصصه لرقابة القضاء العادي.

المبحث الأول: الدعوى الإدارية كآلية على الرقابة في مجال البناء:

إن الإدارة العامة رغم كونها صاحبة الإختصاص الأصيل في فرض رقابة فعلية في مجال البناء من خلال ما تصدره من قرارات، غير أن المشرع وضع لها ضوابط في ممارسة مهامها هذه فإذا تجاوزتها كانت قراراتها غير مشروعة وبالتالي تخضع للرقابة القضائية الإدارية.

إن إختصاص القضاء الإداري في المنازعات التي تثيرها القرارات المتعلقة بعمليات البناء يكون وفقا للمعيار العضوي المنصوص عليه بنص المادة 800 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم¹ بإعتبارها صادرة عن الدولة أو الولاية، أو البلدية، وكذا وفقا للمعيار الموضوعي المنصوص عليه بالمادة 801 من نفس القانون بإعتبارها لا تخرج عن موضوع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض (بإعتبارها من دعاوى القضاء الكامل).

عند اللجوء إلى القضاء الإداري في مادة التعمير، يمكن تطبيق القواعد العامة للمنازعة الإدارية² مع مراعاة بعض الخصوصيات التي تميز مادة الترخيص في مجال التهيئة والتعمير، وهو ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال دراسة دعوى الإلغاء في المطلب الأول، ودعوى التعويض في المطلب الثاني.

المطلب الأول: دعوى الإلغاء كآلية للرقابة على البناء:

تعرف دعوى الإلغاء بأنها "الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية (المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة)³ التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوبه من عيوب تعتري ركنا أو أكثر من أركانه"⁴.

¹. القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ع.ج.ع.21، الصادرة في 2008/04/23، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22، المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر.ج.ع.ج.ع.48، الصادرة في 17/07/2022.

². أنظر في هذا الشأن: محمد الصغير بعلي، "الوجيز في المنازعات الإدارية"، ط.م.م. دار العلوم، عنابة، 2005، ص.127 وما بعدها.

³. تجدر الإشارة هنا أنه بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية تمت إضافة المحاكم الإدارية للاستئناف.

⁴. محمد الصغير بعلي، "القضاء الإداري. دعوى الإلغاء"، د.ط.، دار العلوم، عنابة - الجزائر، 2012، ص.29.

تعد دعوى الإلغاء وسيلة من وسائل الرقابة القضائية على مشروعية القرارات الإدارية لتمييزها بطابعها الموضوعي والعيني لأنها تتعلق وتنصب على الطعن في القرار الإداري، دون نفي تام لطبيعة الطعن والإدارة.¹

يتدخل قضاء الإلغاء في مجال منازعات التعمير من خلال فرض رقابته على شروط صحة القرار الإداري، بإعتبار أن هذا الأخير يفترض أن يتمتع بالمشروعية، من خلال خضوع الإدارة في إصداره للقانون، فإذا ما كان القرار الإداري المطعون فيه مبني على أركان صحيحة ومستند للقانون حكم بمشروعيته، وإذا ثبت العكس يقضى بإلغائه.²

يشترط القانون جملة من الشروط الشكلية والموضوعية لقبول وتأسيس الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء القرار الإداري، وعلى هذا الأساس سنتناول في الفرع الأول شروط رفع دعوى الإلغاء، والفرع الثاني سنخصصه لأسس الطعن وأسباب الإلغاء.

الفرع الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء:

يمكن للمتضرر من قرارات الإدارة في مجال البناء أن يرفع دعوى الإلغاء أمام القضاء المختص، وحتى تقبل دعواه يجب أن تكون مستوفية للشروط الشكلية لقبول الدعوى (أولا) وكذا للشروط المتعلقة بآجال رفع الدعوى (ثانيا).

أولا: الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى:

تتمثل في الشروط التي يجب أن تتوفر وجوبا في طرفي دعوى الإلغاء وهي الصفة، المصلحة، والأهلية القانونية للشخص الطبيعي، أو الشخصية المعنوية للشخص الاعتباري.³

¹ محمد الصغير بلي، "القضاء الإداري - دعوى الإلغاء"، المرجع نفسه، ص 33.

² صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص 260.

³ فضيل كوسة، "القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة"، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 272.

1. أهلية التقاضي:

نظم القانون المدني،¹ بإعتباره الشريعة العامة في النظام القانوني الجزائري، أحكام الأهلية في المواد 40، 49 و 50 منه، في حين حددت المادة 828 من القانون 09/08 المتعلق بإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم الأشخاص المعنوية العامة صاحبة أهلية التقاضي.² تنص المادة 40 من القانون المدني على أنه كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. و سن الرشد تسعة عشر 19 سنة كاملة".

يتضح من خلال هذا النص القانوني أن الشخص الطبيعي يكون أهلاً لمباشرة حقوقه إذا بلغ سن الرشد المحدد بـ 19 سنة كاملة متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، ويكون أهلاً لرفع دعوى الإلغاء سواء تعلق الأمر بإحدى الرخص (الهدم، التجزئة، البناء) أو الشهادات التعمير (المطابقة، التقسيم)، وفي حالة نقص الأهلية أو فقدانها فإن دعوى الإلغاء ترفع من طرف الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر، ومن القيم في حالة الحجر.³

تجدر الإشارة هنا أن المشرع إستبعد الأهلية من شروط قبول الدعوى المنصوص عليها بالمادة 13 من القانون 08/09 المعدل والمتمم، و إعتبرها كشرط لصحة الإجراءات يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفقاً لأحكام المادة 65 من نفس القانون، و يترتب على تخلفها الحكم ببطالان إجراءات رفع الدعوى القضائية تطبيقاً لنص المادة 64 من نفس القانون.⁴

¹. الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 78. الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 31. الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

². فضيل كوسة، المرجع السابق، ص. 278.

³. أنظر نص المواد من 81 إلى 125 من القانون رقم 11/84، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 24. الصادرة بتاريخ 12 جوان 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 15. الصادرة بتاريخ 27 فيفري 2005.

⁴. تنص المادة 65 من القانون 08/09 المتضمن ق.إ.م.إ. المعدل و المتمم على أنه: "يثير القاضي تلقائياً إنعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائياً إنعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي."

أما عن الشخص المعنوي فإنه بالرجوع لنص المادتين 49 و50 من القانون المدني فقد منحت الدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أهلية التقاضي في حدود عقد إنشائها أو القانون الذي يقرها، و تمارس هذه الأشخاص المعنوية حقها في التقاضي بواسطة ممثلها القانوني وفقا لما جاء بنص المادة 828 من القانون 09.08 المعدل و المتمم.

ويشترط في الممثل القانوني الذي يعبر عن إرادة هذا الشخص المعنوي أن يكون هو الآخر متمتعا بأهلية التقاضي، فالممثل القانوني للولاية هو الوالي،¹ أما البلدية فقد جعلت رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبا لها، فلهذا الأخير أن يرفع دعوى قضائية باسم البلدية،² والممثل القانوني للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والهيئات العمومية يحدده قانونها الأساسي الداخلي.³

2. صفة التقاضي:

تنص المادة 13 من القانون 09/08 المعدل و المتمم على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه. كما يثير تلقائيا إنعدام الإذن إذا ما إشرطه القانون."

يتضح من خلال هذه المادة أن الصفة بإعتبارها العلاقة أو الصلة التي تربط الأطراف بالحق موضوع الحماية القضائية، هي من النظام العام يجوز إثارتها في أي مرحلة من مراحل الدعوى و يترتب على عدم توفرها الحكم بعدم قبول الدعوى دون النظر في موضوعها وفقا لنص المادتين 67، 68 و 69 من القانون 09/08 السالف الذكر.

¹ المادة 106 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21، المتضمن قانون الولاية، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 12. الصادر بتاريخ 29 فيفري 2012.

² المادة 89 من القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية، المرجع السابق.

³ سلسبيل كيجل، "أليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2015، ص.114، متاح على الرابط: <https://elmizaine.com> أطلع عليه بتاريخ 04 فيفري 2024.

يكتسب الشخص صفة التقاضي إما بموجب نص قانوني صريح يخول له حق التقاضي، أو يكتسبها تلقائياً في جميع الدعاوى المقدمة لكل من له مصلحة، لذلك يصعب الفصل بين شرطي الصفة و المصلحة، إذ تتوفر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية و مباشرة، بمعنى أن شرط الصفة يندمج مع شرط المصلحة في دعوى الإلغاء بصفة عامة.¹

بالنسبة للطعون المرفوعة من طرف الأشخاص الطبيعيين ضد القرارات المتعلقة بالبناء والتعمير فإنه يندمج شرط الصفة مع شرط المصلحة، فلا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه بشأنه،² أما إذا كان الأمر يتعلق بالشخص المعنوي فهنا يشترط الصفة في الممثل القانوني للشخص المعنوي و كذا في الشخص المعنوي سواء كان هاما كالدولة أو خاصا كالجمعيات والنقابات التي تنشط في مجال التهيئة والتعمير وكذا حماية البيئة.³

3. المصلحة في التقاضي:

إشترط المشرع بموجب المادة 13 من القانون 09/08 المعدل و المتمم المذكورة أعلاه لقبول الطعن أن تكون للطاعن بدعوى الإلغاء مصلحة شخصية ومباشرة وقت منازعته للقرار الإداري، ويشترط في المصلحة أن تكون قائمة وحالة⁴ وجدية ومشروعة أي غير مخالفة للنظام العام و الآداب العامة.⁵

¹. فضيل كوسة، المرجع السابق، ص. 274.

². سلسيل كيجل، المرجع السابق، ص. 115.

³. المادة 74 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم تنص على أنه: "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير."

⁴. قد تكون المصلحة محتملة لكن هنا يشترط وجود نص قانوني صريح يقرها مثل ما هو الحال في المادة 77 من القانون 09/08 المعدل والمتمم المتضمن ق. إ. م. إ. المتعلقة بطلب حفظ الدليل قبل مباشرة الدعوى القضائية عن طريق دعوى إستعجالية.

⁵. فضيل كوسة، المرجع السابق، ص 277.

في مجال البناء والتعمير يجوز للغير رفع دعوى إلغاء القرار الإداري إذا مس هذا الأخير وضعيته الخاصة التي يحميها القانون، و عادة ما يكون الغير هم جيران طالب رخصة البناء،¹ الذين يحق لهم طلب إلغاء قرار منح رخصة البناء نتيجة حرمانهم من حق المظل. و تظهر صفة الغير كذلك في الشركاء على الشيوع الذين أجازت لهم المادة 717 من القانون المدني الحق في طلب إلغاء رخصة البناء الممنوحة لشريك معهم في قطعة أرضية كونه لم تحصل موافقة أغليتهم (ثلاثة أرباع) على أشغال البناء،² وهو ما أكده مجلس الدولة حينما إعتبر الشركاء في الشيوع لهم الصفة والمصلحة في إبطال رخصة بناء.³

ثانيا: الشروط المتعلقة بآجال رفع الدعوى:

نميز في آجال رفع دعوى الإلغاء بين حالتين، الحالة الأولى التي يختار أو يجبر المخاطب بالقرار الإداري توجيه طعن تدرجي الى الإدارة، والحالة الثانية التي يختار فيها مباشرة اللجوء إلى القضاء الإداري.⁴

1. التظلم الإداري المسبق:

تخضع القرارات المتعلقة بالتهيئة والتعمير بإعتبارها قرارات إدارية لنفس القواعد الخاصة بالطعن المسبق، المنصوص عليها في المادة 830 من القانون 09.90 المعدل والمتمم، و التي جاء فيها: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم الى الجهة الادارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه...."، وبالرجوع للمادة 829 من نفس القانون يتبين أنها

¹. بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 263.

². كيحل سلسبيل، المرجع السابق، ص 116.

³. القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 005999، المؤرخ في 2004/01/06، "غير منشور"، أورده، بوبكر بزغيش، "منازعات العمران"، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2017/10/30، متاح على الرابط: <https://dspace.ummtto.dz>، أطلع عليه بتاريخ 16 ماي 2024. ص.72.

⁴. فضيل كوسة، المرجع السابق، ص 280.

حددت أجل التظلم الإداري المسبق بأربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي.

حسب نص هذه المادتين يتبين و أن التظلم الإداري في دعوى الإلغاء هو إجراء اختياري، ما عدا التي تخضع لأحكام خاصة، و هو ما يطبق على قرارات التهيئة و التعمير، حيث نصت المادة 63 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم على أنه: "يمكن لطالب رخصة البناء والتجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

يتضح من نص هذه المادة القانونية و أن التظلم الإداري في مجال التهيئة و التعمير هو طعن سلمي على خلاف الطعن الولائي المنصوص عليه بالمادة 830 من القانون 09/08 المعدل والمتمم، وهو ما قد يثير إشكال في تحديد السلطة السلمية لوزير التعمير في حال صدور القرار المطعون فيه عنه.

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 15.19 ولاسيما المواد 31، 40، و 62 منه يتبين أن الطعن السلمي في القرارات المتعلقة برخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال أو شهادة التقسيم أو شهادة المطابقة، يكون أمام الولاية و أمام الوزارة المكلفة بالعمران، و هو ما يشكل ازدواجية الطعن السلمي، و كذا يشكل تناقض مع نص المادة 63 من القانون 29/90 المذكورة أعلاه.¹

2. ميعاد الطعن:

وفقا لنص المواد 829، 832، 900 مكرر 7، و 907 من القانون 08/09 المعدل والمتمم، يتحدد ميعاد الطعن بالإلغاء بأربعة أشهر من تاريخ التبليغ للقرار الإداري الإنفرادي، أو من تاريخ النشر بالنسبة للقرار الجماعي، في حال عدم تقديم التظلم الإداري.

¹. يوبكر بزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص 75.

أسباب وحالات الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء هي مجموعة الوسائل التي يمكن بواسطتها للقضاء المختص إلغاء قرار إداري مطعون فيه بعدم الشرعية وبالإلغاء، حيث يقوم القاضي بتفحص أركان هذا القرار الإداري فإذا توصل إلى وجود عيوب بها قام بإلغائها، وهذه العيوب لا يوجد أي نص قانوني يقرها إنما هي مستمدة من أحكام وقواعد القانون الإداري والقضاء المقارن.¹

تتمثل أسباب إبطال القرارات الإدارية الفردية في عيب الاختصاص، عيب الشكل، عيب الانحراف في السلطة، عيب مخالفة القانون وأخيراً عيب السبب، وهذه الأسباب هي نفسها وسائل إلغاء القرارات الإدارية الصادرة في مجال العمران.²

وقد قام الفقه بتصنيف هذه العيوب إلى صنفين: عيوب المشروعية الخارجية، وعيوب المشروعية الداخلية:

أولاً. عيوب عدم المشروعية الخارجية لقرارات البناء:

يقصد بعدم المشروعية الخارجية في القرار الإداري وجود عيب بأحد أركانه الخارجية المتمثلة في عيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل والإجراءات:

1. عيب عدم الاختصاص:

يقصد بركن الإختصاص في القرار الإداري: "السلطة أو الصلاحية القانونية التي يتمتع بها متخذ القرار في إصداره"³، و يتميز الإختصاص بأنه من النظام العام لا يمكن الإتفاق على مخالفة قواعده ويمكن إثارته من طرف القاضي من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى الإدارية، و لا يمكن تصحيحه لاحقاً.⁴

¹. عمار عوابدي، "النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، ج.02 نظرية الدعوى الإدارية"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط. 1998، ص.500، متاح على الرابط: <https://books.google.com>. أطلع عليه بتاريخ 09 ماي 2024.

². كيحل سلسبيل، المرجع السابق، ص.119.

³. محمد الصغير بعلي، "دعوى الإلغاء"، المرجع السابق، ص.235.

⁴. محمد الصغير بعلي، "الوجيز في المنازعات الإدارية"، المرجع السابق، ص 163.

تأخذ عيوب عدم الاختصاص صورتين إما عدم الإختصاص الجسيم،¹ أو عدم الإختصاص البسيط والذي بدوره يأخذ عدة صور فقد يكون شخصيا أو موضوعيا أو زمنيا أو مكانيا.

أ. عدم الإختصاص الشخصي والموضوعي:²

يظهر عيب عدم الإختصاص الشخصي عندما يصدر قرارا إداريا من جهة أو موظف غير مختص شخصا، كأن يصدر الوالي قرارا يدخل في إختصاصات وزير التعمير، و هو ما أكده مجلس الدولة في قرارها الصادر بتاريخ 07 جانفي 2003،³ حينما توصلت إلى أن ديوان الترقية و التسيير العقاري غير مختص بإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء.⁴

أما عدم الإختصاص الموضوعي فيتحقق عندما تقوم هيئة إدارية بإصدار قرار لا يدخل ضمن الموضوعات و الصلاحيات المخولة لها.⁵

نظرا لكثرة المتدخلين في مجال البناء و التعمير فقد عمد المشرع الى توزيع الإختصاص بينهم على أساس موضوعي بالنظر الى طبيعة مشاريع البناء وضخامتها ومدى وجود مخطط شغل الأراضي

¹. يكون عدم الإختصاص الجسيم أو ما يطلق عليه بإغتصاب السلطة في حال صدور القرار من جهة لا علاقة لها بالعمل الإداري أو في حال تعدي السلطة التنفيذية على صلاحيات باقي السلطات، ولا يمكن تصور هذه الحالات في قانون التهيئة والتعمير كون صلاحيات وإختصاص الهيئات الإدارية جاء بصفة محكمة، ورغم ذلك فإنه قد يحدث إذا تعدى رئيس المجلس الشعبي البلدي على اختصاص القضاء الجزائي فيما يتعلق بإصدار قرار هدم أشغال بناء غير مطابقة للرخصة المسلمة المنصوص عليها في المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90، أنظر في هذا الشأن القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 427925، المؤرخ في 22/04/2009، مجلة المحكمة العليا، ع.02، 2014، ص 331، 332، أنظر الملحق رقم 03.

². لكن عند التعرض لهم بالدراسة يتبين أنه هناك فرق بينهما خاصة في مجال التهيئة والتعمير، رغم أنه هناك من الفقهاء من يجمع بين هاذين العيبن

³. القرار الصادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 5594، المؤرخ في 2003/01/07، "غير منشور"، أورده عزري الزين، "قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها"، المرجع السابق، ص.97.

⁴. أنظر في هذا الشأن بوبكر بزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص.22.

⁵. محمد الصغير بعلي، "الوجيز في المنازعات الإدارية"، المرجع السابق، ص.166.

من عدمه، كما سبق بيانه في الفصل الأول¹، لكن قد يحدث و أن يصدر الوالي رخصة بناء من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي²، أو أن تصدر مديرية التعمير قرار رخصة البناء و هو ليس من إختصاصها هنا القرار الإداري معيب بعيب عدم الإختصاص الموضوعي³.

ب. عيب عدم الإختصاص الزماني والمكاني:

عدم الإختصاص المكاني في مجال التهيئة والتعمير فهو نادر ما يقع لأن قوانين التهيئة والتعمير تحدد النطاق الجغرافي لتدخل كل إدارة بدقة كما سبق بيانه، و يظهر هذا في القرارات التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي⁴، فقد يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يمتد أثره الى إقليم بلدية أخرى، أو أن يصدر الوالي قرارا يمتد أثره الى إقليم ولاية أخرى⁵.

و قد أكد ذلك مجلس الدولة في قراره الصادر رقم 55 المذكور سابقا، والذي جاء فيه أن مديرية التهيئة العمرانية لمحافظة الجزائر غير مختصة مكانيا، بإصدار قرار إلغاء رخصة بناء مسلمة من طرف بلدية الأبيار كون القطعة الارضية المراد البناء عليها تشكل خطرا أكيدا بسبب إنزلاق التربة. أما عن عيب عدم الإختصاص الزماني فإنه بالرجوع لإجراءات إصدار مختلف الشهادات والرخص العمرانية نجد بأن المشرع والمنظم ضبطها بآجال قصيرة، وألزم الجهة المختصة بإصدارها

¹ . إذا رجعنا إلى نص المادتين 65 فقرة 03 و 66 من قانون 90/29 المعدل والمتمم، والمواد 48، 49، 14، و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، نجد هناك تداخل في الإختصاص فيما يتعلق بإصدار رخص البناء والتجزئة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، أما عن رخصة الهدم فإن الإختصاص فيها يؤول على سبيل الحصر لرئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه.

² . بوبكر بزغيش، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.22.

³ . القرار الصادر عن مجلس الدولة، الملف رقم 55، المؤرخ في 2002/02/11، مجلة مجلس الدولة، "غير منشور"، أورده حمدي عمر باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص 92، جاء فيه أن مديرية التعمير ليست مختصة بإلغاء مقرر يتضمن رخصة البناء، أنظر في هذا الشأن كذلك بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص.267.

⁴ . لا يتصور حدوث عدم الإختصاص المكاني بالنسبة لقرارات الوزير لأن إختصاصه يشمل كامل الإقليم الوطني.

⁵ . محمد الصغير بعلي، "الوجيز في المنازعات الإدارية"، المرجع السابق، ص.168.

بإحترام هذه الآجال، وهو ما نلمسه من خلال تحرير وصل إيداع الطلب مؤرخ بنفس تاريخ الإيداع لبداية إحتساب هذه الآجال، كما سبق بيانه في الفصل الأول¹.

لكن قد يحدث أحيانا و أن تتجاوز الإدارة المختصة الآجال المحددة لها لإصدار مختلف القرارات العمرانية، مما يجعل قراراتها مشوبة بعدم الإختصاص الزمني، و هو ما أكدته قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1991/07/21، حين إعتبرت أن رسالة الوالي المتضمنة رفض طلب رخصة بناء بعد إنقضاء مدة 04 أشهر من تاريخ تسلم الإدارة للملف، يعد تجاوزا للسلطة و يترتب عليه إبطال قرار الرفض².

2. عيب الشكل والإجراءات:

يقصد بركن الشكل والإجراءات "مجموعة الشكليات والإجراءات التي تتعاون وتتكامل في تكوين وبناء القالب والإطار الخارجي الذي يكشف ويبرر إرادة السلطة الإدارية بإتخاذ قرار إداري معين، حتى يصبح القرار الإداري ظاهر ومعلوم ومنتج لآثاره القانونية، ومحتج به إزاء المخاطبين به،³ وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 16/07/2001 قضى بإلغاء قرار رخصة البناء بسبب عيب الإجراءات لعدم استشارة الهيئات الإستشارية⁴.

¹ وفقا لنص المواد 04،48، و74 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 حددت مدة الفصل في طلب شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة الهدم وتبلغها للمعني بـ 15 يوما من اليوم الموالي لإيداع الطلب، أما مدة الفصل في رخصة التجزئة وفقا لنص المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي حددت بـ 03 أشهر بالنسبة للوالي والوزير المكلف بالعمران، وشهرين بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي سواء بصفته ممثلا للدولة أو للبلدية.

² القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 68240، المؤرخ في 1991/07/21، مجلة قضائية ع.01، 1992، ص.153.

³ عمار عوابدي، "النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، ج.02 نظرية الدعوى الإدارية"، المرجع السابق، ص.508.

⁴ القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 417، المؤرخ في 2001/07/16، "غير منشور".

لقواعد الشكل والإجراءات في تراخيص البناء والهدم أهمية كبيرة، لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس بصفة مباشرة الأرواح والممتلكات، ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.¹

تجدر الإشارة هنا و أنه في مجال التهيئة و التعمير يبرز عيب الإجراءات في إنعدام الإستشارة و التحقيق، فعلى سبيل المثال ألزمت المادة 65 من القانون 29/90 السالفة الذكر رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة إصداره لقرار رخصة البناء ممثلا للبلدية بضرورة الحصول على موافقة الوالي.² أما في القوانين الخاصة بالمناطق المحمية نجد بأن المواد 04، 05، و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 421.04³ المتعلق بتحديد كفاءات الإستشارة المسبقة للإدرات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع المواقع السياحية، ألزمت إجراء استشارة المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية إذا كانت مشاريع البناء موجودة في مناطق و أماكن مصنفة في إطار الممتلكات الثقافية أو السياحية.⁴

كذلك نجد القانون رقم 04.98 المتعلق بحماية التراث الثقافي في المادة 34 منه تنص على ضرورة الموافقة المسبقة من طرف وزير الثقافة لترخيص البناء أمام معلم تاريخي.⁵

نذكر أيضا المادة 04 من القانون 11.91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة⁶ يشترط إتباع إجراءات محددة مثل فتح التحقيق العمومي حول المنفعة العمومية للمشروع المراد إنجازه وكذا إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وإذا خافت الإدارة هذه الإجراءات تكون قراراتها مشوبة بعيب مخالفة

¹. سلسيل كيجل، المرجع السابق، ص.121.

². بوبكر بزغيش، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.27.

³. المرسوم التنفيذي رقم 421/04، المؤرخ في 20/12/2004، المتعلق بتحديد كفاءات الإستشارة المسبقة للإدرات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع المواقع السياحية، ج.ر.ج.ع.ج.ع.83، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2004.

⁴. المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم.

⁵. القانون رقم 04/98، المؤرخ في 15/07/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، المرجع السابق.

⁶. القانون رقم 11/91 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، المرجع السابق.

الإجراءات، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 10.03.1991 حينما ألغت قرار والي ولاية تيزي وزو كونه لم يشر إلى تحقيق المنفعة العمومية ومقرر التصريح بالمنفعة العمومية.¹

أما عن عيب الشكل فقد إستوجب المشرع في قوانين التعمير إصدار القرارات وفقا لأشكال معينة، من خلال إرفاقها لنماذج عن هذه القرارات بالمرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي 08/15 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 55/22، كما ألزمت هذه النصوص القانونية ضرورة تسبب قرارات الرفض وهو ما نستشفه من نص المادتين 50 و62 من القانون 19/15 المعدل والمتمم، وفي حال تخلف التسبب يترتب عليها إلغاء القرار الإداري.²

ثانيا . عيوب عدم المشروعية الداخلية في مجال البناء.

تنصرف عيوب عدم المشروعية الداخلية إلى محتوى القرار الإداري وتتجسد في عيب السبب والمحل والهدف:

1. عيب السبب:

يقصد بركن السبب في القرارات الإدارية كل واقعة قانونية أو مادية تدفع بالسلطة الإدارية إلى إتخاذ هذه القرارات الإدارية لمواجهة، ويتحقق عيب السبب فري القرارات الإدارية إذا إنعدمت هذه الوقائع المادية أو القانونية، أو وقع خطأ في تكييفها القانوني.³

في مجال التعمير هناك شروط محددة للحصول على التراخيص العمرانية فإذا توافرت هذه الشروط تكون الإدارة ملزمة بإصدار القرار، و مثاله تقييد ريس المجلس الشعبي البلدي عند إصداره

¹. القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 62458، المؤرخ في 10/03/1991، مجلة قضائية ع.01، 1993، ص.139.

². القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 640682، المؤرخ في 21.07.1991، مجلة قضائية ع.01، 1993، ص.153.

³. عمار عوابدي، "النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج.02، نظرية الدعوى الإدارية"، المرجع السابق، ص.544.

لقرار هدم بوجود مباني آيلة للسقوط وفقا لما نصت عليه المادة 89 من القانون المتعلق بالبلدية 11.10.

لكن أحيانا لا يحدد المشرع الأسباب التي يستند إليها إصدار القرار الإداري وتكون هنا السلطة تقديرية واسعة، للإدارة المختصة،¹ لاسيما إذا تعلق الأمر بالمحافظة على النظام العام كسبب لإصدار القرار الإداري، وهو ما أكدته المحكمة العليا الغرفة الادارية في قرارها الصادر بتاريخ 11/07/1981، والذي جاء فيه: "يتعين على الادارة معاينة وفحص ما إذا كان البناء من شأنه أن يلحق خطورة بالصحة العامة أو الأمن العام، أو يمس بالنظام العام، وذلك لرفض إعطاء رخصة البناء...".²

كما جاء في قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 05/11/2002 أن قرار الوالي المتضمن ردم بئر تم حفره بموجب رخصة إدارية مسبقة بسبب الحفاظ على المياه الجوفية بإعتبارها ملكية عامة طبقا للمادة الثانية من القانون 83.11 المتضمن قانون المياه الجوفية المعدل و المتمم، هو قرار مؤسس قانونا لثبوت الضرر طبقا للمادة 12 من نفس القانون.³

2 . مخالفة القانون:

يقصد بعيب مخالفة القانون خروج القرار الإداري عن أحكام ومبادئ قواعد القانون بمعناه الواسع، و هو عيب يصيب محل القرار الإداري إما بصورة مباشرة من خلال مخالفة مباشرة للقوانين والنصوص التنظيمية، أو بصورة غير مباشرة نتيجة لخطأ في تفسير وتأويل مضمون القاعدة القانونية.⁴

¹. القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 007248، فهرس رقم 507، المؤرخ في 2002/11/05، أورده كوسة فضيل، "القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة"، المرجع السابق، ص 182، و جاء فيه بأن القاضي لا يقدر ملاءمة إقامة مكان مشروع من عدمه لانه يدخل في الاختصاص الاصيل للادارة.

². القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 22236، المؤرخ في 1981/07/11، أورده محمد الصغير بعلي في كتابه "القضاء الاداري، دعوى الإلغاء"، المرجع السابق، ص.288.

³. القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 007663، فهرس رقم 529، المؤرخ في 2002/11/05، أورده كوسة فضيل، المرجع السابق، ص.191.

⁴. محمد الصغير بعلي، "القضاء الإداري، دعوى الإلغاء"، المرجع السابق، ص . ص. 296 299.

ومخالفة القانون في مجال العمران يشمل مخالفة القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني فينصرف معنى القانون إلى محل القرار الإداري العمراني الذي يجب أن يوافق أحكام قانون العمران.¹

أكد المشرع من خلال نص المادة 62 من قانون 90/29 على وجوب موافقة القرار الإداري إلى أحكام قانون العمران، وكذا جاء في نص المادة 10 فقرة 2 من قانون 90/29 أنه: "لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

ومثاله الحالة التي ترفض فيها الإدارة منح الرخصة بحجة أن تصاميم البناء لم يتم التأشير عليها من قبل مهندس معماري معتمد على الرغم من أن مشروع البناء متواجد بإقليم البلديات المصنفة، ففي هذه الحالة تكون الإدارة قد خالفت المادة 55 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.² كما يمتد عيب مخالفة القانون الى مخالفة الإدارة لقرارات إدارية سابقة بغية الحفاظ على إستقرار الحقوق المكتسبة، و هو ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 010217 المؤرخ في 2005/10/18.³

3. عيب الإنحراف في استعمال السلطة:

¹. الزين عزري، "منازعات القرارات الفردية في مجال العمران"، رسالة دكتوراة دولة في القانون، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2005، ص.109.

