

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان

## الرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي تخصص قانون عام معمق

إشراف الأستاذة

د/ مقدم رشا

إعداد الطالبتين

- بومعيزة ولاء

- بومعيزة بشرى

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
د-مازوزي فارس	أستاذ محاضر- أ	الشاذلي بن جديد-الطارف	رئيسا
د-مقدم رشا	أستاذة محاضرة- أ	الشاذلي بن جديد-الطارف	مشرفاً ومقرراً
د-بومعيزة مروة	أستاذة محاضرة-ب	الشاذلي بن جديد-الطارف	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024



جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان

## الرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي تخصص قانون عام معمق

إشراف الأستاذة

د/ مقدم رشا

إعداد الطالبتين

- بومعيزة ولاء

- بومعيزة بشرى

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
د-مازوزي فارس	أستاذ محاضر- أ	الشاذلي بن جديد-الطارف	رئيسا
د- مقدم رشا	أستاذة محاضرة- أ	الشاذلي بن جديد-الطارف	مشرفاً ومقرراً
د-بومعيزة مروة	أستاذة محاضرة-ب	الشاذلي بن جديد-الطارف	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de L'enseignement Supérieur

Et de La Recherche Scientifique

Université el tarf

Faculté de Droit et des Sciences Politiques

Département de Droit



وزارة التنظيم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتطرفة بالوقاية من السرقة العلمية ومعالجتها

## تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

أنا المعضي أدناه،

السيد (ة): ب. بوعيسىة. و. ل. ب.

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 11.0030.84.8.00.578.00.05

الصادرة بتاريخ: 2024/11/11

عن دائرة: الطارف

المسجل بقسم: الحقوق

والمكلف بإنجاز مقكرة تخرج ماستر عنوانها:

الرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري

أصرح بشرفي أنني التزمت بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المنهجية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2025/06/19

إمضاء المعضي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de L'enseignement Supérieur

Et de La Recherche Scientifique

Université el Tarf

Faculté de Droit et des Sciences Politiques

Département de Droit



جامعة الشاذلي بن جديد  
UNIVERSITÉ CHADLI BENDJEDID

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتصلة بلقراءة من السرفة الطمية ومكافحتها

## تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

أنا المعضي أدناه،

المسيد (ة): .. لوجمعيوة .. بسري

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: .. 11.003084800.577.000.6 ..

الصادرة بتاريخ: .. 2024/11/22 ..

عن دائرة: .. الطارف ..

المسجل بقسم: .. الحنفوق ..

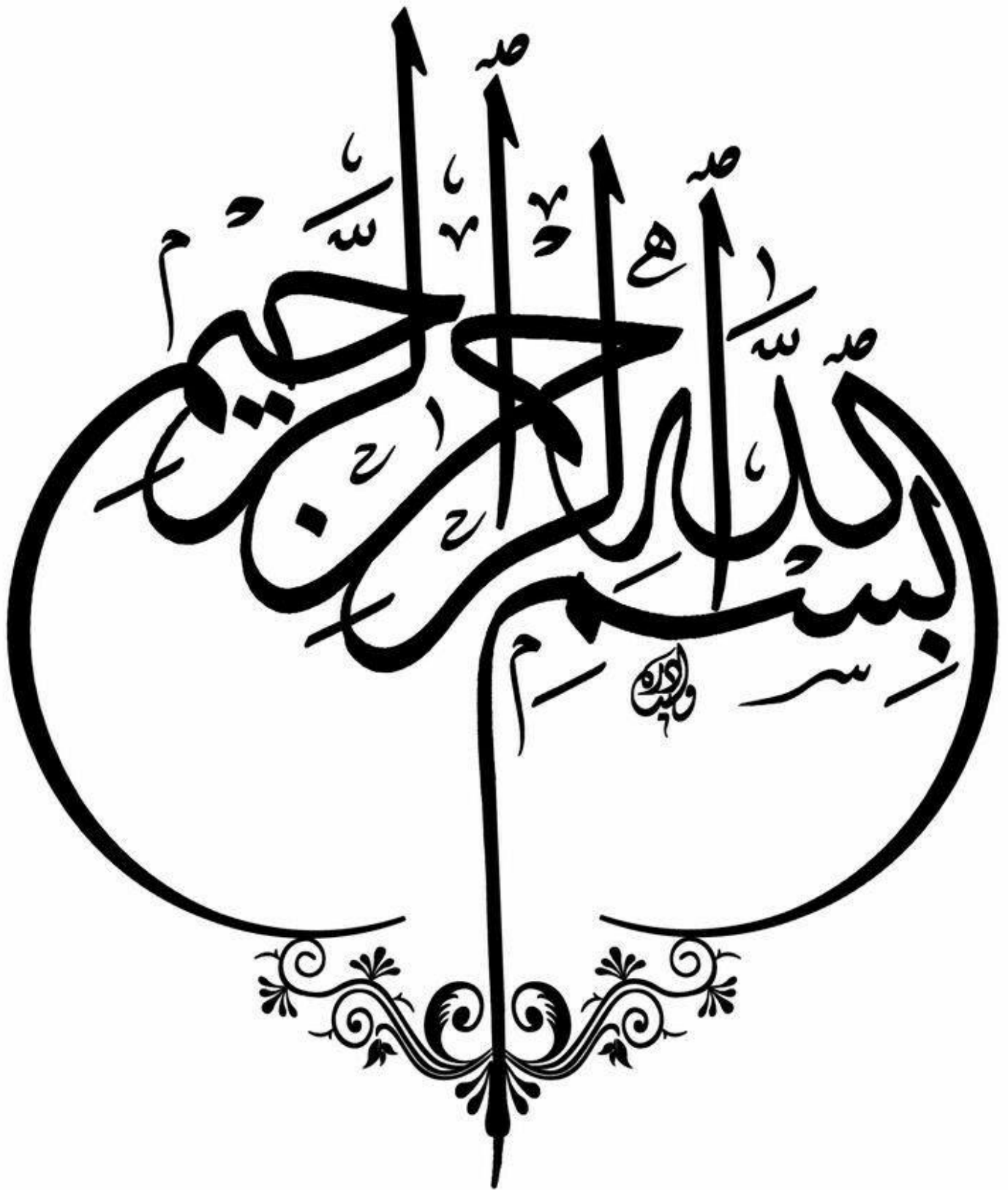
والمكلف بإنجاز مذكرة تخرج ماستر عنوانها:

الرقابة على أعمال البناء في التندريب الجزائري

أصرح بشرفي أنني التزمت بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المنهجية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2025/..6/..12

إمضاء المعضي



# الشكر والعرفان

نشكر الله عز وجل أولاً على نعمة الصبر والقدرة على إنجاز العمل

فالحمد لله على هذه النعم.

نتقدم بالشكر والتقدير إلى أستاذتنا الفاضلة الدكتورة مقدمة رشا،

التي أشرفت على هذا البحث ولكل ما قدمته لنا من دعم وتوجيه

وإرشاد لإكمال عملنا، فلها أسمى عبارات الشناء والتقدير.

كما نشكر أيضاً جميع أستاذتنا الأفاضل الذين أشرفوا على تكويننا في

مجال التعليم العالي والبحث العلمي لنصل إلى ما نحن عليه، فبارك الله

لهم جميعاً وجزاهم الله عنا خيراً.

# الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى وأهله ومن  
وفي.

أما بعد، فالحمد لله الذي وفقنا لثمين هذه الخطوة في مسيرتنا  
الدراسية بمذكرتنا هذه التي هي ثمرة الجهد والنجاح بفضل الله تعالى  
مهداة إلى الوالدين الكريمين حفظهم الله تعالى وأدامهما نورا لدروبنا،  
وإلى كل عائلتنا الكريمة من أخت وأخ، إلى رفيقات دربنا اللاتي كانوا  
سندا لنا في مشوارنا الدراسي رعاهم ووفقهم الله.

وإلى جميع دفعة 2025 قسم الحقوق لجامعة الشاذلي بن جديد -

الطارف -.

ولاء - بشري

# مقدمة

يُعتبر قطاع التهيئة والتعمير من المجالات الحيوية والمهمة التي تلتقي فيها العديد من العلوم في جميع المجالات سواء اقتصاديا أو ثقافيا أو قانونيا، ويعتبر التعمير فنا من الفنون قبل أن يكون علما أو قانونا، ومنه فهو قابل للتطبيق على جميع الأفراد وجميع المجتمعات البشرية، كون أي مجتمع بشري بحاجة لنظام عام يحقق سلامته وطمأنينته من أجل النهوض، التطور والاستمرار، كما هو أيضاً بحاجة لتدابير السلامة التي تلعب دورا هاما لحمايته من الحوادث الطبيعية (كالزلازل، الفيضانات والانهيارات)، وحتى الحوادث البشرية مثل (قدم المباني، عدم صيانتها وتفقدتها).

يُعد التعمير إذن من المواضيع الهامة التي تشغل الفقه، المشرع والقضاء، باعتباره المرآة العاكسة للدولة وهو الذي يبين مدى تطورها ومستوى حضارتها، فلذلك نجد أن أغلبية الدول تضع مقاييس ومعايير تستجيب لها جميع البناءات وأشغال التهيئة والتعمير بما فيهم الجزائر، التي لم تخرج عن هذا النسق. فمنذ الاستقلال أصدرت الجزائر العديد من القوانين والنصوص التنظيمية التي كان غرضها ولا زال هو تنظيم العمران وأشغال البناء وإعطائه الطابع الجمالي الذي بدوره يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية والتي تشكلت بمرور الأزمنة والعصور.

وعلى هذا الأساس كان من الضروري على الدولة فرض آليات -مصدرها القانون- تحقيقا لتنسيق أساسية الحضارة العمرانية، ذلك أن ضبط سياسة التعمير يكون وفقا لتقنيات وإجراءات قانونية تسهر عليها السلطات والهيئات الإدارية كآليات لتطبيق قواعد البناء والتعمير باختلافها وتلعب الإدارة دورا فعلا وهاما في هذا المجال، إضافة إلى إعطاء المشرع لمجال التهيئة والتعمير أهمية بالغة خصوصا فيما يتعلق بدور الجهات الإدارية على المستوى المحلي. كما اعتمد المشرع الجزائري على سياسة خاصة به في مجال التعمير ففرضت الحكومة الجزائرية مجموعة قيود على تشييد البناءات، تتوجب أن يستجيب لها أي بناء أو أي منطقة عمرانية.

مرت الجزائر في قطاع التهيئة والتعمير بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة التحكم والسيطرة في مجال البناء والتعمير، ورغم أنها عملت على التغيير في بعض مظاهر العمران، إلا أن هذه القواعد كانت تنقصها الفاعلية والمواكبة مقارنة بما توصلت إليه حضارات العالم.

اتخذ المشرع الجزائري في إطار ضبط عملية البناء والحد من ظاهرة البناء غير القانوني عدة إجراءات، وعلى هذا الأساس منحت الإدارة دورا بالغ الأهمية للرقابة على النشاط العمراني، وذلك من خلال

الآليات والصلاحيات القانونية التي تهدف إلى استغلال النشاط العمراني بشكل راشد وقانوني والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية وللحد من التجاوزات والظواهر غير القانونية في إطار عمليات البناء والتهيئة، حيث فرض المشرع الجزائري نوعين من الرقابة على النشاط العمراني، الرقابة القبليّة التي تتضمن الجانب المخططات وتكمن في مخططات البناء، ألا وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وأيضا ينطوي هذا نوع من الرقابة على جانب إداري، والذي يكمن في الرخص والشهادات الإدارية الممنوحة أثناء عملية البناء.

أما النوع الثاني من الرقابة، فيتمثل في الرقابة اللاحقة أو البعدية على أعمال البناء والتعمير، والتي تكون عن طريق المجلس الشعبي البلدي خاصة والأعوان المكلفون بالرقابة على أعمال التعمير، وكذا الجهاز القضائي.

### أهمية الدراسة:

وتظهر الأهمية البالغة لموضوع دراستنا من ناحيتين:

#### أ- من الناحية العلمية

حيث يحظى من الناحية العلمية موضوع الرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري بأهمية، كونه يتصل بالجانب الرقابي الذي ينظم النسيج العمراني الذي هو أساس الأمم والحضارات، وما يتأتى هذا التنظيم إلا بإثراء النصوص القانونية والتشريعية المتعلقة به.

#### ب- من الناحية العملية

في حين تبرز أهمية الموضوع من الناحية العملية، إذا ما تعلق الأمر، بـ:

- حماية الأفراد من تعسف الإدارة أثناء تعاملها برخص وشهادات التعمير، لضمان حقوقهم.

- الحد من المخالفات والتجاوزات التي تقع على المظهر الجمالي للدولة.

## أسباب اختيار الموضوع

وترجع أسباب اختيارنا لموضوع مذكرتنا هذه الموسومة بعنوان " الرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري"، إلى

أ-أسباب ذاتية، تنحصر في:

-أن موضوع مذكرتنا يندرج ضمن تخصصنا الدراسي "قانون عام معمق"، والذي يُجسد النشاطات التي قد نتعرض لها على أرض الواقع.

-من خلال دراسة موضوع مذكرتنا هذه، يمكننا الإحاطة والإلمام بكل التجاوزات التي تمس المجال العمراني ، وبالتالي أخذ الاحتياطات والتدابير الوقائية الضرورية.

## ب- الأسباب الموضوعية،

-أن موضوع الرقابة على أعمال البناء، يستحق الدراسة لما ينطوي عليه من تعدد وتنوع في القواعد القانونية المنظمة للعمران.

-أهمية آليات ووسائل الرقابة على التهيئة والتعمير ومدى تأثيرها على السياسة الوطنية للتعمير.

## أهداف الدراسة:

إن الهدف من دراسة موضوع "الرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري"، يرجع بالأساس إلى:

-تحديد الآليات والأدوات التي خولها المشرع للإدارة في مجال التهيئة والتعمير.

-تبيان الإجراءات المتبعة في تنظيم العمل الرقابي على أعمال البناء في التشريع الجزائري.

-تبيان الأجهزة التي كرسها المشرع الجزائري، من أجل الحد التجاوزات التي تقع في مجال التهيئة والتعمير خاصة ما تعلق منها بالبناءات الفوضوية التي تفسد المظهر الجمالي للبنىات.

### صعوبات الدراسة:

خلال دراستنا لموضوع مذكرتنا هذه واجهتنا بعض الصعوبات، نذكر أهمها:

-ندرة الكتب المتخصصة في مجال التهيئة والتعمير خاصة ما تعلق منها بعمليات الرقابة، مما جعلنا نعتمد بالأكثر على المذكرات والمراجع العلمية الأخرى.

-صعوبة الحصول على الوثائق الإدارية الصادرة عن الجهات الإدارية المختصة للالتزام الموظفين بالسر المهني.

### الإشكالية:

بناءً على ما سبق ذكره، يمكننا طرح الإشكالية التالية: فيما تتمثل الآليات التي خولها المشرع الجزائري للرقابة على أعمال البناء والتعمير؟

### منهج الدراسة:

اعتمدنا في دراسة موضوع مذكرتنا هذه على

أ- المنهج الوصفي من خلال بيان الإطار المفاهيمي، والآليات القانونية الممنوحة للإدارة من رخص وشهادات عمرانية وأيضاً أدوات التهيئة والتعمير، من أجل القيام بأعمال الرقابة.