². سلسيل كيجل، المرجع السابق، ص.122.

³. ذهب مجلس الدولة إلى إعتبار إصدار الإدارة لقرار وقف أشغال كانت محل رخصة بناء قرار غير مشروع بإعتبار وأن النص القانوني الجديد لا يؤثر على رخصة البناء المسلمة وفق مقتضيات قانون سابق، أنظر القرار الصادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 010217، المؤرخ في 2005/10/18، مجلة مجلس الدولة، ع.07، 2005، ص 123.

يصيب القرار الإداري عيب الانحراف في استعمال السلطة الإدارية إذا كانت هذه السلطة الإدارية مصدرة القرار الإداري تستهدف غرضاً أو أغراضاً غير الغرض الذي من أجله منحت وأعطيت سلطة إصدار هذا القرار.¹

ذلك أن إن الهدف من إصدار القرارات الإدارية في مجال التهيئة والتعمير هو تحقيق المصلحة العامة، وعليه فإن صور الانحراف في استعمال السلطة في مجال العمران تكون عندما تستهدف الإدارة بعيدة المدى عن المصلحة العامة العمرانية،² كما يمكن أن يأخذ عيب الإنحراف في استعمال السلطة مخالفة تخصيص الأهداف التي نص عليها القانون، فالإدارة لها حق رفض منح الرخص إذا كان هناك مساس بالموقع والترصيف، أو الجوار.³

كذلك يشكل إساءة استعمال السلطة مخالفة الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران، لأن المشرع قيد الإدارة بآجال عند منحها لرخص البناء المختلفة وإذا قامت الإدارة بسحب الرخصة بعد فوات هذا الأجل يعد قرارها مشوباً بعيب تجاوز السلطة.⁴

تجدر الإشارة هنا إلى أن القاضي الإداري بمناسبة نظره في دعوى الإلغاء وبعد تحققه من توفر الشروط المذكورة أعلاه، يتحقق كذلك من أن موضوع الطلب القضائي ينصب حول أحد قرارات العمران الصادرة نهائياً عن السلطات الإدارية المختصة والتي من شأنها إحداث أثر قانوني معين، فإنه يصدر أحكاماً قضائية بإلغاء هذه القرارات الإدارية إذا توافرت شوط الإلغاء، وعلى المعني التقدم بطلب جديد وفقاً لإجراءات جديدة، لإستصدار قرارات عمرانية جديدة على ضوءها.

¹. عمار عوابدي، "النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج. 02 نظرية الدعوى الإدارية"، المرجع السابق، ص 534.

². سلسيل كيجل، المرجع السابق، ص. 124.

³. فريدة أبركان، رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة، "مجلة مجلس الدولة"، ع. 01، 2002، ص. 38.

⁴. القرار الصادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 26556، المؤرخ في 2005/10/18، غير منشور، أورده عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص. 93.

كما يمكن للمعني اللجوء إلى رفع دعوى القضاء الكامل للحصول على التعويض في حالة عدم صدور قرار إداري جديد بالقبول، و هو ما سنتناوله في المطلب الثاني:

المطلب الثاني: دعوى التعويض في مجال البناء:

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، تهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية. عرفها الفقه على أنها: "الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا، للمطالبة بالتعويض الكامل، والعدل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري والضرار"، وتمتاز دعوى التعويض بطابعها الذاتي الشخصي كونها مقررة فقط لصاحب الحق الشخصي المكتسب والمعلوم.¹ لدراسة النظام القانوني لهذه الدعوى القضائية وجب عليها أولا التطرق لشروطها، وهو ما سنتناوله في الفرع الأول، وبعدها سنتناول الأسس القانونية التي تقوم عليها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط رفع دعوى التعويض:

أوجب المشرع الجزائري على رافع دعوى التعويض في مجال عقود التعمير التقيد بمجموعة من الإجراءات والشروط لتقبل دعواه ويكون في وضع يجعله مستحقا للتعويض عن أعمال الإدارة، وتتعلق هذه الشروط إما بأطراف الدعوى أو بآجال الطعن .

أولا . الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى:

تتشترك دعوى التعويض مع دعوى الإلغاء في الشروط الشكلية لقبولها و التي أوردها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم و المتمثلة في الصفة، المصلحة، والأهلية، والتي سبق شرحها الجزء الخاص دعوى الإلغاء أعلاه، مع وجود بعض الإختلافات سنوضحها أدناه.

1 . شرط الصفة:

¹. عمار عوابدي، "النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، ج.02. نظرية الدعوى الإدارية"، المرجع السابق،

تشارك أحكام الصفة في دعوى التعويض في مجال البناء والتعمير مع أحكام الصفة في دعوى الإلغاء سواء كانت تتعلق بالمدعي أو المدعى عليه وسواء كانت تتعلق بالشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي وهو ما تمت مناقشته أعلاه في دعوى الإلغاء، مع بعض الإختلافات فقط.

تثبت الصفة في طلب التعويض للمتضرر المباشر من صدور قرارات تتضمن إلغاء رخص فردية بسبب عدم مشروعيتها سواء كان هو نفسه المستفيد من هذه الرخصة أو الغير بشرط أن يثبت أنه لحقه ضررا ماديا مباشرا وأكدوا يستوجب إصلاحه، وكذا للمتضرر المباشر من قرارات الإدارة في حالة إرتكابها لأخطاء أثناء إصدارها لمختلف الرخص أو حتى أثناء سحبها لهذه الرخص بطريقة غير مشروعة.¹

كما يمكن للغير المتضرر أن يرفع دعوى التعويض إستنادا على نظرية مضار الجوار الغير مألوفة أو على أساس انتقاص قيمة العقار أو الإيجار، كمخالفة رخصة البناء الممنوحة لقواعد العمران المتعلقة بقواعد التراجع أو الارتفاع بشكل يحدث ضررا مباشرا وغير مألوف للجار يستوجب التعويض.²

2. شرط المصلحة:

يختلف مفهوم شرط المصلحة في دعوى التعويض الإدارية عن مفهومه في دعوى الإلغاء حيث يشترط أن يكون الشخص صاحب مركز قانوني ذاتي، وصاحب حق شخصي مكتسب ويقع عليه ضرر بفعل النشاط الإداري الضار، وعليه يجب أن تكون هذه المصلحة محققة بعد ثبوت الضرر على صاحبه بما يستوجب جبره.³

وبناء على ما سبق يمكن القول، تعتبر دعوى تعويض من الدعاوى الشخصية التي تستهدف تحقيق مصلحة ذاتية لرافعها، ولذلك على المدعي أن يثبت مصلحته المباشرة والمتضررة ، وهذا

¹. بوبكر يزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص.159.

². بوبكر يزغيش، المرجع نفسه، ص.160.

³. صافية حميش، "الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية"، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع إدارة عامة، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2012/2011، ص.81، متاح على الرابط: https://bibio.univ_alger.dz أطلع عليه بتاريخ

المدعي يمكن أن يكون هو صاحب الرخص والشهادات المطلوبة ويمكن كذلك أن يكون من الغير.¹

ثانيا . الشروط المتعلقة بأجال الطعن:

نظرا لكون دعوى التعويض دعوى قضائية، فيشترط لقبولها رفعها في الميعاد المحدد قانونا، لكن هنا نميز حالتين:

1 . القاعدة العامة:

يجب رفع دعوى المسؤولية الإدارية المترتبة عن القرارات الصادرة في مجال العمران أمام المحاكم الإدارية خلال أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي، أو من تاريخ نشره، تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في نص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.²

2 . الإستثناء:

تخضع دعوى التعويض المرفوع في حالة وجود نص قانوني صريح يحدد ميعاد معين لرفع الدعوى لهذا النص القانوني و مثاله دعاوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، بحيث نجد أن القانون 91/11 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ينص في مادته 26 على أن الأشخاص المتضررين الذين لم يقبلوا بالتعويض المقترح عليهم في قرار قابلية التنازل يحق لهم اللجوء إلى القاضي الإداري قصد الحكم بتعويض عادل ومنصف.³

¹. وفاء عز الدين، "منازعات التعمير في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير في القانون العام تخصص قانون الإدارة العامة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2015/2014، متاح على الرابط: <https://t.me/lowafe/266>، أطلع عليه بتاريخ 14 ماي 2024، ص.198.

². عمار عوابدي، "نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط.1998، ص.293، متاح على الرابط: <https://books.google.com>، أطلع عليه بتاريخ 09 ماي 2024.

³. بوبكر يزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص.143.

تجدر الملاحظة هنا و أنه يترتب على فوات الآجال سقوط دعوى التعويض، حيث أن دعوى تعويض تتقادم وتسقط بمدد التقادم وسقوط الحقوق التي تؤسس عليها.¹

الفرع الثاني: أسس دعوى التعويض:

إذا كانت القاعدة العامة في القانون المدني الجزائري في المادة 124 منه أن: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض،" فإن القضاء الإداري المقارن ومنذ قرار BLANCO عام 1878 استبعد نهائيا فكرة الرجوع الى القضاء المدني وكرس نظرية مستقلة للمسؤولية الإدارية.²

بالرجوع إلى مسؤولية الإدارة عن قراراتها في مجال البناء والتعمير فإنها تكون إما على أساس الخطأ وهو ما سنتناوله في الجزئية الأولى، أو على أساس المخاطر وهو ما سنتناوله في الجزئية الثانية.

أولا . مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ:

إن خصوصية ميدان البناء والتعمير الذي يتميز بعلاقاته الواسعة والمتشابكة مع جهات متعددة، أهمها الجهات الإدارية المكلفة بالسهر على سير قطاع البناء والتعمير، قد ينتج عنه أخطاء تنسب إلى المرفق العام وبالتالي تترتب المسؤولية الإدارية بناء على الخطأ المرفقي.³

وإذا كانت مسؤولية الإدارة في مجال البناء والتعمير على أساس الخطأ هي الأصل العام، وهي لا تختلف عن المسؤولية التقصيرية في القانون الخاص من حيث الأركان التي لا بد من توافرها لكي تتحقق هذه المسؤولية، والمتمثلة هي وجود الخطأ وتحقق الضرر وثبوت علاقة السببية بينهما.

1 . وجود الخطأ:

¹. وفاء عز الدين، المرجع السابق، ص.200.

². عمار عيشوشة، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، "مجلة تشريعات التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون تيارت، ع.02، م.01، متاح على الرابط، https://dspace.univ_tiaret.dz، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.

³. صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص.282.

يعرف الفقه الخطأ على أنه: "الإخلال بالتزام قانوني بهدف الإضرار بالغير من شخص مميز إذا يجب على الشخص أن يلتزم الحيطة والتبصر في سلوكه نحو غيره حتى لا يضر"¹.

في القانون الإداري عامة وفي مجال التهيئة و التعمير خاصة، يكفي توفر العنصر المادي للخطأ والذي يتجسد في مخالفة القانون، ولا ينظر القاضي الى توفر الشرط المعنوي المتعلق بالتمييز باعتبار وأن الخطأ هنا هو خطأ مصلحي مرفقي إلى المرفق ذاته ناهيك على أن قواعد العمران هي قواعد للمصلحة العامة تمس بطبيعتها بالمصالح والأموال الخاصة.²

حيث يعرف الخطأ المرفقي بأنه: "ذلك الخطأ الذي ينسب فيه الإهمال أو التقصير المولد للضرر إلى المرفق ذاته، حتى ولو قام به ماديا أحد الموظفين ويترتب عليه مسؤولية الإدارة العامة عن الأضرار الناجمة وتحميلها عبء التعويض وتساءل في ذلك أمام القضاء الإداري في البلاد ذات النظام المزدوج"³.

تظهر أوجه الخطأ المرفقي في مجال البناء والتعمير في حالات منح مختلف التراخيص بصورة غير مشروعة نتيجة لمخالفتها لقواعد مخطط شغل الأراضي أو قواعد قانون البناء، أو الإمتناع أو التأخير غير المبرر في منحها لهذه التراخيص، أو سحبها لهذه التراخيص بعد منحها ودون مبرر شرعي، وكذا في حالات وقف أعمال البناء دون مراعاة الإجراءات القانونية المعمول بها، أو عدم قيام الإدارة بدورها في معاينة ومراقبة أعمال البناء وضمان تطابقها للنصوص التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير.⁴

¹. الزين عزري، "منازعات القرارات الفردية في مجال العمران"، المرجع السابق، ص.146.

². الزين عزري، المرجع نفسه، ص.117.

³. عمار عوابدي، "نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة"، المرجع السابق، ص.122.

⁴. سعاد ميمونة، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، "مجلة التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون، تيارت، ع.03، م.03، ع.ت.11 سبتمبر 2019، ص.ص.118.123، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.

ومن تطبيقات الخطأ المرفقي في مجال البناء والتعمير المذكورة أعلاه نذكر حالة تجاوز رئيس المجلس الشعبي البلدي لصلاحياته المحددة بموجب قوانين التهيئة والتعمير، كالقيام بهدم البنايات دون ترخيص إداري أو قضائي مسبق،¹ أو الاستيلاء على الأراضي المشمولة بمخططات التهيئة والتعمير دون اتفاق مع ملاك هذه الأراضي واتباع إجراءات نزع الملكية².

تجدر الإشارة هنا وأن الخطأ المرفقي في مجال التهيئة والتعمير و الذي يؤسس عليه طلب التعويض في الغالب ما يكون نتيجة لعدم مشروعية القرار الإداري لتخلف ركن من أركانه كما هو الحال في دعوى الإلغاء كما سبق بيانه، بإعتبار وأن عدم مشروعية القرار هي أساس لدعوى الإلغاء وفي نفس الوقت أساس لدعوى التعويض على أساس الخطأ.³

2. تحقق الضرر:

يعرف الضرر على أنه الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعته له أو بحق من حقوقه، فالمسؤولية في مجال البناء والتعمير تقتضي أن يكون الضرر مباشرا وشخصيا بالنسبة للمستفيد من قرارات البناء، ومثال ذلك الضرر الذي يصيب الشخص بسبب تأخر السلطة الإدارية الموجه لها طلب رخصة البناء في إصدار قرارها، أو إصدارها لقرار معيب، أو تأجيل البث في الطلب، مما يتسبب في ضرر مالي بسبب زيادة أسعار مواد البناء، وهنا يحكم بالتعويض على أساس جسامته الضرر.⁴

¹. القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 167252، المؤرخ في 1998/04/27، م ق 1998، ع.01، ص 198.

². القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 176264، المؤرخ في 1998/11/18، م ق 1998، ع.01، ص 102.

³. سلسيل كيجل، المرجع السابق، ص.129.

⁴. القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 159649، المؤرخ في 1998/02/23، "غير منشور" أورده: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص.285 قضى بقيام مسؤولية البلدية عن بيعها لقطعة ارضية على اساس أنها صالحة للبناء لكن تبين و أنها داخل حدود حماية بقوانين خاصة، ما يجعل مسؤولية البلدية قائمة و بالنتيجة فإنه يتعين على البلدية تعويض جميع الأضرار للاحققة.

كما يجب أن يكون الضرر الذي سببته الإدارة محققاً¹ ومؤكداً، وعليه فحق التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، مقرر لمالك العقار وقت إصدار قرار نزع الملكية.²

كما يشترط و أن يكون الضرر مادياً بإعتبار وأن الضرر المعنوي الذي قد يتسبب فيه القرار الإداري في مجال العمران لا تهم إلا الجمعيات وخاصة البيئية منها، والتي يمكنها المطالبة بالتعويض بسبب الأضرار الخطيرة التي قد تلحق بالمستفيدين، وقد أكد المشرع الجزائري هذا الحق في نص المادة 74 من قانون رقم: 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالفة الذكر.³

3. ثبوت علاقة السببية بين الخطأ و الضرر:

بالإضافة إلى شرطي الخطأ والضرر لابد من توفر شرط ثالث لإقرار مسؤولية الإدارة بناء على الخطأ وهو أن تكون هناك علاقة سببية بين الخطأ والضرر، فيجب أن يكون الخطأ هو السبب في حدوث الضرر وعليه تنتفي مسؤولية الإدارة كلية إذا انعدمت هذه العلاقة.⁴

وأمام تعدد المتدخلين في النشاط العمراني، فتحديد الجهة المسؤولة يتركز على ضبط العلاقة السببية بين خطأ الإدارة والضرر الحاصل للضحية، لكنه يحدث وأن تكون المسؤولية مشتركة بين عدة جهات وخاصة فيما يخص البلدية والدولة، كما هو الحال في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة

¹. أنظر الملحق رقم 04

². القرار الصادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 12419، المؤرخ في 2003/12/16، مجلة مجلس الدولة 2004، ع.05، ص 192 والذي أكد على أن التعويض على نزع الملكية للمنفعة العامة مقرر فقط للمالك للعقار المنزوع ملكيته.

³. سلسيل كيجل، المرجع السابق، ص.131.

⁴. صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص.288.

والتعمير الذي يكون من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، في حين المصادقة تكون بقرار من الوالي أو الوزير حسب الحالة، وبالتالي تكون المسؤولية مشتركة بين الدولة والبلدية.¹

ثانيا: مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر "دون خطأ":

يقصد بنظرية المخاطر أن تسند المسؤولية لشخص بمجرد حصول ضرر للغير بفعله دون حاجة إلى إرتكابه لخطأ معين، و تعد مسؤولية الإدارة دون خطأ في مجال البناء و التعمير ذات مجال ضيق لصعوبة تأسيس هذه المسؤولية، رغم أنه مع تزايد نشاط الإدارة تزداد معه المخاطر التي يتعرض لها الأفراد بسبب هذا النشاط.²

إن حالات وتطبيقات نظرية المخاطر كأساس لمسؤولية السلطة العامة في مجال البناء والتعمير كثيرة ومتنوعة فقد تكون ناتجة عن تنفيذ الأشغال، أو عن تنفيذ مخططات التهيئة و التعمير.

1. الأضرار الناجمة عن تنفيذ الأشغال العامة:

يعتبر مجال الأشغال العامة هو النطاق الأوسع الذي تتجسد فيه المسؤولية الإدارية عن المخاطر في مجال العمران والمقصود بالأشغال العامة هو "كل إعداد مادي لعقار يستهدف تحقيق مصلحة عامة، ويتم لحساب شخص من أشخاص القانون العام أو تسيير مرفق عام"³.

يشترط لقيام مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر في مجال الأشغال العامة أن يكون الضرر ماديا ودائما وغير عادي أي أن تؤدي الأشغال العامة إلى إتلاف العقار كليا أو جزئيا أو حتى إلى الإنقاص من المنفعة الاقتصادية للعقار، ومثاله أن تؤدي الأشغال العامة إلى مضار جوار غير مألوفة

¹. تجدر الإشارة هنا أنه في أحداث زلزال 21/05/2003 أثبتت هذه النقطة لأنه لم يتم تصنيفها كأرض معرضة للزلازل أو الأخطار الطبيعية و بالتالي فمسؤولية البلدية و الدولة قائمة، أنظر في هذا الشأن صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص.289.

². سعاد ميمونة، المرجع السابق، ص.127.

³. الزين عزري، "منازعات القرارات الفردية في المجال العمران"، المرجع السابق، ص.184.

كتضييق مدخل العقار أو حجب النور عليه أو تسربات للمياه به، أو تؤدي إلى استحالة البناء على أرض معدة أصلاً للبناء.¹

2. التعويض عن الأضرار الناجمة عن تنفيذ مخططات التهيئة والتعمير:

إن تنفيذ مخططات التهيئة والتعمير غالباً ما يتم على حساب الملكية العقارية الخاصة، مما قد يتسبب في إلحاق ضرر بهم بالرغم أن الإدارة لم ترتكب أي خطأ عند تنفيذها لهذه المخططات، ومثاله أن تقرر مخططات التهيئة والتعمير ارتفاع منع البناء مما يفقد هذه العقارات قيمتها الأصلية، وهذا ينعكس على وضعية مالكيها، سيما إذا كانت عملية البناء هي الإمكانية الوحيدة لاستغلالها، مما يستوجب تعويض ملاك الأراضي جزئياً عن النقص الذي يطال عقاراتهم بسبب المنع من البناء فوقها.²

تجدر الإشارة هنا وأن مسؤولية الإدارة هنا قائمة على أساس الإخلال بمبدأ "المساواة أمام الأعباء العامة"، والتي قد تكون ناتجة عن أعمال السيادة بسبب النصوص التشريعية والتنظيمية شريطة أن لا يعترض القانون نفسه على التعويض، وتجد هذه المسؤولية مجال تطبيقها في حالة نزع الملكية، بإعتبار وأن هذا الإجراء كما جاء في نص المادة 02 قانون 91/11 هو إجراء إستثنائي لإكتساب أملاك وحقوق عقارية يتم وفق إجراءات نظامية بهدف تحقيق منفعة عمومية شريطة تقرير تعويض مسبق، عادل ومنصف للمالك.³

كما يشكل امتناع الإدارة عن فرض قواعد العمران دون مبرر سبباً لقيام مسؤولية الإدارة، تأسيساً على نص المادة 115 من قانون 11/10 المتعلق بالبلدية، والمادة 78 من القانون 07/12 المتعلق بالولاية،⁴ وفي حال ثبوت إنتهاك للأحكام القانونية والتنظيمية يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى

¹. صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص. 290.

². صابر بن صالحية، المرجع نفسه، ص. 291.

³. سلسيل كيجل، المرجع السابق، ص. 143.

⁴. المادة 115 من قانون 11/10 المتعلق بالبلدية، المذكور سابقاً، ألزمت هذه الأخيرة بالتأكد من إحترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، ومراقبة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن، والسهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة

أمام القضاء المختص لوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي وفقا لأحكام المادة 76 من القانون 29/90.¹

بناء على ما سبق يظهر لنا دور القضاء الإداري كجانب من جوانب الرقابة القضائية على عقود التعمير، وذلك من خلال ما يصدره من قرارات تتضمن في مناطيقها إلغاء القرارات الإدارية الغير مشروعة، أو تمكين المتضررين من التعويضات على أساس مسؤولية الإدارة عن أخطائها أو على أساس نظرية المخاطر أو الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة. غير أن هذه الرقابة لوحدها غير كافية في مجال البناء والتعمير مما كونها تفتقر لطابع الردع وهو ما إستوجب تدخل هيئات قضائية أخرى تكون أكثر فعالية لضمان حسن تطبيق قواعد التعمير والتنظيمات المعمول بها وذلك من خلال رقابة الجهات القضائية العادية، وهو ما سنتناوله في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: رقابة القضاء العادي على عمليات البناء:

بمناسبة ممارسة الإدارة العامة لرقابتها على عمليات البناء قد تنتج مخالفات لقواعد التهيئة والتعمير، الأمر الذي يستوجب معه التصدي لهذه المخالفات من خلال تدخل القاضي المدني لجبر الأضرار التي لحقت الأشخاص المتضررين من البنائات غير المشروعة وهو ما سنتناوله بالدراسة في المطلب الأول، أو من خلال تدخل القاضي الجزائي لتسوية منازعات العمران وتطبيق مختلف العقوبات المقررة لجرائم العمران وهو ما سنتناوله في المطلب الثاني.

المطلب الأول: دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء:

غير القانونية، و المادة 78 من قانون 12/07 المتعلق بالولاية ألزمت المجلس الشعبي الولائي بإعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، ومراقبة تطبيقه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

¹. سلسيل كيجل، المرجع السابق، ص.145.

إن دور القضاء المدني يكمن في حماية مصالح أشخاص القانون الخاص التي لحقتها أضرار بسبب عمليات البناء المخالفة لقوانين التعمير، وذلك لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة والخاصة، وهو ما يعرف بالمسؤولية المدنية في مجال التعمير والبناء.

تعرف المسؤولية المدنية على أنها "إلزام المدين بتعويض الضرر الذي ترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه"¹، وهي إما تكون مسؤولية عقدية تؤسس على العقد الذي يربط الطرفين، أو تقصيرية تؤسس على العمل الغير مشروع.

فإذا كان إختصاص القاضي الإداري في مجال البناء والتعمير كما سبق بيانه يكون بناء على المعيار العضوي والموضوعي المنصوص عليه في المادتين 800 و 801 من القانون 08/09 المعدل والمتمم، فإن إختصاص القاضي المدني يكون في حالة كون اطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص وموضوعها يقتصر على جبر الأضرار اللاحقة بالمتضررين.

ونميز في هذا الصدد بين الدعاوى المدنية التي تؤسس على مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، وبين الدعوى المدنية التي تؤسس على مخالفة قواعد البناء، لذلك سوف نتناول بالدراسة المنازعات المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير في الفرع الأول والمنازعات المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد البناء في الفرع الثاني (انهيار المباني).

الفرع الأول: الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير:

يتدخل القاضي المدني في منازعات التعمير بهدف فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير من خلال حماية المصلحة الخاصة للغير المتضررين من الإخلال بقاعدة من هذه القواعد، وتشارك هذه الدعاوى مع غيرها من الدعاوى الأخرى في الشروط الشكلية المتعلقة بالصفة والأهلية والمصلحة، غير أنها تتميز عنها بأسس تعد شروطا موضوعية لقبولها، وبآثار قانونية مترتبة عليها.

أولا. أسس الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير:

¹. بلحاج العربي، "النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري"، ديوان المطبوعات الجامعية، ج.02، ط.4، ص 7.

إن الدعاوى المرفوعة من قبل الغير لإصلاح الضرر اللاحق بهم جراء مخالفة قواعد البناء والتعمير تقوم على أساس عدم مشروعية البناء، ووجود ضرر نتج عن عدم مشروعية البناء، وعلاقة السببية بينهما.

1 . عدم مشروعية البناء:

أقر المشرع الجزائري من خلال نص المادة 690 من القانون المدني الجزائري قيودا على الملكية العقارية الخاصة، وقسمها إلى قيود ترد على الملكية لفائدة المصلحة العامة وهي ما يعرف بقيود البناء والتعمير الارتفاقية، وقيود ترد عليها لفائدة المصلحة الخاصة، وعليه نكون بصدد عدم مشروعية البناء في حالتين، حالة مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، وحالة مساس البناء بحقوق الغير.

أ . مخالفة قواعد البناء والتعمير:

إن الترخيص بالبناء يصدر دائما بتحفظ بالنسبة لحقوق الغير سواء ذكرت هذه العبارة صراحة في صلب القرار أو لم تذكر،¹ ذلك أن إستصدار هذه التراخيص لا يمكن التمسك بها للإعفاء من المسؤولية المترتبة عن مخالفة قواعد البناء والتعمير.²

وتكون مخالفة قواعد البناء والتعمير إما بصورة مباشرة، كأن تكون مشيدة بطريقة مخالفة لقواعد العمران، وهو ما أكدته المادة 140 من القانون المدني حين أكدت أن مالك البناء مسئول عن الأضرار التي تترتب عن انهيارها أو هدمها ولو جزئيا.

كما أن البناء بدون رخصة أو البناء بشكل غير مطابق لقرار رخصة البناء، يمكن أن يكون أساسا للدعوى المدنية متى سببت ضررا للغير، لعدم مراعاة العلو أو عدد الطوابق المسموح به في إطار الرخصة أو عدم مراعاة التحفظات التي وضعتها الإدارة على مشروع البناء.

¹. صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص.316.

². القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 410719، المؤرخ في 2007/09/12، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 353.

كما يمكن أن تكون مخالفة قواعد البناء تمس بقيود العمران الإرتفاقية وهي إما إرتفاقات قانونية مقررّة لحماية المنفعة العامة، أو ما يعرف بقيود منع البناء في المناطق المحمية بموجب قوانين التهيئة والتعمير أو بموجب القوانين الخاصة، مثل الإرتفاقات المقررّة لحماية التراث الثقافي العقاري، أو لحماية المنشآت الكبرى مثل المنجم والموانئ والمطارات والدفاع، والسواحل والغابات... الخ.¹

أو إرتفاقات قانونية مقررّة لحماية المصلحة الخاصة والعامة معاً، وهي ما تعرف بقيود العمران الإرتفاقية،² مثل القواعد التي تحدد نسبة كثافة البناءات في المناطق العمرانية، أو إرتفاق عدم البناء في عقار مخصص وفق مخطط شغل الأراضي كمنطقة خضراء، أو القيود الناتجة عن قرارات تخطيط الطرق العامة وانجازها، أو إرتفاق الإبتعاد عن الطرق سواء العادية أو السريعة.

ب . مساس البناية بحقوق الغير :

من بين أوجه المساس بحقوق الغير نجد مضار الجوار غير المألوفة، والمساس بحقوق الغير العينية، والمساس بقواعد الإرتفاق الاتفاقية.

مضار الجوار غير المألوفة أوردها المشرع في نص المادة 691 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "يجب على المالك أن لا يتعسف في إستعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين، والغرض الذي خصصت له."³

¹ هذه الإرتفاقات نصت عليها المادة 16 من القانون 08/15 و هي البنائات المعفاة من تحقيق المطابقة و قد سبق التعرض لها في الفصل الأول، وترجع الصفة والمصلحة لحماية الإرتفاقات الموجودة على هذه المناطق للدولة و الجماعات المحلية في حال التعدي عليها

² كمال محمد الأمين، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، "مجلة الحقوق والحريات"، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص.379، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.

³ ما يعاب على نص المادة 691 من القانون المدني أن المشرع أورد مصطلح فضفاض حينما قال الحد المألوف مما يجعل مسألة تحديد إن كان الضرر مألوف أم لا مسألة غير ثابتة لغياب المعايير الموجدة التي تضبط عمل الخبراء المعيّنين من طرف المحاكم بمناسبة

يتضح من هذا النص القانوني وأنه يشترط لقيام المسؤولية لمضار الجوار الغير مألوفة ثبوت علاقة الجوار بين الطرفين، وكذا أن يتحقق ضرر غير مألوف للجوار، وبمفهوم المخالفة فإنه لا تقوم هذه المسؤولية إذا كان الضرر مألوفاً أي غير متكرر وغير مستمر وغير دائم.