ب- المنهج التحليلي، من خلال تحليل النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالتعمير في الجزائر.

تبعاً لذلك جاء تقسيم العمل إلى خطة ثنائية اعتمدنا فيها على فصلين يحتوي كل فصل على مبحثين، كما يلي:

-الفصل الأول: الرقابة القبليّة على أعمال البناء في التشريع الجزائري.

-المبحث الأول: الرقابة القبليّة على أعمال البناء بواسطة مخططات التهيئة والتعمير.

-المبحث الثاني: الرقابة القبليّة على أعمال البناء بواسطة عقود التعمير.

-الفصل الثاني: الرقابة البعدية على أعمال البناء في التشريع الجزائري.

-المبحث الأول: أجهزة الرقابة البعدية لأعمال البناء في التشريع الجزائري.

-المبحث الثاني: آثار الرقابة البعدية على أعمال البناء في التشريع الجزائري.

الفصل الأول

الرقابة القبلية على أعمال البناء في

التشريع الجزائري

### توطئة

بصدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، تبني المشرع الجزائري توجهات جديدة تهدف إلى السيطرة على القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ولذلك كان من الضروري الحفاظ على الجانب الجمالي للنسيج العمراني إلى جانب الحق بالبناء، الذي لم يكن مطلقا بل تحكمه قيود وضوابط تم وضعها من قبل المشرع، عن طريق سياسة عامة هادفة إلى تقييد حركه التوسع العمراني غير المنتظم، فقد فرض المشرع في هذا الإطار نوع من الرقابة القبلية على أعمال البناء والتعمير يلتزم بها جميع الأفراد. ونظرا لصعوبة التحكم في هذه الإجراءات الرقابية القبلية لأنها متفرقة في عدة نصوص قانونية، قسمنا هذا الفصل لقسمين كالتالي:

-المبحث الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء بواسطة مخططات التهيئة والتعمير.

-المبحث الثاني: الرقابة القبلية على أعمال البناء بواسطة عقود التعمير.

<sup>1</sup> -القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 52، 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 51، 2004.

### المبحث الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء بواسطة مخططات التهيئة والتعمير

لضمان فعالية قواعد وسائل الرقابة أتاح المشرع الجزائري للسلطات الإدارية أدوات تستخدم للحد من التجاوزات في نطاق الأنشطة العمرانية، إذ تهدف هذه الإجراءات إلى تحقيق التناسق والحفاظ على انسجام المباني مما يضمن ظهورها بشكل لائق وجميل فتكون وظيفة الإدارة في هذا السياق الرقابة على النشاط العمراني. وذلك من خلال إما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، الذي سنتناوله بالدراسة في (المطلب الأول)، أو مخطط شغل الأراضي POS الذي سوف نتطرق إليه من خلال (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة عمرانية تحدد إطار أعمال البناء وتنظمها، فهو وسيلة حديثة تهتم بالتهيئة العمرانية، حيث أوجب المشرع الجزائري تغطية كل بلدية أو أكثر بمخطط توجيهي يتم إصداره من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو تحت إشرافه. سنتناول بشكل مفصل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الفرع الأول، والإجراءات الخاصة بإعداده في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتطلب منا تعريفه أولاً، ومن ثم التطرق إلى محتواه. كما يلي:

### أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يُعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، على أنه الأداة التي تحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية أو عدة بلديات معينة استناداً إلى تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغة

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

القانونية للمخطط شغل الأراضي ويتجسد هذا المخطط في شكل نظام مصحوبا بتقرير توجيهي ومستندات بيانية<sup>1</sup>.

كذلك عرفت المادة 16 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو للبلديات المعنية وأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

كما أضافت المادة 12 من نفس القانون المذكور أعلاه، أنه: "يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينهم مصالح اقتصادية واجتماعية".

من خلال هاتين المادتين السالفتي الذكر، نستنتج أن المخطط التوجيهي يترجم شكليا وماديا إرادة المشرع في تنظيم وتسيير العقار ومراقبة التوسع العمراني ويرسم آفاق التجمع الحضري وعلاقاته الوسطية مستقبلا على المستوى الإقليمي كخلفية عمرانية للنسيج الحضري العمراني الوطني<sup>2</sup>.

بناء على هذا الأساس فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر حلقة وصل بين المخططات التنموية بمختلف مستوياتها من جهة، ومخططات شغل الأراضي من جهة أخرى، ذلك أنه يستوجب برامج المخططات التنموية ويشكل مرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>. صهيب هاني، الرقابة الإدارية على أشغال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور-خنشلة، الجزائر، 2019، ص: 10 و 11.

<sup>2</sup>. عبد الله لعويجي، "الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، عدد تحريبي، ص: 257 و 258.

<sup>3</sup>. تسعديت بالول، جوهر حساني، الرقابة الإدارية على أشغال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، الجزائر، 2017، ص: 7.

### ثانيا: محتوى المخطط التوجيهي والتعمير

جاء في نص المادة 18 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعمل على تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة بلديات حسب القطاع.

- يحدد ويوسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- تعيين مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

ومفاد ذلك أن المخطط التوجيهي يتضمن تقريرا توجيهيا مرفقا بمستندات بيانية، يُبين من خلاله:

- أحكام متعلقة بتخصيص الأراضي على مستوى بلدية أو عدة بلديات.

- يوضح طريقة توسيع المباني وتمركز المصالح والنشاطات إضافة إلى مناطق الأنسجة الحضرية والمناطق التي يجب حمايتها.

ويقسم المخطط التوجيهي للأراضي الداخلية إلى قطاعات محددة، تتمثل في:

- **القطاعات المعمرة:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المستوى القصير والمتوسط على مدى 10 سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي<sup>1</sup>.

- **القطاعات المبرمجة للتعمير.**

- **قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المستوى البعيد في آفاق عشرين (20) سنة حسب الآجال التي حددها المخطط التوجيهي المبين لشروط التوسع العمران.

<sup>1</sup> - عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه قاصدي مباح - ورقلة، الجزائر، 2014، ص ص: 9 و 10.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

- القطاعات الغير قابلة للتعمير: يحدد فيها حقوق البناء بمعطيات تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق<sup>1</sup>.

يحتوي المخطط التوجيهي على عدة وثائق بيانية، تتمثل في :

أ- **مخطط الموقع الحالي**: يسلط الضوء على الإطار المشيد حاليا بالإضافة إلى أهم الطرق والشبكات المختلفة.

ب- **مخطط التهيئة**: يرسم حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمعمرة مستقبلا وغير القابلة للتعمير:

- مختلف أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الزراعية التي تتمتع بإمكانية زراعية مرتفعة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية.

- المناطق التي تدخل بها مخطط شغل الأراضي.

- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

- مخطط تجهيز يبين حدود مرور الطرق وسبل إيصال ماء الشرب<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: الإجراءات الخاصة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

يتطلب إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إتباع عدة مراحل، تتمثل في:

<sup>1</sup> - المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - سعاد مقلبد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، 2010، ص 8.

### أولاً: مرحلة تحضير وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تضمن نصي المادتين 24 و 25 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، أن إعداد المخطط التوجيهي يتم استناداً إلى مبادرة من المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، وتتم الموافقة على هذه المبادرة بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي إذا ما كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يغطي بلديتين أو أكثر. ويشترط في المداولة ما يلي:

- مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- القائمة المحتملة للتجهيزات الخاصة بالمصلحة العمومية<sup>1</sup>.

حيث نصت كذلك المادة 13 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه: " يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

وتبلغ المداولة بعد صدورهما إلى الوالي المختص إقليمياً، وتنشر بمقر المجلس الشعبي البلدي. أما إذا كان المخطط يغطي أكثر من بلديه فإن المداولة تصدر من الوال المختص إقليمياً<sup>2</sup>.

كما أكدت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه<sup>3</sup>، على أن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يكون بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني.

<sup>1</sup> - تسعديت بالول، جوهر حساني، المرجع السابق، ص 12.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 13.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 26، 1991.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية باطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا على المخطط التوجيهي في مدة 15 يوما ابتداء من تاريخ تسليم الرسالة للإعلان عنها إذا ما أرادوا المشاركة في إعداد المخطط<sup>1</sup>.

### ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد الانتهاء من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يخضع هذا الأخير للاستقصاء العمومي، من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال 45 يوما ويصدر قرار بهذا الصدد يعمل على:

- تحديد المكان الذي يستشار فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- تعيين الجهة المفوضة المحققة والمفوضين المحققين.

- تعيين تاريخ بدء مدة التحقيق وانتهائها.

- تحديث كيفية إجراء التحقيق العمومي.

- ينشر قرار عرض المخطط التوجيهي على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا.

- يرسل المخطط التوجيهي بعد تعديله مرفقا بملف كامل وسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفاوض المحقق<sup>2</sup>.

### ثالثا: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي، وفقا للجهتين:

<sup>1</sup> - مجدوب قوراري، الحماية القانونية للجوار من منظور عمري بيئي - دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه أبي بكر بلقايد - تلمسان، الجزائر، 2015، ص 60.

<sup>2</sup> - تساعديت بالول، جوهر حساني، المرجع السابق، ص 15.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

أ- المصادقة من طرف المجلس الشعبي البلدي بمحاولة بعد مراجعة النتائج التحقيقية إلى الوالي المختص الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي في أجل 15 يوم.

ب- تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي يحدد الإجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والمادة 27 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، في الحالات الآتية:

- قرار من الوالي بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها 20.000.000 ساكن.

- قرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المختص للبلدية أو بلديات التي تفوق عدد سكانها 2.000.000 ساكن ويقل عن 5.000.000 ساكن.

- مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشاره الوالي المعني ببناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات التي يكون عدد سكانها 5.000.000 ساكن فأكثر<sup>1</sup>.

وفي الأخير ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويوضع تحت تصرف الجمهور في الأماكن الخاصة بمنشورات المواطنين التي تضعها الإدارة مع التقيد باحترام قواعده من قبل الهيئة التي أعدته<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مجدوب فوراري، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup> - حفيظة بن صافية، حكيمة معاش، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكره ماستر في الحقوق، قانون عام، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية، الجزائر، 2013، ص 14 .

### المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS

يعتبر مخطط شغل الأراضي وسيلة فعّالة للرقابة القبلية على مشاريع البناء، وهو أحد الأسس الرئيسية التي تهدف لتحديد الأهداف المراد تحقيقها، والهيكلة التنظيمية للهيئات والأجهزة الممكنة إنشائها كما يساهم في توجيه وتنظيم التوسع الحضري ضمن إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العامة في المجال العقاري، حيث تناول المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي ضمن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي تم تعديله بموجب القانون 04-05.

سنتناول في هذا المطلب بشكل مفصل مفهوم مخطط شغل الأراضي في الفرع الأول، ومن ثم نتطرق إلى الإجراءات الخاصة بإعداد مخطط شغل الأراضي من خلال الفرع الثاني.

### الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

إن مفهوم مخطط شغل الأراضي يتطلب منا تعريفه أولاً، ومن ثم التطرق إلى محتواه. كما يلي:

#### أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

يُعتبر مخطط شغل الأراضي، مجموعة من الوثائق الشاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري، حيث تكمن مهمته في تثبيت القواعد العامة والصلاحيات، من أجل استخدام الأراضي<sup>1</sup>. كما يعرف مخطط شغل الأراضي، على أنه: "وسيلة لترجمة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، وهو مصدر مهم لمنح مختلف الشهادات والرخص العمرانية، وعليه فهو يجسد الرقابة الفعلية على عمليات التعمير باختلافها".

إذن يُعتبر مخطط شغل الأراضي ذو طابع تفصيلي مما يجعل منه أداة للتعمير بامتياز، فقد تناول القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، في المادة 31 منه تعريف مخطط شغل الأراضي، حيث جاء فيها: "مخطط شغل الأراضي هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل، في إطار

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 259.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء، فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة الإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".

كما يحدد مخطط شغل الأراضي بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي وتحديد الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به، المعبر عنه بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر مكعب من الأحجام بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات، ويحدد ارتفاعات الأحياء والشوارع ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها وإصلاحها والمساحات المخصصة للمنشات العمومية<sup>1</sup>.

كما يُعتبر مخطط شغل الأراضي POS وثيقة أساسية تحتم وتستند عليها البلديات في مجال تنظيم العقار<sup>2</sup>. وترجع عملية تحضير مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي تحت مسؤوليته، وذلك عن طريق المداولة التي تنتهي بقرار إعداد هذا المخطط، بعد استشارة الوالي على أساس نتائج الاستقصاء العمومي، وبعد ذلك يتم تبليغه إلى الجهات المختصة والتي تكمن في مديرية التعمير الغرفة الفلاحية والتجارية<sup>3</sup>.

### ثانيا: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتضمن مخطط شغل الأراضي الوثائق والمستندات، الآتي ذكرها:

أ- **لائحة التنظيم:** تحتوي هذه اللائحة على مذكرة تقييم، والتي تتوفر على ما يبين التوافق بين أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إضافة إلى ذلك

<sup>1</sup> - مريم عثمان، إنصاف بن عمران، "استراتيجيات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة عباس لغرور - خنشلة، الجزائر، المجلد 4، العدد 4، ديسمبر 2019، ص 49.

<sup>2</sup> - حسين الفرج، محمد زغو، "مخطط شغل الأراضي أداة لامركزية تشاركية لحماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي - الشلف، الجزائر، المجلد 57، العدد 05، 2020، ص ص: 209 و 210.

<sup>3</sup> - شهرزاد عوابد، "الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 1، الجزائر، المجلد 3، العدد 1، 2016، ص 306.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

البرامج المعتمدة في البلدية، هذه اللائحة هي تعبير عن الترابط والتناسق بين جهود المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

تُحدث لائحة التنظيم إضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتبين الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو مبين وموضح في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، التي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها<sup>2</sup>.

ب- الوثائق والمستندات البيانية المتعلقة بمخطط شغل الأراضي<sup>3</sup>: تتمثل هذه الوثائق فيما

يلي:

- مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000.

- مخطط طبوغرافي بمقياس 1/5000.

- خريطة بمقياس 1/5000 أو 1/1000 المناطق المعرضة لأخطار طبيعية وتكنولوجية مرفقة بتقارير تقنية متعلقة بها.

- مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبين الإطار المشيد حاليا والطرق والشبكات والارتفاعات المتاحة.

- مخطط تهيئته عامه بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبين المناطق القانونية المتجانسة وموقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المنفعة العامة.

<sup>1</sup> - حسين الفرج، محمد زغو، المرجع السابق، ص ص: 215-216.

<sup>2</sup> - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه الحاج لخضر - باتنة، الجزائر، 2015/2016، ص ص: 31-32.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 32.

- مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 تحتوي على لائحة التنظيم ويجسد الأشكال المعمارية الموجودة.

### الفرع الثاني: الإجراءات الخاصة بإعداد مخطط شغل الأراضي

تشمل إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، إعداد مداولة من المركز البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ومنه يشارك في إعداد مختلف الإدارات والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات، كما يخضع كذلك للتحقيق عمومي في مقر البلدية. وتظهر إجراءات تحضير مخطط شغل الأراضي فيما يلي<sup>1</sup>:

### أولاً: إجراء مداولة الخاصة بإعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي بمبادرة من المجلس الشعبي البلدي المعني، وذلك عن طريق مداولة يتم تبلغها للوالي، وتنشر لمدة أقصاها شهر (1) واحد بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وبعد ذلك يتم إصدار القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به من طرف الوالي إذا كان التراب تابع لولاية واحدة، ويبلغ للوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة<sup>2</sup>.

إما إذا كانت التراب واقعا ما بين بلديتين، فيتم إنشاء مؤسسة ما بين البلديات تقوم بإعداد هذا المخطط. ولا تكون هذه المخططات قابلة للتنفيذ إلا بعد إجراء مداولة من المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - سعاد هواري، "التهيئة والتعمير"، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية طوبوغرافيا، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1، 2020 / 2021، ص 20.

<sup>2</sup> - بوبكر بزعتيش، "مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير"، المجلة القانونية الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية، الجزائر، المجلد 17، العدد 61، 2018، ص 655.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه.

### ثانيا: استشارة هيئات محددة قانونا في إعداد مخطط شغل الأراضي

يعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للاطلاع على كل من رؤساء الغرف التجارية والفلاحين وكذلك رؤساء المنظمات المهنية والجهات المحلية والمجتمع المدني، وكذا يكون طلب الاستشارة وجوبا من الهيئات التي تشكل مصالح الخارجية للوزارات.

تُبلغ هذه المصالح بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما يتم نشره على مستوى البلدية لمدة شهر (1) واحد، ثم يتم إعداد مشروع المخطط، ويصادق عليه المجلس الشعبي البلدي بعد ذلك يبلغ للإدارات والمصالح المعنية لإعطاء رأيها فيه في مده أقصاها 60 يوما<sup>1</sup>.

### ثالثا: فتح تحقيق عمومي بإعداد مخطط شغل الأراضي

تكون مدة التحقيق في المخطط 60 يوما، ويحدد مكان وتاريخ وطريقة إجراءاته. حيث يتم في التحقيق تحديد:

- الأماكن التي يمكن استشارة مشروع شغل الأراضي فيها.

- تاريخ ومكان بدء وانتهاء التحقيق.

- يتم نشر القرار المتعلق بعرض مشروع المخطط كما يتم إرسال نسخه منه إلى الوال المختص إقليميا<sup>2</sup>.

1 - المرجع نفسه، ص 656.

2 - عادل عميرة، المرجع السابق، ص 15.

### رابعا: فتح سجل خاص للاستقصاء في إعداد مخطط شغل الأراضي

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل مرقم وموقع من طرفه من أجل تدوين الملاحظات، كما يمكن إرسالها كتابيا مباشرة إلى المفوض المحقق، ويتم إقفال هذا السجل عند انتهاء مدة 15 يوما بناء على توقيع المفوض المحقق، ويتم إرساله لرئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بنتائج التحقيق<sup>1</sup>.

أكد المشرع الجزائري في المادة 36 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه: " يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي الموافق عليه للتحقيق العمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية في مدة 60 يوم.

يعدل مخطط شغل الأراضي بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحساب عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

يوضع مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه تحت تصرف الجمهور ويصبح فاقد المفعول بعد 60 يوما من وضعه تحت تصرفه<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: الرقابة القبلية على أعمال البناء بواسطة عقود التعمير

حدد المشرع الجزائري من خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، آليات الرقابة الإدارية المسبقة في ميدان العمران، فبعد بيان أدوات التهيئة والتعمير وضح الوسائل التي تجسدها، والمتمثلة في الرخص والشهادات التي تمكن الإدارة من الاطلاع والإشراف على الوضعيات القانونية لأعمال البناء وألزم المشرع على الشخص المعني الحصول على هذه الرخص والشهادات قبل الشروع في أي عملية بناء. وعليه سوف نتطرق إلى الرقابة القبلية على أعمال البناء بواسطة الرخص الإدارية من

<sup>1</sup> - بوبكر بزغيش، المرجع السابق، ص: 656 و 657.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 657.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

خلال (المطلب الأول)، ثم إلى الرقابة القبلية على أعمال بناء بواسطة الشهادات الإدارية في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء بواسطة الرخص الإدارية

تعد الرخص الإدارية من أهم الوسائل التي تعتمد عليها الإدارة لفرض الرقابة المسبقة على أعمال البناء، حيث تمكنها من الإشراف والتوجيه على هذه الأعمال، ومنح المشرع الإدارة ثلاث رخص فعالة للحد من مخاطر التعمير الفردي باعتبارها قرارات إدارية فردية تصدرها السلطة المختصة والمتمثلة في رخصة التجزئة (الفرع الأول)، رخصة البناء (الفرع الثاني)، رخصة الهدم (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء بواسطة رخصة التجزئة

مما لا شك فيك ان رخصة التجزئة من أهم الرخص الادارية ,حيث تعطي للمالك صلاحية تجزئة ارضه بالتالي سنتطرق الى تعريفها واهم خصائصها واجراءات تسليمها

#### أولاً: تعريف رخصة التجزئة

تُعرف رخصة التجزئة، على أنها: «وثيقة تصدرها هيئة إدارية مختصة قانوناً ذلك بطلب من المالك أو موكله المرخص له في القانون، يتم فيها طلب الإذن المسبق لإجراء عملية تقسيم العقار غير مبني إما لجزئين أو لعدة أجزاء بهدف تشييد بناية على جزء أو عدة أجزاء ناتجة عن عملية التقييم».

وتُعرف رخصة التجزئة أيضاً، على أنها: «وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري من خلالها تقوم الإدارة بالترخيص لمالك الوحدة العقارية غير المبنية بتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها تشييد البناية»<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - ضيف بن عليّة، التنظيم القانوني لرخصه التجزئة، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه زيان عاشور -الجلفة، الجزائر، 2017/2016، ص: 6 و7.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

وعرفت كذلك، على أنها: "عملية تقسيم الملكية العقارية لقطعتين أو عدة قطع من أجل البناء عليها، ومنه فإنها رخصة إدارية تسمح بتجزئة قطعة أرضية غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها".

وقد عرفها التشريع الجزائري من خلال القانون رقم 82-80 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، على أنها: «تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو أملاك عقارية لقطعتين أو أكثر بغرض إقامة بنايات أيا كان تخصصها»<sup>1</sup>.

وبالاطلاع على المادتين 57 و58 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد اشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها من أجل تشييد البناية<sup>2</sup>.

### ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

من خلال التعاريف السابقة لرخصة التجزئة -المذكورة أعلاه-، نستنتج خصائصها المتمثلة فيما يلي:

-رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة قانونا، يهدف إلى تجزئة القطعة الأرضية بهدف تشييد بناية.

-رخصة التجزئة من القرارات الفردية القبلية في مجال العمران، حيث أنها تصدر قبل عملية البناء.

<sup>1</sup> - القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 06، 1982. (ملغى).

<sup>2</sup> - ضيف بن علي، المرجع السابق، ص 6.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

-رخصة التجزئة من المواضيع التي تتعلق بالنظام العام يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه في أي مرحلة من مراحل التقاضي، وبالتالي لا يجوز مخالفة أحكامها من طرف الأفراد أو الغير<sup>1</sup>.

-رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص المتحصل على ملكية الأرض أو مولكه، خلافا لرخصة البناء التي من الممكن منحها لأطراف أخرى<sup>2</sup>.

### ثالثا: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

تم عملية تسليم رخصة التجزئة وفق ثلاث إجراءات أساسية، تتمثل في: ضبط وثائق ملف طلب الرخصة، دراسة الملف من طرف الهيئة المختصة وأخيرا منح الرخصة من طرف السلطة المعنية. وسيتم التفصيل فيها كالتالي:

أ- مرحلة ضبط ملف طلب رخصة التجزئة: يُلزم القانون على المالك أو الوكيل للحصول على رخصه التجزئة أن يقدم طلبا مكتوبا إلى الجهة المختصة معززة بالوثائق المنصوص عليها في المادتين 8 و9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في جانفي 2015، والمتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والمعدل والمتمم<sup>3</sup>. ويحتوي طلب رخصة التجزئة العديد من الوثائق، منها وثائق تثبت صفته كمالك أو وكيل، وذلك من خلال:

- إما نسخة من عقد الملكية أو توكيل طبقا لأحكام القانون المدني الذي يكون في شكل رسمي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - جمال دوي بونوه، "الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصه البناء ورخصه التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، جامعة بن خلدون-تبارت، الجزائر، العدد 4، المجلد 2، ديسمبر 2018، ص: 53 و54.

<sup>2</sup> - عبد القادر شراي، حكيم عوام، سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريس- تيسمسيلت، الجزائر، 2019/2018، ص: 43 و44.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 71، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2020.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1795، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية،

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

-نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

كما يقدم صاحب الطلب مجموعه وثائق إدارية وتقنية، فتمثل الوثائق الإدارية في طلب موقع وفق نموذج محدد له يتضمن موضوعه مشروع لتجزئة أرض سواء كلها أو جزء منها. أما الوثائق التقنية المرفقة للطلب والتي تنجزها مكاتب دراسات جزائرية أو جزائرية أجنبية بعد دراسة معمقه، فتتكون من:

1\_تصميم للموقع على سلم مناسب فيسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

2\_التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 و1/5000.

3\_ توضح المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة، وتوضح أيضا طرق المعالجة المخصصة للتنقية المياه المرسب الصناعية من جميع المواد السائلة الصلبة الغازية المضرة بالصحة العمومية. تشتمل المذكرة على البيانات التالية:

العدد رقم 44، الصادرة بتاريخ 26 جوان 2005، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 31، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

1 - عبد العزيز عبدلي، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، 2017/2018، ص 39.

2 - تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، على أنه: "يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

-بنسخة من عقد الملكية،

- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،

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

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

- قائمة القطع المجزئة كل قطعه أرضيه منها.

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل.

- طبيعة الارتفاعات والأضرار المحتملة.

- دراسة مدى التأثير على المحيط عند الاقتضاء وغيرها من البيانات<sup>1</sup>.

**ب- مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة:** بعد وضع ملف الطلب أمام الشباك الوحيد، فإنه يقوم بدراسته عن طريق التحقيق بواسطة الهيئات المعنية، وفي حال تطابق الملف مع أحكام القانون والتنظيم المعمول بهما فإن الجهات الإدارية المختصة يتوجب عليها البث في الأمر عن طريق الموافقة، أما في حال عدم تطابق الملف مع أحكام القانون فإنها تصدر قرارا بالرفض أو التأجيل<sup>2</sup>.

**ج- تسليم رخصة التجزئة:** تُسلم رخصة التجزئة عند توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 20 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، مثل أن تخصص بعض المواقع المجهزة لبناء تجهيزات عمومية وبنائات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو إقامة محلات مهنية<sup>3</sup>.

وبعد توفر الشروط المذكورة يحظى طالب رخصة التجزئة بالموافقة على تسليمها، ويكون ذلك وفق مواعيد معينة من الجهة المختصة يمكن تحديدها كالاتي:

<sup>1</sup> - غنية سطوح، "رخصة التجزئة كأداة للتهيئة والتعمير"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي عبد الله مرسللي - تيبازة، العدد 3، سبتمبر 2017، ص: 285 و 286.

<sup>2</sup> - ضيف بن علي، المرجع السابق، ص 22.

<sup>3</sup> - فاطمة رزوق، ناريمان قابوس، النظام القانوني لرخصه التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي، الجزائر، 2021/2020، ص: 37 و 38.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

**1-** عندما تُسلم الرخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، يصدر قرارا متضمنا تسليم رخصة التجزئة في أجل شهرين من تاريخ إيداع الطلب.

**2-** إذا كان قرار تسليم الرخصة من وزير المكلف بالعمران، فإنها تسلم في ظرف ثلاثة أشهر.

يتم تبليغ قرار منح رخصة التجزئة لصاحب الطلب وأيضا لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية بنسخه من الملف وتوضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف وكيل الجمهورية.

تُحفظ نسخة من الملف لدى أرشيف الولاية ونسخة أخرى لدى السلطة المختصة التي سلمت الرخصة، ومنه يتم نشر قرار منح رخصة التجزئة لدى مكتب الحفظ العقاري تحت نفقه صاحب الطلب خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

### الفرع الثاني: الرقابة القبلية على أعمال البناء بواسطة رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء إحدى أهم القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية، التي يتم بموجبها تنظيم عمليات البناء، من خلال بسط الرقابة القبلية اللازمة. لذلك كان لزاما التطرق إلى تعريفها وخصائصها.

#### أولا: تعريف رخصة البناء

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء التي نذكر منها: "رخصة البناء هي الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".

وعرفها البعض أيضا، على أنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستؤدى تأخذ بعين الاعتبار القواعد الضرورية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير".

من خلال هاذين التعريفين نستخلص أن التعريف الأول لم يربط بين كل من الترخيص والبناء، أما التعريف الثاني فاعتبر كل تصرف سابق لأعمال البناء صادر من طرف السلطة الإدارية هو ترخيص بالبناء، لذلك يمكن تعريف رخصة البناء تعريفا جامعاً مانعاً، على أنها: "القرار الإداري الصادر عن

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

سلطة إدارية مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في إقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء، على أن يستوفي في ذلك قواعد التهيئة والتعمير ويحترمها<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فلم يعرف رخصة البناء، ليكتفي من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بالإشارة إلى: "أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة وحدد أعمال البناء الخاضعة لها فرخصه البناء هي قرار صادر من الإدارة موجه للأعمال البناء قصد التأكد من مشروعيتها وان طلب الرخصة غير مخالف للقانون"<sup>2</sup>.

تهدف رخصة البناء إلى الرقابة على احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما تعمل هذه الرخصة على ضمان ترتيبات المخطط العمراني، وهذا ما أكدته نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسلم ذلك<sup>3</sup>، ورغم أنه ألغى إلا أن المشرع حافظ على هذا المبدأ من خلال النصوص القانونية المنظمة للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والمعدل والمتمم.

كما تتيح رخصه البناء إمكانية إجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشبيدها والمساهمة في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني، وهي وسيلة تنظم وتطور النشاط العمراني<sup>4</sup>.

1 - الزين عزري، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد 3، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، ص: 11 و12.

2 - نور الهدى الذيب، النظام القانوني للرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير، مذكرة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه حمة لخضر - الوادي، الجزائر، 2015، ص: 13 و14.

3 - المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسلم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 26، 1991. (ملغى).