تقرر مسؤولية الباني في مضار الجوار الغير مألوفة حتى ولو احترم مضمون الرخصة،¹ على أساس مضار الجوار الغير مألوفة،² وهي حقوق منصوص عليها في أحكام متفرقة من القانون المدني، منها حق المرور³ (المادة 695)، الخلاف حول الحائط المشترك⁴ (المادة 705)، حق المطل (709).⁵

الفصل في النزاعات المتعلقة بمضار الجوار الغير مألوفة، كون العرف غير ثابت، وعليه كان على المشرع التفصيل أكثر في هذه المسألة لكثرة النزاعات المدنية المثارة بشأن مضار الجوار الغير مألوفة على مستوى المحاكم.

كما يأخذ على المشرع حصر الصفة في المالك و هو ما أدى إلى تناقض الأحكام القضائية الصادرة بهذا الشأن لاسيما وأن المحكمة العليا أخذت بالمعنى الضيق للمالك الذي يحوز سند ملكية رسمي ومشهر، غير أم باقي المحاكم ولتفادي رفض طلبات المستأجرين والحائزين إعتبرت أن الملكية تقوم على حق الانتفاع والإستعمال والسكن، وبذلك يدخل فيها المؤجر والحائز، وكان على المشرع أن يعدل هذا النص لضمان توحيد الإجتهااد القضائي والعمل القضائي برمته.

¹. القرار الصادر عن المحكمة العليا ، ملف رقم 393987، المؤرخ في 2007/03/14، مجلة المحكمة العليا، ع.01، 2007، جاء فيه أنه في حالة النزاع حول المطال فإنه رغم أن هذه المطالات مرخص بها ومطابقة لقواعد التهيئة والتعمير إلا أنه نطبق عليها المادة 709 من القانون المدني المتعلقة بمضار الجوار.

². القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 345069، المؤرخ في 2006/04/12، مجلة المحكمة العليا، ع.02، 2006، ص 383، جاء فيه أنه تقوم المسؤولية في مضار الجوار إذا تجاوزت الحد المألوف على أساس الضرر و ليس على أساس اثبات الخطأ بمفهوم المادة 124 من القانون المدني.

³. القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 303259، المؤرخ في 2005/03/23، مجلة المحكمة العليا، ع.01، 2005، ص.261 وما بعدها، جاء فيه لا يجوز لمالك الأرض المحصورة طلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته، حيث كان لزاما على الطاعن عند قيامه بالبناء أن لا يجعل بناءه في وضعية حصر وأن حالة الحصر كان بإمكانه تفاديها لو احترم مخطط البناء.

⁴. القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 338735، المؤرخ في 15/03/2006، مجلة المحكمة العليا، ع.01، 2006، ص 429 جاء فيه أنه لا يجوز لمالك الحائط المشترك إحداث فتحات فيه أو الإنقاص من علوه أو من سمكه أو القيام بأي عمل يمس بمتانته.

⁵. عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، المرجع السابق، ص.99.

كما يتحقق المساس بحقوق الغير في حالة التعدي على حق الملكية بالبناء عليها بدون وجه حق سواء هذه الملكية تامة مفرزة، وهنا تؤسس الدعوى على النص المادة 677 من القانون المدني، أما إذا كانت هذه الملكية شائعة فإنها تؤسس على نص المادة 717 من نفس القانون والتي تشترط للبناء فوقها موافقة أغلبية الملاك على الشروع على أشغال البناء.

كما يمكن أن تكون مخالفة قواعد الإرتفاق الاتفاقية مساسا بحقوق الغير بإعتبارها إرتفاقات تخص المنفعة الخاصة، ومن بينها ما نصت عليه المادة 870 من القانون المدني والتي فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف ما شاء كان يمنع من تجاوز حد معين في الارتفاع بالبناء أو مساحة رقعته، وهذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات المجاورة التي فرضت لمصلحتها هذه القيود.

2. تحقق الضرر:

لا تكفي المخالفة لوحدها لتأسيس الدعوى المدنية، بل يجب إثبات أن هذه المخالفة قد نتج عنها ضرر للمدعي، ويشترط في هذا الضرر كقاعدة عامة أن يكون موجودا ومحققا، وأن يكون شخصا ومباشرا.

غير أنه إستثناءا يمكن أن يكون الضرر موجودا في الحاضر كأن يطالب مالك بناية من جاره أن يرمم بعض أجزاء بنايته بسبب خطر تدهور وضعية البناية، وما لها من عواقب على بنايته المجاورة لها.

ويأخذ الضرر عدة صور تختلف باختلاف صور المساس بقواعد الإرتفاقات المقررة في قانون التهيئة والتعمير، أوفي القانون المدني، ومن بينها المساس بحق المرور¹، أو تجاوز المسافات الواجب احترامها بشكل يمس بحقوق الغير²، أو المساس بارتفاع المطل³.

¹. أنظر في هذا الصدد نص المواد من 693 الى 696 من ق.م.

². كإرتفاقات التراجع التي نصت عليها المادة 05 من القانون 29/90 و تقدر ب 04 أمتار من محور الطريق المؤدي له.

³. أنظر نص المادتين 709 و 710 من ق.م.

3. ثبوت علاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر:

يشترط في دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء أن يثبت المتضرر علاقة السببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الذي لحقه وفقا للمبادئ العامة لإثبات المسؤولية المدنية، وذلك تحت طائلة رفضها في الموضوع.

لكن يختلف موقف القضاء المدني فيما يتعلق باشتراط العلاقة السببية لقبول الدعوى العمرانية، باختلاف الأساس الذي بنيت عليها هذه الأخيرة، فإذا كان أساسها مخالفة الإرتفاقات العمرانية يشترط أن يكون المتضرر شخصا له صفة الجار وفي نفس الوقت صفة مالك البناية وقت إرتكاب المخالفة، أما إذا كان أساس هذه الدعوى هو مضار الجوار غير المألوفة فيكفي هنا أن يثبت المتضرر وجود الضرر يدخل ضمن مساوئ الجوار غير المألوفة دون حاجة لإثبات مخالفة الإرتفاقات العمرانية.¹

ثانيا . آثار رفع الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير:

تهدف الدعوى المدنية في مجال التعمير و البناء إلى حماية المصلحة الخاصة للمتضررين من مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، بغية تعويضهم ماليا وهو الأصل العام، أو لإصلاح هذه الأضرار من خلال هدم البنايات أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليها بحسب طبيعة المخالفة، ودرجة الضرر الذي لحق الغير، هو الإستثناء.

1 . التعويض النقدي:

إذا تحققت أسس المسؤولية المدنية بسبب مخالفة قواعد التهيئة والتعمير المبينة أعلاه يحكم القاضي بتعويض المدعي المتضرر وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية المنصوص عليها بالمادة 124 من القانون المدني، ويكون هذا التعويض شاملا لجبر الضرر المادي والمعنوي.

¹ . القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القسم الثالث، ملف رقم 345069، المؤرخ في 12/04/2006، مجلة المحكمة

العليا، ع.02، 2006، ص 383.

تجدر الإشارة هنا وأن المشرع الجزائري منح للمتضرر من مخالفة قواعد التهيئة والتعمير إما طلب التعويض أمام القاضي الجزائري وتسمى هنا الدعوى المدنية بالتبعية للدعوى الجزائية، ويطبق فيها أحكام الدعوى المدنية الإجرائية والموضوعية.¹

كما يمكن للمتضرر وأن يلجأ للقاضي المدني بدعوى مستقلة سواء بالموازاة مع الدعوى الجزائية، وهنا القاضي المدني ملزم بإيقاف الفصل في الدعوى المدنية المعروضة عليه لغاية الفصل النهائي في الدعوى الجزائية تطبيقاً لقاعدة الجزائري يوقف المدني،² وأن يلجأ مباشرة للدعوى المدنية وهنا يسقط حقه في الدعوى الجزائية إلا إذا كانت النيابة العامة قد حركت الدعوى العمومية قبل صدور الحكم المدني.³

أما عن مشتملات التعويض فإنه يشمل تعويض الضرر المادي الناتج عن انتقاص قيمة الملك الذي لحقه الضرر، وما فات المتضرر من كسب بسبب حرمانه من الاستعمال العادي لملكه، وكذا الضرر المعنوي، وفي الغالب ما يلجأ القاضي لتقديره الى تعيين خبير مختص بإعتباره مسألة فنية.

2. التعويض العيني:

ويقصد بالتعويض العيني إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل إرتكاب المخالفة وهذا إذا كان ممكن، ويكون ذلك إلى جانب التعويض النقدي المذكور أعلاه، وهو ما أكده المشرع في نص المادة 870 من القانون المدني.

كما يجوز للقاضي المدني أن يحكم بالتعويض النقدي فقط دون التعويض العيني رغم إمكانية هذا الأخير، وذلك في حالة كون التعويض العيني كان مرهقا للمالك، كما يجوز للقاضي بما له من سلطة تقديرية، أن يعطي للمضرور الخيار بين التعويض العيني والتعويض النقدي.

3. الحكم بهدم البناية:

¹. المادة 03 من ق.إ.ج.

². المادة 04 من ق.إ.ج.

³. المادة 05 من نفس القانون.

إذا توصل القاضي المدني الى أن مخالفة قواعد البناء والتعمير تستوجب هدم البناية المخالفة لجبر الضرر يمكن له أن يحكم بالهدم شريطة أن يكون ذلك بناء على طلب الطرف المتضرر كون القاضي المدني لا يحكم بأكثر مما طلب منه على خلاف القاضي الجزائري الذي تحكمه المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 29/90، ويمكنه الحكم بالهدم وفقا لسلطته التقديرية البحتة دون تدخل الخصوم.

بالرجوع لنص المادة 784 من القانون المدني يتبين وأن المشرع نظم مسألة هدم البناية المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير والمشيدة على ملكية الغير وأحاطها بجملة من الشروط نذكر منها ضرورة طلب الهدم خلال سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت، وهنا يجوز ان يطلب إستبقاؤها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم، أودفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.¹

تجدر الإشارة هنا أن المشرع الجزائري نص على أحكام المسؤولية المدنية المترتبة على مخالفة أحكام التهيئة والتعمير في القانون المدني كما سبق بيانه، وكان الأجدر به وأن يضمنها في النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير شأنها شأن الدعوى الجزائية.

الفرع الثاني . المنازعات المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد البناء "دراسة ظاهرة إنهيار

المباني"

تعد مخالفة قواعد البناء من أخطر المخالفات والتي تؤدي في أغلب الأحيان إلى ظاهرة إنهيار المباني، والتي عرفت إنتشارا واسعا، ونظرا لما تخلفه هذه الظاهرة من أضرار مادية ومعنوية وجب علينا التطرق لدراستها والتعرف على مختلف منازعات المسؤولية المدنية الناشئة عنها، والتي قد تكون

¹. القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 20761، المؤرخ في 28/02/2001، المجلة القضائية ع.02 لسنة 2001، ص.264.

. القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 191795، المؤرخ في 22/12/1999، م.ق.ع.02، 2001، ص

أما مسؤولية تقصيرية (أولاً)، أو مسؤولية عقدية (ثانياً)، وسنركز على المسؤولية العقدية بعد التسليم (المسؤولية العشرية) باعتبارها الأكثر شيوعاً.

أولاً. المسؤولية التقصيرية الناشئة عن إنهيار المباني:

المسؤولية التقصيرية الناشئة عن إنهيار المباني تخضع لنفس شروط وإجراءات رفع الدعاوى المدنية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من صفة وأهلية ومصلحة، وكذا إلى نفس الأركان المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية المتمثلة في وجود الخطأ وتحقق السبب وعلاقة السببية بينهما، والتي سبق لنا التعرض لها، وعليه سوف نركز في هذه الجزئية على دراسة الأسس العامة لهذه المسؤولية، وكذا تحديد الأشخاص المسؤولين عنها والأشخاص المتضررون منها.

1. الأسس العامة للمسؤولية الناشئة عن انهيار المباني

بالرجوع إلى القانون المدني ولاسيما المادة 140 فقرة 02 منه،¹ يتبين أن المشرع حدد الأسس العامة لقيام المسؤولية الناشئة عن إنهيار المباني، والتي تتمثل في حدوث التهدم الكلي أو الجزئي للبناء، ووجود إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه.

أ. تهدم البناء:

يقصد بالتهدم إنهيار المبنى سواء بصفة كلية تشمل كافة البناية أو بصفة جزئية تشمل فقط أحد أجزائه كالجدران والأسقف والسلالم... إلخ، وبمفهوم المخالفة فإن البناية مهما تسبب في أضرار للغير دون تهديمها لا تقوم المسؤولية التقصيرية عن تهدم البناء.

¹ تنص المادة 02/140 من ق.م. على أن: "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهزام البناء من ضرر ولو كان انهزاماً جزئياً، ما لم يثبت

أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه."

ويشترط في تهدم البناء هنا جملة من الشروط أهمها أن يكون لإرادتي وأن يحدث بعد الإنتهاء من التشييد فإذا وقع التهدم أثناء التشديد أو أثناء عملية الترميم، فإن المسؤولية يتحملها المقاول وفقاً للقواعد العامة في المسؤولية المدنية.

ب . الإهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه:

تقوم مسؤولية مالك البناء عن تدمره إذا كان هذا الأخير راجع لإهمال في صيانة البناء بشكل مستمر ودوري خاصة أعمال الصيانة المتعلقة بتقوية وتدعيم وترميم الأساسات والأعمدة والحوائط والأسقف والأسطح... الخ.

تبقى مسؤولية مالك البناء قائمة تجاه الغير المضرور ولو قام بتأجيله، ويمكن للمالك الرجوع على المستأجر بما دفعه من تعويض وفقاً لقواعد المسؤولية العقدية، شريطة أن تكون الأضرار مترتبة عن تقاعس المستأجر عن القيام بالترميمات الإيجارية للحفاظ على العين المؤجرة.¹

كما تقوم مسؤولية مالك البناء إذا كان التهدم ناتج عن قدم البناء أو لوجود عيوب فيه سواء كان مصدرها طبيعي كالزلازل والفيضانات، أو كانت ناتجة عن الغش في استعمال مواد البناء أو عن التقصير في دراسة المشروع أو عن الخطأ في التنفيذ، وهنا المتضرر يمكن له أن ينازع المسؤول المباشر كالمقاول أو المهندس المعماري، وفقاً لأحكام العادية للمسؤولية التقصيرية المنصوص عليها بالمادة 124 من القانون المدني وهنا يلزم بإثبات ركن الخطأ، أو ينافي مالك البناء وفقاً لأحكام المادة 140/2 من نفس القانون، وهنا يعفى من إثبات الخطأ.

2 . المسئولون عن إنهيار المباني:

القاعدة العامة وأن المسئول عن تهدم البناء هو مالك البناية وذلك إذا ثبت وأنه تسلم البناية بعد إنجازها، غير أنه إستثناء قد تقوم مسؤولية المكلف بالإشراف على عملية البناء كالمقاول والمهندس.

¹. أنظر نص المادتين 494 و 495 من ق.م.

أ . مسؤولية مالك البناية:

وفقا لنص المادة 140/2 من القانون المدني المذكورة أعلاه تقوم المسؤولية التقصيرية لمالك البناء على أساس الخطأ المفترض، والتي يكفي لقيامها أن يثبت المضرور أن الضرر الذي أصابه ناتج عن تهدم البناء، وهنا يفترض القانون وأن هذا التهدم راجع إلى إهمال في الصيانة أوقدم في البناء أو عيب في تشييده، ويقع على عاتق المالك أن يثبت عكس ذلك بأن يثبت وأن التهدم كان بسبب أجنبي كالقوة القاهرة أو خطأ المضرور، وأن يثبت بأن التهدم كان سيقع حتى ولو قام بأعمال الصيانة. كما يمكن للمالك وأن يرجع على المسؤول الحقيقي كالمهندس أوالمقاول أوكليهما لإقتسام المسؤولية بينهم سواء في نفس الدعوى بإخلائهم في الخصومة، أو بدعوى مستقلة بعد الحكم عليه بالتعويض.

كما أن المقاول يمكن له أن يرجع على العمال والفنيين بإعتبارهم متبوعين له وفقا لأحكام المادة 137 من القانون المدني الجزائري شرط أن يثبت إرتكابهم لخطأ جسيم وهنا كذلك يفترض القانون وأن مسؤولية المقاول تجاه الغير هي مسؤولية ناتجة عن تقصيره في مراقبة التابع، في حين أن مسؤولية العمال والفنيين هي مسؤولية تقصيرية قائمة على إثبات الخطأ وفقا لأحكام المادة 124 من نفس القانون.¹

ب . مسؤولية المهندس المعماري أو المقاول:

تظهر المسؤولية التقصيرية للمهندس المعماري أوالمقاول أثناء فترة التشييد، على أساس أنهما حارسين للبناء أو للآلات المستعملة سواء في مواجهة رب العمل أو في مواجهة الغير المضرور، وفقا لأحكام المسؤولية التقصيرية العادية المنصوص عليها بالمادة 124 من القانون المدني، والتي تشترط ثبوت إرتكابهم لخطأ تسبب في ضرر للغير.

¹. عمليا، نجد المتضررين يلجؤون إلى مقاضاة مالك البناية فقط، وهذا الأخير يكتفي فقط بإثارة دفع شكلية وموضوعية لرد هذه المسؤولية دون إدخال المسؤول المباشر كالمقاول أو المهندس، ويرجع ذلك إلى أن مالك البناية يتعاقد شفويا فقط مع المقاول والمهندس ولا يوجد أي سند يثبت و أنهم المسؤولين عن تشييد البناية لغياب الوعي والجهل بالقانون وعليه تبقى دائرة النزاعات بين المالك والمتضرر فقط.

كما يتحمل المقاول مسؤولية التعويض عن الأضرار التي تصيب رب العمل أو الغير جراء أخطاء العمال والفنيين الصادرة أثناء التشييد، وفقا لأحكام مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، بشرط أن يصدر الخطأ في حالة تأدية الوظيفة أو بسببها، وأن توجد علاقة تبعية بينهما.

3. المتضررون من إنهيار المباني:

يكون عادة المتضررون من تهدم البناء هم الغير ويقصد بالغير ذلك الشخص الذي لا تكون له علاقة بأحد أطراف عملية البناء، وقد يكون الغير أجنبيا عن عملية التشييد، كما قد يكون له علاقة بعملية التشييد، لكن هذا لا يمنع من أن يكون رب العمل في بعض الحالات هو المضرور.

قد يتضرر من إنهيار مبنى أشخاصا أجنبيين عن عملية البناء، كالمارة أو الجيران الذين يمكنهم الرجوع على المقاول أو المهندس المعماري وفقا لأحكام المسؤولية التقصيرية العادية القائمة على إثبات الخطأ والضرر وعلاقة السببية بينهما، أو على أساس المسؤولية على حراسة الأشياء، كما يمكنهم الرجوع مباشرة على رب العمل وفقا لأحكام مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه إذا كان المقاول أو المهندس لا يتمتع بالاستقلالية عن رب العمل.

كما يمكن أن يكون المضرور له علاقة بعملية البناء باعتباره مكلف بإنجاز الأشغال أو الإشراف عليها، هنا إذا كان المضرور المكلف بعملية البناء تربطه بصاحب البناية عقد نطبق أحكام المسؤولية العقدية إذا نتج الضرر عن الإخلال بتنفيذ بنود العقد، أما في حال غياب العقد بين المضرور المكلف بعملية البناء وصاحب البناية فإن الأضرار التي تصيبهم تدخل في نطاق حوادث العمل.

كما يمكن أن يكون رب العمل هو المتضرر من تهدم البناء أثناء تشييده، فيحق له في هذه الحالة الرجوع على المهندس والمقاول بالتعويض وفقا لأحكام المسؤولية العقدية أو التقصيرية، وهذه

الحالة هي الأكثر إنتشارا وفي الغالب ما تنتج عن إستعمال المقاول أوالمهندس المعماري لأسلوب التدليس والإحتيال¹ من خلال استعمال مواد بناء كالإسمنت منتهية الصلاحية.²

ثانيا . المسؤولية العقدية الناشئة عن إنهيار المباني:

تخضع مسؤولية المهندس المعماري والمقاول إلى أحكام القانون المدني بإعتباره الشريعة العامة، إضافة إلى بعض القوانين الخاصة كقانون التهيئة والتعمير، وقانون التأمينات، وقانون الترقية العقارية، والمرسوم التشريعي رقم 94/07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، ونظرا لأهميتها فقد أحاطها المشرع بأحكام متشددة واستثنائية سواء قبل تسلم البناء أو بعد تسليمه.

1 . المسؤولية العقدية للمهندس المعماري والمقاول الناشئة عن انهيار المبنى أثناء التشييد

المسؤولية العقدية للمقاول أوالمهندس المعماري يشترط لقيامها وجود عقد يربط رب العمل بالمقاول أوالمهندس المعماري يتمثل في عقد المقاولة، يكون مستوفيا لأركانه المتمثلة أساس في الرضا والمحل والسبب، وعليه سوف نركز بالدراسة هنا على الشروط الخاصة بتحقيق المسؤولية التعاقدية للمقاول أوالمهندس المعماري المتمثلة في الإخلال بالالتزامات العقدية، والضرر الناتج عنه، وعلاقة السببية بينهما.

أ . إخلال المقاول أو المهندس بالتزاماتهما التعاقدية:

يعتبر إخلال المقاول أوالمهندس بإحدى الالتزامات المفروضة في عقد المقاولة منشأ للمسؤولية العقدية، إلا أنه نظرا لإختلاف طبيعة عمل كلا منهما، فإن ذلك ستتبع إختلاف صور الإخلال بالالتزامات التعاقدية لكل منهما.

¹. تنص المادة 172 من ق.م. على أنه: "يقى المدين مسؤولا عن غشه أو خطئه".

². أقر المشرع مسؤولية المهندس أو المقاول أجاه رب العمل وفقا لأحكام المسؤولية العقدية أو التقصيرية بشكل مستقل عن عقد المقاولة لضمان حق رب العمل في التعويض لمدة أطول تقدر بـ 15 سنة ميعاد سقوط دعوى التعويض بصفة عامة المنصوص عليه بالمادة 133 من ق.م.و ليس 10 سنوات ميعاد سقوط الضمان العشري كما سنوضحه عند دراسة الضمان العشري لاحقا.

بالنسبة للمقاول¹ فإن التأخر في إنجاز العمل يشكل أهم الصور الشائعة لقيام مسؤوليته العقدية، ناهيك عن عدم مراعاته للأصول الفنية لمهنته من خلال عدم التقيد بالمخططات والمقاييس المعدة مسبقاً، أو الغش في كمية الإسمنت الواجب إستعمالها في الخرسانة المسلحة أو في كمية أنواعية الحديد الواجب إستعماله.

أما عن المهندس المعماري فإن إخلاله بالتزاماته التعاقدية يكمن في إرتكابه لأخطاء في وضع وتنفيذ مختلف التصاميم والخرائط والرسومات والتي يكلف بإعدادها قبل إستصدار الرخص والشهادات العمرانية كما سبق لنا وأن أشرنا لها في الفصل الأول.²

ب. تحقق الضرر:

يقع على رب العمل باعتباره المتضرر أن يثبت أنه تضرر من جراء إخلال المهندس المعماري أو المقاول بالتزاماتهما، وقد يكون الضرر الذي لحقه مادياً أو معنوياً، يشمل كل الخسائر التي تكبدها، مثل النفقات الباهضة وغير المتوقعة أثناء إبرام العقد، والتي يتحملها رب العمل بفعل تجاوز المقاول للتصاميم الذي ينجر عنه الزيادة في مواد البناء، كما قد يشمل الأرباح التي فاتته من جراء منعه مثلاً من إستعمال العقار، بسبب تأخر المقاول في تسليم البناء لرب العمل في الآجال المقررة في العقد. يتصف الضرر الناتج عن عقد المقاولة بالجسامة وغالباً ما يحكم القاضي بتعويضات كبيرة نظراً لارتباطه بأضرار جسمية كالعاهات أو الوفاة، أو أضرار مالية تتعلق بالخسارة الكبيرة في الأموال التي يتكبدها رب العمل.

¹. يقصد بالمقاول هنا المقاول الاصلي الذي ينفذ أشغال البناء بنفسه، و يكون بذلك هو المسؤول إتجاه رب العمل، لكنه إذا لجأ هذا الأخير الى مقاول فرعي ليساعده في تنفيذ هذه الاشغال فإن نص المادة 564 من ق.م.منحت للمقاول الأصلي حق الرجوع على المقاول الفرعي ليكون هو المسؤول إتجاه رب العمل.

². تنص المادة 555 من ق.م. على إذا إقتصر المهندس المعماري على وضع التصاميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً الا عن العيوب التي أتت من التصميم.

ج . ثبوت علاقة السببية:

يشترط المشرع الجزائري على رب العمل لإستحقاق التعويض أن يثبت أن الضرر الذي لحقه كان نتيجة لإخلال المقاول أوالمهندس المعماري بالتزاماتهما، ويقع على هاذين الأخيرين إثبات العكس لنفي العلاقة السببية من خلال إثبات السبب الأجنبي كالقوة القاهرة أوخطأ المتضرر، أو فعل الغير.¹

أما إذا تعددت أسباب حدوث الضرر فإنه يأخذ بنظرية السبب الملائم، أي السبب الذي ساهم بصورة فعالة في إحداث الضرر، وهذا ما أكده المشرع في نص المادة 182 من القانون المدني عندما اشترط أن تكون الخسارة التي لحقت الدائن وما فاتته من كسب، نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أوللتأخر في الوفاء، وإعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوفاه ببذل جهد معقول.

2. المسؤولية العقدية للمهندس المعماري و المقاول الناشئة عن إنهيار المبنى بعد التسليم

(المسؤولية العشرية)²

تناول المشرع تنظيم أحكام المسؤولية العشرية من خلال نص المادة 554 من القانون المدني³ من خلال تحديد أسسها وكذا الآثار المترتبة عليها.

أ . أسس المسؤولية العشرية:

¹. المادة 127 من ق.م.

². أنظر الملحق رقم 05.

³. نص المادة 554 من ق.م. على أنه: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، لو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته. وتبدأ مدة العشر سنوات من وقت تسلم العمل نهائيا، ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين.

إشترط المشرع لقيام المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول تجاه رب العمل وجود عقد مقاوله يربط الطرفين، وحدوث تهم أظهار عيب في المنشأة يهدد البناء وسلامته، خلال (10) عشر سنوات من وقت التسليم.

. وجود عقد مقاوله يجمع الطرفين:

يمكن لرب العمل إثارة المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول، إذا أثبت وجود عقد مقاوله صحيح مستوفي لكل أركانه من رضا ومحل، وسبب، يربطهم فيما بينهم،¹ يكون موضوعه إقامة مباني.²

في حالة غياب عقد المقاوله الذي يربط الطرفين هنا تكون مسؤولية المقاول والمهندس المعماري مسؤولية تقصيرية بإعتبارهما مجرد عاملان تابعان لرب العمل، ونفس الشيء بالنسبة للمقاول من الباطن الذي يساهم في عمليات البناء.

تجدر الإشارة هنا وأن المشرع الجزائي وسع من مجال السؤولية العشرية لتشمل كل من قام بالإشراف على تنفيذ الأعمال كونهم تابعين للمهندس المعماري، وهو ما نستشفه من نص المادة 178 من الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات،³ التي تحمل المسؤولية العشرية للمراقب التقني إلى جانب المقاول والمهندس المعماري شريطة إكتتاب عقد لتأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص عليها بالمادة 554 من القانون المدني.

¹ عرفت المادة 549 من ق.م. عقد المقاوله على أنه: " عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.

² عرفت الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون 15/08 المعدل والمتمم البناء على أنه كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

³ الأمر 95/07 المتعلق بالتأمينات، المذكور سابقاً.

كما نجد المواد 26 و 45 و 46 من قانون رقم 11/04،¹ تحمل المسؤولية العشرية للمرقي العقاري وكذا المقاولين الثانويين وكل المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد.

. حدوث واقعة التهدم أو ظهور عيب في المنشأة يهدد البناء وسلامته:

يشترط لقيام الضمان العشري إما حصول واقعة تهدم المباني والمنشآت الثابتة سواء بصفة جزئية أو كلية، بغض النظر عن السبب في ذلك، فإذا كان التهدم راجع إلى عيب في التصميم هنا تقوم مسؤولية المهندس المعماري، أما إذا كان السبب هو عيب في المواد المستعملة في البناء هنا تقوم مسؤولية المقاول، أما إذا كان سبب التهدم راجع إلى عيب في الأرض التي أقيم فيها البناء أو المنشأة الثابتة، فهنا يشترك كل من المقاول والمهندس المعماري في المسؤولية.²

كما قد تقوم المسؤولية العشرية دون حدوث تهدم للبناء وذلك في حالة وجود عيب في البناء فقط، لكن يجب أن يكون هذا العيب خفياً على رب العمل وقت التسليم، وكذا خطيراً وجسيماً بشكل يهدد متانة البناء وسلامته.³

. وقوع التهدم أو ظهور العيب خلال مدة عشر سنوات من وقت التسلم

¹ القانون 11/04 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق.

² بوبكر بزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص.304.

³ عملياً يصعب تحديد إن كان العيب خفياً أم لا، لاسيما وأن سرد وقائع الدعوى لا يصرح بهذه المسألة، كما أن تحديد جسامه وخطورة العيب هي مسألة فنية يلجأ في القاضي المدني الى تعيين خبير مختص في البناء، أو الهندسة المدنية أو المعمارية، ونظراً لأن كل خبير يدرس العيب حسب إختصاصه، مما يجعل النتائج المتوصل إليها تكون مختلفة، وعليه نقترح على المشرع لاسيما وأنه في هذه المرحلة بصدد تعديل النص القانوني المنظم لمهنة الخبراء، وأن يكون هناك مكاتب دراسات مختصة بمثل هذا النوع من النزاعات تتكون من خبراء مختصين في البناء، الهندسة المدنية والمعمارية، وذلك لسببين: الأول خطورة مثل هذه العيوب على حياة المستفيدين من هذه المنشآت، والسبب الثاني لربح الوقت والمصاريف وتفادي استبعاد الخبرات في كل مرة .