4 - سميرة معاشي، "أحكام رخصه البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، العدد 12، 2016، ص 162.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

هذا، وأكدت المادة 76 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بأنه لا يشرع في أعمال البناء إلا بعد الحصول على هذه الرخصة، حيث جاء فيها: «عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة...، يصدر المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة».

باستقراء كل من نصي المادتين 52 و53 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، قام المشرع بتحديد كل من النطاق الموضوعي والمكاني لرخصة البناء. حيث يتمثل النطاق الموضوعي فيما يلي:

- حالة تشييد بنايات جديدة.

- حالة تمديد بنايات الموجودة.

- حالة تغيير الحيطان الضخمة في بنايات المشيدة.

- حالة إنجاز جدار الصوت بغرض التدعيم والتسيير<sup>1</sup>.

أما النطاق المكاني، فقد نصت عليه المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حيث استبعدت بنايات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني من طلب رخصة البناء، وألزم توافق أشغال البناء مع أحكام التشريع الخاصة بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، على ما يلي: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن

<sup>1</sup> - علي عبد الرزاق، الرقابة على تراخيص البناء والهدم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور - الجلفة، الجزائر، 2021، ص 14.

<sup>2</sup> - علي عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 15.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

أشغالها تغيير: مشتتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكال الحامل للبنائة والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم".

### ثانيا: خصائص رخصة البناء

إن لرخصة البناء جملة من الخصائص التي تميزها عن الرخص الأخرى، وتتمثل أساسا فيما يلي:

أ- رخصة البناء قرار إداري صادر من الجهة الإدارية المختصة: ونعني بذلك أن الطبيعة القانونية لرخصة البناء تتلخص في كونها قرار إداري، وبالتالي يجب أن تستوفي كل عناصر القرار الإداري من حيث الشكل والموضوع والهدف والغاية من إصدار هذا القرار، والمتمثل إما في تشييد بناء أو تعديل بناء قائم<sup>1</sup>.

ب- رخصة البناء رخصة قبلية: إنه من الضروري طلب رخصة البناء أو الحصول عليها لمباشرة أعمال البناء، وإلا اعتبر البناء غير مشروع وللإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته<sup>2</sup>.

ج- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار: إن الحصول على رخصة البناء مرتبط بالضرورة، بملكية العقار سواء كان مبنيا أو غير مبني، وهو ما أكدته نص المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، التي نصت على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويخضع لرخصة البناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر- باتنة1، الجزائر، 2015، ص 140.

<sup>2</sup> - كريمة سليمان، الجوانب القانونية للأدوات التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص إدارة الجماعات المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه مولاي الطاهر - سعيدة، الجزائر، 2018، ص 32.

<sup>3</sup> - أنظر نص المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

د- تتضمن رخصة البناء على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم: إن تراخيص البناء لا تقتصر فقط على مجرد إنشاء بنايات جديدة، بل تتعدى أيضا إلى عمليات التعديل والتحسين في المباني القائمة، إذ لا بد من طلبها قبل الشروع في أي عملية من عمليات البناء أو التغيير في بناء قائم<sup>1</sup>.

### ثالثا: إجراءات تسليم رخصة البناء

قبل التعرف على الإجراءات التي يجب إتباعها للحصول على رخصة البناء، تجدر بنا الإشارة إلى شروط الحصول على هذه الرخصة، والتي تختلف باختلاف الشخص طالب الرخصة.

أ- صفة طالب رخصة البناء: يشترط أن يكون لطالب رخصة البناء علاقة بال عقار محل البناء، وذلك حتى يتسنى له تقديم طلب رخصة البناء. وهو ما سنوضحه فيما يلي:

1- مالك العقار: منح المشرع للشخص مالك العقار الحق في طلب رخصة البناء سواء كانت ملكيته له بالطرق العادية، ففي هذه الحالة يتوجب عليه تقديم عقد ملكية، أو كانت ملكيته للعقار اكتسبها بالتقادم فيقدم شهادة حيازة.

2- وكيل مالك العقار: يُمكن لمالك العقار أن يُوكل شخصا غيره ليقدم طلب الرخصة مع إلزامية تقديم وكالة قانونية كما هو منصوص عليه قانونا<sup>2</sup>.

3- المستأجر: استنادا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، فإنه يحق لمستأجر العقار سواء كانت قطعة أرض أو بناية أن يطلب رخصة البناء، ويجب عليه أن يتحصل مسبقا على ترخيص مكتوب من طرف المؤجر وإرفاقه في ملف طلب الرخصة، فيكون موضوع استغلال باسم المستأجر ولفائدته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 12.

<sup>2</sup> - سعاد مقلد، المرجع السابق، ص 32.

<sup>3</sup> - أنظر نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

4- الهيئة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية: يمكن لهذه الهيئة طلب رخصة بناء متعلقة بموضوع الترخيص كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العامة<sup>1</sup>.

ب- إجراءات طلب رخصة البناء: حدد المشرع الجزائري من خلال نصوص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، إجراءات الحصول على رخصة البناء، والتي تتمثل في تقديم طلب الحصول على رخصة البناء مع إرفاقه بالوثائق التي تثبت ملكية البناية أو حيازتها، كما لا يكفي هذا الطلب للحصول على رخصة البناء بل يجب كذلك تضمينه بملفات " ملف إداري، ملف متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني"<sup>2</sup>.

### 1- الملف الإداري في طلب رخصة البناء: يشمل الملف الإداري:

-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

- قرارات السلطة المختصة الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة<sup>3</sup>.

- شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنائات الوقفية ضمن أرض مجزئة برخصة التجزئة.

- لصاحب الطلب أن يبين أن أشغال البناء تخص بناية في حصة أو عدة حصص مع تزويد طلبه بتقديم كل الوثائق والبنائات التي تبين القوام.

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 12.

<sup>2</sup> - عائشة طيب، "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم 19/15 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة لونيبي علي-البليدة 2، الجزائر، العدد 07، ص 213.

<sup>3</sup> - شهرزاد عوابد، "سلطات الضبط الإداري في مجال البناء في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص 60.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

2- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: يتضمن الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، الوثائق الآتي

ذكرها:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخطط الكتلة على السلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 مربع، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 متر مربع، وتتعدى 500 متر مربع على سلم 1000/1 بالنسبة للقطعة الأرضية التي تتجاوز 5000 متر مربع، إذ يحتوي هذا المخطط على:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الحاجة.

- منحنيات المستوى ومساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطاع الأرضية.

- نوع طوابق البناء المجاورة وارتفاعها أو عددها<sup>1</sup>.

- ارتفاع البناء الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها تخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل

ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على القطعة الأرضية.

<sup>1</sup> - عبد الغاني عبان، "النظام القانون لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة الحاج لخضر-

باتنة 1، الجزائر، العدد 2، ص: 226 و 227.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي مساحة مشتملاتها عن 300 مربع، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 و 600 متر مربع.

وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية والواجهات بما فيها واجهات الأسيجة والمقاطع المشيدة.

- الصور الثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، مع توضيح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. كما يجب بيان الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم حذفها، والأجزاء المرعبة بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات والأشغال الكبرى<sup>1</sup>.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجازهما.

- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحرص عند الاقتضاء<sup>2</sup>.

### 3- الملف التقني: نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفيات تحضير

عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، على أن الملف التقني يشتمل على:

- باستثناء مشاريع البيانات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقه استقبال كل محل.

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.

<sup>1</sup> - عائشة طيب، المرجع السابق، ص 213.

<sup>2</sup> - شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 61.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

- وصف مختصر للهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكيميائها المضرّة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجود في المياه المستعملة والمصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

كما تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يبين من خلاله:

- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية.
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر المكونة للهيكل.

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

ومن ثم يُعد كل من المهندس المعماري والمهندس المدني مشروع الدراسات مع مراعاة التصاميم، والوثائق التي توضح موقع المشروع، التنظيم، حجمه، نوع الواجهات، مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

تُودع الملفات بعد موافقة المصالح المختصة للحصول على رخصة بناء في أجل لا يتعدى سنة (1) واحدة، وتجمع هذه الملفات وترفق بطلب رخصة البناء وتودع في ثلاث (3) نسخ بالنسبة للمشاريع البنائيات الخاصة بالسكنات الفردية، أما بالنسبة للمشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية على مستوى الهيئة المختصة - رئيس المجلس الشعبي البلدي - فتودع في ثمانية (8) نسخ.

في الأخير، يُسجل إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التأكد من الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه قانونا، ويوضح من خلاله نوع الوثائق بطريقة مفصلة على الوصل الذي أرفق المشرع نموذجا منه بالملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الرقابة القبلية على أعمال البناء بواسطة رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من ادوات التهيئة والتعمير ومن آليات الرقابة بحيث يتم اشتراطها كباقي الرخص لكونها تصدر بموجب قرار اداري مضمونه القيام بعملية عمرانية وفي هذا الفرع نتطرق لتعريف رخصة الهدم واهم خصائصها واجراءات تسليمها

#### أولا: تعريف رخصة الهدم

لم ترد تعاريف لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، إذ اكتفت أغلب النصوص القانونية المنظمة لمجال العمران بذكر نطاق منحها وإجراءاتها.

<sup>1</sup> - عائشة طيب، المرجع السابق، ص 216.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

بينما عرفها جانب من الفقه، على أنها: "ذاك القرار الإداري الذي يصدر من جهة مختصة والذي يمنح للمستفيد منه الحق في إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء يقع في مكان مصنف أو في طريق التصنيف"<sup>1</sup>.

كما تُعرف رخصة الهدم أيضاً، على أنها: "قرار إداري صادر من الجهة الإدارية المختصة قصد هدم بناية ما، كلياً أو جزئياً متى كانت البناية محمية بإحدى أنظمة حماية التراث الثقافي"<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى مختلف التعريفات الفقهية، نجد أن أغلبية التعريفات تُجمع على أن رخصة الهدم بمثابة وثيقة إدارية يتم تسليمها على شكل قرار إداري من الجهة المختصة، حيث لا تُشترط فقط في البنائات المحمية بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>3</sup>، بل تُشترط أيضاً في حالة البنائات الأيلة للانهيار.

إن رخصة الهدم إذا، إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية والجزئية للبنائات التي تتواجد في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية<sup>4</sup>، ولها دور بالغ الأهمية يكمن في كونها تمثل حماية للبنائات المجاورة وحق الجوار، كما يُمنح حق تعويض المتضررين في حال عدم وجودها<sup>5</sup>.

1 - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 274.

2 - راضية بودية، "رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لوئيسي علي-البليدة 2، الجزائر، العدد 10، ص 115.

3 - القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 44، 1998.

4 - منصف عباس، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945-قائمة، الجزائر، 2022/2021، ص ص: 64 و65.

5- الزهرة أولاد المختار، نذير هوصاوي، الهدم ومنازعاتها في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2023/2022، ص 11.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

ثانيا: خصائص رخصة الهدم: تختلف رخصة الهدم عن غيرها من عقود التعمير التي نظمها المشرع الجزائري، وبالتالي فهي تختص بمجموعة من الخصائص المميزة لها، نوردتها فيما يلي:

أ- رخصة الهدم قرار مضمونه إزالة جزء من البناية أو كلها: فعندما يتم محو أثر البناء القائم تعتبر إزالة كلية أو جزء منه متى كان هذا الجزء يؤثر على مجموع البناء، بينما لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذف لبعض الزوائد من البناء فهذا يسمى تعديل وتحسين لا هدم<sup>1</sup>.

ب- رخصة الهدم تتمتع بالطابع العام: وذلك عائد لكون رخصة الهدم ملزمة لجميع الأشخاص للحصول عليها قبل عملية هدم البناية سواء كان كلياً أو جزئياً.

ج- رخصة الهدم تتميز بالطابع الخاص: ذلك لأنها تفرض على مناطق حددها المشرع في نص المادة 46 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، التي جاء فيها: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، طبقاً للأحكام التشريعية التي تُطبق عليها".

د- رخصة الهدم ذات طابع مسبق: ذلك أنه لا يجوز القيام بأي عملية هدم دون الحصول على رخصة الهدم مسبقاً، وهذا ما نص عليه المشرع صراحة في نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، على أنه: "تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقاً

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 22.

على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه<sup>1</sup>.

### ثالثا: إجراءات تسليم رخصة الهدم

تمر إجراءات تسليم رخصة الهدم أولا بمرحلة طلب رخصة الهدم، ومن ثم تُسلم رخصة الهدم لطالبتها. وسنوضح ذلك فيما يلي:

أ- **طلب رخصة الهدم:** يتم تقديم طلب رخصة الهدم من طرف طالبتها، موقعا عليه إلى المصالح المختصة. وقد حدد نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، الأشخاص الذين يمكنهم تقديم هذا الطلب، وهم<sup>2</sup>:

- **مالك البناية:** بحيث يجب عليه إثبات ملكيته إما بعقد ملكية أو شهادة حيازة، ذلك حسب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري.

- **الوكيل:** يكون ذلك عن طريق وكالة رسمية بموجب أحكام القانون المدني المعدل والمتمم في حال ما إذا كان المالك أو الموكل شخص طبيعي، أما إذا كان شخص معنوي فعليه إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي.

والجدير بالذكر أنه في كل الأحوال من الضروري تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - منصف عباس، المرجع السابق، ص 71.

<sup>2</sup> - أمينة ركاب، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، الجزائر، العدد 4، 2017، ص 106.

<sup>3</sup> - محي الدين بربيع، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، الجزائر، العدد 05، 2018، ص 106.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

وعليه يقدم الطلب للبلدية التي يقع فيها العقار المبني المراد هدمه على يد المالك، أو موكل، أو الهيئة المستعملة للأرض<sup>1</sup>.

**ب- دراسة طلب الترخيص بالهدم والتحقق منه:** بعد تقديم طلب رخصة الهدم مرفقا بالملف في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع البناء، في المقابل يُمنح لطالب الرخصة وصل إيداع مؤرخ في نفس اليوم الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتم تحضير طلب رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء في مدة أقصاها شهر واحد من تاريخ إيداع الملف<sup>2</sup>.

**ج- إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم:** إن الجهة المخول لها إصدار رخصة الهدم قد حصرها المشرع الجزائري في رئيس المجلس الشعبي البلدي ذلك بعد استشارة الشباك الوحيد الموجود على مستوى البلدية، وهذا ما أكده نصي المادتين 68 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

ومنه استبعد المشرع الوالي والوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص، فلا يجوز إصدار رخصة الهدم من أي جهة أخرى غير المجلس الشعبي البلدي، وإلا يكون القرار مشوب بعيب عدم الاختصاص والذي يعتبر من النظام العام، وذلك خلافا لرخصة البناء والتجزئة، فرخصة الهدم تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره من الهيئات الأخرى.

وباعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة الوحيدة المختصة بإصدار رخصة الهدم، فإن القرار الذي يتعلق بالبحث في طلب الهدم، يكون:

<sup>1</sup> - عائشة بركان، حماية البيئة في ظل قوانين التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية والإدارية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي-تيسمسيلت، الجزائر، 2015، ص 53.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق علي، المرجع السابق، ص 20.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

- إما قبول طلب رخصة الهدم وذلك عند توفر الشروط القانونية التي تجيز القيام بإجراءات الهدم فلا يكون أمام رئيس مجلس الشعبي البلدي أي عذر للرفض خاصة عندما يكون الهدم هو الحل الأمثل للحد من انهيار البناية<sup>1</sup>، وفي حال الموافقة تصدر رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

- أو إصدار قرار عدم منح رخصة الهدم، ويكون هذا القرار معللا بسبب رفضه، وذلك بمفهوم نص المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

- أما في حال لم يتم الرد على صاحب الطلب بعد انتهاء المدة المحددة، ولم يصدر رئيس المجلس الشعب البلدي قراره لا بالقبول أو بالرفض وهو ما عبر عنه المشرع "بالسكوت"، أجاز له هذا الأخير بموجب نص المادة 82 من المرسوم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والمعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، تقديم طعن لدى الولاية التابعة لها البلدية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، وعلى هذه الجهات إصدار قرار إما بالرفض أو بالقبول مبرر في مدة أقصاها خمسة عشرة (15) يوما.

والجدير بالذكر، أن المشرع الجزائري قبل تعديل نص المادة 82 من المرسوم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كان في حال لم يتم الرد على صاحب الطلب بعد خمسة عشرة (15) يوما، يجوز له تقديم طعن مرة أخرى لدى وزارة العمران، غير أن المشرع بتعديل المرسوم سنة 2020 جعل عدم رد الولاية المعنية في الأجل المحدد آخر طريق للطعن، ومنح إمكانية الاتجاه إلى الجهات القضائية المختصة مباشرة.

<sup>1</sup> - أمانة ركاب، المرجع السابق، ص 110.

### المطلب الثاني: الرقابة على أعمال البناء بواسطة الشهادات الإدارية

إضافة إلى آليات الرقابة السالفة الذكر-رخص التعمير-، حاول المشرع الجزائري فرض نوع آخر من الرقابة على النشاطات العمرانية والذي يكمن في الشهادات الإدارية التي تشكل عنصرا أساسيا في الحد من التجاوزات الواقعة على العمران. وتقتصر هذه الشهادات على كل من شهادة التعمير (الفرع الأول)، وشهادة التقسيم (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الرقابة على أعمال البناء بواسطة شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير أداة أساسية لمباشرة عملية البناء تضرا لما تحمله من أهمية بالغة ودورها الرقابي في مجال العمران سنتطرق في هذا الجزء لتعريف واجراءات تسليم شهادة التعمير.

#### أولا: تعريف شهادة التعمير

عرف العديد من الفقهاء شهادة التعمير، على أنها: "وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا، أو معنويا بطلب منه، دعاية حقوق الفرد على علم من أمره، إذا أراد التصرف الأرض".

وعرفها البعض أيضا، على أنها: "وثيقة تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المراد إنجازها والتي تنزع فيها الملكية من أجل المنفعة العامة"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - مفيدة زواش، رمة امزالي، آليات وهيئات الرقابة على النشاط العمراني، مذكرة ماستر، تخصص التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي-برج بوعرييج، الجزائر، 2022، ص 40.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

كما عرفها التشريع من خلال نصي المادتين 51 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، والمادة 02 في الفقرة الثانية منها من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

إذا فشهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من قبل الجهات الإدارية التي تبين وضعية صاحب الحق في البناء والعقار أو القطعة الأرضية المعنية، وتسلم هذه الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يتبين لنا من خلال ما تقدم ذكره، أن لشهادة التعمير عدة خصائص، نذكر أهمها:

- وثيقة إدارية صادرة عن المجلس الشعبي البلدي، فهي خاضعة لأحكام القانون العام في نظامها ويفصل في منازعاتها القضاء الإداري.

- شهادة التعمير تمثل بطاقة تبين كل اتفاقات القطعة الأرضية التي سيشهد البناء عليها.

- تمنح شهادة التعمير من أجل ضمان الحماية القانونية عند الانتفاع بالأرض، والحد من مواجهة السلطات الإدارية عند البناء المخالف لمخطط شغل الأراضي "POS" والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU"<sup>3</sup>.

1 - تنص المادة 51 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على أنه: " يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية".

2 - تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، على أنه: " في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والاتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية...".

3 - فاطيمة حمادو، "الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير"، مجله التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، الجزائر، العدد 1، 2017، ص 55.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

- تُبين شهادة التعمير أنظمة التهيئة العمرانية المطبقة على القطعة الأرضية، كما تعمل أيضا على برمجة أعمال البناء التي يود المالك إنجازها<sup>1</sup>.

### ثانيا إجراءات تسليم شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير لكل شخص معني بعد دراسة طلب من الجهات المعنية، ويظهر ذلك في الخطوات التالية:

أ- **طلب شهادة التعمير:** تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، على أن: "... يُودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يُسلم في اليوم ذاته...". ويجب أن يتضمن طلب شهادة التعمير البيانات الآتية:

- طلبا خطيا مضميا من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض.

- تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

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

ومن ثم يُدرس هذا الطلب، ويسلم حسب نفس الأشكال القانونية المتعلقة برخصة البناء والمنصوص عليه ضمن المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مفيدة زواش، ريمة امزالي، المرجع السابق، ص71.

<sup>2</sup> - رمزي عز الدين، يوسف قيراطي، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 - قالمة، الجزائر، 2017، ص 48.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

ب-الجهة المصدرة لشهادة التعمير: نصت المادة 03 في فقرتها الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، على أنه: "تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

وعليه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة المعنية بإصدار شهادة التعمير، وذلك إما بصفته ممثلاً للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، أو ممثلاً للولاية في حال عدم وجود مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

والجدير بالذكر، أنه من نص المادة 03 المذكورة أعلاه، أن المشرع الجزائري أضاف وثيقة أخرى وهي بطاقة المعلومات، لكنها لا تحل محل شهادة التعمير يتم الحصول عليها بنفس إجراءات الحصول على شهادة التعمير<sup>2</sup>.

ويخول لصاحب طلب شهادة التعمير في حالة عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له، أو في حال سكوت السلطة المختصة، خلال الآجال المحددة أن يطعن سلمياً ويودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، على أن يُحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوماً، ومن ثم عند فوات هذه الآجال دون تلقيه رداً يمكنه اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: شهادة التقسيم

وهي مرحلة ضرورية على مالك العقار الجواز بها فتعتبر شهادة التقسيم الاداة التي تسمح للشخص بتقسيم عقاره من خلال دراستنا لها نتطرق لتعريفها واجراءات تسليمها.

<sup>1</sup> - مفيدة زواش، ريمة امزالي، المرجع السابق، ص 43.

<sup>2</sup> - أمال حمودي، لمياء هواري، آليات رقابة الإدارة على قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريش، الجزائر، 2020، ص 42.

<sup>3</sup> - أنظر نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

### أولاً: تعريف شهادة التقسيم

لم يعط المشرع الجزائري تعريفاً لشهادة التقسيم، بل اكتفى بالإشارة إليها من خلال نص المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي تنص على: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام...".

عرف الفقه شهادة التقسيم، على أنها: "وثيقة إدارية تمنح من خلال قرار إداري توضح فيه إمكانية تقسيم العقار المملوك المبني إلى قسمين أو عدة أقسام"<sup>1</sup>.

ومن خلال هذين التعريفين نستخلص أن شهادة التقسيم، هي: "شهادة تخص العقارات المبنية حيث ألزم المشرع مالك البناية الذي يريد إحداث حصص مستقلة، إعلام الإدارة بما ينوي فعله مستوفياً لكافة الشروط الشكلية المنصوص عليها قانوناً لضمان تجنب الأضرار للمعني"<sup>2</sup>.

### ثانياً: الإجراءات تسليم شهادة التقسيم

تمر إجراءات تسليم شهادة التقسيم بثلاثة (3) مراحل أساسية، تتمثل أولاً في تقديم طلب شهادة التقسيم، ومن ثم دراسته (ثانياً) حتى نصل في الأخير لتسليم هذه الشهادة (ثالثاً).

**أ- تقديم طلب شهادة التقسيم:** اشترط المشرع الجزائري مجموعة شروط لتقديم طلب شهادة التقسيم، نذكر منها:

**1- الشروط المتعلقة بصاحب العقار:** أقر المشرع الجزائري مجموعة وثائق إدارية تتمثل في طلب صاحب الحق، وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، ضمن نص المادة 34 منه، التي تنص على: "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يُرفق نموذج منه بهذا المرسوم.

<sup>1</sup> - رمزي عز الدين، يوسف قيراطي، المرجع السابق، ص 50.

<sup>2</sup> - عادل عميرة، المرجع السابق، ص 28.

ويجب على المعني أن يدعم طلبه:

- إما بنسخة من عقد الملكية،

- وإما بالتوكيل، طبقاً لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،

- وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك والموكل شخصاً معنوياً<sup>1</sup>.

## 2- الشروط المتعلقة بال عقار موضوع الطلب: يُقدم الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة في

شكل ملف يحتوي على الوثائق الإدارية المذكورة في نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، من وثائق تقنية التي تبين محل انسجام الطلب مع قواعد العمران المتمثلة في تصاميم الموقع ومعرفة مساحة القطعة الأرضية وكيفية استغلالها<sup>1</sup>.

## ب-دراسة طلب شهادة التقسيم: بعد إيداع الطلب لدى الجهات الإدارية المختصة في خمس

(5) نسخ، واستلام الوصل بعد اكتمال جميع الوثائق الإدارية، تتم دراسة طلب شهادة التقسيم من الجهات المختصة بذلك، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أوكل المشرع مهمة تجهيزها على مستوى الشباك الوحيد للبلدية<sup>2</sup>.

## ج- تسليم طلب شهادة التقسيم: أوكل المشرع الجزائري مهمة تسليم شهادة التقسيم لرئيس

المجلس الشعبي البلدي، بصفتهم ممثلاً للبلدية، وأيضا للوالي المختص إقليمياً إذا تعلق الأمر بالمنشآت والبنائيات المنشأة لحساب الدولة أو الولاية، وللوزير المكلف بالتعمير إذا تعلق الأمر بمشاريع هيكلية قاعدية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

<sup>1</sup> - سارة عبايدية، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم 15 19"، مجله تشريعات التعمير والبناء، جامعة تبسة، العدد 3، سبتمبر 2017، ص ص 209-210.

<sup>2</sup> - أنظر نصوص المواد 36-38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

## الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

---

وبعد التأكد من صحة ملف شهادة التقسيم واستيفائه لجميع الشروط تقوم الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم بمنحها لصاحب الحق في شكل قرار إداري، كما يمكن لها رفض تسليم الشهادة علما أنه يجب أن يكون الرفض معللا، يبلغ لصاحب الطلب في شكل قرار إداري<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - حنان هدى، جوادي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة-بجاية، الجزائر، 2017/2018، ص: 25 و26.

### خلاصة الفصل الأول

نستخلص من كل ما تم ذكره، أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لمجموعة من الرخص والشهادات العمرانية الإدارية، بهدف تمكين الإدارة من أداء مهامها الرقابية واعتماد في ذلك على مجموعة من التوجهات، كما فرض احترام أدوات التهيئة والتعمير، والمخططات الوطنية والجهوية والمحلية، وضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني والتي تعتبر في جوهرها قرارات إدارية وتلعب هذه الآليات الرقابية السابقة الذكر دورا هاما وبارزا في حماية النظام العام العمراني البيئي والجمالي.

## الفصل الثاني

الرقابة البعدية على أعمال

البناء في التشريع الجزائري

اعتمد المشرع الجزائري آليات للرقابة القبليّة على أعمال البناء والتعمير، والتي تمثلت في المخططات التي اعتمدها لتنظيم جميع أشغال البناء المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (POS)، وكذا رخص وشهادات التعمير المنظمة لعملية البناء، إلا أن هذه الرقابة القبليّة لعمليات البناء لم تكن بالقدر الكافي، خاصة في ظل التجاوزات الواقعة على أرض الواقع، ما جعل المشرع الجزائري يعتمد آليات جديدة للرقابة، لكن هذا النوع من الرقابة يعتمد على الرقابة البعدية على أعمال البناء، وذلك بغرض التحقق من مدى مطابقتها للمخططات والرخص والشهادات الممنوحة لها. وسنفضل في هذا النوع من الرقابة من خلال:

- المبحث الأول: أجهزة الرقابة البعدية على أعمال البناء في التشريع الجزائري.

- المبحث الثاني: آثار الرقابة البعدية على أعمال البناء في التشريع الجزائري.

## المبحث الأول: أجهزة الرقابة الإدارية البعدية على أعمال البناء

تضمن أجهزة الرقابة الإدارية في مجال التعمير احترام قواعد التعمير والبناء الذي نص عليها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث تُعد الرقابة اللاحقة لأعمال البناء بمثابة الضابط المنظم لكافة الأنشطة العمرانية، لذلك أوكل المشرع لهيئات معينة، مهمة الحفاظ على النظام العمراني، وكذلك خول لجهات إدارية مختصة متجسدة في شكل أعوان سلطة ممارسة الرقابة على عملية البناء. وهذا ما سنتطرق إليه من خلال التطرق إلى الهيئات المكلفة بالحفاظ على النظام العمراني (المطلب الأول)، وكذا التطرق إلى بيان الأعوان المكلفين قانونا بالرقابة على أشغال البناء (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: الهيئات المكلفة بالحفاظ على النظام العمراني

خول المشرع الجزائري لمجموعة من الهيئات الإدارية ممارسة الرقابة على العمليات العمرانية كالبناء، والهدم، وغيرها، إن هذه تحظى بأهمية بالغة ودور فعال في الحفاظ على النظام العمراني والسعي إلى تطبيق قواعد التهيئة والتعمير. ومن بين هذه الهيئات رئيس المجلس الشعبي البلدي (الفرع الأول)، واللجان الخاصة المكلفة بالمراقبة على التهيئة والتعمير (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة على أعمال البناء

إن للمجلس الشعبي البلدي دورا هاما في ممارسة الرقابة اللاحقة أو البعدية على أشغال البناء، وقد حرس المشرع الجزائري على تحميله مسؤولية تنظيم حركة التعمير وفق ما أقره القانون ومرافقة كل بناء يقع على إقليم بلديته<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - فاطيمة حمادو، المرجع السابق، ص 36.

ويعد رئيس المجلس الشعبي البلدي الممثل القانوني للبلدية والولاية ويتأسس المجلس الشعبي البلدي ويشرف على اجتماعاته، فهو يشارك في المراسيم التشريعية والتظاهرات الرسمية، ومن بين مهامه أيضا الرقابة على الأعمال المتعلقة بالعمران<sup>1</sup>.

وباعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المسؤول الأول للبلدية فالصلاحيات المخولة للبلدية يتوقف القيام بها على شخصه، فهو يعمل على تمثيل الدولة والبلدية في آن واحد ويسهر على تطبيق القانون<sup>2</sup>.