إشترط المشرع لقيام الضمان العشري أن يحصل التهدم أو العيب المشار إليه أعلاه خلال فترة العشر سنوات الموالية للتسليم النهائي للعمل من طرف رب العمل، تحت طائلة سقوط حق رب العمل في المطالبة بالتعويض عن الأضرار وفقاً لنظام الضمان العشري.¹

نظراً لخطورة آثار تهدم البناء بعد التسليم فقد أجاز المشرع لرب العمل حتى بعد إنقضاء العشر سنوات من التسليم الحق في مساءلة المقاول والمهندس المعماري بدعوى الضمان، إذا أثبت أنهما استعملا طرق احتيالية أو غشا لإخفاء العيوب حملته على تسلم العمل، خلال مدة 15 سنة من التسليم.

وفقاً لنص المادة 558 من القانون المدني تتم عملية التسلم بمجرد وضع رب العمل يده على المباني، بعد معاينتها بنفسه أو بالاستعانة بمراقبين تقنيين، وفي حال إمتناع رب العمل عن تسلمه رغم إنذاره قانوناً، اعتبر هذا الإنذار قرينة على واقعة التسليم.

ب. آثار المسؤولية العشرية:

تتميز أحكام المسؤولية العشرية بأنها من النظام العام لا يجوز الإتفاق على الحد أو الإعفاء منها، ويكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس والمقاول من الضمان أو الحد منه،² لأن الهدف منها هو حماية السلامة والأمن العموميين.

كما تنفرد المسؤولية العشرية عن باقي المسؤوليات الأخرى بأنها ذات طابع تضامني³ إفتراضي بقوة القانون، حيث يفترض القانون خطأ المهندس المعماري والمقاول وكل المتدخلين في عملية

¹. يترتب على إنقضاء مدة العشر سنوات الحكم يسقط حق رب العمل في الضمان العشري، بمعنى أنه حتى ولو إكتشف رب العمل العيب في آخر يوم من هذه المدة فإن حقه في المطالبة بالضمان العشري يصبح قائم، وله أن يرفع دعوى المطالبة بالضمان العشري خلال 03 سنوات من يوم إكتشاف العيب تحت طائلة سقوط دعوى الضمان العشري وفقاً لنص المادة 557 من ق.م.

². المادة 556 من ق.م.

³. التضامن هنا يكون فقط في الضمان أي في دفع التعويض وليس في المسؤولية التي يتحمل كل واحد مسؤوليته عن خطئه، وهو ما نصت عليه المادة 178 من قانون التأمينات، وكذا المواد 14 و26 و45 و46 من القانون رقم 04/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، المذكور سابقاً.

التشييد، ويكفي لرب العمل إثبات تحقق أسسها المذكورة أعلاه دون الحاجة لإثبات الخطأ من جانب المهندس المعماري أو المقاول أو المتدخل في عملية البناء.

تكيف المسؤولية العشرية على أساس أنها مسؤولية عقدية يترتب عليها إما التنفيذ العيني بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل وقوع الضرر وفقا لأحكام المادة 164 من القانون المدني، أو التعويض عن الضرر في حالة إستحالة التنفيذ العيني وفقا لأحكام نص المادة 182 من القانون المدني. أما بالنسبة لتحديد مقدار التعويض فإنه إما يكون محددا مسبقا في العقد أو في إتفاق لاحق بالعقد، وفقا لنص المادة 183 من القانون المدني ويكون ذلك تحت رقابة القاضي الناظر في الدعوى المدنية.¹

أويحدد التعويض من طرف القاضي إذا لم يكن محددا في العقد كما سبق بيانه ووفقا لأحكام المادة 182 من القانون المدني المذكورة أعلاه، ويشمل التعويض هنا لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب بشرط أن يكون ذلك نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به. وفي الأخير نشير إلى أن الضمان العشري كغيره من المسؤوليات المدنية الأخرى يمكن دفعه من المقاول أوالمهندس المعماري أوالمتدخل في عملية البناء من خلال إثبات أن الضرر كان نتيجة لسبب أجنبي لا يد لهما فيه، تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 127 من القانون المدني، من خلال إثبات تحقق الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة،² أوإثبات خطأ رب العمل أوإثبات فعل الغير.

المطلب الثاني: الدعوى العمومية الجزائية كآلية للتصدي لمخالفات البناء:

¹. تنص المادة 184 من ق.م. في فقرتها الثانية على أنه يمكن للقاضي أن يخفض مبلغ التعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مفرطا أو أن الالتزام الاصيلي قد نفذ جزء منه.

². عمليا يصعب تطبيق إعفاء الأطراف من المسؤولية العشرية بناء على الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة لصعوبة إثباتهما ناهيك على أن المشرع من خلال نص المادة 554 من ق.م. تشدد في تطبيق هذه الأحكام حين إستثنى عيوب الارض من حالات الحادث المفاجئ والقوة القاهرة وهذا لخطورة تهدم البناء على حياة الأفراد والمنشآت.

نتيجة لعدم كفاية التدابير الردعية المقررة من قبل السلطة الإدارية للتصدي للمخالفات الواقعة على عمليات البناء المتضمنة في النصوص القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير، السالفة الذكر، الأمر الذي دفع بالمشرع الى فرض رقابة قضائية جزائية على عمليات البناء، وهو ما يتجسد في الدعوى العمومية.

يقصد بالدعوى العمومية: "مطالبة الجماعة بواسطة النيابة العامة القضاء الجنائي توقيع العقوبة على مرتكب الجريمة"¹، وهو التعريف الفقهي المستنبط من نص المادتين 01 و 26 من قانون الإجراءات الجزائية.

يمارس القاضي الجزائي رقابته على عمليات البناء بصدد معالجته للمحاضر التي ترسلها الهيئات الإدارية له بمناسبة ضبطها لمختلف المخالفات العمرانية، و نظرا لأهمية الدعوى الجزائية والتي تعد أكثر ردع وقمع لمختلف جرائم العمران بهدف حماية أكبر للمجال العمراني للمدينة وعدم المساس بجماليتها، سوف نتناول دراستها في هذا المطلب من خلال التعرض للطبيعة القانونية لجرائم العمران ونطاق المسؤولية الجزائية في الفرع الأول، ودراسة إجراءات الدعوى الجزائية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لجرائم البناء ونطاق المسؤولية الجزائية:

تعد قواعد التهيئة والتعمير من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، كما أن انتهاكها يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين، طبقا لنص المواد 76 مع مكرراتها الخمسة والمادة 77 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.²

¹ عبد الله أوهابيه، "شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري"، دار هومة، الجزائر، طبعة منقحة و مزيدة 2015، ص.60.

² ما يمكن إضافته في هذه النقطة أن القوانين الخاصة بالمناطق المحمية على غرار القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج.ر.ج.ع.ج.ع.10، الصادرة في 12 فيفري 2002، وكذا القانون 03/03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج.ر.ج.ع.ج.ع.11، الصادرة في 19 فيفري 2003، وكذا القانون 10/03، المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ع.ج.ع.43، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003، وكذا القانون رقم 12/84، المتعلق بالنظام العام للغابات، المذكور سابقا، كلها نصت على جرائم ناتجة عن مخالفة هذه القوانين حسب طبيعة كل منطقة محمية. .

أولاً: الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير:¹

تنص المادة 77 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أراضي يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها. ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة."

يتضح من خلال هذا النص القانوني أن المشرع الجزائري أقر عقوبة الغرامة كعقوبة أصلية لجرائم البناء دون ترخيص أو مخالفة لأحكام الترخيص أو مخالفة إستعمال الأراضي لأجل البناء، غير أنه في حالة العود أقر المشرع عقوبة الحبس، والتي تعد عقوبة جنحية، وعليه رغم الخلاف في التسمية حيث يسميها البعض بجرح التعمير بالنظر لعقوبتها كما سبق بيانه، فهناك من يسميها جرح المخالفات لإشتراكها مع المخالفات من حيث الطبيعة ومع الجرح من حيث العقوبة.²

نظراً لأن المشرع لم يحدد الطبيعة القانونية لجرائم العمران بصفة صريحة الأمر الذي يتعين معه النظر إلى التكييفات القانونية المختلفة لهذه الجرائم التي وضعها فقهاء القانون الجنائي، والتي تصنف الجرائم العمرانية على أنها جرائم وقتية ومنتابعة، كما أنها تعد من الجرائم المادية المقيدة على شكوى.

¹. وفقاً لنص المادتين 5 و 27 من الأمر 156/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتعلق بقانون العقوبات، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 49 الصادرة بتاريخ 11 جوان 1966، تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنائيات وجنح ومخالفات وهذا بالنظر إلى عقوبتها الأصلية، فإذا كانت العقوبة الأصلية هي الإعدام أو السجن المؤبد أو السجن المؤقت لمدة تتراوح بين 5 سنوات و 20 سنة فإن هذه الجريمة هي جنائية، أما إذا كانت العقوبة الأصلية هي الحبس المؤقت لمدة تتجاوز الشهرين وتقل عن 5 سنوات أو الغرامة التي مقدارها 20.000 دج فإن الجريمة هي جنحة، أما إذا كانت العقوبة المقررة هي الحبس من يوم إلى شهرين أو الغرامة من 2.000 دج إلى 20.000 دج فإن الجريمة هي مخالفة، لمزيد من التفصيل: أنظر أحسن بوسقيعة، "الوجيز في القانون الجزائري العام"، دار هومة، الجزائر، ط. 04، 2006، ص. 3427.

². عملياً تكيف هذه المخالفات العمرانية على أنها جنح و يختص بالنظر فيها قاضي الجنح.

1. جرائم التعمير من الجرائم الوقتية المتتابعة:

يقسم فقهاء القانون الجنائي الجرائم إلى جرائم آنية وجرائم مستمرة تبعا للوضع الذي يتخذه الركن المادي من حيث التوقيت والإستمرار،¹ وتدخل جرائم العمران ضمن الجرائم الوقتية حتى واستغرق ركنها المادي زمنا.²

يترتب على اعتبار جرائم العمران من الجرائم الوقتية المتابعة جملة من النتائج أهمها أن التقادم فيها يبدأ احتساب مدته من تاريخ إتمام الجريمة وهو تاريخ ارتكاب آخر فعل من أفعال التابع، وكذا اعتبار الحكم الفاصل في جرائم البناء جزءا لكافة أفعال التابع ويقبل في هذه الحالة الدفع بأسبقية البث فيها، كما أن هذا الحكم لا تمتد حجيته إلى الأفعال اللاحقة على صدوره ولو كان امتدادا لها.³

وإذا تعددت المباني المقامة بدون ترخيص فهنا تعدد الجرائم بتعدد المباني المبنية، إذ يكون الجاني قد ارتكب جريمة مستقلة عن بناء كل مبنى بدون ترخيص.⁴

2. جرائم البناء من الجرائم المقيدة بالشكوى:

تعد جرائم البناء والتعمير من الجرائم المتعلقة على تقديم شكوى من طرف الجهة التي أوكل لها المشرع هذه الصلاحية، حيث أوكل للأعوان المخولين قانونا بإعداد محضر معاينة المخالفات وإرسالها إلى الجهة القضائية المختصة، وفقا للإجراءات و الأشكال التي تعرضنا لها سابقا.⁵

¹. الجرائم الانية تستلزم من الجاني فعلا ماديا يبدأ و ينتهي في فترة زمنية محددة فيتحدد تاريخ ارتكاب الجريمة بهذا الوقت، أما الجريمة المستمرة فهي تلك التي يستلزم الجاني نشاطا إيجابيا أو سلبيا يستغرق فترة زمنية غالبا ما تكون طويلة وتصنف الجريمة المستمرة بإستمرار الفعل الجرمي أي بإمتداده زمنيا و بتكراره فترة من الزمن، أنظر في هذا الشأن أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص ، 99،98.

². بوبكر بزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص.195.

³. صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص.298.

⁴. بوبكر بزغيش، " منازعات العمران" ، المرجع السابق، ص.196.

⁵. المادة 76 مكرر 05 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم المذكورة سابقا.

وتختلف جرائم البناء والتعمير عن باقي الجرائم المقيدة على الشكوى في أن التنازل عن الشكوى يترتب عليه إنقضاء الدعوى العمومية كقاعدة عامة، لكن في جرائم العمران لا تطبق هذه القاعدة بصفة مطلقة لأن قواعد البناء والتعمير من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وبالنتيجة لا يمكن التنازل عنها من الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة وإعداد المحاضر.¹

أما في الحالات التي تشكل المخالفة العمرانية مجرد مخالفات بسيطة للرخص العمرانية يمكن تصحيحها فإن قيام المخالف بتنفيذ أوامر السلطة الإدارية بشأن إصلاح هذه المخالفات يمكن أن يشكل التنازل عن الشكوى حدا للمتابعة الجزائية بإعتبار وأن الركن المادي للجريمة قد زال.

3. جرائم البناء هي جرائم مادية في معظمها:

يتمثل العنصر المادي لهذه الجرائم في القيام بعمليات البناء خارج الإطار القانوني للتهيئة والتعمير، وبالتالي فهو عنصر إيجابي إلا أن هناك جرائم سلبية ترتكب في الميدان كعدم امتثال صاحب الرخصة للالتزامات المفروضة عليه قانونا، كالاتزام بوضع الإعلان القانوني والالتزام بفتح الورشة.

يترتب على إعتبار جرائم العمران من الجرائم المادية أن المشرع لم يفرق بين ارتكاب هذه الجرائم عن طريق العمد أو عن طريق الخطأ من حيث العقوبة المطبقة، وذلك لأن الركن المعنوي لها المتمثل في القصد الجنائي مفترض فيها إذ تقوم هذه الجرائم بمجرد مخالفة المعني لقواعد التهيئة والتعمير ولا يعذر بجهل القانون هنا.

تجدر الإشارة و أن هناك من الفقهاء من يعتبر جرائم العمران من الجرائم السلبية كون نشاط الجاني فيها يتمثل في الإمتناع عن تقديم طلب الحصول على شهادات ورخص التعمير، أو الإمتناع عن مراعاة مواصفات الترخيص أو الشهادة.²

¹. نستشف هذه القاعدة من الفقرة الأخيرة من المادة 76 مكرر 04 حينما نصت على أن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية، وذلك لخطورة جريمة البناء بدون رخصة على النظام العام العمراني.

². بوبكر بزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص.197.

ثانيا: نطاق المسؤولية الجزائية:

إن غاية المشرع الجزائري من سن قواعد التهيئة والتعمير هي حماية المجال الحضري من خلال تجريم الأفعال المخالفة، غير أن القاضي الجزائري يجد نفسه أمام الأحكام العامة للمسؤولية الجنائية التي لا يمكن التغاضي عنها ذلك أن تحديد درجة المسؤولية يؤثر على الأحكام العقابية التي يصدرها القاضي، ويتحدد نطاق المسؤولية الجزائية في مجال العمران من خلال تحديد الأشخاص المسؤولين جزائيا، وكذا دراسة حالات إنتفاء المسؤولية الجزائية.

1. الأشخاص المسؤولون جزائيا عن جرائم التعمير:

بالرجوع لنص المادة 77 الفقرة الأخيرة من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم أن المشرع الجزائري قد وسع في دائرة الأشخاص المسؤولين عن جرائم التعمير وجعلها تشمل كذلك المستفيدين من الأشغال والمسؤولين عن تنفيذ الأشغال. وعليه يمكن تقسيم الأشخاص الذين يشملهم التجريم إلى فئتين وهما المستفيد من المشروع والأشخاص المكلفين بعملية تنفيذ الأشغال والسهر عليها.

أ. المستفيدين من الأشغال:

قد يكون المستفيد من الأشغال هو صاحب المشروع أو مالكه أو مستأجره أو مستعمل الأرض، شريطة أن يكون هو القائم بالأفعال المشكلة للركن المادي للجريمة. يخضع التجريم بصفة عامة لمبدأ شخصية التجريم والعقاب، ومفاده أن من قام بالفعل المجرم شخصيا هو من يتحمل العقوبة،¹ وعليه فإنه في مجال البناء والتعمير قد يكون مالك العقار يختلف عن المسؤول جزائيا، وهنا المالك اذا لم يكن هو المسؤول فلا تقوم مسؤوليته و يجب على القاضي البحث في مدى علم المالك وموافقته على هذه الاشغال المسببة للجرائم العمرانية حتى يمكن مساءلته الى جانب المسؤول المباشر من عدمه، وتخضع هذه المسألة للتحقيق المعمق من طرف القاضي.

¹. أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 205.

ومن وسائل الإثبات التي يمكن للقضاء اعتمادها في إثبات نسبة المخالفة إلى المتهم شهادة الشهود والقرائن المحيطة بالقضية، وعليه فإن حصول المتهم على رخصة البناء كافية لإدانته.¹

ب. الأشخاص المكلفون بتنفيذ وتوجيه الأشغال:

تقوم مسؤولية الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال وتوجيهها في حال إقدامهم على تنفيذ الأشغال مع علمهم بمخالفتها للضوابط القانونية، وبالنتيجة لا يمكن مساءلتهم إلا في حالة خرق مقتضيات رخصة البناء والتصاميم المرفقة بها، ويمثل المهندس المعماري والمقاول أهم الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال و توجيهها.²

كما أضافت المادتين 76 و 88 من القانون 15/08 الى جانب مسؤولية المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة تسبب في مخالفة المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك إذا تم الربط لبناية دون الحصول على رخصة بناء.

تجدر الملاحظة هنا وأن مسؤولية هؤلاء الأشخاص ليست كفاعلين أصليين،³ لهذه الجرائم، وإنما كشركاء⁴ للفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي للجريمة، ولا يمكن لهم الدفع بكونهم ينفذون أوامر رب العمل لنفي هذه المسؤولية الجزائية باعتبارهم وأنهم فنيين يتطلب منهم الحيطة والحذر وكذا الالتزام بالقواعد العلمية والفنية.

¹. صبري بن صالحية، المرجع السابق، ص.307.

². بويكر بزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص.202.

³. عرفت المادة 41 من قانون العقوبات الفاعل الأصلي على أنه "كل من ساهم مساهمة مباشرة في تنفيذ الجريمة أو حرض على ارتكاب الفعل بالهبة أو الو الوعد أو التهديد أو إساءة استعمال السلطة أو الولاية أو التحايل أو التدليس الإجرامي"، لمزيد من التفصيل أنظر: أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص.164 و ما بعدها.

⁴. عرفت المادة 42 من قانون العقوبات الشريك على أنه: "يعتبر شريكا في الجريمة من لم يسترك إستراكا مباشرا و لكنه ساعد بكل الطرف أو عاون الفاعل أو الفاعلين على ارتكاب الأفعال التحضيرية أو المسهلة أو المنفذة لها مع علمه بذلك."

هذا عن المسؤولية الجزائية للأشخاص الطبيعيين، أما عن المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي فإنه لا يوجد نص صريح يجرم الشخص المعنوي في مجال البناء والتعمير، لكن المشرع في القانون 18/23 المتعلق بحماية أراضي الدولة و المحافظة عليها، نص بصورة صريحة على مسؤولية الشخص المعنوي بموجب نص المادة 26 من هذا القانون.¹

كما أنه بالرجوع للفقهاء، ونظرا لأن الفقهاء في هذه المسألة نجدهم مختلفين فهناك من ينكر على الشخص المعنوي أو الاعتباري المسؤولية الجنائية لأن الطبيعة الافتراضية للشخصية المعنوية تجعلها عديمة الإرادة، ناهيك على أن مساءلة الشخص المعنوي تتنافى ومبدأ شخصية العقوبة.² أما الإتجاه الثاني فيرى إمكانية مساءلة الشخص المعنوي، ومعاقبته جنائيا عن طريق تخصيص عقوبات ملائمة له كالغرامات والإغلاقات والحل ونشر الحكم الصادر بالإدانة.³

2. أسباب انتفاء المسؤولية الجزائية في مجال البناء:

تتعدد وتنوع حالات إنتفاء المسؤولية الجزائية طبقا للقواعد العامة، لكن مجال تطبيقها في ميدان العمران ضيق جدا، وذلك نظرا لطبيعة جرائم العمران بإعتبارها جرائم مادية كما سبق بيانه أعلاه، وهو ما يجعل الركن المعنوي فيها مفترض و بالتالي لا يمكن الاحتجاج بحسن النية لدفعها.⁴ بالرجوع لأسباب إنتفاء المسؤولية الجزائية التقليدية نجدها لا تخرج عن حالة الضرورة والقوة القاهرة أو فعل الغير، و يمكن إضافة الدفع بالتقادم و موانع المسؤولية الجزائية.

1. حالة الضرورة و القوة القاهرة:

¹. تنص المادة 26 من القانون 18/23 على أنه يكون الشخص المعنوي مسؤولا جزائيا عن الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون و يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات.

². صبري بن صالحية، المرجع السابق، ص.308.

³. بوبكر يزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص.206.

⁴. بوبكر يزغيش، "منازعات العمران"، المرجع نفسه، ص.307.

المشرع الجزائري لم ينص في قوانين التهيئة والتعمير على حالة الضرورة في مجال البناء، غير أن الدفع بحالة الضرورة من الدفوع الموضوعية التي تسند إلى قانون العقوبات وتؤدي إلى إنتفاء المسؤولية الجنائية، متى كانت الجريمة التي ارتكبها المخالف أو المتهم هي الوسيلة الوحيدة لدفع خطر جسيم خارج عن إرادته أدى لإقامة البناء دون الحصول على الترخيص المسبق أو مخالفة الترخيص المستصدر من طرفه.¹

أما عن حالة القوة القاهرة فهي لا تختلف عن حالة الضرورة كونه يرجع تقديرها لقاضي الموضوع شريطة تسيب حكمه، و يعتد القاضي في تقديرها إلى البحث في شروط تحقيقها والمتمثلة في عدم إمكانية توقع الحادث وفقا للدراسات والتقدم المعماري الحديث، وكذا إستحالة دفعه ببذل عناية الرجل العادي الحريص.²

2. الدفع بتقادم الدعوى العمومية:

يعتبر الدفع بتقادم الدعوى العمومية من بين الدفوع التي يمكن للمتهم أو المخالف وأن يثيرها للإفلات من العقاب، وباعتبار أن جرائم البناء من الجرائم الوقتية المتتابعة كما سبق بيانه أعلاه، فإن مدة تقادمها يبدأ إحتسابها من تاريخ إرتكاب آخر فعل من أفعال التتابع. تختلف مدة تقادم الدعاوى بصفة عامة حسب تكييفها القانوني،³ و بالرجوع لجرائم البناء والتعمير فإنه كما سبق بيانه أعلاه فإن عقوبتها هي عقوبة جنحية وعليه تخضع لمدة تقادم الجرح والمقدرة بثلاث 03 سنوات كاملة من يوم إقتراف الجريمة.⁴

3. موانع المسؤولية الجزائية:

¹. صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص.312.

². تنص المادة 48 من قانون العقوبات على أنه "لا عقوبة على من إضطرتة إلى إرتكاب الجريمة قوة لا قبل له بدفعها".

³. تنص المواد من 612 إلى 616 من قانون الإجراءات الجزائية على تقادم العقوبة و هي مسألة من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه و سترتب عليها عدم تنفيذ العقوبة على المتهم المدان، لمزيد من التفصيل: أنظر: أحسن بوسقيفة المرجع السابق ص. 347، وما بعدها.

⁴. المادة 08 من ق.إ.ج.ج. المعدل والمتمم، المذكور سابقا.

تعتبر حالة الجنون من بين الحالات التي يمكن إثارتها للتخلص من تنفيذ العقوبة الجزائية عن مخالفات العمران، حيث جاء بنص المادة 47 من قانون العقوبات أنه: "لا عقوبة على من كان في حالة جنون وقت ارتكاب الجريمة و ذلك دون الإخلال بأحكام الفقرة 02 من أحكام المادة 21"¹.

وهنا يلجأ قاضي الموضوع لإجراء خبرة طبية للتحقق من حالة الجنون وقت ارتكاب الجريمة العمرانية، وإذا ثبت إصابة المجرم أو المخالف بخلل عقلي يعدم إرادته وإدراكه يحكم بإعفائه من العقوبة مع الأمر بالوضع في مؤسسة إستشفائية للأمراض العقلية.

الفرع الثاني: المتابعة القضائية:

إن ارتكاب إحدى الجرائم العمرانية المذكورة سابقا يولد المسؤولية الجزائية والتي ينجم عنها رفع دعوى عمومية أمام القاضي الجزائي الذي يتمتع بسلطات واسعة للنظر في الدعوى وإتخاذ العقوبات والتدابير المقررة لكل جريمة من هذه الجرائم.²

أولا . تحريك الدعوى العمومية:

يتم تحريك الدعوى العمومية والتحقيق في حالة البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها وفقا لقانون الإجراءات الجزائية، من طرف النيابة العامة أو بالإدعاء المدني.

1 . تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة:

تقوم النيابة العامة بتحريك الدعوى العمومية بخصوص جرائم البناء و التعمير، بناء على محاضر المعاينة المحررة من طرف الأعوان المؤهلين قانونا المذكورين أعلاه، و هذا ما أكدته المادة 76

¹. المادتين 21 و 47 من ق.ع.

². بوبكر يزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص.230.

مكرر 05 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، وإذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06.¹

كما يمكن للنيابة العامة وأن تحرك الدعوى العمومية بناء على المحاضر التي تبلغها بها الأجهزة المكلفة بحماية المناطق المحمية، فمثلا تنص المادة 02/88 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل على أنه: "يجب أن يرسل العون الذي عاين المخالفة المحاضر تحت طائلة البطلان في أجل 5 أيام الى وكيل الجمهورية المختص إقليميا...".

يقوم وكيل الجمهورية بعد تلقي مختلف المحاضر بمباشرة الدعوى العمومية من خلال توجيه الإتهام للمخالفين و إستدعائهم للمحاكمة أمام قاضي الجرح وفقا لإجراء الإستدعاء المباشر، كونها جرح بسيطة لا تتطلب التحقيق، ناهيك على أنها جرائم ثابتة بموجب محاضر رسمية لا يطعن فيها الا بالتزوير.²

2. تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المدني الأصلي:

يمكن تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم العمران عن طريق الإدعاء المدني الأصلي و هذا ما أكدته المادة 74 من قانون التهيئة و التعمير و التي تنص على أنه: "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير".

¹. تنص المادة 76 مكرر 05 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، على أنه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة...".

تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 على أنه: "...يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين 72 ساعة."

². المادة 76 مكرر 2 فقرة أخيرة.

يتبين من خلال هذا النص القانوني وأن المشرع الجزائري فقد منح الحق لجمعيات حماية المحيط أن تقدم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق وتأسس أمام قاضي الموضوع كطرف مدني شرط إثباتها للضرر الحاصل عن الجرائم المتعلقة بعمليات البناء والتعمير.¹

ثانيا . الفصل في الدعوى العمومية:

يلعب القاضي الجزائري دورا مهما في قمع جرائم العمران وفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير، ونظرا لأن الركن الشرعي للجريمة بصفة عامة² يقتضي وجود نص قانوني سابق على ارتكاب الفعل المجرم يحدد العقاب، فقد أقر المشرع الجزائري في نص المادة 77 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم المذكورة سابقا حكما عاما لجميع المخالفات التي تطال كل عمليات البناء، وهو ما يشكل الركن الشرعي لجرائم التهيئة والتعمير.

غير أن هذه المادة القانونية جاءت عامة وغير واضحة ولم تحدد بدقة الأفعال المجرمة، لذلك تدارك المشرع الجزائري هذا الوضع بموجب القانون 15/08 المعدل والمتمم³ حين نص على إجراءات عقابية ردية في مواجهة كل مخالف لقانون وأنظمة التعمير والبناء، كما أنه نصت بعض القوانين الخاصة بحماية المناطق المحمية على عقوبات تطبق في حال مخالفتها.

1 . العقوبات المقررة في قوانين التهيئة والتعمير:

¹. بوبكر بزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص.238.

². يقصد بمبدأ الشرعية في مجال القانون الجزائري أن لهذا القانون مصدرا واحدا هو القانون المكتوب و هو بذلك يختلف عن فروع القانون الأخرى التي تضيف إلى نص القانون مصادر أخرى كالعرف و الشريعة الإسلامية، و هو المبدأ المجسد لأول مرة في المادة 47 من الدستور الجزائري، و كذا المادة الأولى من قانون العقوبات الجزائري، لمزيد من التفصيل أنظر: أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص.57.

³. تجدر الإشارة هنا أن القانون 15/08 شرع بهدف تحقيق مطابقة البنيات ربط مجال تطبيقه بمدة زمنية محددة سبق لنا كما يبق بيانه، غير أنه بالرجوع لنص المادة 94 منه يتبين أنه تم الإبقاء على بعض المواد منه سارية المفعول ومن ضمنها المادة 93 منه، وبتفحص هذه الأخيرة تبين و أنها تتعلق بالمخالفات المتضمنة في هذا القانون وعليه فإنه تبقى الأحكام المتعلقة بالمخالفات العمرانية المتضمنة في القانون 15/08 سارية المفعول وتطبق على الأشخاص الذين لا يسوون بناياتهم بعد مرور المدة المحدد في هذا القانون.

تختلف العقوبات المقررة في مجال العمران حسب نوع المخالفات العمرانية المرتكبة السابقة الذكر و يتعلق الأمر بمخالفات رخصة البناء، التجزئة، الهدم، والمطابقة، وهو ما سنتناوله بالدراسة في هذه الجزئية.

أ. عقوبات جرائم رخصة البناء:

وفقا لنص المادتين 78 و 79 من القانون 15/08 يعاقب على مخالفات تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة بناء، و ذا على مخالفات إنجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء بغرامة المالية من خمسين ألف دينار (50000 دج) إلى مائة ألف دينار (100000 دج).

و نظرا لخطورة جريمة البناء بدون رخصة فد شدد المشرع العقوبة في حالة العود¹، و جعلها الحس لمدة ستة 06 أشهر إلى سنة 01 مع مضاعفة الغرامة المالية.

كما يعاقب القانون على جريمة الربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي على رخصة البناء أو شهادة المطابقة وفقا لنص المادة 88 من نفس القانون 08/15 بنفس العقوبة، وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

كما أن المشرع وسع من مجال العقاب وجعله يشمل حتى مخالفات وضع مواد البناء أو الحصى على الطريق العمومي وجعل لها عقوبة غرامة مالية من خمسة آلاف دينار (5000 دج) الى عشرين ألف دينار (20000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة².

أما عن جريمة البناء المخالف لمضمون الرخصة، فإن القانون 15/08 لم يتناول بالذكر هذه الجريمة، وعليه يتم الرجوع إلى النص العام من المادة 77 من القانون 90/29 باعتبارها الركن القانوني لكل الجرائم المتعلقة باستعمال وتنفيذ الأشغال مخالفة لمقتضيات قوانين التهيئة والتعمير³.