فقد منح القانون لرئيس المجلس الشعب البلدي وبموجب الصلاحيات الرقابية التي يمارسها على أعمال البناء مجموعة من الأدوات التي تساعد على القيام بمهامه، وهي كالآتي:

#### أولا: متابعة الأعمال أثناء التنفيذ

يلتزم الشخص المرخص له أو صاحب المشروع بإعلام الجهة الإدارية المختصة لكي تتمكن من ممارسة اختصاصها الرقابي على أعمال البناء، ممثلة في ذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا محددًا في ذلك تاريخ البدء في عملية البناء<sup>3</sup>. وتمارس الإدارة رقابتها من خلال:

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دون دار نشر، الجزائر، 2014، ص 10.

<sup>2</sup> - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر، الجزائر، ص 385.

<sup>3</sup> - فارس بن حميدة، مصطفى بن الشيخ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف- المسيلة، الجزائر، 2017، ص 55.

أ-التزام المرخص له بالإعلام عن افتتاح الورشة: نصت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، على أنه: " يضع المستفيد من الأشغال، خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب للإهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال".

من خلال نص المادة المذكورة أعلاه، نستخلص أن الهدف من وضع هذه اللافتة هو إعلام المسؤولين عن تطبيق قواعد التعمير كما تسهل إمكانية الاطلاع على كافة المعلومات الخاصة بالترخيص الممنوح<sup>1</sup>.

ب-القيام بالزيارة الميدانية: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بزيارة كل البنايات التي تكون في طور الإنجاز من خلال معاينة المخالفات الواردة على قوانين التهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

فقد نصت المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب نص المادة 06 من القانون رقم 04-05، على أنه: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت"<sup>3</sup>.

ويتجسد محل الالتزام في زيارة المباني الجاري تشييدها وتفقدتها ومراقبه كيفية إنجاز الأشغال، كما أجاز المشرع الجزائري بموجب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في

<sup>1</sup> - هاني صهيب، المرجع السابق، ص 56.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوما للنشر، الجزائر 2009، ص 65.

<sup>3</sup> - القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت 2004.

مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة<sup>1</sup>، لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن تكون هذه الزيارة في أي وقت حيث يلتزم هذا الأخير بإعداد جدول زمني للزيارات المقررة للورشات والأشغال، إذ يبلغ بموجب نسخة من هذا الجدول إلى كل من الوالي ومدير التعمير المختص إقليميا، كما منح المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي إمكانية تسخير أعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة<sup>2</sup>.

وتجدر الإشارة، إلى أنه بعد أن كانت الزيارات التفقدية اختيارية بموجب نص المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإنها أصبحت بعد التعديل إلزامية، ومن ضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>.

**ج- الحق في طلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء:** نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، على أن: " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة، أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:

- التصريح بفتح الورشة،
- رخصة البناء،
- رخصة الهدم، عند الاقتضاء".

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 06، الصادرة بتاريخ 5 فيفري 2006.

<sup>2</sup> - تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المذكور أعلاه، على أنه: " يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوق بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة".

<sup>3</sup> - صابر بن صالحية، آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، فرع القانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1، الجزائر، 2017، ص 110.

وبخصوص رخصة الهدم فيمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي طلبها استنادا لصلاحيه الرقابة الممنوحة له في حالات اقتضاء واستصدار رخصة الهدم<sup>1</sup>.

### ثانيا: متابعة الأشغال عند انتهائها

ألزم المشرع الجزائري صاحب المشروع إعلام الإدارة بانتهاء أشغال البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 56 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بأثناء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

**أ- التصريح بانتهاء الأشغال:** يسلم المستفيد من رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي في مدة ثلاثين (30) يوما من انتهاء الأشغال، تصريحاً في (2) نسختين يشهد على انتهاء أعمال البناء، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإجراء عملية المطابقة لأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>2</sup>.

**ب- تسليم شهادة مطابقة:** تُعرف شهادة المطابقة، على أنها: "الوثيقة الإدارية التي تمنحها السلطات الإدارية المختصة، تجسد من خلالها الرقابة البعدية في مجال البناء فهي أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى المنجز وفقا لرخصة البناء والغرض المشيد من أجله"<sup>3</sup>.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً يخطر فيه المستفيدين من رخصة البناء لإجراء المراقبة في أجل ثمانية (08) أيام قبل اجتماع اللجنة المتكونة من المؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي

<sup>1</sup> - فارس بن حميدة، مصطفى بن الشيخ، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف- المسيلة، الجزائر، 2017، ص 38.

<sup>2</sup> - تسعديت بالول، جوهر حساني، المرجع السابق، ص 51.

<sup>3</sup> - زليخة دردوري، النظام القانوني للشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانوني إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، الجزائر، 2014، ص 9.

البلدي، ومصصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين على المصالح المعنية الأخرى بغرض التدقيق في مطابقة ما تم إنجازه مع ما هو منصوص عليه في رخصة البناء<sup>1</sup>.

### ثالثا: الأمر بالهدم في حق صاحب البناء المخالف

منح المشرع بموجب نص المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، للرئيس المجلس الشعبي البلدي إمكانية هدم البناء المنجز دون رخصة وذلك وفق جملة من الشروط أهمها:

- إلزامية تحرير محضر مخالفة من قبل العون المؤهل قانون وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي رسالة في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

- إلزامية إصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام المحضر<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: اللجان الخاصة المكلفة بالرقابة على التهيئة والتعمير

قام المشرع الجزائري بإسناد مهمة تفعيل قوانين العمران وكذلك تطبيقها على المخاطبين بها إلى لجان خاصة وظيفتها الحفاظ على النظام العام العمراني ومراقبته بكل أبعاده، والرقابة على استغلال واستعمال الأراضي بطريقة قانونية، ومراقبة مدى انسجام هذا الاستغلال مع القواعد والقوانين المعمول بهما. نجد عدة أنواع من اللجان الخاصة نذكر منها:

#### أولاً: لجنة مراقبة قرارات التعمير

نصت المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على أنه: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، وتدعى في صلب النص "اللجنة".

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 1، الجزائر، 2012، ص 125.

<sup>2</sup> - فاطيمة حمادو، المرجع السابق، ص 39.

بمفهوم نص المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن اللجنة تكلف بمهام، تتمثل فيما يلي:

- مراقبة أشغال طبقا للرخص المسلمة،

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

ويرأس هذه اللجنة إما الوزير المكلف بالعمران، أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم، حسب الحالة.

### ثانيا: اللجنة التقنية للرقابة على أعمال البناء

أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 86\_213، وهي جهاز يتبع وزارة السكن الموجودة في كل ولاية، تكمن مهمتها في المصادقة على التقنية التنظيمية للبناء كما تسهر هذه الأخيرة على احترام القواعد التقنية للبناء، ومراقبة الأعمال ومدى تطابقها مع المخططات المصادقة عليها وهذه اللجنة لا تقوم بالرقابة التقنية إلا عند إعلامها بذلك، ولا يجب عليها القيام بمهمة الرقابة من تلقاء نفسها، ومهمتها تقتصر فقط على المنشآت العمومية<sup>1</sup>.

### ثالثا: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشية الجهوية

أ- المفتشية العامة للعمران والبناء: تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 17 نوفمبر 2008، حدد هذا المرسوم مهامها وتنظيم عملها وتدرج مهامها ضمن إطار تدعيم الرقابة من خلال تنظيم هذه الهياكل الغير ممركزة، تسهر هذه المفتشية على تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وكذلك حماية الإطار المبني ، وتتولى حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المهام الآتية:

<sup>1</sup> - هاني صهيب، المرجع السابق، ص ص: 60 و 61.

-التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالبناء والتعمير، وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير اللازمة لتحسين فعاليتها وعملها.

-القيام دوريا بتقييم تدابير وأعمال الرقابة، والتفتيش التي تقوم بها المصالح العمرانية المؤهلة لهذا الغرض.

-اقتراح كل الإجراءات القانونية التي تعزز عمل الدولة في مجال الرقابة على أعمال البناء والعمران.

-تسيير البطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران<sup>1</sup>.

-حماية المنشآت المبنية على المستوى المركزي بمقتضى التنظيم المعمول به.

تتولى المفتشية العامة للبناء والتعمير كل مهمة أسدت إليها من طرف الوزير المكلف بالعمران، كما يديرها مفتش عام يعين طبقا للتنظيم المعمول به، يساعده أربعة مفتشين يعينون طبقا للتنظيم المعمول به، تحدد مهامها من طرف الوزير المكلف في العمران باقتراح من المفتش العام<sup>2</sup>.

تقوم المفتشية العامة بمهامها في شكل برنامج سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران ليقوم هو الأخير بالمصادقة عليه، وتعتبر هذه من المهام العليا للدولة ويتم دفع مرتبها حسب وظيفة مفتش عام في الوزارة.

<sup>1</sup> - فارس بن حميدة، مصطفى بن الشيخ، المرجع السابق، ص: 40 و 41.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 41.

المفتشية الجهوية طبقا للمرسوم التنفيذي 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، وهي مصلحة خارجية للوزارات تكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني وتكلف على مستوى كل ولاية تابعة لاختصاصها الإقليمي<sup>1</sup>.

ونشير إلى أن المفتشية الجهوية مقسمة إلى تسعة (9) مفتشيات وهي: وهران، سيدي بلعباس، بشار، الجزائر، الشلف، الجلفة، ورقلة، عنابة وقسنطينة<sup>2</sup>.

#### رابعاً: لجنة الهندسة المعمارية

نظم المشرع الجزائري لجنة الهندسة المعمارية، حيث بموجب نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 94-07 المؤرخ في ماي 1994، اعتبرها هيئة تنشأ على مستوى كل ولاية وتسمى بلجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني. كما أكد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 36 من نفس المرسوم السالف الذكر، على أن هذه اللجان هي لجان استشارية، حيث تستشار في المسائل المتعلقة بالبناء والتعمير والهندسة المعمارية والمحيط المبني، ومن خلال مهامه يتضح أنها لا تملك سلطة القرار بتسلط العقوبات<sup>3</sup>.

تشكل هذه اللجنة طبقاً لنص المادة 36 من نفس المرسوم التنفيذي، من ممثلي الدولة وممثلين جماعة المحلية، وكذا ممثلي الجمعيات المهنية أو أشخاص مؤهلين في مجال التهيئة والتعمير، الكل في حدود الثلث.

1 - سمية قبائلي، فوزية شكرو، الرقابة الإدارية لقواعد التعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945-قلالة، الجزائر، 2021/2020، ص 44.

2 - مفيدة زواش، ريمة امزالي، المرجع السابق، ص 63.

3 - فارس بن حميدة، مصطفى بن الشيخ، المرجع السابق، ص 43.

كما نصت المادة 37 من نفس المرسوم التنفيذي، على تحديد القوانين الأساسية للجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني ومواردها وتكوينها وكيفية تعيين أعضائها عن طريق التنظيم. وتشكل هذه اللجنة من:

-المدير الولائي المكلف بالتعمير.

-المدير الولائي المكلف بالثقافة.

-ثلاثة منتخبين محليين يعينهم الوالي.

-ممثل نقابي لمجلس نقابة المهندسين المعماريين.

- اثنين ممثلين جمعيات المهتمين بالحفاظ على التراث المعماري وحماية البيئة المبنية ورفع قيمتها.

ونشير إلى أنه، في مجال حماية التراث المعماري تتولى اللجنة المهام التالية:

- التعريف بالتراث المعماري.

-المساهمة في المصالح الخارجية للوزارات المكلفة بالهندسة المعمارية والثقافية والجماعات المحلية

بإعداد دفاتر تختص لحماية التراث المعماري.

-رفع قيمة الخصائص المحلية المعمارية.

-مساعدة الجمعيات في تكوين ملفات الاقتراحات المتعلقة بتضييق الموقع.

-مساعدة الإدارة والجماعات المحلية المتكفلة بمجال البناء وإعلامها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - فارس بن حميدة، مصطفى بن الشيخ، المرجع السابق، ص 43.

### خامسا: الوكالة الوطنية للتعمير

تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 09-344 وتعتبر هذه الأخيرة مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع في الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتخضع الوكالة الوطنية للتعمير لقواعد الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير.

تكون الوكالة الوطنية للتعمير تحت إشراف وزير السكن والعمران، يكون مقرها بالجزائر ويمكن تحويله لأي مكان من التراب الوطني حسب الأشكال نفسها<sup>1</sup>.

ومن مهام الوكالة الوطنية للتعمير، ما يلي:

- المساهمة في المجال التقليدي الجماعات في ميدان إزالة السكن الهش.
- التعاون في مجال المبادرة والتنفيذ أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني والجهوي أو المحلي في ميدان التعمير والتدخل في الأنسجة العمرانية.
- اقتراح على السلطة الوطنية كل تنظيم يرتبط نشاطها.
- القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع بالبنائة ذات الصلة بمجال نشاطها.
- إعداد ودراسة المخططات العمرانية.
- القيام بكل دراسة ذات صلة بالتطوير المجمعات والمناطق الريفية.
- القيام بدراسة أشغال التهيئة بالاتصال مع الهيئات والمنظمات المعنية.

<sup>1</sup> - مفيدة زواش، ريمة امزالي، المرجع السابق، ص 68.

- إعداد جميع الدراسات التي تهدف إلى حجز الأراضي الضرورية للمشاريع الخاصة للدولة والجماعات المحلية والهيئات المهتمة.

- إعداد المعايير التقنية الضرورية للتنفيذ البرامج والتوجيهات في مجال التعمير<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الأعدان المكلفون قانونا بالرقابة على أشغال البناء

تلعب الرقابة على أعمال البناء وال عمران دورا هاما للحد من المخالفات المرتكبة في مجال التعمير، ولذا فإن المشرع يتحمل مسؤولية في رصد مخالفات التعمير من طرف الأشخاص المرتكبين لها، هذا في إطار ظاهرة التعدي على الأنظمة والتشريعات المعمول بها.

فقد خول المشرع الجزائري في هذا المجال عدة أجهزة للرقابة من بينها الأعدان المؤهلون للرقابة على أعمال التهيئة والتعمير. في هذا المطلب سندرس تشكيلة الأعدان ( الفرع الأول ) ، والإجراءات التي يتخذها المشرع في حال وقوع مخالفات في ميدان البناء والتعمير (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تشكيلة الأعدان المكلفون بالرقابة على أعمال البناء

تلعب الرقابة في مجال التعمير دورا هاما ذلك لخصوصية قواعدها وطابعها التقني المعقد، ولكي لا يتم التعدي على الأنظمة والتشريعات المرتبطة بال عمران خول المشرع مهمة معاينة مخالفات التعمير لأشخاص مختصين، ويتمثلون في الأعدان المؤهلين قانونا للبحث عن هذه الأخيرة لدرائتهم واختصاصهم في مجال التعمير، من ناحية المهام والاختصاصات الموكلة لهم<sup>2</sup>.