¹ يقصد بالعود ارتكاب جريمة جديدة بعد حكم عن جريمة سابقة، لها نفس الطنص عليها المواد من 54 الى 58 من قانون العقوبات، لمزيد من التفصيل، أنظر: أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص. 303 وما بعدها.

² المادة 91 من القانون 15/08 المعدل والمتمم.

³ صبري بن صالحية، المرجع السابق، ص. 302.

وباعتبار أن المادة 77 من القانون 90/29 تفرض تأسيس جريمة البناء المخالف للرخصة على رخصة البناء تسلم وفقا لأحكام القانون 90/29 ومراسيمه التنفيذية، وعلى ذلك فمخالفة رخصة بناء غير شرعية لا تعتبر جريمة.

ب . عقوبة جرائم رخصة التجزئة:

لقد شدد المشرع الجزائري في العقوبات المقررة لإحداث تجزئات خارج الإطار القانوني للتهيئة والتعمير، فإلى جانب بطلان التصرفات المبرمة خلافا للأحكام المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، فإن المشرع أقر عقوبات جزائية تتمثل في الحبس من ستة أشهر (6) إلى سنتين (2) وبغرامة مائة ألف دينار (100000 دج) إلى مليون دينار (1000000 دج)، في حالة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية فوق ملكية غير موجهة للبناء، و في حالة العود تضاعف العقوبة.¹

كما أقر المشرع الجزائري عقوبة الغرامة من مائة ألف دينار (100000 دج) إلى مليون دينار (1000000 دج) لكل شخص يشيد بناية داخل تجزئة غير مرخصة طبقا لنص المادة 75 من القانون 15/08 المعدل و المتمم.

أما في حالة بيع قطعة من تجزئة أو مجموعة سكنية دون إستصدار رخصة تجزئة فقد نصت المادة 77 من نفس القانون المذكور أعلاه على أنه: "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف دينار (100000 دج) إلى مليون دينار (1000000 دج) أو بإحدى العقوبتين ، كل من يبيع قطعة أرض من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع".

ج . عقوبات جرائم شهادة المطابقة:

نظرا لأهمية شهادة المطابقة في إثبات أن البناء مطابق لما تضمنته رخصة البناء فقد عاقب المشرع على واقعة شغل أو إستغلال البنايات قبل تحقيق مطابقتها بموجب شهادة المطابقة بغرامة مالية من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، مع إمكانية

¹. المادة 74 من القانون 15/08 المعدل و المتمم.

الأمر بإخلاء الأماكن فوراً، و في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة (06) ستة أشهر إلى اثني عشرة شهراً (12) وتضاعف الغرامة.¹

و هي عقوبة مشددة بالمقارنة بعقوبة الإمتناع عن تحقيق المطابقة في الآجال المحددة، المنصوص عليها بالمادة 81 من نفس القانون و المتمثلة في الغرامة من خمسة آلاف دينار (5000دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000دج).

كما يعاقب على جريمة استئناف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها، بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف (100.000دج)، وفي حالة العود ضاعف الغرامة، وذلك طبقاً لنص المادة 85 من القانون نفسه.

كما كرس المشرع في نص المادة 84 من قانون 15/08 جريمة الادلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال لكن لم تتضمن المادة عقوبة خاصة لهذه الجريمة تاركا للقاضي سلطة الحكم وفقاً لأحكام قانون العقوبات المتعلقة بتصريح الكاذب.

تجدر الإشارة هنا و أنه هناك تدابير عينية يمكن الحكم بها إلى جانب العقوبات الجزائية المذكورة أعلاه، كالحكم بالهدم أو إعادة الحالة إلى ما كانت عليها، وفقاً لما نصت عليه المادة 76 مكرر 05 من القانون 29/90، والتي جاء فيها أنه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله للجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنتين وسبعين ساعة.

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

وفي حال عدم إمتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف".

¹. المادة 82 من القانون 15/08 المعدل و المتمم.

يتبين من خلال نص هذه المادة، أن المشرع الجزائري أعطى سلطة اتخاذ التدابير العينية للقاضي الجزائري، عن طريق إصدار حكم سواء بإلزام الشخص بالقيام بمطابقة البناء للرخصة المسلمة، مثلا عند عدم إحترام الارتفاع المرخص به أو إلزام الشخص نفسه بهدم البناء جزئيا أو كليا، وذلك كله في أجل يحدده القاضي وعلى نفقة المحكوم عليه، وأنه في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس البلدية والوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.¹

2. عقوبات مخالفات البناء في المواقع الخاصة "المناطق المحمية":

ما يلاحظ على المشرع الجزائري أنه مؤخرا تغيرت سياسته التشريعية في مجال البناء والتعمير، إذ لم يكتفي بالقوانين المتعلقة بهذا المجال فقط، بل إتجه إلى التخصيص في حماية المناطق الخاصة أو ما يطلق عليه المناطق المحمية من خلال إصدار جملة من القوانين تتعلق بكل منطقة محمية على حدى، وهي القوانين التي سبق لنا الإشارة إليها في الفصل الأول عند التعرض للأعوان المكلفين بصبط ومعاينة المخالفات العمرانية، وهي قوانين متعددة بتعدد هذه المناطق المحكمة والتي لا يمكن ذكرها كلها وعليه سنركز دراستها على الأهم منها فقط.

أ. الجرائم الماسة بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية:

أقر المشرع الجزائري عقوبات مشددة لمرتكبي الجرائم الماسة بالمناطق الساحلية نظرا لخصوصية وأهمية هذه المناطق، بحيث تم تجريم إقامة البناءات والمنشآت والطرق وحضائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترفيه في هذه المناطق المهددة، بموجب نص المادة 30 من قانون 02.02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.²

¹. بوبكر بزغيش، "منازعات العمران"، المرجع السابق، ص.239.

². تنص المادة 30 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل المذكور سابقا، على أنه: "...تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة في هذه المناطق المهددة...".

كما عاقبت المادة 43 من نفس القانون على هذه الأفعال المجرمة بعقوبة الحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى خمس مائة ألف (500.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف هذه العقوبة.

أما بالنسبة للقانون القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية فقد جرمت القيام بأعمال التهيئة أو استعمال مناطق التوسع والمواقع السياحية خلافا لأحكام مخطط تهيئتها، وعاقبت عليها بعقوبة الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100000 دج إلى 300000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

أما المادة 47 من نفس القانون فقد شددت من العقوبة المقررة لكل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون و جعلتها الحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة تتراوح بين 500000 دج إلى مليون دينار أو بإحدى هاتين العقوبتين. تجدر الإشارة هنا و أنه إضافة الى هاذين القانونين المتعلقين بحماية الساحل والمناطق السياحية هناك القانون رقم 01/99 المتعلق بالفندقة ينص في المادة 46 منه على معاقبة كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية ما بين 5000 دج و 10000 دج ، بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين.¹

كما يمكن أن يأمر القاضي إضافة إلى ذلك، بمصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي إستعملها في إرتكاب الجريمة، وهذا ما أكدته المادة 39 من قانون 02/02، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.²

¹ القانون 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر.ج.ع.ج.ع.02، الصادرة بتاريخ 10 جانفي 1999.

² القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 226217، المؤرخ في 26/01/2000، مجلة ع.01، لسنة 2001، ص.254.

ب . الجزاءات المقررة للجرائم المتعلقة بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية:

تنص المادة 77 من القانون 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات المعدل والمتمم على أنه في حالة البناء في الأملاك الغابية أو بالقرب منها يعتبر جريمة يعاقب عليها بغرامة مالية من 1000 دج إلى 50.000 دج، أما في حالة العود تطبق عقوبات الحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر.

كما نجد المادة 70 من القانون 04/20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة¹ يعاقب كل من قام بالبناء في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى بعقوبة تقدر بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة مالية تقدر بـ 300.000 دج الى 6.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين أما في حالة العود تضاعف العقوبة.

3 . العقوبات المقررة في القانون 18/23:

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسيها موضوع الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة وبالنظر للاعتداءات المتكررة على أراضي الدولة من خلال تشييد بنايات غير شرعية على أراضي،

¹ القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ع.ج.ع.84، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2004، تحدر الإشارة هنا و أنه هناك مراسيم تنفيذية لاحقة على هذا القانون تبين المناطق ذات الأخطار الكبرى وهي:

. المرسوم التنفيذي رقم 127/05، المؤرخ في 24 أبريل 2005، المتضمن إعلان منطقة حاسي مسعود منطقة ذات أخطار كبرى، ج.ر.ج.ع.ج.ع.29، الصادرة في 24 أبريل 2005.

. المرسوم التنفيذي رقم 256/06، المؤرخ في 30/08/2006، المتضمن تعديل المشتملات والحدود الإقليمية لبلديتي حاسي مسعود وحاسي بن عبد الله بولاية ورقلة، ج.ر.ج.ع.ج.ع.49، الصادرة بتاريخ 02 أوت 2006.

. المرسوم التنفيذي رقم 441/11، المؤرخ في 24 أبريل 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 127.05، والمتضمن إعلان حاسي مسعود منطقة ذات أخطار كبرى، ج.ر.ج.ع.ج.ع.68، الصادرة بتاريخ 14 ديسمبر 2011،

. المرسوم التنفيذي رقم 476/05، المؤرخ في 20/12/2005، المتضمن إعلان حاسي الرمل منطقة ذات مخاطر كبرى، ج.ر.ج.ع.ج.ع.82، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 2005،

. المرسوم التنفيذي رقم 477/05، المؤرخ في 20 ديسمبر 2005، المتضمن إعلان قطب بركين منطقة ذات أخطار كبرى، ج.ر.ج.ع.ج.ع.82، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 2005.

جعل المشرع الجزائري يصدر القانون 18/23 ليخص أراضي الدولة بحماية خاصة إضافة إلى القانون 25/90 المعدل والمتمم بالأمر 26/95، وكذا القانون 30/90 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.¹

بالإضافة إلى إمكانية هدم البنايات التي تشيد على أرض الدولة بناء على قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن الوالي المختص، أجاز المشرع للأعوان المكلفين بمعاينة الجرائم الواقعة على أراضي الدولة، وقف التعدي فورا و حجز المواد والوسائل والآلات والمعدات المستعملة في إرتكابها و تشميع الأماكن إذا إقتضى الأمر ذلك.²

وفقا لنص المادة 24 من نفس القانون يعاقب على جريمة تشييد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة التي أستحوذ عليها دون وجه حق بالحبس من سبع سنوات إلى إثني عشرة سنة وبغرامة من 700.000 دج إلى 1.200.000 دج، كما يعاقب بالحبس من 05 سنوات إلى 10 سنوات وبغرامة من 500.000 دج، إلى 1.000.000 دج على جريمة التسوية عن قصد لوضعية البنايات أو المنشآت التي تم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة.

و على كل حال تلزم الجهة القضائية المختصة المخالف بإعادة أراضي الدولة المعتدى عليها إلى حالتها الأصلية على نفقته مع إمكانية مصادرة المنشآت والبنايات إذا كانت مطابقة للمقاييس المطلوبة وفقا للتشريع و التنظيم الساري المفعول في هذا المجال، وهو ما يؤكد سياسة الدولة لإسترجاع أراضيها وتسييرها وحمايتها وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية.³

¹ القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر.ج.ع.ج.ع.49، الصادرة بتاريخ 18/11/1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1995، ج.ر.ج.ع.ج.ع.55، الصادرة بتاريخ 27/09/1995.

. القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ع.ج.ع.52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، ج.ر.ج.ع.ج.ع.44، الصادرة بتاريخ 03/08/2008.

² أنظر نص المادتين 09 و 12 من القانون 18/23.

³ أسماء شرفي، المرجع السابق، ص.17.

كما يعاقب على جريمة القيام أو الترخيص عن علم بربط البناءات و/أو المنشآت التي تم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة بالطرق و الشيكات النفع العمومي بالحبس من سنتين الى 05 سنوات و بغرامة من 2.000.000 دج الى 500.000 دج، مع جواز الحكم على المتهم المدان بإحدى العقوبات التكميلية المنصوص عليها بقانون العقوبات.

أما عن مسؤولية الشخص المعنوي فقد نصت عليها المادة 26 من هذا القانون في حين أحالت فيما يخص العقوبة الى قانون العقوبات، و بالرجوع لنص المادة 18 مكر و 18 مكر 01 من قانون العقوبات نجد بأنه يمكن للقاضي الجزائي و أن يحكم على الشخص المعنوي إما بغرامة مالية أو حل الشخص المعنوي أو غلق المؤسسة أو الإقصاء من الصفقات العمومية لمدة محددة أو المنع من ممارسة نشاط لمدة معينة أو المصادرة أو الوضع تحت الحراسة القضائية.

كما نصت المادة 15 من هذا القانون على أنه يجوز للوكيل القضائي للخزينة باسم الدولة والوالي باسم الولاية ورئيس المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية أن يتأسس طرفا مدنيا في الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون للمطالبة بالتعويضات.

وفي ختام هذا الجزء نخلص الى أن تدخل القضاء الجزائي يتسم بطابع الردع الآني والفوري لأفراد المجتمع، غير أن القضاء هو الآخر يجد نفسه حائرا بين التشدد في العقوبات للحفاظ على النظام العام العمران أو التساهل بخصوص العقوبات مراعاة للظروف الإجتماعية والإقتصادية والسياسية التي تشهدها البلاد، بإعتبار أن القاضي الجزائي له السلطة التقديرية في تحديد العقوبة وتفريدها في نطاق الحدين الأدنى والأقصى المقررين في المادة 77 من القانون 90/29 بوجه عام مراعيًا في ذلك خطورة الجريمة المرتكبة وشخصية المجرم.

وختاماً لهذا الفصل، يتضح أن الجهات القضائية بمختلف أنواعها و درجاتها تلعب دوراً أساسياً للتصدي لمخالفات قوانين التهيئة و التعمير، رغم ما يعترضها من إشكاليات تحد من نطاق تدخلها كفاعل أول ومباشر بضبط ومراقبة هذه المخالفات، ومرد ذلك تثبيط عملها بما يصلها من طلبات من الأفراد والإدارات الناشطة في هذا المجال.

رغم ذلك فقد منح المشرع للجهات القضائية الإدارية صلاحيات واسعة لمراقبة عمل الجهات الإدارية ووضع حد لتجاوزاتها من خلال ما يرفع إليها من دعاوى مشروعية، والتي بموجبها يمكن حتى إلغاء ما يصدر عن الإدارات من قرارات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، وهو ما يعد ضماناً فعالة للرقابة على عمل الجهات الإدارية و توجيهها في هذا المجال.

ويبرز دور الجهات القضائية أكثر في حماية المصالح الخاصة للأفراد من خلال تعويض الأضرار اللاحقة بهم بسبب البناء والتي شدد المشرع منها خاصة في حالة تهدم البناء، ناهيك على أن توسيع دائرة المسؤولين عن هذه الأضرار ليشمل كافة الفاعلين والمتدخلين في البناء سواء وفق قواعد المسؤولية العقدية أو التقصيرية أو العشرية فيه حماية أكثر لحياة الأفراد و حقوقهم.

يظهر كذلك أهمية القضاء في مجال البناء في ما يمارسه القاضي الجزائي من رقابة ردعية من خلال توقيع جزاءات على المخالفين لقواعد التهيئة والتعمير والتي تصل حتى للعقوبة السالبة للحرية، وما إصدار المشرع للقانون 18/23 المتعلق بحماية أملاك الدولة إلا كنتيجة لما يشهده العمران من فوضى و تعدي ومساس بالنظام العام العمراني الجمالي والذي وصل لحد التعدي على أملاك الدولة وعرقلة المشاريع الإستثمارية للدولة مما أثر سلبا على جميع القطاعات بالدولة كالإقتصاد والصناعة والسياحة والفلاحة...إلخ.

خاتمة

الخاتمة:

نصل في ختام هذه الدراسة إلى القول بأن أهمية الرقابة على البناء إزدادت بشكل كبير في السنوات الأخيرة نتيجة التسارع الملحوظ في تشييد المباني وما يترتب عليه من فوضى في العمران وتشويه للنظام العام الجمالي، والذي أثر على التنمية المستدامة في جميع القطاعات.

لقد حاولنا من خلال هذا البحث القيام بدراسة مستوفية ومدققة لمختلف النصوص القانونية التي سنها المشرع وجعلها كآليات قانونية لتنظيم قطاع البناء، وفي مقدمتها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي وضع الإطار القانوني المناسب للبناء والتعمير.

خلصت هذه الدراسة الى مجموعة من النتائج مشفوعة بحملة من المقترحات نوردها على

النحو الآتي:

أولاً: نتائج الدراسة:

لقد اسفر البحث على عدة نتائج رغم صعوبة الإحاطة التامة بمختلف جوانب الإشكالية المطروحة والأسئلة الفرعية المتعلقة بها، ذلك أن الأمر يتعلق من جهة بدراسة مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ويتصل من جهة ثانية بتحليل واقع هذه النصوص ومدى تحقيقها للنتائج المرجوة منها، لاسيما أمام تشعب المنظومة القانونية في مجال البناء والتعمير و التي إنعكست سلبا على تنفيذها في الواقع، ولهذا تبقى النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير بحاجة الى تفعيل والتنفيذ حتى تحقق الغاية المرجوة منها وهي الحفاظ على النظام العام بمفهومه الحديث المتعلق بالجانب الجمالي له والذي أصبح يفرض نفسه مع إنتشار البناءات الفوضوية في وقتنا الحال.

وإذا كان السبب في عدم نجاعة النصوص القانونية في ضبط مجال البناء والعمران يرجع لقصور هذه الأحكام، فإننا نرى بأن المسؤولية في ذلك يشترك فيها كل المتدخلين في مجال البناء بدءا بالمواطنين في حد ذاتهم ومرورا بالهيئات الإدارية وصولا الى الجهات القضائية بمختلف مستوياتها وأنواعها، ويبقى المشرع المسؤول الأول حسب رأينا لأن توحيد التشريع العمراني مهمته بالدرجة الأولى.

و من أهم النتائج المسجلة:

أ. من حيث نجاعة الرقابة الإدارية الوقائية على عمليات البناء:

1. ألزم المشرع الإدارة ممثلة في البلدية بالرقابة على البناء من خلال تقنين الإطار العام لأية عملية عمرانية بموجب مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وربط تطبيق هذه الأخيرة بوثائق إدارية تتمثل في الرخص والشهادات الإدارية، وهو ما يعد ضماناً لإحترام القواعد التقنية الواردة بقواعد التهيئة والتعمير.

2. أخضع المشرع عملية إعداد وتحضير المخططات العمرانية لجملة من الإجراءات المعقدة والتي تستغرق زمناً طويلاً، وهو ما لا يتماشى مع تسارع حركية العمران مما يجعلها تفقد قيمتها القانونية.

3. إن ربط مختلف مخططات التهيئة والتعمير بمخططات أخرى تعلوها وطنية وجهوية وولائية خاصة بتهيئة الإقليم من حيث المبادئ والأهداف والتوجهات، يقيد الإدارة التي لا تتوفر على الإمكانيات البشرية والمادية لتفعيل وتسريع هذه الإجراءات وتحقيق الفائدة المرجوة منها.

ب. من حيث نجاعة الرقابة الإدارية الردعية:

1. إن تفعيل آليات الرقابة اللاحقة بموجب منح الإدارة صلاحيات واسعة لمتابعة أشغال البناء والتصدي لمختلف المخالفات الواقعة في الميدان، ورغم ما يحققه من أهداف ونتائج لضبط المخالفات العمرانية، غير أن تخصيص جهات تابعة لأكثر من سلطة لهذه المهام ونتيجة لنقص التنسيق والتنظيم بين هذه الأجهزة يؤدي إلى عدم الانسجام والتداخل في المهام وما قد ينتج عنه من تحرير عدة محاضر مختلفة عن مخالفة واحدة خاصة.

2. إن غياب التخصص للأعوان المكلفين بضبط المخالفات العمرانية أثر سلباً على عمل الإدارة المختصة عند تطبيقها للإجراءات الضرورية للتصدي لمخالفات البناء.

3. كما أن غياب الطابع الإلزامي لمهام الإدارة وضبط المخالفات العمرانية جعلها تتقاعس عن أداء مهامها وبقاء المخالفات العمرانية بدون معاينات مما قد يؤدي الى تفاقم البناءات الغير شرعية ويصعب تدارك الأمر لاحقاً.

4. إن نص المشرع على إجبارية إستصدار شهادة المطابقة عند الإنتهاء من أنجاز الأشغال هو إجراء إيجابي، لكن تقييد منح رخصة المطابقة بأشغال المستصدر بشأنها رخصة بناء مسبقة فقط فيه إجحاف لحق المواطنين وتشجيع على مواصلة الإمتناع عن إستصدار الرخص العمرانية.

5. إن إستحداث المشرع لقواعد تسوية البناءات ومطابقتها للأشغال وفقاً لأحكام القانون 15/08، يعد إستثناء على إجبارية إستصدار الرخص العمرانية، كما أن تضيق المجال الزمني لنفاذ هذا القانون أدى الى تراكم الملفات وبقائها دون تسوية، وهو الأمر الذي تداركه المشرع من خلال إصدار نص المرسوم 15/22، الذي بسط الإجراءات مقارنة بالقانون 15/08 مما يسمح ويساهم بشكل فعال في معالجة أكبر قدر من الملفات، ناهيك على أنه وسع من نطاق تطبيق قواعد مطابقة البناءات، ليشمل البناءات المنجزة والتي في طور الإنجاز الحائزة على رخص البناء وغير المطابقة لتعليمات هذه الأخيرة، الموجودة قبل تاريخ 03 فيفري 2022، و أضفى على أحكامه طابع الديمومة، لتجنب تلك الإشكالات الناجمة عن تحديد آجال انتهاء مفعول النص، والتي اعترضت تطبيق قانون مطابقة البناءات لسنة 2008، مع استحداث التسوية الجزائية القائمة على تسديد الغرامات خلافاً لما هو معمول به في قانون مطابقة البناءات لسنة 2008.

6. تعترض قانون تسوية البناءات عقبة قانونية حالت دون تسوية الملفات وهي سبب رفض أغلب الطلبات تتمثل في تسوية الوضعية القانونية للعقارات المشيدة فيها هذه البناءات.

ت. من حيث نجاعة الرقابة القضائية على عمليات البناء:

1. لتعزيز الرقابة على البناء ونتيجة لتزايد إنتشار المخالفات العمرانية أوكل المشرع لجهات قضائية تتمتع بالإستقلالية مهمة التصدي لمختلف المخالفات العمرانية، وهو ما يشكل حماية

لحقوق الأفراد الخاصة لأن قوانين العمران لها صبغة إدارية وجزائية ومدنية في نفس الوقت، ويتولد على مخالفتها منازعات إما إدارية أو مدنية أو جزائية حسب القاعدة القانونية التي تم خرقها.

2. لقد توصلنا إلى أن رقابة القاضي الإداري على أعمال الإدارة في مجال البناء والتعمير له أهمية للحد من تجاوزات قرارات الضبط العمراني وضمانا لمبدأ مشروعية القرارات والتراخيص الصادرة عن الهيئات الإدارية المتخصصة في هذا المجال.

3. إن منح المشرع لجهات مختلفة الصفة و المصلحة لرفع دعوى التعويض إضافة الى المتضرر الأصلي، كالجيران والجمعيات المدافعة عن البيئة والتراث الثقافي، وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير أو وفقا للقانون المدني، وكذا منح الدولة والولاية والبلدية الصفة كذلك للمطالبة بالتعويض عن تشييد البناءات على أملاك الدولة وفقا لما يقرره القانون 18/23، يعد ضمانا واسعة أوردتها المشرع في مجال الرقابة القضائية على عمليات البناء.

4. إن عدم ترتيب المشرع الجزائي لوقف تنفيذ قرارات الإدارة المتعلقة بالعمران إذا تم الطعن فيها قضائيا يشكل خطورة كبيرة لاسيما وأن أخطر إجراء يمكن أن تتخذه الإدارة هو هدم البنايات، مما يجعل الحكم القضائي القاضي بإلغاء قرار الهدم المخالف للقانون غير قابل للتنفيذ وغير مرتب لأثره القانوني.

5. إن تشعب و تنوع النصوص القانونية المنظمة للتجريم في مجال البناء و التعمير رغم أن القانون 29/90 في المواد من 76 الى 76 مكرر 05 و المادة 77 وضع إطار عام للعقوبات في مجال التعمير، إلا أن القوانين الخاصة كل قانون نص على عقوبات مختلفة وهذه القوانين الخاصة يصعب تعدادها وقد حاولنا التطرق لأغلبها على غرار قانون حماية الأملاك الوطنية وقانون التوجيه العقاري، وقانون مطابقة البنايات وإتمام إنجازها و قوانين حماية الساحل والبيئة والسياحة والفندقة... إلخ، مما يصعب على القاضي تحديد القانون الواجب التطبيق على الفعل المجرم.

ثانيا . مقترحات الدراسة:

1 . ضرورة تبسيط وتسريع الإجراءات المقررة لمراجعة وتعديل مخططات التهيئة والتعمير وجعلها مددة زمنية بمدة معينة مثلا تحديدها بـ 03 سنوات يكون إجباريا على كل بلدية إعداد هذه المخططات بصفة دورية مما يجعلها تتخذ إجراءات تحضيرية مسبقة لها و تتحكم أكثر في الإجراءات، مع تمكين البلديات بالإمكانات المادية و البشرية اللازمة للمراجعة الدورية لهذه المخططات.

2 . منح المواطنين الحق في الطعن قضائيا بدعاوى المشروعية ضد مخططات التهيئة والتعمير والتي تمس بمصالحهم الشخصية، وذلك للحد من تعسف الإدارة كون نشر هذه المخططات وسيلة غير ناجعة لعدم تمكن المواطنين من الإطلاع عليه بدقة.

3 . توحيد عمل الأجهزة الإدارية المكلفة بمعاينة مخالفات العمران وإخضاعها لنفس التكوين القانوني و الميداني للوصول الى نتائج موحدة، مع ضرورة إخضاعها للمساءلة التأديبية والجزائية في ممارسة عملها، وجعل المحاضر التي تحررها تحت مسؤولية جهة إدارية ولائية تعد بمثابة جهة تظلم مسبق لقرارات هذه الأجهزة للطعن في محاضر معاينة المخالفات قبل إحالتها للقضاء لإنقاص حجم الملفات المعروضة على المحاكم ومحاولة وضع حل ودي مسبق.

4 . تفعيل إجراءات تسوية المطابقة و جعلها تشمل كافة البناءات سواء استصدر بشأنها رخصة بناء مسبقة أم لا، شريطة مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير ومخططات العمران، وذلك لتشجيع المواطنين على تسوية بناياتهم.

5 . ضرورة نظر المشرع في الغرامات المقررة بالمرسوم التنفيذي رقم 22/55 لأنها مكلفة وتشكل عائق أمام المواطنين يجعلهم يرفضون التوجه للإدارة لتسوية وضعية بناياتهم، وعلى العكس، يفترض أن تسوية البناءات وإستصدار الرخص والشهادات العمرانية يكون بمحفز معنوي من خلال

تسهيل الإجراءات للمواطنين لحثهم على تسوية وضعيات البناء، ويجب في هذا الشأن إشراك الإعلام والجمعيات لتوعية المواطنين في مجال التهيئة والتعمير.

7 . بالنظر إلى الأحكام والقرارات التي تطرقنا لها في بحثنا يتبين أن حجم النزاعات المتعلقة بمشروعية القرارات الإدارية كبير، مما يستوجب على المشرع تعديل قانون التعمير لإعمال طرق التسوية الودية لها لمنح المستفيدين من الرخص العمرانية حماية قانونية أكبر، ولتقليص حجم القضايا التي تعرض بهذا الشأن على القضاء و التي تستغرق وقتا طويلا يؤدي الى عدم جدواها.

8 . بالنسبة لقرارات الهدم يجب على المشرع مراجعة الأحكام المتعلقة بها لخطورة هذا القرار على حقوق الأفراد و يجب إدراج الأثر الموقف لتنفيذ قرارات العمران في حال الطعن فيها قضائيا حتى يكون للحكم القضائي القاضي بإلغاء قرار الهدم المخالف للقانون قابل للتنفيذ ومرتب لأثره القانوني.

9 . يجب على المشرع مراجعة قانون التهيئة والتعمير فيما يخص التجريم والعقاب ووضع إطار موحد فيه لتوحيد العقوبات والتجريم وضبطه.

والحمد لله على التوفيق لإنجاز هذا العمل.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

I - قائمة المصادر:

أولا . النصوص الرسمية:

أ . الدساتير:

- 1 . المرسوم الرئاسي رقم 18/89، المؤرخ في 1989/02/28، المتضمن الدستور الجزائري لسنة 1989، ج.ر.ج.ع.ج.ع.09، الصادرة في 01 مارس 1989 المعدل و المتمم.
- 2 . الأمر رقم 01/21 المؤرخ في 2020/12/20، المتضمن دستور 2020، ج.ر.ج.ع.ج.ع.82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

ب . القوانين العضوية:

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

- 1 . القانون رقم 157/62، المؤرخ في 1962/12/31، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي، ج.ر.ج.ع.ج.ع.02، الصادرة بتاريخ 11/01/1963.
- 2 . الأمر رقم 24/67، المؤرخ في 1967/01/18، المتضمن قانون البلدية، ج.ر.ج.ع.ج.ع.06، الصادرة بتاريخ 18 جانفي 1967.
- 3 . الأمر رقم 155/66، المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ع.ج.ع.48، الصادرة بتاريخ 10 جوان 1966.
- 4 . الأمر 156/66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، ج.ر.ج.ع.ج.ع.49، الصادرة بتاريخ 11 جوان 1966.
- 5 . الأمر 85/71 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 1971 يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر.ج.ع.ج.ع.4، الصادرة بتاريخ 14 جانفي 1972.

6. الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 20/02/1974، المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج.ع.ج.ع.19، الصادرة بتاريخ 06 مارس 1974.
7. الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ع.ج.ع.78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج.ع.ج.ع.31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.
8. القانون رقم 03/83، المؤرخ في 05/02/1983، المتعلق بحماية البيئة المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ع.ج.ع.06، الصادرة بتاريخ 08 فيفري 1983.
9. القانون رقم 11/84، المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، ج.ر.ج.ع.ج.ع.24، الصادرة بتاريخ 12 جوان 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27/02/2005، ج.ر.ج.ع.ج.ع.15 الصادرة بتاريخ 27 فيفري 2005.
10. القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات، ج.ر.ج.ع.ج.ع.26 الصادرة بتاريخ 26/06/1984، المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/91 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج.ر.ج.ع.ج.ع.62، الصادرة بتاريخ 04 ديسمبر 1991.
11. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري ج.ر.ج.ع.ج.ع.14، الصادرة بتاريخ 03 مارس 1993.
12. القانون 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ع.ج.ع.52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل بالقانون رقم 05/04، المؤرخ في 14/08/2004، ج.ر.ج.ع.ج.ع.71، الصادرة بتاريخ 10 نوفمبر 2004، و المعدل بموجب القانون رقم 11/17، المؤرخ في 27/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ع.ج.ع.76 الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017.

- 20 . القانون 10/03، المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج.ع.43، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003.
- 21 . القانون رقم 22/03، المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر.ج.ج.ع.83 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2003.
- 22 . القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج.ع.84، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2004.
- 23 . القانون 21/04، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر.ج.ج.ع.85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2004.
- 24 . القانون رقم 02/07، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ر.ج.ج.ع.82، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2007.
- 25 . القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج.ع.21، الصادرة في 23/04/2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22، المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر.ج.ج.ع.48، الصادرة في 17/07/2022.
- 26 . القانون 15/08، المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج.ع.44، الصادرة في 03/08/2008.
- 27 . القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج.ر.ج.ج.ع.14، الصادرة بتاريخ 06 مارس 2011.
- 28 . القانون رقم 10/11، المتضمن قانون البلدية، المؤرخ في 22 يونيو 2011، ج.ر.ج.ج.ع.37 الصادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.
- 29 . القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012، المتضمن قانون الولاية، ج.ر.ج.ج.ع.12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.

- 30 . القانون رقم 08/13، المؤرخ في 2013/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج.ر.ج.ج.ع.68، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2013.
- 31 . القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر.ج.ج.ع.76، الصادرة بتاريخ 28 ديسمبر 2017.
- 32 . القانون رقم 14/19 المؤرخ في 2019/12/11، المتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج.ر.ج.ج.ع.81، الصادرة بتاريخ 10 ديسمبر 2019.
- 33 . القانون رقم 23/22، المؤرخ في 2023/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج.ر.ج.ج.ع.86، الصادرة بتاريخ 2023/12/21.
- 34 . القانون رقم 18/23، المؤرخ في 2013/11/28، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظات عليها، ج.ر.ج.ج.ع.76، الصادرة بتاريخ 2013/11/30.

ت . النصوص التنظيمية:

ت . 01 . المراسيم الرئاسية:

- 1 . المرسوم رقم 205/86، المؤرخ في 1986/08/19، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج.ر.ج.ج.ع.34، الصادرة بتاريخ 20 أوت 1986.
- 2 . المرسوم الرئاسي رقم 140/15 المؤرخ في 27 ماي 2015، المتضمن إحداث مقاطعات إدارية داخل الولايات وتحديد القواعد الخاصة المرتبطة بها، ج.ر.ج.ج.ع.29، الصادرة بتاريخ 31 ماي 2015.

ت . 02 . المراسيم التنفيذية:

- 1 . المرسوم التنفيذي رقم 76/62، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، ج.ر.ج.ج.ع.30، الصادرة في 13 أبريل 1976.
- 2 . المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر.ج.ج.ع.26، الصادرة

- بتاريخ 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر.ج.ع.62، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12، المؤرخ في 28/03/2012، ج.ر.ج.ع.19، الصادرة بتاريخ 01 أبريل 2012.
3. المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغال الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر.ج.ع.26، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، ج.ر.ج.ع.62، الصادرة في 11/09/2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 04/04/2012، ج.ر.ج.ع.21، الصادرة بتاريخ 11 أبريل 2012.
4. المرسوم التنفيذي رقم 421/04، المؤرخ في 20/12/2004، المتعلق بتحديد كفاءات الإستشارة المسبقة للإدرات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع المواقع السياحية، ج.ر.ج.ع.83، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2004.
5. المرسوم التنفيذي رقم 127/05، المؤرخ في 24 أبريل 2005، المتضمن إعلان منطقة حاسي مسعود منطقة ذات أخطار كبرى، ج.ر.ج.ع.29، الصادرة في 24 أبريل 2005.
6. المرسوم التنفيذي رقم 476/05، المؤرخ في 20/12/2005، المتضمن إعلان حاسي الرمل منطقة ذات مخاطر كبرى، ج.ر.ج.ع.82، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 2005،
7. المرسوم التنفيذي رقم 477/05، المؤرخ في 20 ديسمبر 2005، المتضمن إعلان قطب بركين منطقة ذات أخطار كبرى، ج.ر.ج.ع.82، الصادرة بتاريخ 21 ديسمبر 2005.
8. المرسوم التنفيذي رقم 66/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط وكفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة، ج.ر.ج.ع.06 الصادرة بتاريخ 05/02/2006.

- 9 . المرسوم التنفيذي رقم 256/06، المؤرخ في 2006/08/30، المتضمن تعديل المشتكلات والحدود الإقليمية لبلديتي حاسي مسعود وحاسي بن عبد الله بولاية ورقلة، ج.ر.ج.ج.ع.49 الصادرة بتاريخ 02 أوت 2006.
- 10 . المرسوم التنفيذي 154/09، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر.ج.ج.ع.27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.
- 11 . المرسوم التنفيذي رقم 441/11، المؤرخ في 14/12/2011، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 227/05، والمتضمن إعلان حاسي مسعود منطقة ذات أخطار كبرى، ج.ر.ج.ج.ع.68، الصادرة بتاريخ 14 ديسمبر 2011،
- 12 . المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج.ع.07، الصادرة في 12 فيفري 2015، والذي بموجب المادة 94 تم إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعمول به سابقا، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج.ر.ج.ج.ع.71 الصادرة في 02 ديسمبر 2020.
- 13 . المرسوم التنفيذي رقم 55/22، المؤرخ في 02 فيفري 2022، يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج.ر.ج.ج.ع.9، الصادرة في 3 فيفري 2022.

ت . 03 القرارات الوزارية المشتركة:

- 1 . القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/02/1992، المتعلق بشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة لأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز برامج الإشهارات وكفيات ذلك، ج.ر.ج.ج.ع.25، الصادرة في 01 أفريل 1992.
- 2 . القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19/02/1992، المحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء، ج.ر.ج.ج.ع.23، الصادرة بتاريخ 25 مارس 1992.

3. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، ج.ر.ج.ع.86، الصادرة في 06 ديسمبر 1992.
4. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/15/2011، المحدد شروط كفيات التنازل عن القطع الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج.ر.ج.ع.51، الصادرة بتاريخ 14 سبتمبر 2011.

ت. 04. التعليمات و المذكرات:

1. التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985، تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع، ج.ر.ج.ع.34، صادر في 14 أوت 1985.
2. المذكرة الصادرة عن وزارة المالية . المديرية العامة للأملاك الوطنية - بتاريخ 29/03/1994 تحت رقم 01251.
3. التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 12/02/1995.
- التعليمات الوزارية رقم 05/70 المؤرخة في 20/05/2005، الصادرة عن وزير السكن والعمران والمتعلقة بإنجاز إطار مبني كامل ومنسجم وملائم.
4. التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07/09/2017، التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و /أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

ثانيا . قرارات المحكمة العليا:

1. القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 22236، المؤرخ في 11/07/1981، أورده محمد الصغير بعلي في كتابه "القضاء الإداري، دعوى الإلغاء".
2. القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 62458، المؤرخ في 10/03/1991، مجلة قضائية ع.01، 1993، ص.139.

- 3 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 68240، المؤرخ في 1991/07/21، مجلة قضائية ع.01، 1992، ص.153.
- 4 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 159649، المؤرخ في 1998/02/23، "غير منشور" أورده: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري.
- 5 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 167252، المؤرخ في 1998/04/27، م ق 1998، ع.01، ص 198.
- 5 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 176264، المؤرخ في 1998/11/18، م ق 1998، ع.01، ص 102.
- 6 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 191795، المؤرخ في 1999/12/22، م.ق.ع.02، 2001، ص.74.
- 7 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 20761، المؤرخ في 2001/02/28، المجلة القضائية ع.02 لسنة 2001، ص.264.
- 8 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 303259، المؤرخ في 2005/03/23، مجلة المحكمة العليا، ع.01، 2005، ص.261 وما بعدها.
- 9 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 338735، المؤرخ في 15/03/2006، مجلة المحكمة العليا، ع.01، 2006، ص 429.
- 10 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، القسم الثالث، ملف رقم 345069، المؤرخ في 2006/04/12، مجلة المحكمة العليا، ع.02، 2006، ص 383.
- 11 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 345069، المؤرخ في 2006/04/12، مجلة المحكمة العليا، ع.02، 2006، ص 383.
- 12 . القرار الصادر عن المحكمة العليا ، ملف رقم 393987، المؤرخ في 2007/03/14، مجلة المحكمة العليا، ع.01، 2007.

- 13 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 410719، المؤرخ في 2007/09/12، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 353.
- 14 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 427925، المؤرخ في 2009/04/22، مجلة المحكمة العليا، ع.02، 2014، ص 331، 332.
- 15 . القرار الصادر عن المحكمة العليا، غرفة الجنج و المخالفات، ملف رقم 462239 المؤرخ في 25/03/2010، "غير منشور"، أورده عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير".

ثالثا : قرارات مجلس الدولة:

- 1 . القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 417، المؤرخ في 2001/07/16، "غير منشور".
- 2 . القرار الصادر عن مجلس الدولة، الملف رقم 55، المؤرخ في 2002/02/11، مجلة مجلس الدولة، "غير منشور"، أورده حمدي عمر باشا، "منازعات التعمير".
- 3 . القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 007248، فهرس رقم 507، المؤرخ في 2002/11/05، أورده كوسة فضيل،
- 4 . القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 007663، فهرس رقم 529، المؤرخ في 2002/11/05، أورده كوسة فضيل، ص.191.
- 5 . القرار الصادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 5594، المؤرخ في 2003/01/07، "غير منشور"، أورده عزري الزين، "قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها".
- 6 . القرار الصادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 060718، المؤرخ في 31/03/2011، مجلة مجلس الدولة، ع.12، 2014، أورده: جمال سايس، أحدث الاجتهادات القضائية رخصة البناء.
- 7 . القرار الصادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 12419، المؤرخ في 2003/12/16، مجلة مجلس الدولة 2004، ع.05، ص 192.

- 8 . القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 005999، المؤرخ في 2004/01/05، "غير منشور"، أورده، بوبكر بزغيش، منازعات العمران.
- 9 . القرار الصادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 010217، المؤرخ في 2005/10/18، مجلة مجلس الدولة، ع.07، 2005، ص 123.
- 10 . القرار الصادر عن مجلس الدولة، ملف رقم 26556، المؤرخ في 2005/10/18، غير منشور، أورده عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير".
- 11 . القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 048608، المؤرخ في 25/02/2010، أورده: عمر حمدي باش، "منازعات التعمير".

II- قائمة المراجع:

أولا . الكتب المتخصصة:

- 1 . الزين عزري، "قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها"، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط.01، القاهرة، 2005، ص 43.
- 2 . سهام مسكر، "ضبط النظام العام العمراني"، ط.01، دار بيت الأفكار، الجزائر، 2023.
- 3 . صفية أفلولي ولد رابح، "قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية"، ط. 2، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 4 . عبد العالي بالي، "الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات"، د.ط، دار النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021.
- 5 . عايدة ديم، "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، دار قانة، الجزائر، ط.01، 2011، ص 28.
- 6 . عمر حمدي باشا، "منازعات التعمير"، دار هومة، الجزائر، ط.2، 2021.
- 7 . ليلي كميلا حبشي، "الموجز في قانون التهيئة والتعمير الجزائري وفق أحدث التعديلات"، ابن النديم ومؤسسة الكتاب القانوني، ط.01، 2014.

8. نورة منصوري، "قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع"، دار الهدى، الجزائر، 2010.

ثانيا . المؤلفات العامة:

1. أحسن بوسقيعة، "الوجيز في القانون الجزائري العام"، دار هومة، الجزائر، ط.04، 2006.

2. العربي بلحاج، "النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري"، ديوان المطبوعات الجامعية، د.س.

3. عبد الله أوهابوية، "شرح قانون الإجراءات الجزائية الجزائري"، دار هومة، الجزائر، طبعة منقحة ومزودة 2015.

4. عمار عوابدي، "النظرية العامة للمنازعات الادارية في النظام القضائي الجزائري، ج.02: نظرية الدعوى الإدارية"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط.1998، متاح على الرابط: <https://.books.google.com> أطلع عليه بتاريخ 09 ماي 2024.

5. _____، "نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط.1998، متاح على الرابط: <https://.books.google.com> أطلع عليه بتاريخ 09 ماي 2024.

6. فضيل كوسة، "القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة"، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2013.

7. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، "المنازعات العقارية"، دار بلقيس، الجزائر، 2024.

8. محمد الصغير بعلي، "الوجيز في المنازعات الإدارية"، ط.م.م، دار العلوم، عنابة، 2005.

9. _____، "القضاء الإداري . دعوى الإلغاء"، د.ط.، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة . الجزائر، 2012..

ثالثا . أطروحات الدكتوراه:

1. بوبكر بزغيش، "منازعات العمران"، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري . تيزي وزو، 2017/10/30، متاح على الرابط: <https://dspace.ummtto.dz> أطلع عليه بتاريخ 16 ماي 2024.
2. شهرزاد عوابد، "سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة الحاج الخضر، باتنة، 2015/2016، متاح على: الرابط: https://theses.univ_batna.dz أطلع عليه بتاريخ 30 أبريل 2024.
3. صابر بن صالحية، "آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة دكتوراه في القانون الخاص ل.م.د تخصص قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2017/2016، متاح على الرابط: <https://www.elmizaine.com> أطلع عليه بتاريخ 12 أبريل 2024.
4. عايدة دIRM، "تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري"، مذكرة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، 2015/2014، متاح على الرابط: https://theses.univ_batna.dz أطلع عليه بتاريخ 30 أبريل 2024.
5. يزيد عربي باي، "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير"، مذكرة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر . باتنة، 2015/2014، متاح على الرابط: https://theses.univ_batna.dz أطلع عليه بتاريخ 14 أبريل 2024.

رابعا . مذكرات الماجستير:

1. الصادق بن عزة، "دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، علوم قانونية وإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق جامعة

باتنة، 2000، متاح على الرابط: https://theses.univ_batna.dz. أطلع عليه بتاريخ 30 أبريل 2024.

2. حسينة غواس، "الآليات القانونية لتسيير العمران"، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة منتوري قسنطينة، 2012/2011، متاح على الرابط، <https://aqarri.bogspot.com>. أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.

3. حنان بلمرابط، "سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 01، 2013/2012، متاح على الرابط <https://.theses.algerie.com>. أطلع عليه بتاريخ 30 ماي 2024.

4. سلسبيل كيجل، "آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015، متاح على الرابط: <https://elmizaine.com>. أطلع عليه بتاريخ 04 فيفري 2024.

5. صافية حميش، "الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية"، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع إدارة عامة، جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2012/2011، متاح على الرابط: https://bibio.univ_alger.dz. أطلع عليه بتاريخ 14 ماي 2024.

6. عبد الله لعويجي، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، ماجستير قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011، متاح على الرابط: https://theses.univ_batna.dz. أطلع عليه بتاريخ 30 أبريل 2024.

7. وفاء عز الدين، "منازعات التعمير في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير في القانون العام تخصص قانون الإدارة العامة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2015/2014، متاح على الرابط: <https://t.me/lowafe/266>. أطلع عليه بتاريخ 14 ماي 2024.

خامسا . المقالات العلمية:

1. الزين عزري، دور القاضي الاداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، "مجلة مجلس الدولة"، ع.خ. بعنوان المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008.
2. عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، "مجلة مجلس الدولة"، ع.خ، المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008.
3. فريدة أبركان، رقابة القاضي الإداري على السلطة التقديرية للإدارة، "مجلة مجلس الدولة"، ع.01، سنة 2002.

سادسا . المداخلات العلمية:

1. أسماء شرفي، الحماية القانونية للأموال الوطنية التابعة للدولة في ظل القانون 18/23، محاضرة في إطار ندوة مبرمجة بمقر ولاية عين تموشنت حول القانون 18/23، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافضة عليها، 2024/2023.

III- المنشورات والمقالات على شبكة الإنترنت:

1. الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، "مجلة العلوم الإنسانية" جامعة محمد خيضر بسكرة، ع.08، جوان 2005، متاح على الرابط، <https://www.webreview.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.
2. أمال قداري، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، "مجلة تشريعات التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون تيارت، ع.02. جوان 2017، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.
3. أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19.15، "مجلة تشريعات التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون، تيارت، ع.14، ديسمبر 2017، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.

- 4 . بوبكر بزغيش، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، "المجلة الأكاديمية للبحث القانوني"، ع.01، م.17، 2018، ص. ص. 655.649، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.
- 5 . سارة عبايدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15/19، "مجلة تشريعات التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون، تيارت، ع.03، سبتمبر 2017، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 30 أبريل 2024.
- 6 . سعاد ميمونة، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، "مجلة التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون، تيارت، ع.03، م.03، ع.ت.11 سبتمبر 2019، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.
- 7 . عيشوشة عمار، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء، "مجلة تشريعات التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون تيارت، ع.02، م.01، متاح على الرابط، https://dspace.univ_tiaret.dz، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.
- 8 . كريمة العيفاوي، تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22، "مجلة الفكر القانوني والسياسي"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، ع.01، 2022، م.06، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.
- 9 . كمال محمد الأمين، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، "مجلة الحقوق والحريات"، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، متاح على الرابط، <https://www.asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.

- 10 . محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري، "مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية"، تبسة، ع.01، 2007. متاح على الرابط، [https:// www.asjp.cerist.dz](https://www.asjp.cerist.dz)،
أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.
- 11 . محمد سالم، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بين التشريع الجزائري و الواقع العملي، "مجلة القانون العقاري و البيئة"، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مصطفى اسطمبولي، معسكر، ع.01، م.10، 2022، ص . ص 697.678، متاح على الرابط، [https:// www.asjp.cerist.dz](https://www.asjp.cerist.dz)،
أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.
- 12 . زويدة دهلوك، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، "مجلة تشريعات التعمير والبناء"، جامعة ابن خلدون تيارت، ع.3، سبتمبر 2017،
متاح على الرابط، [https:// www.asjp.cerist.dz](https://www.asjp.cerist.dz)، أطلع عليه بتاريخ 2024/05/14.

فهرس المحتويات

الصفحة	العناوين
2	مقدمة
الفصل الأول: الرقابة الإدارية على عمليات البناء	
11	مقدمة
12	المبحث الأول: الرقابة الإدارية المسبقة على عمليات البناء
12	المطلب الأول: الرقابة الإدارية المسبقة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير
13	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية للتحكم والتوجيه العمراني
14	أولاً: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
17	ثانياً: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
19	ثالثاً: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه
23	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي كآلية لتنظيم التوجيه العمراني
23	أولاً: ماهية مخطط شغل الأراضي
25	ثانياً: مضمون مخطط شغل الأراضي
27	ثالثاً: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
31	المطلب الثاني: عقود التعمير كآلية للرقابة المسبقة على البناء
31	الفرع الأول: دور الرخص الإدارية في الرقابة المسبقة على البناء

- 32 أولاً: رخصة البناء كأداة رقابية على عملية البناء
- 39 ثانياً: رخصة التجزئة وشهادة قابلية الإستغلال كضمانة قبلية لسلامة البناء
- 44 الفرع الثاني: دور الشهادات العمرانية في ضبط عملية التعمير والبناء
- 44 أولاً: شهادة التعمير كوثيقة إدارية لتحديد هوية العقار
- 47 ثانياً: شهادة التقسيم آلية رقابية على عمليات البناء
- 51 المبحث الثاني: الرقابة الإدارية اللاحقة (الردعية) على عمليات البناء
- 52 المطلب الأول: الرقابة أثناء تنفيذ الأشغال
- 52 الفرع الأول: الإجراءات الشكلية لضبط مخالفات البناء
- 52 أولاً: تحديد المخالفات المتعلقة بالبناء
- 57 ثانياً: الأجهزة الإدارية المكلفة بمراقبة مخالفات البناء
- 63 الفرع الثاني: إجراءات معالجة مخالفات التعمير والبناء
- 63 أولاً: تحرير محاضر المخالفات
- 67 ثانياً: الأثار القانونية لمحاضر المخالفات
- 69 المطلب الثاني: الرقابة الإدارية اللاحقة عند إنتهاء الأشغال
- 70 الفرع الأول: الرقابة الإدارية اللاحقة بواسطة عقود التعمير
- 70 أولاً: رخصة الهدم

- 75 ثانيا: شهادة المطابقة
- 79 الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في تسوية البنائات وتحقيق المطابقة
- 80 أولا: تسوية البنائات في إطار القانون 15/08
- 85 ثانيا: تسوية البنائات وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/22

الفصل الثاني: الرقابة القضائية على عمليات البناء

- 92 مقدمة
- 93 المبحث الأول: الدعوى الإدارية كآلية للرقابة في مجال البناء
- 93 المطلب الأول: دعوى الإلغاء كآلية للرقابة على البناء
- 94 الفرع الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء
- 93 أولا: الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى
- 98 ثانيا: الشروط المتعلقة بآجال رفع الدعوى
- 100 الفرع الثاني: أسباب وأوجه دعوى الإلغاء
- 101 أولا: عيوب عدم المشروعية الخارجية لقرارات البناء
- 106 ثانيا: عيوب عدم المشروعية الداخلية في مجال البناء
- 109 المطلب الثاني: دعوى التعويض في مجال البناء
- 110 الفرع الأول: شروط رفع دعوى التعويض

- 110 أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى
- 112 ثانياً: الشروط المتعلقة بآجال الطعن
- 112 الفرع الثاني: أسس دعوى التعويض
- 113 أولاً: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ
- 116 ثانياً: مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر "دون خطأ"
- 119 المبحث الثاني: رقابة القضاء العادي على عمليات البناء
- 119 المطلب الأول: دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء
- 120 الفرع الأول: الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير
- 120 أولاً: أسس الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير
- 125 ثانياً: آثار رفع الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير
- 127 الفرع الثاني: المنازعات المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد البناء "دراسة ظاهرة إنهاء المبانى"
- 127 أولاً: المسؤولية التقصيرية الناشئة عن إنهاء المبانى
- 131 ثانياً: المسؤولية العقدية الناشئة عن إنهاء المبانى
- 137 المطلب الثاني: الدعوى العمومية الجزائية كآلية للتصدي لمخالفات البناء
- 138 الفرع الأول: الطبيعة القانونية لجرائم البناء ونطاق المسؤولية الجزائية
- 138 أولاً: الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير

141	ثانيا: نطاق المسؤولية الجزائية
145	الفرع الثاني: المتابعة القضائية
145	أولا: تحريك الدعوى العمومية:
147	ثانيا: الفصل في الدعوى العمومية
158	الخاتمة
165	قائمة المصادر والمراجع
183	فهرس المحتويات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

السيد / رئيس المجلس الشعبي البلدي
إلى
السيد /

ولاية الطارف
دائرة بوججار
بلدية عين الكرمة
رقم : 2024 /

الموضوع : ف/ي طلب تجديد رخصة بناء

بناء على طلبكم الممثل في طلب تجديد رخصة بناء لسكن ذو طابق تحت أرضي + أرضي + 01 +
سطح مستغل الواقع : نعلم سيادتكم بأن ملفكم قد تم عرضه على لجنة
الشباك الوحيد للبلدية و بعد دراسته و بناء على المحضر رقم : المؤرخ في :
تم ابداء الرأي بالرفض للأسباب التالية:

- البناية غير مطابقة للمخططات حسب رخصة البناء المسلمة.
- مرور خط كهربائي على البناية ذو ضغط متوسط.

عين الكرمة في
رئيس المجلس الشعبي البلدي

باسم الشعب الجزائري

حكم

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة [REDACTED]
بتاريخ: الثلاثون من شهر جانفي سنة ألفين و أربعة وعشرون
النيابة [REDACTED] ضاير الجنيح
برئاسة السيد (ة): [REDACTED] رئيسا
وبمساعدة السيد(ة): [REDACTED] أمين ضبط
وبحضور السيد(ة): [REDACTED] وكيل الجمهورية

رقم الجدول: 24/09

رقم الفهرس: 24/

تاريخ الحكم: [REDACTED]

استدعاء مباشر

صدر الحكم الجزائري الآتي بيانه بين الأطراف التالية
السيد وكيل الجمهورية مدعيا باسم الحق العام.

النيابة ضد /

من جهة

الطرف المدني /

طبيعة الجرم /

حاضر

ضد /

معتبر حاضر

متهم

من جهة اخرى

****بيان وقائع الدعوى****

- حيث أن المتهم حناشي عماد متابع من قبل نيابة الجمهورية لمحكمة [REDACTED] لارتكابها و منذ زمن لم يمض عليه أمد التقادم بعد ضمن دائرة اختصاص محكمة بوججار مجلس قضاء [REDACTED] جنحة البناء دون رخصة الفعل المنصوص و المعاقب عليه بالمادة 76، 77 من قانون التهيئة و التعمير.

- حيث أن المتهم أحيل أمام محكمة الحال وفقا لإجراء الاستدعاء المباشر طبقا للمادة 333 من قانون الإجراءات الجزائرية.

- حيث أن وقائع القضية تتلخص في أنه بتاريخ 03 [REDACTED] أثناء قيام عناصر الأمن الوطني بدورية عبر إقليم بلدية [REDACTED] على مستوى شارع 01 نوفمبر 1954 لفت انتباههم وجود أشغال تغطية باستعمال ظلال حديدية بجانب الكشك المستغل من طرف المسمى [REDACTED] لدى سماعه صرح أنه قام بتغطية المساحة المحاذية للكشك الذي استأجره من البلدية كونه قام بإزالة الغطاء الخشبي و تبديله بغطاء حديدي لتزيين الواجهة .

- حيث أن المتهم [REDACTED] حضر الجلسة و بعد التأكد من هويته و إحاطته علما بالتهمة المنسوبة له صرح أنه قام بتبديل الغطاء الخشبي و أنه لا يحوز على الرخصة.

- حيث أن الضحية بلدية [REDACTED] حضرت مفوضة عن ممثلها القانوني و أعلنت تأسيسها طرفا مدنيا و طلبها تعويض قدره 100.000 دج .
- حيث أن السيد ممثل النيابة رافع ملتصا إدانة المتهم بالتهمة المنسبة له و عقابه بـ 50.000 دج غرامة نافذة .
- حيث ان الكلمة الأخيرة كانت للمتهم طبقا للمادة 353 من قانون الإجراءات الجزائية .
- حيث أن القضية وضعت للنظر لجلسة [REDACTED]

****وعليه فإن المحكمة****

- بعد الاطلاع على ملف القضية و ما دار بالجلسة.
- بعد الاطلاع على طلبات النيابة العامة
- بعد الاطلاع على أحكام قانون الإجراءات الجزائية و المادة 386 من قانون العقوبات
- بعد النظر قانونا .
- في الدعوى العمومية
- حيث من المقرر قانونا وطبقا لنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير أنه يعاقب بغرامة تتراوح بين 30.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه ، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها .
- حيث ثبت للمحكمة من خلال الإطلاع على ملف القضية أن تهمة البناء بدون رخصة ثابتة في حق المتهم و ذلك بتشبيده لظلاله حديدية و هو ما يعد تغيير في واجهة الكشك المستأجر من قبله المفضية على الساحة العمومية طبقا للمادة 52 من قانون التهيئة و التعمير دون حصوله على رخصة تسمح له بذلك وهذا من خلال تصريحاته بالمحضر أثناء سماعه أمام الضبطية القضائية و الصور المرفقة به و اعتراف المتهم بالجلسة و أن إرادته اتجهت إلى ارتكاب الجنحة مع علمه أن الفعل مجرم و معاقب عليه قانونا مما يتعين إدانته بما نسب إليه و معاقبته طبقا للقانون.
- من حيث الدعوى المدنية:
- في الشكل:

- حيث أن بلدية [REDACTED] تأسست طرفا مدنيا طبقا لنص المواد 2-3-239 من قانون الاجراءات الجزائية مما يتعين قبول تأسيسها شكلا.
- حيث ثمة محل لإفادته المتهم بظروف التخفيف طبقا للمادة 53 مكرر 4.
- في الموضوع:

- حيث أن الطرف المدني طالبت تعويض بمبلغ قدره 100.000 دج مائة ألف دينار جزائري.
- حيث أنه و لما ثبت أن المتهم [REDACTED] قد ارتكب خطأ طبقا للمادة 124 من القانون المدني و ذلك لقيامه بالبناء دون رخصة و هذا ما هو ثابت من خلال الحكم الجزائي أعلاه و قد لحق بلدية بوحجار ضرر ناتج مباشرة عن الفعل الذي ارتكبه المتهم كما هو ثابت أعلاه .
- حيث أنه و لما كان الحال كذلك فإن المحكمة تلزم المتهم بالتعويض بعد تقديره طبقا لأحكام المواد 131 و 182 و 182 مكرر من القانون المدني . مما يتعين الاستجابة لطلب الطرف المدني بعد إرجاع المبلغ إلى الحد المعقول بمبلغ 20.000 دج .
- حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق المتهم المحكوم عليه عملا بنص المادة 367 من قانون الإجراءات الجزائية
- حيث أن للمحكمة الحق في جعل مدة الإكراه البدني بحدها الأقصى عملا بنص المادة 600 و المادة 602 من قانون الإجراءات الجزائية.