كما منح المشرع الجزائري ضمن نص المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، للأعدان المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضارية التي تنشط في حدودها الإقليمية، بحيث يجب عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات

<sup>1</sup> - فارس بن حميدة، مصطفى بن الشيخ، المرجع السابق، ص: 44 و45.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 45.

التي يتم إنجازها، للقيام بالفحص والمراقبة التي يرونها مهمة وضرورية<sup>1</sup>. ويتمثل الأعوان المؤهلين للرقابة على أعمال البناء، في:

### أولاً: أعوان الرقابة ذوي الاختصاص العام

نظرا للإصلاحات الجديدة التي قام بها المشرع وللخصوصية مجال التعمير، وكذلك ضرورة التدخل الصارم لحماية المناطق المحمية، من إنجاز جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية يكون أكثر تأهيلا للبحث والتحري، ويسمى هذا الجهاز شرطة التعمير أو شرطة العمران<sup>2</sup>.

تُعرف شرطة العمران، على أنها: "فرقة تشكل من الأعوان المؤهلين يخول لهم القانون صفة الضبطية القضائية، يتم تعيينهم للبحث والحد من مخالفات التعمير على مستوى البلديات والدوائر، وعند ثبوتها ينشؤون محاضر توجه إلى السلطات المحلية للإعلام والتنفيذ أو القضائية ليتم الفصل فيها"<sup>3</sup>. وعليه أعطى المشرع الجزائري صفة شرطة عمران أو تعمير، لكل من:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

- ضباط الدرك الوطني.

- التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني.

- ذوي الرتب في الدرك، رجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على

الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك يصدر من وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

<sup>1</sup> - فاطيمة حمادو، المرجع السابق، ص 59.

<sup>2</sup> - أمال حمادي، "هيئات الرقابة الإدارية على عمليات التهيئة والتعمير"، المجلة النقدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لونيبي-البلدية 2، الجزائر، العدد 02، 2017، ص 233.

<sup>3</sup> - محمد العمري، "دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون-تيارت، الجزائر، العدد 07، 2018، ص 23.

- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعاون الشرطة للأمن الذين أمضوا مدة ثلاث (3) سنوات على الأقل بهذه الصفة، والذين تم تعيينهم بقرار مشترك يصدر من وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة<sup>1</sup>.

- ضباط وضباط الصف في المصالح العسكرية للأمن الذين يعينون خصوصا بقرار مشترك بين وزير الدفاع ووزير العدل<sup>2</sup>.

وقد منحنا لهذه الأجهزة مجموعة من المهام، التي خولها لها المشرع الجزائري على أساس صفة شرطة العمران، إذ تسهر هذه الأخيرة على تطبيق القوانين والتنظيمات بالتنسيق مع المصالح المحلية، وذلك على مستوى البلديات والدوائر، حيث يشرف أعوانها على جميع الأعمال التي تحد من التجاوزات التي قد يقع فيها المواطنون أثناء البناء والتهيئة، ذلك عن طريق التدخلات الميدانية عن طريق المصالح التقنية التابعة للجماعات المحلية بوضع الآليات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية أو القضائية، التي يمكن أن تؤدي إلى الإخلال بالنظام العام في إطار حيازة صاحب أشغال البناء من عدمه على رخصة البناء عند إنجاز أو إتمام أو تهيئة، وكذلك التبليغ عن البناء الفوضوي أو وجود حيازة قطعة أرضية بطريقة غير قانونية أو شرعية<sup>3</sup>.

### ثانيا: أعوان الرقابة ذوي الاختصاص الخاص

حددت عدة قوانين خاصة على أعوان مؤهلين للرقابة والحد من المخالفات المتعلقة بالتعمير، وذلك إما في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير أو القوانين الخاصة.

#### أ- أعوان الرقابة حسب القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير: لقد نص القانون رقم 90-29

المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، على أنه: " في إمكان الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي

<sup>1</sup> - أمال حمادي، المرجع السابق، ص 234.

<sup>2</sup> - نفس المرجع.

<sup>3</sup> - محمد العمري، المرجع السابق، ص 30.

والأعوان المحلفين المفوضين في أي وقت زيارة البنايات التي يتم إنجازها وإجراء تحقيقات التي يعتبرونها ضرورية، كما يطلبون إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء"<sup>1</sup>.

وبصدور القانون 04-05 المتمم والمعدل لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر، فإنه وبخصوص البحث ومعاينة مخالقات أحكام هذا القانون، وزيادة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في القانون أضافت المادة 76 مكرر منه، أنه يعتبر شرطة تعميم أيضا كل من:

- مفتش التعمير .

- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير .

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية .

أما مفتشو التعمير، فهم المستخدمون الذين يقومون بمهامهم في مصالح الولاية التابعة للبلدية ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء الهندسة المدنية .

- المهندسين المعماريين الرئيس والمهندسين (في الهندسة المدنية) .

- المهندسين المعماريين والمهندسين (هندسة مدنية) .

- المهندسين التطبيقيين (في البناء) .

- تقنيين الساميين (في البناء) ذو خبرة ثلاث سنوات على الأقل في مجال التعمير<sup>2</sup>.

**ب- أعوان الرقابة حسب القوانين المحددة لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها:** ذلك وفقا

للقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإنجازها<sup>3</sup>،

1 - أمال حمادي، المرجع السابق، ص 241.

2 - أمال حمادي، المرجع السابق، ص 241.

3- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 44، 2008.

وهم عبارة عن فرق يتم إنشائها عن طريق مصالح الولاية والبلدية المكلفة بالتعمير تقوم هذه الفرق بالمتابعة والتحقق حول إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات إنجاز البناءات.

### ج- أعوان الرقابة حسب قانون القواعد المتعلقة بالفندقة: والمتمثلين في

- مفتشي السياحة.

- أعوان المراقبة الاقتصادية.

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية حسب نص المادة 69 من القانون 99-101<sup>1</sup>.

### د- أعوان الرقابة حسب القانون المتعلق بمناطق السياحة والتوسع السياحي: أولئك الذي

يمثلون مفتشي السياحة ومفتشي البيئية، ويقومون بتحرير محاضر معاينة للمخالفات ويرسل المحضر حسب الحالة للمختص، أو الجهة القضائية المختصة إقليميا، خلال مدة لا تتعدى خمسة عشرة (15) يوما ابتداء من يوم المعاينة<sup>2</sup>.

### هـ- أعوان الرقابة حسب قانون حماية التراث الثقافي: نص عليها القانون رقم 98-04 المتعلق

بحماية التراث الثقافي، تتمثل هذه الأعوان في كل من:

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب شروط القانون.

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة.

### و- أعوان الرقابة حسب قانون حماية البيئة: نص عليها القانون رقم 02/11 وهم مفتشو

البيئة، وموظفو الأسلاك التقنية المكلفة بالبيئة، وأعوان المصالح الوطنية لحماية الشواطئ، وقوات البحرية

<sup>1</sup> - أمال حمادي، المرجع السابق، ص 243.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 243.

الوطنية، وقوات نص البحار التابعة للدولة، أعوان الجمارك، والأعوان التقنيون لمعهد البحث العلمي والتقني وعلوم البحار<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال البناء

قبل التعرف على إجراءات المتخذة في مواجهة المخالفات العمرانية يجدر بنا الإشارة إلى أهم المخالفات المرتكبة في مجال البناء:

#### أولاً: المخالفات المرتكبة في مجال البناء

أ- مخالفات رخص البناء: نظراً لأهمية هذه الرخصة حرص المشرع على الحد من ارتكاب مخالفات المتعلقة بها، والتي قد تتمثل في:

- مخالفة البناء بدون رخصة: تقوم هذه المخالفة على انعدام وجود رخصة البناء.

- عدم مطابقة البناء لأحكام الرخصة: تتضمن رخصة البناء ملفاً إدارياً وتقنياً، وكذا مخططات وتصاميم تنجز من قبل مهندس معماري وعلى صاحب المشروع الالتزام بأحكام هذه المخططات وإلا اعتبرت مخالفة.

- عدم التصريح بانتهاء الأشغال: ألزم المشرع المستفيد من رخصة البناء وعند انتهاء الأشغال إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال<sup>2</sup>.

ب- مخالفات رخصة التجزئة: اشترطت المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، رخصة التجزئة في كل تقسيم للملكيتين أو أكثر حيث تقع على هذه الرخصة مخالفات، تتمثل في:

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 246.

<sup>2</sup> - نورة عبد الرحمن، عبد الحكيم جيلالي، الرقابة الإدارية كآدات لكشف مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر، 2019، ص 32.

- تجزئة عقار غير مبني بدون رخصة تجزئة: أكدت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، اشتراط رخصة تجزئة لكل عملية تقسيم للملكية العقارية وتتجسد هذه المخالفة في تقسيم ملكية عقارية غير مبنية دون رخصة، والقيام بأشغال التجزئة رغم انتهاء صلاحية الرخصة بمرور ثلاث (3) سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار<sup>1</sup>.

- تجزئة عقار غير مبني غير مطابق لرخصة التجزئة: مخالفة كل أشغال التجزئة غير المطابقة للمخططات والتصاميم ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة تجزئة.

- الإشهار: ألزم المشرع من خلال نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، المستفيد من الأشغال خلال فترة باستعمال لوحة تتضمن كافة معلومات الورشة.

ج- مخالفات رخصة الهدم: نصت المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على ضرورة استصدار رخصة الهدم قبل الشروع في عملية هدم أي بناء نظرا لما تحتوي هذه العملية من أخطار، وعليه فإن الهدم بدون رخصة يعد مخالفة<sup>2</sup>.

د- مخالفات شهادة التقسيم: نصت المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه لكل من يرغب بتقسيم ملكية عقارية طلب شهادة تقسيم، ومن أهم مخالفات هذه الشهادة:

- تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة تقسيم: أي تقسيم ملكية عقارية بدون شهادة تقسيم وهذا إخلالا بالتزام فرضه القانون بموجب نص المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - نورة عبد الرحمن، عبد الحكيم جيلالي، المرجع السابق، ص 34.

- عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم: إن مخالفة أحكام مضمون شهادة التقسيم من حيث مطابقة الأشغال لمضمون الشهادة يترتب عليه مخالفة ويوقع عليها جزاء<sup>1</sup>.

### ثانيا: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال البناء

يقوم الموظفون المؤهلون بإتباع إجراءات دقيقة تختلف باختلاف المخالفة المرتكبة، ويتم إثبات المخالفة في شكل محضر يتم تحديدها من قبل الأعوان، ويجب أن يتضمن هذا المحضر ما يلي:

- وقائع المخالفة: تبين بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، اسم ولقب وعنوان المسؤول عنه.

- التصريحات التي يتلقاها من المخالف.

- توقيع المحضر من قبل العون المؤهل والمخالف.<sup>2</sup>

إذا رفض صاحب المشروع توقيع محضر المخالفة عليه إثبات العكس، ثم يرجع إلى القاضي الاستعجالي للأمر بوقف الأشغال من أجل رفع دعوى في الموضوع أمام القاضي الإداري أو الجزائي حسب الحالة، وتطلب الجهات الإدارية المختصة هدم البناء الذي تم تشييده بدون رخصة أو الإلزام بمطابقة البناء مع الرخصة إذا كانت موجودة وذلك طبقا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>3</sup>.

### المبحث الثاني: آثار الرقابة البعدية على أعمال البناء في التشريع الجزائري

<sup>1</sup> - فهيمة بلول، "متابعه المخالفات العمرانية في مجال البناء مسؤولية من؟"، مجلة القانون والمجتمع، المركز الجامعي بشار - الجزائر، المجلد 09، العدد 01، 2021، ص 81.

<sup>2</sup> - تسعديت بالول، جوهر حساني، المرجع السابق، ص 40 .

<sup>3</sup> - تيزيري ولد قاسي، ياسمين حدادي، مخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، الجزائر، 2020، ص 41.

لنجاح آليات الرقابة على أعمال البناء يجب أن تكون متميزة بطابع الاستمرارية، ولاستمرارها حول المشرع الجزائري للإدارة أجهزة وآليات بعدية لتطبيق قواعد العمران. سنتطرق في هذا المبحث إلى آثار الرقابة البعدية على أعمال البناء، والتي تتمثل في الرقابة القضائية في مجال التعمير، لنكتفي بالجانب الإداري منها دون الخوض في القضاء المدني والجزائي. سنتناول هذا المبحث بالتفصيل في:

-المطلب الأول: التدابير والعقوبات الإدارية المخالفة لأعمال البناء.

-المطلب الثاني: تدخل القاضي الإداري في الرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري.

### المطلب الأول: التدابير والعقوبات الإدارية المخالفة للبناء

إن التسبب في الإهمال والتقصير أثناء عمليات وأشغال البناء والتعمير يؤدي إلى العديد من الحوادث والمشاكل في مجال الإسكان، وقد يؤثر ذلك على سلامة الأفراد وتعريض أموالهم وأرواحهم للعديد من المخاطر، وهذه كلها مخالفات يعاقب عليها جميع من ارتكبتها. وهذا ما نتطرق لدراسته في هذا المطلب، من حيث الوقف الإداري لأعمال البناء والتعمير في (الفرع الأول)، وشهادتي المطابقة والهدم لردع المخالفات التي تقع في مجال البناء في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الوقف الإداري للأعمال المخالفة لعقود التعمير ومخططات التعمير

يعتبر وقف الأشغال المخالفة لأحكام رخصة البناء من أهم الإجراءات الوقائية التي حولها المشرع الجزائري للسلطة الإدارية المختصة، وهو أمر في مواجهة كل شخص خالف قواعد البناء من أجل التوقف عن متابعة هذه الأشغال وعدم الاستمرار في المخالفة، ويعد الأمر بوقف أشغال البناء من الاختصاصات الأصلية المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>.

يتجسد الهدف من هذا الإجراء في وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل تراكمها وتدارك ما يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة.

<sup>1</sup> - ميلود مباركي، "التدابير الوقائية والردعية لأعمال المخالفة لمنح رخصة البناء"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، 2013، ص 147.

ولا يمكن ذكر قرار الوقف دون إشارة إلى أن قرار وقف الأشغال بمجىء قانون التسوية رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، لم يعد له أثر خاص بالنسبة للبنائيات التي صدر في حقها قرار وقف الأشغال، فقد عمل هذا القانون على تسوية البنائيات التي صدر في حقها قرار الوقف، إذ نصت المادة 94 منه، على: " ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، كما تنص عليه أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية "<sup>1</sup>.

يصدر قرار وقف الأشغال من الجهة الإدارية المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي)، ولا بد لهذه الجهة الإدارية أن تعبر عن إرادتها الملزمة في وقت أعمال البناء ومجرد صدور إشارة وإنذار بإيقاف الأشغال والتي لا تأخذ طابع القرار الإداري، وهي أعمال غير مؤثرة في المراكز القانونية للأشخاص الذين صدرت في حقهم وهو عمل لا يقبل الطعن فيه عن طريق دعوى الإلغاء<sup>2</sup>.