****ولهذه الأسباب****

- حكمت المحكمة حال فصلها في قضايا الجرح حكما علنيا ابتدائيا حضوريا لبلدية بوحجار حضوريا غير وجاهي للمتهم:
- في الدعوى العمومية
- إدانة المتهم [REDACTED] بجنحة البناء دون رخصة طبقا للمادة 76، 77 من قانون التهيئة و

التعمير و عقابا له الحكم عليه بثلاثين الف دينار (30.000 دج) غرامة نافذة :

في الدعوى المدنية

قبول تأسس بلدية بوحجار طرفا مدنيا شكلا

في الموضوع :

الزام المحكوم عليه [REDACTED] بأن يؤدي للطرف المدني تعويض قدره عشرون ألف دينار (20.000 دج) .

مع تحميل المحكوم عليه المصاريف القضائية المقدرة بـ 1825 دج ألف و ثمانمائة و خمسة و عشرون دينار جزائري و تحديد مدة الاكراه البدني بحدها الاقصى .

بذا صدر هذا الحكم و صرح به جهارا بالتاريخ المذكور اعلاه و لصحته أمضينا أصله نحن الرئيس و أمين الضبط.

الرئيس (ة)

أمين الضبط

[25] قرار رقم: 060839	(ب.ج) ضد: ولاية عنابة ومن معها
تاريخ القرار: 2011/03/31	مجلة مجلس الدولة، 2013، عدد 11، ص: 166

الموضوع: مشروع سياحي - بناء - هدم - رخصة البناء - تفويت فرصة - تعويض - ضرر حقيقي - ضرر احتمالي.

المبدأ: التعويض عن الضرر الناجم عن هدم بناء، منجز برخصة بناء وفق المخطط المعتمد، يكون على أساس الضرر الحقيقي وليس الضرر الاحتمالي. يتم التعويض، كذلك، عن تفويت فرصة إنجاز المشروع السياحي في الوقت المقرر.

وعليه فإن مجلس الدولة

من حيث الشكل:

حيث ان رجوع القضية بعد الخبرة جاء مستوفيا الإجراءات القانونية والشكلية فهو مقبول شكلا.

من حيث الموضوع:

حيث يتلخص موضوع النزاع في كون المرجع رفع دعوى قضائية يطلب فيها تعويضه عن الأضرار التي تسبب فيها صدور القرار الولائي الصادر بتاريخ 1994/12/5 رقم 287 المتضمن الإعلان عن بطلان كل الوثائق المتعلقة باستفادة المرجع عن القطعة الأرضية المخصصة لإنجاز مشروعه السياحي وفي ذات الوقت تم تهديم البناءات التي شرع فيها هذا القرار الذي تم غلغاهه بموجب القرار الصادر عن الغرفة الإدارية الجهوية بقسنطينة بتاريخ 2007/09/6 هذا القرار الذي تم تأييده بموجب قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2005/5/3 وبذلك أصبح القرار الولائي في حكم العدم، ومن ذلك فإن الدفوع المقدمة من طرف الولاية لا تسند إلى أساس جدي ما دام أن القرار الذي أصدرته قد تم إلغائه من طرف القضاء.

وحيث التمسست ولاية عنابة المرجع ضدها رفض الدعوى لعدم التأسيس وفي الاحتياط استبعاد الخبرة المنجزة وتعيين خبير جديد.

وحيث التمسست كل من بلدية عنابة والوكالة البلدية للتسيير والتنظيم العقاريين إخراجهما من الخصام.

وحيث يستفاد من دراسة الملف أن المرجع استفاد من الأرض موضوع النزاع بموجب عقود رسمية وأن هذه العقود تم إلغائها بموجب القرار الولائي. هذا القرار الذي تم الطعن فيه بالإلغاء وتم إلغائه من طرف الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة وأيد بموجب قرار صادر عن مجلس الدولة الأمر الذي يؤكد صحة استفادة المرجع.

وحيث أن البلدية عمدت إلى تهديم ما أنجز على هذه الأرض بمجرد صدور القرار الولائي دون انتظار نتيجة الطعن ورفع مواد البناء.

وحيث قضى القرار المستأنف بتعويض المرجع مبلغ راي فيه انه لا يستقيم مع الضرر الحاصل لذلك استأنفه أمام مجلس الدولة هذا الأخير الذي عين خبيرا.

وبعد إجراء الخبرة أعاد المرجع القضية يطلب بما توصل إليه الخبير.

وحيث توصل مجلس الدولة بعد دراسة الخبرة ووقائع القضية إلى أن كل من الخبير غدير مزداد بلقاسم المعين بموجب قرار مجلس قضاء عنابة المؤرخ في 1995/10/11 والخبير مصنف الربيع المعين بموجب قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2007/09/26 قد توصلا على مبلغ متقارب حول الأضرار الناتجة عن التهديم، واختلفنا فيما عدا ذلك.

وحيث رأى مجلس الدولة أن الضرر الحقيقي يتمثل في تهديم ما تم بناءه لذلك قرر منح المرجع هذا المبلغ أما باقي الطلبات التي تخص الفارق في سعر مواد البناء والقيمة الافتراضية المقدمة على انه لو أنجز المشروع فيكون المدخول بالقيمة المحددة في الخبرة فهذا لا يمكن الأخذ به لأن التعويض يعرف على حسب تقديره الضرر الحقيقي الواقع.

وحيث من جهة ثانية فغن تفويت الفرصة يستحق التعويض لكن بالقدر المعقول لذلك يستحق المرجع أيضا تعويضا على هذا الأساس لذلك رأى مجلس الدولة تقديره جزافيا.

أما عن الطلبات المقدمة إجمالية فقد رأى مجلس الدولة أنها مبالغه ولا يمكن الأخذ بها إجمالية لذلك اقتصر على منح التعويض طبقا للعنصرين المذكورين أعلاه.

بلدية وادي العثمانية ضد: (ب.ع) والنيابة العامة	[31] رقم القرار: 427925
مجلة المحكمة العليا، 2014، عدد 2، ص: 331	تاريخ القرار: 2009/04/22

الموضوع: عدم مطابقة البناء لرخصة البناء-تهيئة وتعمير.

المراجع: قانون رقم: 90-29 (تهيئة وتعمير) ، المادة: 76 مكرر 5، جريدة رسمية عدد 52.

قانون رقم: 04-05 (تهيئة وتعمير، تعديل وتتميم) ، المادة: 13، جريدة رسمية عدد: 51.

المبدأ: يتم إثبات جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، بمحضر معاينة، يحرره العون المخول ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، تقرر الجهة القضائية، الفاصلة في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كلياً، في أجل تحدده.

إن المحكمة العليا

بعد الاستماع إلى السيد بلخامسة مبروك المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيدة فاطمة الزهراء المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة. فصلا في الطعن بالنقض المرفوع من طرف الطرف المدني بلدية وادي العثمانية بتاريخ 23/11/2005 في القرار الصادر عن الغرفة الجزائية بمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 19/11/2005 القاضي بتأييد الحكم المستأنف الذي قضى على المطعون ضده د 2000 دج غرامة نافذة وفي الدعوى المدنية رفض الطلبات لعدم التأسيس وهذا بعد ملاحظته من طرف نيابة محكمة شلغوم العيد بتهمة البناء بدون رخصة طبقا للمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير بعد شكوى قدمتها مديرية البناء والتعمير لولاية ميلة مفادها وأن أعوانها أثناء قيامهم (الكائن بـبلدية وادي العثمانية) عاينوا استحواذه على قطعة أرضية محاذية لمسكنه داخلية في الاحتياطات العقارية للبلدية وذلك بإقامته حائط حولها دون حيازته على رخصة بذلك.

حيث إن الطاعنة قدمت مذكرة بتاريخ 2007/08/07 بواسطة محاميها الأستاذ مصباح العربي المقبول لدى المحكمة العليا والمقيم بشلغوم العيد ضمنها وجها وحيدا للنقض وهو كما يلي:

الوجه الوحيد مأخوذ من مخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه، بدعوى أن قضاة الاستئناف لم يطبقوا المادة 76 مكرر 5 من القانون 04/05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي الأساس القانوني لطلب الطرف المدني الذي طلب بتهديم البناء المقام وإعادة الأماكن إلى حالتها الأولى ذلك أن التكييف الصحيح هو بناء مخالف لرخصة البناء وعدم احترام المخطط البنائي وهو خاضع لأحكام المادة 76 مكرر 5 وأن هذه المسائل متعلقة بالنظام العام ويجوز إثارتها والتمسك بها في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وأن هذا الخطأ في تطبيق القانون من شأنه أن يعرض القرار للنقض والإبطال.

حيث إن المطعون ضده المتهم غير ممثل أمام المحكمة العليا رغم إشعاره بطعن الطرف المدني.

حيث إن النائب العام لدى المحكمة العليا تقدم بالتماسات ترمي إلى رفض الطعن.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل : حيث إن الطعن بالنقض جاء في الآجال ووفقا للشروط التي يتطلبها القانون مما يتعين قبوله من الناحية الشكلية.

في الموضوع : عن الوجه الوحيد : المأخوذ من مخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه والمؤدى إلى النقض،

حيث إنه حقيقة وبالفعل فإن القرار المنتقد ناقش استئناف الطرف المدني وتوصل إلى انه غير مؤسس وقضى بتأييد الحكم المستأنف وفقا لنص المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير لكن تطبيقه للمادة 76 مكرر من القانون 04/05 على الوقائع كان تطبيقا خاطئا للقانون لما اعتبر أن سلطة الهدم للمنشات المقامة والغير مطابقة لرخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أنه على العكس من ذلك وكان على قضاة الاستئناف الفصل في الطلب على أساس المادة 76 مكرر 5 من القانون 04/05 المعدل والمتمم للقانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وأنهم لما لم يقوموا بذلك فإنهم عرضوا قرارهم للنقض والإبطال. ومن ثمة فإن الوجه المثار وجيه ويتعين قبوله وبالتالي قبول الطعن موضوعا ونقض وإبطال القرار المطعون فيه فيما يخص الدعوى المدنية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

مجلس قضاء: عنابة
محكمة: الحجار
القسم: العقاري

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة الحجار
بتاريخ: الثالث عشر من شهر فيفري سنة ألفين و ثلاثة وعشرون
برئاسة السيد (ة): [REDACTED] قاضي
و بمساعدة السيد (ة): [REDACTED] أمين ضبط

رقم الجدول: 2 [REDACTED]
رقم الفهرس: 3 [REDACTED]
تاريخ الحكم: 3 [REDACTED]
مبلغ الرسم: 1500 دج

صدر الحكم الآتي بيانه

بين السيد (ة):

1 ([REDACTED] مدعي حاضر
العنوان: [REDACTED]
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): خذايرية أنيس

بين /

وبين /

ضد /

1 ([REDACTED] مدعي عليه حاضر
العنوان: [REDACTED]
المباشر للخصومة بواسطة الأستاذ (ة): [REDACTED]

بيان وقائع الدعوى

- بموجب عريضة إسترجاع دعوى قضائية بعد الخبرة مودعة و مسجلة لدى أمانة ضبط محكمة الحجار - القسم العقاري - بتاريخ [REDACTED] تحت رقم [REDACTED] أعاد المسترجع [REDACTED] المباشر للخصومة بواسطة دفاعه الأستاذ [REDACTED]، السير في الدعوى بعد الخبرة ضد المسترجع ضده [REDACTED] ممثلا في شخص مديره و الكائن مقرها بـ [REDACTED]، أهم ما جاء فيها من وقائع و إدعاءات:

- أنه بتاريخ [REDACTED] صدر حكم عن محكمة الحجار القسم العقاري تحت رقم الجدول [REDACTED] قضى في منطوقه بتعيين الخبير طالبي حسان للقيام باستدعاء أطراف النزاع و الإطلاع على وثائقهم و تلقي تصريحاتهم، و الانتقال إلى مكان النزاع مسكن المدعي الكائن ببلدية سيدي عمار دائرة الحجار ولاية عنابة المكان المسمى [REDACTED] [REDACTED] لمعاينته و إجراء وصف دقيق له و تحديد موقعه، و معاينة ما إذا كان هذا السكن تم انجازه وفقا لتصاميم المقاطع و الكشوف التقديرية الوصفية للبناء و تجهيزاتها و كذا رخصة البناء و مخططات البناء المصادق عليها أم لا، و القول ما إذا كان هذا السكن يحتوي على عيوب أم لا و في حالة الإيجاب وصفها و تحديد نوعها و جسامتها و أسبابها و مصدرها (عيوب

الأرضية، نوعية مواد البناء المستعملة، خطأ أثناء التجهيز، نقص في المساحة و مدى تأثيره على البناء و سلامته مع توضيح كيفية إصلاحها فنيا و تقنيا و تقدير المصاريف اللازمة لإصلاحها، و أن الخبير أنجز خبرته و أودع تقرير الخبرة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ [REDACTED] و أن الخبير لدى سماعه للمسترجع ضده صرح بأن العمارة تعاني من ضعف مقاومة الخرسانة و أنه قام بتدعيم الخرسانة للعمارة من خلال ترميم المدخل [REDACTED] و اقترح تحويل سكان المدخل 20 إليه الى غاية ترميم العمارتين و إرجاع كل ساكن إلى سكنه، و أنه تضرر ضررا بليغا جراء الخطأ المرتكب من طرف المسترجع ضده و أنه ليس من المعقول أن ينتقل من مسكن إلى آخر و من عمارة إلى أخرى و أن تدعيم الخرسانة سبق للمسترجع ضده و أن قام به لكن الوضع يزداد خطورة، و أن الخبير قام بالتقاط مجموعة من الصور الفوتوغرافية للشقة السكنية من الداخل و التي تبرز وجود عدة تشققات وصفها بالعميقة و الخطيرة، و تم التقاط صور فوتوغرافية للشقة السكنية من الخارج و التي وصفها بأنها غير مطابقة للمعايير التقنية مع توضيح التشققات الموجودة، و تم التقاط كذلك صور للأشغال التي قام بها المسترجع ضده المتضمنة تدعيم الهيكل نتيجة لضعف الخرسانة المسلحة من جميع نواحي العمارة، و تم التقاط صور كاملة للعمارة أين تظهر العمارة بأنها غير مطابقة للمعايير التقنية المعمول بها من حيث إنجاز الخرسانة، و هذا ما يوضح الضرر الفادح الذي يهدد حياته في ظل بقاءه داخل هذا السكن، و أن الخبير انتقل إلى مكان النزاع رفقة اطراف النزاع الى العمارة رقم [REDACTED] المتواجد بها الشقة محل النزاع أين قام بعينة كل من العمارة و السكن معاينة دقيقة و أخذ الصور الفوتوغرافية اللازمة، و أنه بالنسبة للمعاينة الخارجية للعمارة فقد خلص الخبير إلى وجود تباعد في الانجاز بين العمارة رقم [REDACTED] المتواجد بها الشقة محل النزاع و العمارة رقم [REDACTED] و كذا وجود تشقق على مستوى العوارض بالطابق الأرضي، و أنه بالنسبة لمعاينة السكن فقد أكد الخبير وجود تشققات وصفها بالكثيرة و الخطيرة على كافة الشقة السكنية و كذا تشققات على مستوى السقف ظاهرة على عمق، و قام الخبير بتحديد مصدر العيوب الظاهرة على العمارة [REDACTED] و التي أرجعها إلى عدم الجدية في المتابعة التقنية من طرف مكتب الدراسات المكلف بالمتابعة الميدانية، و أخذ العينات من الخرسانة المسلحة عند عمليات صب الخرسانة من طرف المقاوله المكلفة بالبناء إلى مخبر الأشغال العمومية لشرق البلاد، و أن الخبير أنجز الخبرة الموكلة له و أنجز عملا تقنيا بحثا و توصل إلى أنه لا توجد حلول غير التي قام بها المسترجع ضده المتمثلة في تدعيم الهيكل نتيجة لضعف الخرسانة المسلحة و ذلك من خلال الصفقة رقم [REDACTED] و الصفقة رقم 2 [REDACTED] إلا أن هذا الحل ينقص من نسبة المخاطر و لا يقصدها، و أن الخبير خلص إلى أن الحل الوحيد الذي يمكن اقتراحه هو تحويل سكان العمارة رقم [REDACTED] إلى مساكن أخرى آمنة، و أن المسترجع ضده ارتكب خطأ جسيما عاد بالضرر الكبير عليه، و التمس: إفراغ الحكم الصادر بتاريخ [REDACTED] تحت رقم فهرس [REDACTED] و بالنتيجة المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير/ طالبي حسان المودعة لدى أمانة ضبط محكمة [REDACTED] بتاريخ 6 [REDACTED] و الزام المسترجع ضده بتغيير سكنه إلى سكن آمن وفقا للشروط المنصوص عليها بعقد البيع أو تمكينه من مبلغ تقدر قيمته في وقتنا الحالي [REDACTED] دج لشراء سكن، و بأدائه له مبلغ 3.000.000.00 دج عن الأضرار اللاحقة به، و مصاريف الخبرة المقدرة بـ 40000.00 دج، و مصاريف محاضر التكاليف بالحضور المقدرة بـ 6000.00 دج، و مصاريف رفع الدعوى المقدرة بـ 3000.00 دج، و المبلغ الخاص بأتعاب المحامي المقدرة بـ 150000.00 دج، و تحميل المسترجع ضده المصاريف القضائية.

- جلسة 2022/01/02 أجاب المسترجع ضده بمذكرة بواسطة دفاعه الأستاذ [REDACTED] موضحا من خلالها بأنه من حيث الشكل: فإن المسترجع خالف أحكام المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ذلك بعدم ذكره الطبيعة القانونية للمسترجع ضده مما يتعين معه القضاء بعدم قبول دعوى الإرجاع شكلا، و من حيث الموضوع: فإنه للتمسك بالضمان العشري طبقا للمادة 554 فقرة 01 و 02 من القانون المدني يستوجب رفع الدعوى ضد كل من المقاول و المهندس المعماري و ليس ضد الديوان وحده، و أنه لا يمكن التمسك بالضمان العشري في

الأرضية، نوعية مواد البناء المستعملة، خطأ أثناء التجهيز، نقص في المساحة و مدى تأثيره على البناء و سلامته مع توضيح كيفية إصلاحها فنيا و تقنيا و تقدير المصاريف اللازمة لإصلاحها، و أن الخبير أنجز خبرته و أودع تقرير الخبرة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ [REDACTED] و أن الخبير لدى سماعه للمسترجع ضده صرح بأن العمارة تعاني من ضعف مقاومة الخرسانة و أنه قام بتدعيم الخرسانة للعمارة من خلال ترميم المدخل [REDACTED] و إقترح تحويل سكان المدخل 20 إليه الى غاية ترميم العمارتين و إرجاع كل ساكن إلى سكنه، و أنه تضرر ضررا بليغا جراء الخطأ المرتكب من طرف المسترجع ضده و أنه ليس من المعقول أن ينتقل من مسكن إلى آخر و من عمارة إلى أخرى و أن تدعيم الخرسانة سبق للمسترجع ضده و أن قام به لكن الوضع يزداد خطورة، و أن الخبير قام بالتقاط مجموعة من الصور الفوتوغرافية للشقة السكنية من الداخل و التي تبرز وجود عدة تشققات وصفها بالعميقة و الخطيرة، و تم التقاط صور فوتوغرافية للشقة السكنية من الخارج و التي وصفها بأنها غير مطابقة للمعايير التقنية مع توضيح التشققات الموجودة، و تم التقاط كذلك صور للأشغال التي قام بها المسترجع ضده المتضمنة تدعيم الهيكل نتيجة لضعف الخرسانة المسلحة من جميع نواحي العمارة، و تم التقاط صور كاملة للعمارة أين تظهر العمارة بأنها غير مطابقة للمعايير التقنية المعمول بها من حيث إنجاز الخرسانة، و هذا ما يوضح الضرر الفادح الذي يهدد حياته في ظل بقاءه داخل هذا السكن، و أن الخبير انتقل إلى مكان النزاع رفقة اطراف النزاع الى العمارة رقم [REDACTED] المتواجد بها الشقة محل النزاع أين قام بعينة كل من العمارة و السكن معاينة دقيقة و أخذ الصور الفوتوغرافية اللازمة، و أنه بالنسبة للمعاينة الخارجية للعمارة فقد خلص الخبير إلى وجود تباعد في الانجاز بين العمارة رقم [REDACTED] المتواجد بها الشقة محل النزاع و العمارة رقم [REDACTED] و كذا وجود تشقق على مستوى العوارض بالطابق الأرضي، و أنه بالنسبة لمعاينة السكن فقد أكد الخبير وجود تشققات وصفها بالكثيرة و الخطيرة على كافة الشقة السكنية و كذا تشققات على مستوى السقف ظاهرة على عمق، و قام الخبير بتحديد مصدر العيوب الظاهرة على العمارة [REDACTED] و التي أرجعها إلى عدم الجدية في المتابعة التقنية من طرف مكتب الدراسات المكلف بالمتابعة الميدانية، و أخذ العينات من الخرسانة المسلحة عند عمليات صب الخرسانة من طرف المقولة المكلفة بالبناء إلى مخبر الأشغال العمومية لشرق البلاد، و أن الخبير أنجز الخبرة الموكلة له و أنجز عملا تقنيا بحثا و توصل إلى أنه لا توجد حلول غير التي قام بها المسترجع ضده المتمثلة في تدعيم الهيكل نتيجة لضعف الخرسانة المسلحة و ذلك من خلال الصفقة رقم [REDACTED] و الصفقة رقم [REDACTED] إلا أن هذا الحل ينقص من نسبة المخاطر و لا يقصدها، و أن الخبير خلص إلى أن الحل الوحيد الذي يمكن اقتراحه هو تحويل سكان العمارة رقم [REDACTED] إلى مساكن أخرى آمنة، و أن المسترجع ضده ارتكب خطأ جسيما عاد بالضرر الكبير عليه، و التمس: إفراغ الحكم الصادر بتاريخ [REDACTED] تحت رقم فهرس [REDACTED] و بالنتيجة المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير/ طالبني حسان المودعة لدى أمانة ضبط محكمة [REDACTED] بتاريخ [REDACTED] و الزام المسترجع ضده بتغيير سكنه إلى سكن آمن وفقا للشروط المنصوص عليها بعقد البيع أو تمكينه من مبلغ تقدر قيمته في وقتنا الحالي [REDACTED] دج لشراء سكن، و بأدائه له مبلغ 3.000.000.00 دج عن الأضرار اللاحقة به، و مصاريف الخبرة المقدرة بـ 40000.00 دج، و مصاريف محاضر التكاليف بالحضور المقدرة بـ 6000.00 دج، و مصاريف رفع الدعوى المقدرة بـ 3000.00 دج، و المبلغ الخاص بأتعاب المحامي المقدرة بـ 150000.00 دج، و تحميل المسترجع ضده المصاريف القضائية.

- بجلسة 2022/01/02 أجاب المسترجع ضده بمذكرة بواسطة دفاعه الأستاذ [REDACTED] موضحا من خلالها بأنه من حيث الشكل: فإن المسترجع خالف أحكام المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ذلك بعدم ذكره الطبيعة القانونية للمسترجع ضده مما يتعين معه القضاء بعدم قبول دعوى الإرجاع شكلا، و من حيث الموضوع: فإنه للتمسك بالضمان العشري طبقا للمادة 554 فقرة 01 و 02 من القانون المدني يستوجب رفع الدعوى ضد كل من المقاول و المهندس المعماري و ليس ضد الديوان وحده، و أنه لا يمكن التمسك بالضمان العشري في

دعوى الحال وفقا لنص المادة 30 فقرة 02 من القانون 11/04 المتعلق بالنشاط العقاري لعدم توافر شروطه المتمثلة في وجود عقد مفاوض، و وجود شهادة التأمين و وجود كل من المفاوض والمهندس أطراف الدعوى مما يتعين معه استبعاد التمسك بالضمان العشري لاسيما مع غياب شهادة التأمين، و أن دعوى الحال سابقة لأوانها لأن أشغال الترميم و الإصلاح المطالب بها من قبل المدعي قد باشر إصلاحها و ترميمها و هي قيد الانجاز كما أكده جميع الخبراء، و أن الخبير طالبي حسان لم يقوم بالمهام المسندة اليه و لم يجب على الاسئلة التي طرحتها هيئة المحكمة و لم يبذل اي مجهود في الاجابة على ما طلب منه في منطوق الحكم لأنه أغفل مهمة أخذ القياسات التقنية الميدانية للشقة محل النزاع و معاينته إقتصرت على المعاينة الخارجية و من دون حتى الاعتماد رد الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء و تحاليل مخبر الأشغال العمومية للشرق كما فعل باقي الخبراء الذين عاينوا نفس المكان أين توصلوا جميعهم إلى أن أشغال الترميم ناجحة تماما وهذا ما أكده رد الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء و ما أكده أيضا تقرير التحاليل من مخبر الأشغال العمومية للشرق، و أنه كان على الخبير و قبل تقديم مصادر العيب القيام بالمعاينة و التحري عن العيوب و تحديد نوعها و جسامتها و اسبابها من حيث مواد البناء المستعملة أو خطأ أثناء الانجاز و كذا التجهيزات و رخصة البناء و مخططات البناء المصادق عليها، و ليس تقديم نتائج غير دقيقة، و أنه من الواضح بخصوص هذه المهام أن الخبير لم يقوم به على أكمل وجه من خلال إغفال أخذ القياسات و عدم تحديد نوعية المواد المستعملة كما طلب منه ما يجعل منها معيبة و غير جديرة بالتأييد و يتعين استبعادها، و أنه بالنسبة للحل المقدم من قبل الخبير بتحويل المدعي لسكن آخر فإن ما يقوم به الديوان هو أفضل من ذلك بكثير كون أنه بعد ترميم المدخل 21 سيتم نقل سكان بالمدخل المجاور رقم [REDACTED] و هو ما يحافظ على الاستقرار و عدم التنقل، و أن الخبرة الحالية جاءت معيبة و غير جديرة بالاعتماد لاسيما من جانب إغفال الخبير للمهام المطلوبة منه بالإضافة إلى عدم وضوحها و دقتها جراء عدم اعتماد الخبير على الأسس و المعايير المعمول بها و التي جاءت بعيدة كل البعد عن الخبرات القضائية السابقة و التي تخص نفس العمارة أين أكد الخبراء أن أشغال الترميم ناجحة تماما و ذلك بالاعتماد على وثائق مهمة، و أنه لا يمكن إلزامه بالترميم و الإصلاحات و هو في نفس الوقت يقوم بها مما يجعل من دعوى الحال سابقة لأوانها تعين رفضها لعدم التأسيس، و التمس: من حيث الشكل: عدم قبول دعوى الإرجاع طبقا للمادة 15 من ق. ا.م.ا، و من حيث الموضوع: رفض الدعوى لعدم التأسيس، و احتياظيا: استبعاد الخبرة الحالية و تعيين خبير آخر تستند له نفس المهام على أن يعتمد فيها على الأسس و المعايير المنصوص و المعمول بها مع تبينها.

- جلسة 2023/01/16 عقب المسترجع بمذكرة بواسطة دفاعها أضاف من خلالها بأنه فيما يتعلق بالدفع الشكلي المثار من طرف المسترجع ضده فإنها تتدارك ذلك و تقدم هذه العريضة التصحيحية بخصوص إضافة الطبيعة القانونية للمسترجع ضده لتصبح مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، و التمس: تصحيح الخطأ الوارد في تسمية الطبيعة القانونية للمسترجع ضده لتصبح مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري.

- بنفس الجلسة أجاب المسترجع بمذكرة بواسطة دفاعه أضاف من خلالها بأن عملية الترميم و الإصلاح التي يزعم المسترجع ضده مباشرتها فإنه سبق له و أن قام بها لكنها لم تقضي على العيوب التي تعاني منها العمارة و السكن محل النزاع، و أن مطلبه في الدعوى الأصلية هو تغيير السكن خاصة و أن المسترجع ضده سبق له و أن قام بعملية الترميم لكن دون جدوى لاسيما و أن العيوب التي يعاني منها السكن ليست بالبسيطة، و أن الخبير طالبي حسان قد قام بالمهمة المسندة إليه بموجب الحكم الأول على أكمل وجه و قام بمعاينة السكن و العمارة معاينة دقيقة و حدد الأضرار التي بها واصفا إياها بأنها خطيرة، و إطلع على جميع الوثائق لاسيما التقرير التوضيحي الصادر عن دائرة تنمية الترقية العقارية و العقار و كذا المديرية العامة لديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية عنابة الذي أكد من خلالها المخبر الوطني للسكن و البناء على ضعف مقاومة الخرسانة، و أن الحل المقترح من طرف الخبير هو الحل المتوافق مع الطلب الأصلي له مما يتعين الأخذ به، و أنه يرفض إقتراح المسترجع ضده بتحويله إلى العمارة

المجاورة إلى حين تدعيم عمارته، و أن الخبير حدد العيوب الخاصة بالعمارة و العيوب الخاصة بالسكن مع ذكر مصدرها و أكد على أنها تعود لضعف مادة الخرسانة و هو تأكيد لما خلص اليه المخبر الوطني للسكن و البناء، و أن الخبير اقترح الحل الأنسب للقضاء على الوضعية الكارثية للسكن، و التمس: إفادته بجميع طلباته السابقة و الحالية.

- - بجلسة 2023/01/23 أجاب المسترجع ضده بمذكرة بواسطة دفاعه أضاف من خلالها بأنه يقدم تقرير الهيئة الوطنية للرقابة التقنية و تحليل مخبر الشرق لتدعيم إدعاءاته، و أن عملية الترميم قائمة و إنطلقت الأشغال فعلا بالعمارة و هو الأمر الذي أكده جميع الخبراء و الأمر ببدء الأشغال و عليه فطلب الحصول على السكن آخر يكون في حالة وجود اتفاق أو تدخل الإدارة لجهة معالجة حالات استثنائية بصورة اتفاقية غير انه في ملف دعوى الحال لم يقدم ما يثبت للمحكمة وجود أي نص قانوني أو إتفاقي مما يجعل طلبه غير مؤسس لاسيما و أن السكن الحالي قابل للترميم و أن أشغال الترميم قائمة و أن الهيئة الوطنية للرقابة التقنية س تؤكد جودة هذه الأشغال من عدمها ما يجعل من طلب المطالبة من سكن آخر سابقة لأوانها، و التمس: إفادته بسابق طلباته.

- بجلسة 2023/02/06 عقب المسترجع بمذكرة بواسطة دفاعه أضاف من خلالها بأن النتائج المتوصل لها من طرف الخبير و المخبر الوطني للسكن و البناء أثبتت ضعف مقاومة الخرسانة و بناءا على ذلك صرح الخبير بضرورة هدم الهيكل و إعادة بناءه من جديد، و أن العيوب التقنية و عيوب المطابقة في العمارة التي بها السكن محل النزاع لا يمكن معالجتها عن طريق الترميم وهو ما أكده الخبير في دعوى الحال، و التمس: إفادته بكافة طلباته السابقة و الحالية. - عند هذا الحد و بعد اكتفاء الأطراف من تبادل المذكرات أصبح الملف جاهزا تم وضعه في النظر للنطق بالحكم في بجلسة [REDACTED]

****وعليه فإن المحكمة****

- بعد الإطلاع على عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة و المذكرات الجوابية و الوثائق المرفقة بالملف.

- بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- بعد الإطلاع على أحكام القانون المدني.

- بعد النظر وفقا لما يقتضيه القانون.

- من حيث الشكل:

- حيث أنه و عن الدفع الشكلي المثار من طرف المسترجع ضده و المتعلق بعدم ذكر طبيعتها القانونية، فإنه و بالرجوع الى العريضة التصحيحية المقدمة من طرف المسترجع نجده تدارك هذا الخطأ و التمس تصحيح الطبيعة القانونية للمسترجع ضدها، و نظرا لأن طلب التصحيح هذا جاء أثناء سير الخصومة من جهة، إضافة الى أن هذا الدفع لم يتم إثارته في الدعوى الاصلية و التي تم فيها مناقشة الموضوع مباشرة، و نظرا لثبوت و أن هذا الخطأ لم يترتب عليه أي ضرر مما يجعل العريضة التصحيحية مقبولة و تستجيب المحكمة لطلب المسترجع و ذلك بتصحيح الطبيعة القانونية للمسترجع ضدها لتصبح مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، و بالنتيجة رفض الدفع الشكلي المثار من قبل المسترجع ضده لثبوت قبول تصحيحه.

- حيث أن عريضة إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة جاءت مستوفية للشروط و الإجراءات المنصوص عليها قانونا طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مما يجعلها مقبولة شكلا.

- من حيث الموضوع:

- حيث أن المسترجع التمس: إفراغ الحكم الصادر بتاريخ [REDACTED] تحت رقم فهرس [REDACTED]

و بالنتيجة المصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير [REDACTED]

المودعة لدى أمانة ضبط محكمة الحجار بتاريخ [REDACTED] و الزام المسترجع ضده بتغيير سكنه إلى سكن آمن وفقا للشروط المنصوص عليها بعقد البيع أو تمكينه من مبلغ تقدر

قيمته في وقتنا الحالي 12000000.00 دج لشراء سكن، و بأدائه له مبلغ 3.000.000.00 دج عن الأضرار اللاحقة به، و مصاريف الخبرة المقدرة بـ 40000.00 دج، و مصاريف محاضر التكليف بالحضور المقدرة بـ 6000.00 دج، و مصاريف رفع الدعوى المقدرة بـ 3000.00 دج، و المبلغ الخاص بأتعاب المحامي المقدرة بـ 150000.00 دج، و تحميل المسترجع ضده المصاريف القضائية.

- حيث أن المسترجع ضده التمس: رفض الدعوى لعدم التأسيس، و إحتياطياً: استبعاد الخبرة الحالية و تعيين خبير آخر تسند له نفس المهام على أن يعتمد فيها على الأسس و المعايير المنصوص و المعمول بها مع تبينها.

- حيث أن موضوع النزاع الحالي يتمثل في ضمان العيوب "الضمان العشري".

- حيث أنه ثبت لهيئة المحكمة و أنه سبق للمسترجع الحالي مرافعة المسترجع ضده الحالي ملتصاً بإلزامه بتمكينه من منزل مماثل له في الشروط و لائق بشروط العيش الضرورية أو تمكينه من مبلغ مالي يقدر في وقتنا الحالي بـ 12.000.000.00 دج، و إلزامه بتمكينه من تعويض عن الضرر اللاحق بها طيلة هذه السنوات بمبلغ قدره 3.000.000.00 دج، و الحكم

لها بتعيين خبير عقاري للانتقال إلى السكن الكائن بـ [REDACTED] يسار رقم [REDACTED] الشعبية سيدي عمار عنابة لإجراء المعاينات اللازمة و تحديد مقدار الخطر و الضرر بالشقة، و أنقده و فصلاً في النزاع بينهما صدر حكم عن القسم العقاري لمحكمة الحال بـ [REDACTED] تحت رقم فهرس [REDACTED] قضى في منطوقه بتعيين الخبير

بـ [REDACTED] المختص في البناء للقيام باستدعاء طرفي النزاع طبقاً للقانون و الإطلاع على وثائقهم و تلقي تصريحاتهم، و الانتقال إلى مكان النزاع مسكن المدعي الكائن ببلدية سيدي عمار دائرة الحجار ولاية عنابة المكان المسمى شعبية [REDACTED] زائد 43 محل تجاري عمارة 0 [REDACTED] الطابق الأرضي الجهة اليسرى رقم [REDACTED] لمعاينته

و إجراء وصف دقيق له و تحديد موقعه، و معاينة ما إذا كان هذا السكن تم إنجازه وفقاً لتصاميم المقاطع و الكشوف التقديرية الوصفية للبناءة و تجهيزاتها و كذا رخصة البناء و مخططات

البناء المصادق عليها أم لا، مع القول إن كان هذا السكن يحتوي على عيوب أم لا و في حالة الإيجاب وصفها و تحديد نوعها و جسامتها و أسبابها و مصدرها (عيب الأرضية، نوعية مواد البناء المستعملة، خطأ أثناء الانجاز، نقص في المساحة...) و مدى تأثيرها على سلامة البناء و متانتها، مع توضيح كيفية إصلاحها فنياً و تقنياً و تقدير المصاريف اللازمة لإصلاحها، و إرفاق التقرير بصور فوتوغرافية تبين الأضرار اللاحقة بشقة المدعى من داخلها و خارجها للاماكن المعنية بالضرر، مع الاتصال بالهيئات الإدارية اللازمة لاستخراج كل وثيقة لها علاقة بالنزاع الحالي تخص الطرفين و ذلك لإنارة المحكمة لاسيما منها الوثائق المحينة و التي تخص الطرفين، و على الخبير إعداد تقرير خبرة مفصل بكل المهام المسندة إليه، و إيداعه لدى أمانة ضبط المحكمة خلال أجل أقصاه شهرين من تاريخ توصله بنسخة من هذا الحكم...".

- حيث أن الخبير المعين بـ [REDACTED] أودع تقرير خبرته بتاريخ 06 تحت رقم فهرس [REDACTED] و قام في خبرته بإستدعاء الأطراف و الإطلاع على وثائقهم و تصريحاتهم حيث أكد بأن المسترجع يتمسك بأقواله المذكورة في حيثيات الحكم، في حين أن المسترجع ضده جاءت تصريحاته في شكل مراسلة جاء فيها بأن الأشغال بـ [REDACTED]

أنجزت تحت مراقبة مكتب الدراسات المكلف بمتابعة المشروع، و أن عملية التسليم المؤقت و التسليم النهائي للأشغال كانت بحضور لجنة الإستلام المكونة من مكتب الدراسات و ممثل عن مديرية السكن و ممثل ديوان الترقية و التسيير العقاري و كذا ممثل عن مصالح المراقبة التقنية CTC التي أعطت موافقتها على أن جميع الأشغال المنجزة مطابقة للمعايير المعمول بها مرتكزة على نتائج محاضر الخرسانة التي أكدت على سلامة الهيكل الخرساني لجميع العمارات دون إتمام التهيئة الخارجية، إلا أنه بعد تدخل لجنة الحي و السكان و تعهدوا أمام الإدارة أن تسليم السكنات دون تهيئة خارجية، و بناءاً على هذا التعهد و كذا موافقة لجنة الاستلام تم توزيع السكنات لأصحابها و ذلك بعد زيارة المستفيد لمسكنه و القيام بالمعاينة

الميدانية لتحديد أن كانت هناك تحفظات حتى يتم رفعها و ان كانت جاهزة يقوم المستفيد بالتوقيع على محضر تسليم المفاتيح مع تعهد يثبت أن سكنه جاهز ولا توجد به أي نقائص، و كل هذا بعد التسديد الكلي لمبلغ السكن، و في هذه الحالة قام بتسليم المفاتيح ما عدا العمارتين رقم 21 و 20 اللتان ظهرت عليهما بعض التشققات على مستوى العوارض الأرضية بعد تسليم المفاتيح، و أنه قام بالتدخل حينها بتكليف المخبر الوطني للسكن و البناء LNHC الذي اثبت ضعف مقاومة الخرسانة في بعض الأجزاء و على هذا الأساس قام بتعيين خبير قام بدوره بتقديم مقترح دراسة دعم الخرسانة الى مصالح المراقبة التقنية CTC التي قامت بالتحقيق و دراسة المخططات من أجل المصادقة عليها، و في نفس الوقت قام ديوان الترقية و التسيير العقاري برفع دعوى قضائية ضد كل من مؤسسة الاشغال و كذا مكتب الدراسات باعتباره ضحية تعرض لعملية غش في الانجاز، و بالرغم من أن الحكم جاء لصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري إلا أنه لم يتم تعويضه لحد الساعة، و أنه أثناء القيام بهذه الإجراءات قدم سكان العمارة رقم 21 شكوى مفادها تعويضهم عن الضرر الذي لحق بهم معتمدين في شكاوهم على عدم وجود اي حل تقني يسمح لهم بالسكن في ظروف امنة و بما أن ديوان الترقية و التسيير العقاري لم يكن يملك الموافقة الكاملة على المخططات من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية CTC ما جعل القضية ناقصة أمام القضاء و الذي كان السبب في تحمل الديوان لخسائر و تعويضات كبيرة، و لكن بمجرد المصادقة على المخططات من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية CTC الخاصة بتدعيم العمارتين انطلقت عملية بعث المشروع عن طريق مناقصة وطنية مفتوحة نتج عنها منح الصفقة و تعيين مقولة لبدء الاشغال و التي انطلقت فعلا و كانت البداية بالمدخل 21 لشغوره من السكان، و الذي ممكن أن يكون كحل أولي لإيواء سكان المدخل 20 في حالة تأخر انطلاق الأشغال به وعند الانتهاء من جميع الاشغال التي تكون تحت مراقبة مكتب دراسات و متابعة من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية CTC و بعد التسليم المؤقت يتم إعادة كل ساكن إلى شقته الأصلية بدون أي تحفظ، و أن نسبة الأشغال بالمدخل 21 قد وصلت الى 50 % كما كانت نتائج مقاومة الهيكل الخرساني الجديد جيدة حيث تجاوزت في بعض الاجزاء 300 بار، علما أن المعايير المعمول بها تحدد قيمة المقاومة للخرسانة الدنيا ب 200 بار و هذا ما يدل على أن عملية التدعيم ناجحة.

- حيث أن الخبير في خبرته و عند معاینته لمكان النزاع أوضح بأن المعاينة الخارجية للعمارة مدخل رقم 20 و بجانبها العمارة مدخل رقم 21 فاصل تعدد بينهما (Joint de dilatation) ، و أن التباعد في سوء الإنجاز بين العمارتين 20 و 21 ظاهر على الواجهة الرئيسية من الأفق، و كذا تشقق على مستوى العوارض بالطابق الأرضي، أما المعاينة من داخل سكن المدعي فوجد به تشققات كثيرة و خطيرة على الجدران بكامل الشقة السكنية، و كذا تشققات على مستوى السقف ظاهرة على عمق، و بعد المعاينة و دراسة الوثائق خلص إلى أن مصدر العيوب الظاهرة على العمارة رقم 21 هو ضعف في مادة الخرسانة المسلحة و الذي يرجع إلى عدم الجدية في المتابعة التقنية من طرف مكتب الدراسات المكلف بالمتابعة الميدانية، و أخذ العينات من الخرسانة المسلحة عند عمليات صب الخرسانة من طرف المقولة المكلفة بالبناء إلى مخبر الأشغال العمومية لشرق البلاد، و أنه لا توجد حلول أخرى غير الحلول التي قام بها المسترجع ضده المتضمنة تدعيم الهيكل نتيجة ضعف الخرسانة المسلحة و ذلك من خلال الصفقة رقم 21 و الصفقة رقم 20 و أن هذا الحل ينقص من نسبة المخاطر لكن لا يقصدها بصفة نهائية، و أن الحلول المقترحة هي تحويل سكان العمارة رقم 21 الكائنة بالمكان المسمى الشعبية سيدي عمار إلى مساكن أخرى آمنة.

- حيث أنه و ردا عن دفع المسترجع ضده الموضوعية فإنه و بالرجوع لحيثيات الحكم محل الاسترجاع الحالي فإن هيئة المحكمة ناقشت بالتفصيل الأساس القانوني لدعوى الحال، و أوضحت بأن المسؤولية تقع على المرقي العقاري و المقاول و المهندس المعماري بالتضامن لأحكام المادة 554 من القانون المدني و المواد 26 و 45 و 46 و 48 و 49 من القانون 11/04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، و كذا المادة 30 من المرسوم التنفيذي

رقم [REDACTED] الصادر بتاريخ [REDACTED] والمتضمن دفتر الشروط النموذجي و الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، و أنه مسؤولية المسترجع ضدها في دعوى الحال باعتبارها الطرف المتعاقد هي مسؤولية تضامنية و ما على المدعى عليها سوى اتباع الإجراءات القانونية إتجاه المقاول و المهندس المعماري في حال وجود التأمين العشري، و لا يمكنها التنصل من مسؤوليتها كونها مسؤولية تضامنية لاسيما و أن المسترجع ضدها لم تقدم ما يثبت التأمين العشري طبقا لأحكام المرسوم التشريعي 03/93 مما يجعلها هي المسؤولة مدنيا عن أي خلل بالبناية من شأنه أن يحول دون انتفاع المشتري بالبناية، و عليه فإن هيئة المحكمة تستبعد هذا الدفع لعدم جديته.

- حيث أنه و عن دفع المسترجع ضدها كذلك بسبق أو ان دعوى الحال لأنها باشرت أعمال ترميم سكن المسترجع فإنه و بالرجوع لملف الدعوى الأصلية يتبين و أن هذا الدفع هو دفع غير جدي تستبعده هيئة المحكمة لأن قيام المسترجع ضدها بالترميمات في سكن المسترجع رغم صدور حكم قبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير هي أشغال مخالفة لمقتضيات حكم قضائي ذلك و أنه كان يستوجب على المسترجع ضدها إصلاح السكنات قبل مقاضاتها و ليس بعد تعيين خبير من طرف هيئة المحكمة، لأنه هذه الأشغال من شأنها و أن تعيق عمل الخبير و تعيق عملية تنفيذ الحكم القضائي الفاصل في النزاع الحالي، و نظرا لأن النزاع تم تعيين خبير فكان الأجدر بالمسترجع ضدها إنتظار الفصل في النزاع من طرف هيئة المحكمة و تنفيذه بموجب محضر تنفيذ رسمي لإخلاء مسؤوليتها وفقا للقانون و أن لجوء المسترجع ضدها لتسبيق الاشغال عن صدور حكم نهائي فاصل في النزاع الحالي هو إقرار صريح من طرفها بوجود عيوب في العمارة التي يتواجد بها سكن المسترجع، و عليه فإن هيئة المحكمة ترى و أن مباشرة المسترجع ضدها لعملية إصلاح و ترميم العيوب قبل صدور حكم قضائي يلزمها بهذه الترميمات هو إجراء مخالف للحكم محل الاسترجاع الحالي و لا يمكن التحجج به لإخلاء مسؤوليتها، إضافة إلى أن المسترجع ضدها أشارت في مذكراتها الجوابية بأنها أرفقت وثائق تتعلق بترميم العمارة التي تحتوي سكن المسترجع غير أنها لم ترفق هذه الوثائق حتى يتسنى لهيئة المحكمة مراقبة هذه الوثائق و أخذها بعين الإعتبار في الفصل في النزاع الحالي، و عليه فإن تقصير المسترجع ضدها في إرفاق هذه الوثائق يجعل من هيئة المحكمة تستبعد دفع المسترجع ضدها المثارة في هذا الشأن.

- حيث أنه و عن دفع المسترجع ضدها بأن المسترجعة وقعت على وثيقة تحفظات بتاريخ 2015/04/01 بقبولها السكن دون تهيئة خارجية، فإنه و بإطلاع هيئة المحكمة عن هذه الوثيقة ثبت لها و أنها تتعلق بالتهيئة الخارجية من غاز و كهرباء و ماء و لا تتعلق البتة بالعيوب المتعلقة بالسكن و التي قد تتسبب في تدممه، و عليه فإن الدفع بهاته الوثيقة هو دفع غير جدي تستبعده هيئة المحكمة.

- حيث أنه و عن مناقشة تقرير الخبرة فإنه و بتفحص هيئة المحكمة لمجمل المهام الموكلة للخبير بموجب الحكم محل الاسترجاع الحالي المشار اليه أعلاه و مقارنتها بما توصل إليه الخبير في خبرته من نتائج يتبين و أن الخبير قام بجميع المهام الموكلة إليه على أكمل وجه ذلك أنه قام بإستدعاء الأطراف و الإطلاع على وثاقهم و تصريحاتهم و أرفق بتقرير خبرته نسخة من تقرير توضيحي محرر من طرف مصالح المسترجع ضدها تقر فيه بأن العمارتين رقم [REDACTED] و 21 و التي تحتوي إحدهما سكن المسترجع محل النزاع الحالي و بعد تسليمهم للمستفيدين ظهرت عليهما بعض التشققات على مستوى العوارض الأرضية و بعد تكليف المخبر الوطني للسكن و البناء LNHC ثبت ضعف مقاومة الخرسانة في بعض الأجزاء، و أرجع السبب إلى أنه لم يكن يملك الموافقة الكاملة على المخططات من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية CTC، و هو إقرار صريح من المسترجع ضدها بضعف الخرسانة في العمارة التي تحتوي سكن المسترجع، كما أن الخبير في خبرته قام بالمعاينة الخارجية و الداخلية للسكن محل النزاع الحالي و عدد الأخطار التي وجدها في:

- وجود فاصل بين مدخلي العمارتين [REDACTED] (Joint de dilatation).

- تشقق على مستوى العوارض بالطابق الأرضي.

- تشققات كثيرة و خطيرة على الجدران بكامل الشقة السكنية.

- تشققات على مستوى السقف ظاهرة على عمق.

- حيث أن الخبير في خبرته كذلك أرجع سبب هذه المخاطر الى ضعف مادة الخرسانة المسلحة و الذي يرجع إلى عدم الجدية في المتابعة التقنية من طرف مكتب الدراسات المكلف بالمتابعة الميدانية، و أخذ العينات من الخرسانة المسلحة عند عمليات صب الخرسانة من طرف المقولة المكلفة بالبناء إلى مخبر الأشغال العمومية لشرق البلاد.

- حيث أنه و عن دفع المسترجع ضده بأن الخبير لم يقم بأية مهام فنية فإن كل ما تم ذكره

أعلاه هو مهام فنية و جاءت كنتيجة للمعاينة الميدانية الداخلية و الخارجية للسكن و ذلك بعد

دراسة كافة الوثائق و إسقاطها على أرض الواقع، و هو الأمر الذي يجعل من دفع المسترجع

ضده بعدم جدية الخبرة هو دفع غير جدي تستبعده هيئة المحكمة، - حيث أنه و الحال كذلك و

تأسيسا على ما سبق تبيانه أنفاً، و أمام دقة و موضوعية الخبرة محل الترجيع، و إجابتها عن

كافة المهام المحددة من جانب المحكمة، الأمر الذي يتعين اعتمادها للفصل في النزاع الحالي

عملا بمقتضيات المادة 144 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- حيث أنه و بالرجوع لطلب المسترجع في الدعوى الاصلية و المتمثل في استبدال السكن المباع

نجده يتعلق بالتنفيذ العيني للإلتزام في حين أن التنفيذ قد تم و لكن على نحو معيب، و أنه في

الدعوى الاصلية قد أسس طلبه على الحق في الضمان و أن الحق في الضمان لا يخوله إلا

الحصول على التعويض عن الأضرار اللاحقة به من جراء عدم الاستفادة من المبيع طبقا

للغرض الذي أعد له، و وفقا للكيفيات المحددة، مما يجعل طلبه غير مؤسس لأن المسترجع

ضده البائع ملزم بضمان حسن المنشأة و ضمان كافة العيوب التي تظهر بالشقة محل البيع حتى

يتمكن المشتري من الإنتفاع بالسكن فيما أعد له دون وجود أي عارض يعيق الإنتفاع، و طالما

أن المرقى العقاري (المرجع ضده) هو المسؤول مدنيا عن أي خلل بالبنية لعدم تقديم ما يثبت

التأمين العشري طبقا لاحكام المرسوم التشريعي 03/93، طالما أنه لم يثبت التأمين العشري

طبقا لاحكام المرسوم التشريعي 03/93، و طالما أنه ثبت بموجب تقرير الخبرة المناقش أعلاه

بأن العيوب الملاحظة بالسكن محل البيع بلغت درجة من الجسامه بحيث تؤدي إلى حرمان

المشتري من الإنتفاع بالسكن بصفة كلية لكونه مههد بالإنهياء، و من ثمة من حق المشتري

الضمان بسبب نزع اليد الكلي عن المبيع و ذلك عن طريق المطالبة بالمبالغ المحددة بالمادة

375 من القانون المدني مقابل رد المبيع، و المتمثلة في: قيمة المبيع وقت نزع اليد، قيمة الثمار

التي لزم المشتري بردها للمالك، المصاريف النافعة، مصاريف دعوى الضمان و دعوى

الاستحقاق، تعويضه عن ما لحقه من خسائر و ما فاته من كسب بسبب نزع اليد عن المبيع.

- حيث أن تقدير قيمة العقار المبيع وقت نزع اليد (وقت المطالبة القضائية الحالية) مسألة فنية

تستدعي تدخل أهل الخبرة و الإختصاص، الأمر الذي يجعل هيئة المحكمة ترجع لنفس الخبير

مع أمره بإستكمال مهمة إضافية بموجب خبرة تكميلية و ذلك بعد الإطلاع على نسخة من عقد

بيع على التصاميم المحرر من طرف الأستاذ **[REDACTED]** تحت

رقم **[REDACTED]** المشهر بالمحافظة العقارية **[REDACTED]**

بتاريخ **[REDACTED]**، و المنصب حول محل مخصص للسكن كائن ببلدية سيدي عمار

دائرة الحجار ولاية عنابة بالمكان المسمى **[REDACTED]**

[REDACTED] محل تجاري الكل **[REDACTED]** من مخطط مسح الاراضي

عمارة **[REDACTED]** قطعة **[REDACTED]** الطابق الارضي الجهة اليسرى يشتمل على شقة سكنية في عقار ذي ملكية

مشتركة تتكون من قاعة جلوس، غرفتين، مطبخ، حمام، مرحاض، تسريح، و شرفتين تقدر

مساحتها بـ 76.10 متر مربع و 1000/83.33 من الأجزاء المشتركة المكونة للحصة رقم

[REDACTED] من البيان الوصفي للتقسيم المدرج في نظام الملكية المشتركة المحرر من طرف الموثق



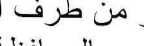
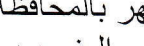
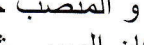
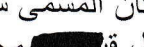

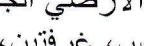
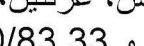



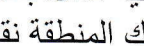
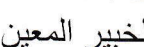
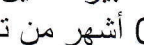
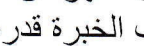
بتاريخ 11 ماي 2011 المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ **[REDACTED]** حج **[REDACTED]** رقم

41، و تحديد قيمة هذا السكن المشار اليه أعلاه بنفس المواصفات المنوه عنها بالعقد من مساحة

و طبيعة و عدد غرف ...، بتلك المنطقة نقدا وفقا للأسعار المعمول بها و تحرير التقرير مع تحديد عناصر التقييم بدقة و تفصيلها.

- حيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة إلى حين البت في موضوع الدعوى.

ولهذه الأسباب

- حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية، علنيا، حضوريا، في أول درجة، بقبول دعوى الإسترجاع شكلا، و إضافة الطبيعة القانونية للمسترجع ضدها لتصبح مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، و قبل الفصل في الموضوع: بأمر الخبير  المختص في البناء الكائن مقره بالمجزء السكني الأول رقم ، للقيام بخبرة تكميلية من خلال الإطلاع على نسخة من عقد بيع على التصاميم المحرر من طرف الأستاذ  بتاريخ  تحت رقم  المشهر بالمحافظة العقارية إيداع  تربية  حجم  رقم  بتاريخ  و المنصب حول محل مخصص للسكن كائن ببلدية سيدي عمار دائرة الحجار ولاية عنابة بالمكان المسمى شعبية مشروع  إجتماعي تساهمي زائد  محل تجاري الكل يشكل قية  مجموعة ملكية رقم  من مخطط مسح الاراضي عمارة  قطعة  الطابق الارضي الجهة اليسرى يشتمل على شقة سكنية في عقار ذي ملكية مشتركة تتكون من قاعة جلوس، غرفتين، مطبخ، حمام، مرحاض، تسريح، و شرفتين تقدر مساحتها بـ 76.10 متر مربع و 1000/83.33 من الأجزاء المشتركة المكونة للحصة رقم 278 من البيان الوصفي للتقسيم المدرج في نظام الملكية المشتركة المحرر من طرف الموثق بتاريخ 11 ماي 2011 المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 22 ماي 2011 حجم 159 رقم 41، و تحديد قيمة هذا السكن المشار اليه أعلاه بنفس المواصفات المنوه عنها بالعقد من مساحة و طبيعة و عدد غرف ...، بتلك المنطقة نقدا وفقا للأسعار المعمول بها مع تحديد عناصر التقييم بدقة و تفصيلها، و على الخبير المعين إنجاز المهمة الموكلة إليه و إيداع تقريره لدى أمانة ضبط المحكمة في أجل 02 أشهر من تاريخ توصله بنسخة عادية من هذا الحكم، مع الزام المسترجع بإيداع تسبيق لمصاريف الخبرة قدره عشرة آلاف دينار جزائري (10.000 دج) لدى أمانة ضبط المحكمة في أجل شهرين من تاريخ النطق بهذا الحكم، تحت طائلة إعتبار تعيين الخبير لاغيا، مع إبقاء المصاريف القضائية محفوظة لغاية الفصل في موضوع الدعوى.

- بدأ صدر الحكم و أفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالمكان و التاريخ المذكورين أعلاه، و أمضينا أصله نحن الرئيسة رفقة أمين الضبط المحلف.

أمين الضبط

الرئيس (ة)

آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري

الملخص

يعد البناء والتعمير إحدى أهم المجالات التي تراهن الدولة على وضع منظومة تشريعية شاملة ومتجددة لتنظيمها، بغية التصدي لما يشهده العمران من فوضى والوصول إلى خلق مدن تنافس المدن العالمية، مع الموازنة بين النظام العام العمراني الجمالي وحقوق الملكية الخاصة، وقد تعاظم دور الرقابة على البناء نتيجة تسارع إنتشار البناءات الفوضوية في الأونة الأخيرة ومساسها بالمناطق المحمية وأملاك الدولة، الأمر الذي يطرح العديد من التحديات لهذه الأخيرة من خلال سن نصوص قانونية بصفة مستمرة والسهر على تطبيقها.

وعليه، منح المشرع صلاحيات واسعة للإدارة من أجل مراقبة مجال البناء بفرض إستصدار التراخيص والشهادات العمرانية المختلفة، في ظل إحترام مخططات التهيئة والتعمير، كما منح المشرع للإدارة سلطة ضبط مختلف المخالفات العمرانية والتصدي لها بإتخاذ قرارات بشأنها أو بإحالة ما تحرره من محاضر للهيئات القضائية للتصرف فيها وفقا للقانون.

ويعتبار مجال البناء يعرف العديد من النزاعات والمخالفات لذلك أوكل المشرع لهيئات قضائية مستقلة إدارية وعادية جزائية كانت أو مدنية مهمة التصدي لها، للحد من تعسف الإدارة وحماية حقوق الأفراد وممتلكاتهم وفق الإطار التشريعي المنظم لعمليات البناء.

بالرغم من وجود كل هذه الآليات القانونية والردعية المنظمة لمجال البناء إلا أن المجال العمراني في المدينة الجزائرية يشهد فوضى وعدم تناسق وتعددي صارخ على الأراضي المحمية، وهذا مرده إلى عدم نجاعة هذه الرقابة ميدانيا، بسبب غياب الردع والصرامة في تطبيق النصوص القانونية، وكذا نقص التوعية العمرانية للمواطنين وإفتقار التخصص والتنسيق العمراني في الإدارة.

أمام هذه الوضعية، تظهر الحاجة إلى ضرورة تعديل قانون التهيئة والتعمير 29/90 وجعله ينظم كافة القواعد الموضوعية للبناء ومنح الجهات القضائية صلاحيات أوسع دون تقييدها بإجراءات تخالف قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

Mechanisms of control over construction processes in Algerian legislation

Abstract

Construction and development are considered one of the most important sectors that the state relies on to establish a comprehensive and updated legislative system to regulate them, in order to address the chaos witnessed in urbanization and to reach the creation of cities that compete with international cities, while balancing the general urban aesthetic system and the right to private property. The role of supervision over construction has increased as a result of the rapid spread of unauthorized constructions in recent years and their encroachment on protected areas and state properties. This poses many challenges for the latter through the enactment of continuous legal texts and ensuring their implementation.

Therefore, the legislator has granted extensive powers to the administration to monitor the field of construction by imposing the issuance of various urban permits and certificates, while respecting development and urban planning schemes. The legislator has also granted the administration the authority to regulate various urban violations and take decisions regarding them, or refer the minutes of violations to judicial bodies for disposal in accordance with the law.

Considering that the construction sector is known for many disputes and violations, the responsibility has been assigned to independent administrative, ordinary, and criminal judicial bodies to address them, in order to limit administrative arbitrariness and protect the rights of individuals and their properties in accordance with the legislative framework regulating construction operations.

Despite the existence of all these legal and regulatory mechanisms in the field of construction, the urban sector in Algerian cities is witnessing chaos, lack of coordination, and blatant encroachment on protected lands. This is due to the inefficiency of field supervision, the absence of deterrence and strict enforcement of legal provisions, as well as the lack of urban awareness among citizens and the shortage of specialization and urban coordination in the administration.

In light of this situation, there is a need to amend Law 90/29 on planning and development and make it regulate all objective rules of construction, granting wider powers to judicial authorities without being restricted by procedures that contradict civil and administrative law.