ومن خلال ما تقدم، نستخلص أن الأمر بالوقف يرتبط بقيام شخص بأعمال البناء الذي ينبغي أن يكون هذا البناء مشروع من خلال الحصول على رخصة البناء مسبقا من طرف السلطة الإدارية المختصة، وإذا كانت الأعمال مخالفة للرخص اتخذ إجراء بالقيام بوقف هذه الأعمال<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: شهادة المطابقة ورخصة الهدم كإجراءات ردعية للرقابة البعدية على أعمال البناء

لشهادة المطابقة في الرقابة البعدية على أعمال البناء فهي ضرورية لاستخراج سند الملكية لبناية منجزة وهو الأمر كذلك بالنسبة لرخصة الهدم فكل بناء تم إنجازه بدون رخصة يتم هدمه كجزاء للمخالفة المرتكبة و هذا ما سيتم تناوله في هذا الفرع من خلال دراستنا لشهادة المطابقة أولا ورخصة الهدم ثانيا. كإجراءات ردعية للرقابة البعدية على أعمال البناء.

<sup>1</sup> - فاطمة الزهراء مقران، جميل عمار الطاهر مصري، النظام القانوني للرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، 2021، ص 68 .

<sup>2</sup> - صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص 135.

<sup>3</sup> - عمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 30.

### أولاً: شهادة المطابقة كإجراء ردي للرقابة البعدية على أعمال البناء

تعتبر شهادة المطابقة شهادة لاستقبال الجمهور في البنايات التي يتم تشييدها، سواء كانت تشييد من أجل شغلها أو استغلالها، فمن خلالها يتم إثبات أن البناء مطابق لتشريعات التعمير<sup>1</sup>.

وتعتبر شهادة المطابقة أيضاً من أهم آليات ووسائل الرقابة البعدية على أعمال التهيئة والتعمير التي تعتمدها الإدارة، تكمن مهمتها في إثبات إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفقاً لشروط وأحكام رخصة البناء، وتعد هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد رخصة البناء، كما تؤكد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير، واستغلال المشروع المنجز وفقاً لرخصة البناء والتزاما عليه بالمطابقة<sup>2</sup>.

بموجب نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 منح المشرع الجزائري، مهمة تسليم شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي مع توافر جميع شروطها، ولا يعتبر هذا الإجراء من اختصاص المجلس الشعبي البلدي فقط بل من بين الالتزامات المفروضة عليه في مجال الرقابة البعدية<sup>3</sup>.

ونظراً لأهمية شهادة المطابقة نص عليها المشرع كذلك في نص المادة 82 الفقرة الأولى من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإنجازها، على أنه: "يعاقب بغرامة من عشرين ألف 20,000 دج إلى خمسين ألف 50,000 دج، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت عن طريق شهادة المطابقة.

يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً".

<sup>1</sup> - تسعديت بالول، جوهر حساني، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup> - فاطيمة حمادو، المرجع السابق، ص 58.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 59.

نستخلص من نص المادة المذكورة أعلاه، أن كل من يخالف قواعد التعمير حدد له المشرع غرامة، مع إمكانية الجهة القضائية الأمر بإخلاء الأماكن المبني فيها قبل تحقيق مطابقتها لما تضمنته شهادة المطابقة<sup>1</sup>.

وتتم عملية مطابقة الأشغال وجوبا من رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتم التحقق من مطابقة البناءات لمخطط التهيئة والتعمير من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية.

وبعد المعاينة إذا كانت أشغال البناء متطابقة مع المخطط، فإن السلطة المختصة تقوم بتسليم شهادة المطابقة للمعني، أما إذا كان غير مطابقا فتعلم السلطة المختصة المعني بذلك وتمنحه أجل ثلاثة (3) أشهر لجعل البناء مطابقا، كما تذكره بالعقوبات التي يتعرض لها في حال عدم المطابقة<sup>2</sup>.

في حال عدم التصريح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطالبة يعاقب المخالف من 10,000 دينار جزائري إلى 300,000 دينار جزائري، مع إمكانية هدم البناية مع تحمل المعني مصاريف ذلك. أما إذا قام بتصريح كاذب فتتم معاقبته وفقا لقانون العقوبات ومتى قام بتسوية وضعيته بعد التصريح في إطار تحقيق المطابقة ولم يودع بعد ذلك رخصة البناء على سبيل التسوية أو طلب إتمام الانجاز في الأجل المحدد يعاقب بغرامة من 50,000 دينار جزائري إلى 100,000 دينار جزائري<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - تسعديت بالول، جوهر حساني، المرجع السابق، ص 70.

<sup>2</sup> - منال بوعمار، أحمد بن مسعود، " الرقابة القانونية على أشغال التعمير"، مجلة آفاق للعلوم، جامعة زيان عاشور-الجلفة، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، 2022، ص 367.

<sup>3</sup> - ديم عايدة، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باجي مختار-غناية، الجزائر، العدد 39، 2014، ص 155.

ثانيا: رخصة الهدم كإجراء ردي للرقابة البعدية على أعمال البناء

منحت المادة 76 مكرر من القانون 04-05 المعدل والمتمم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير اختصاص هدم البنائات المنجزة بدون رخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام المحضر الذي يثبت المخالفة<sup>1</sup>.

وقد يكون الهدم باعتباره إجراء ردي يحمل في ثناياه طابع العقاب بعد استنفاد الأجهزة الوقائية الأخرى التي تشمل على وجه الخصوص الأمر بالتصحيح وتحقيق مطابقة قانون التعمير، ومنه يجب التمييز بين الهدم كرخصة لإزالة البناء الآيل للسقوط، والهدم كإجراء ردي تلجأ إليه الإدارة وتأمر به الجهات القضائية في حال البناء بدون رخصة مثلا، أو عدم الخضوع لأمر قضائي لمطابقة البناء. ويصدر قرار الهدم أيضا من الوالي في حال عدم تأدية أو تأخر رئيس البلدية في أخذ قرار هدم البناء، حيث كانت الإدارة في السابق ملزمة باللجوء للقضاء طبقا للمادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لإصدار حكم قضائي يقضي بوقف أشغال البناء وليس الهدم، لكن مع التعديل الجديد الذي يحاول تفادي انتظار الإدارة إلى غاية صدور حكم قضائي والذي ينتج عنه إكمال البناء غير المشروع فيصعب هدمه فيما بعد<sup>2</sup>.

أصبحت الإدارة غير ملزمة بالانتظار، ويتم الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها ينفذ من طرف الوسائل المسخرة للوالي<sup>3</sup>.

كما يتم اتخاذ قرار الهدم في حال تصريح صاحب المشروع بالانتهاء الأشغال وعدم حصوله على شهادة المطابقة لعدم مطابقة أشغال البناء للرخصة.

1 - فاطيمة حمادو، المرجع السابق، ص 59.

2 - مريم عثمان، إنصاف بن عمران، " استراتيجيات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة عباس لغرور-خنشلة، الجزائر، المجلد 4، العدد 4، ديسمبر 2019، ص 59.

3 - مريم عثمان، إنصاف بن عمران، المرجع السابق، ص 59.

لقد حدد المشرع الجزائري حسب نص المادة 86 فقرة 03 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء، فإن الهدم في هذا الإطار هو عبارة عن قرار إداري صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا والمتمثلة في عدم الحصول على رخصة البناء أو رخصة المطابقة<sup>1</sup>.

ففي حال البناء بدون رخصة يرسل بموجبه العون محضر معاينة البناء دون ترخيص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتخذ قرار الهدم في أجل (8) ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر المخالفة، ويتم الهدم من طرف مصالح البلدية، وفي حال تقاعسها يتم تنفيذها عن طريق الوسائل الممنوحة للوالي، ولم يعط المشرع الجزائري لصاحب البناء الحق في الطعن ضد قرار الهدم هذا من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأي معارضة هذه.

أما في حال البناء غير المطابق لرخصة البناء، فإجراء الهدم يأتي بعد إجراء مطابقة البناء لقواعد البناء والتعمير، ويجب أن تتوفر فيها الشروط التالية:

- التحقق من ارتكاب صاحب البناء لمخالفة للقواعد المتعلقة بالبناء والتعمير عن طريق الأعوان، وهي معاينة نصت عليها المادة 76 مكرر 2، و76 مكرر 5، من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أن تصاغ هذه المعاينة في محضر يحرره الأعوان المؤهلين<sup>2</sup>.

- صدور أمر بتحقيق المطابقة وتبليغه لصاحب البناء الذي تقع فيه المخالفة بعد محضر المعاينة، ومواصلة هذا الأخير للأشغال محل المعاينة تقوم الإدارة بهذا الإجراء قبل اتخاذ أي قرار ردي ضد القائم بالمخالفة وهو التنفيذ الإداري المباشر لتحقيق المطابقة أو الهدم<sup>3</sup>.

1 - سمية قبايلي، فوزية شيكرو، المرجع السابق، ص 75.

2 - سمية قبايلي، فوزية شيكرو، المرجع السابق، ص 77.

3 - المرجع نفسه، ص 75.

### المطلب الثاني: تدخل القاضي الإداري في الرقابة على أعمال البناء

تعتبر الرقابة في مجال البناء والتعمير ضمانا أساسية لتفادي حصول التجاوزات على المستوى العمراني، والحد من وقوع مخالفات في أشغال البناء، ويتدخل القضاء الإداري في العملية الرقابية بحيث يقوم القاضي الإداري بالإشراف ومراقبة جميع الرخص الإدارية المتعلقة بأعمال التعمير، وعليه فإن رقابة القاضي الإداري على رخص البناء والتعمير تعد الضمانة الأساسية لحماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة، ويقوم القاضي الإداري بالرقابة على مدى تطابق هذه الرخص الإدارية مع التشريعات والتنظيمات المعمولة بها في مجال التعمير والبناء.

وستفصل في هذا الإجراء من حيث تناولنا للمطلب الثاني والذي ندرس فيه دعوى الإلغاء في مجال التهيئة والتعمير من حيث مفهومها (الفرع الأول)، والآثار المترتبة عنها (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: مفهوم دعوى الإلغاء في مجال العمران

تتمثل منازعات المشروعية في مجال العمران في منازعات رخصة البناء والتجزئة، ورخصة الهدم، غير أن معظم ما يعرض على القاضي الإداري في هذا المجال يتعلق بدعوى الإلغاء التي تلغي قرار متعلق برخصة البناء الذي يكون غير مشروع بسبب التجاوزات في استعمال السلطة.

#### أولا: تعريف دعوى الإلغاء في مجال العمران

يقصد بدعوى الإلغاء بأنها: "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا للإجراءات خاصة محددة قانونا"<sup>1</sup>.

كما تعرف أيضا، بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية والمتمثلة في المحاكم الإدارية، ومجلس الدولة التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب مشروعيته نظرا لما يشوبه من عيوب تعتري ركنا أو أكثر من أركانه"<sup>2</sup>.

1 - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في ق.ا.م.ا، الطبعة الأولى الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 48.

2 - محمد الصغير بعللي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 29.

وعليه، تجدد دعوى الإلغاء أساسها في المادة 143 من الدستور الجزائري لسنة 1996، التي نصت على: "ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطة الإدارية"<sup>1</sup>.

وتُعد دعوى الإلغاء من أوسع الدعاوى، إذ أنها تشمل المجال الضريبي والانتخابي ومجال التهيئة والتعمير<sup>2</sup>، حيث يسمح القانون الجزائري بالطعن بإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن مختلف السلطات الإدارية أمام الهيئات القضائية الإدارية<sup>3</sup>.

فمن خلال هذه التعاريف التي تعرضنا لها بالدراسة، نستخلص جملة من الخصائص التي تتميز بها دعوى الإلغاء، وتتمثل في:

-تحكم دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء إجراءات خاصة.

-تعد دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء دعوى عينية موضوعية.

-دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء دعوى مشروعية<sup>4</sup>.

### ثانيا: شروط رفع دعوى الإلغاء

ويشترط لرفع دعوى الإلغاء، ما يلي:

<sup>1</sup> - المادة 143 من دستور الجزائر لسنة 1996.

<sup>2</sup> - عمور سلامي، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، دون دار نشر، الجزائر، د س ن، ص ص: 37 و 38.

<sup>3</sup> - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 136.

<sup>4</sup> - زهية شعيب، أمينة عبد الستار، منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر-سعيدة، الجزائر، 2021، ص 52.

- **صفة رافع الدعوى:** أي كل شخص له صفة ومصالحة من رفع الدعوى الإلغاء، فالصفة تعني أن يكون المدعي أو الطاعن في وضعية ملائمة تسمح له بمباشرة الدعوى<sup>1</sup>، أما المصلحة فهي الحاجة إلى الحماية القانونية أو الفائدة التي تعود على رافع الدعوى<sup>2</sup>.

- **أهلية التقاضي:** تتمثل في صلاحية الخصم لمباشرة الإجراءات أمام القضاء على النحو الصحيح وتعتبر عن أهلية الأداء في المجال الإجرائي<sup>3</sup>.

- **القرار الإداري المطعون فيه:** يشترط لقبول الدعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء أن يكون محلها قرارا إداريا، فيجب أن تتوافر في القرار الإداري المتضمن رخصة البناء جملة من الشروط للطعن فيه، وهي كالآتي<sup>4</sup>:

- أن يكون القرار الإداري صادر من السلطة الإدارية المختصة.

- أن يكون القرار نهائي مرتب لأثر قانوني معين<sup>5</sup>.

ويشترط للطعن بالإلغاء تراخيص أعمال البناء باعتبارها قرارات إدارية، ضرورة إرفاق العريضة بقرار الترخيص بالبناء كشرط لقبول الدعوى، وعلى الطاعن الالتزام بالآجال والمواعيد القضائية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>6</sup>.

1 - نفس المرجع.

2 - عمار بوضيف، دعوى الإلغاء في ق.ا.م.ا، المرجع السابق، ص 85.

3 - شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 194.

4 - زهية شعيب، أمينة عبد الستار، المرجع السابق، ص 55.

5 - شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 197.

6 - زهية شعيب، أمينة عبد الستار، المرجع السابق، ص 58.

-التظلم والميعاد: تخضع تراخيص أعمال البناء لقواعد التظلم الإداري على غرار القرارات الإدارية، إذ يمكن لكل ذي صفة ومصصلحة الطعن في اللجوء إلى سلطات الضبط الإداري مصدرة قرار الترخيص بالبناء مبرزا اعتراضه على قرار الإدارة الذي يمنع الترخيص<sup>1</sup>.

فقد نصت المادة 63 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه: "يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة والهدم غير المقنن الذي رفض طلبه، أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حال سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

-الميعاد: حدد المشرع مدة قبول دعوى الإلغاء بأربعة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ، وهذا في حال اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بمنح الترخيص، أما في حال اختصاص الوزير المكلف بالعمران فإن الاختصاص القضائي يخول إلى مجلس الدولة، إلا أن المادة 52 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، جعلت ميعاد رفع دعوى الإلغاء قرار رفض طلب تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية شهر ابتداء من تاريخ تطبيق قرار لجنة الطعن<sup>2</sup>.

### ثالثا: سلطات القاضي الإداري للفصل في دعوى الإلغاء في مجال التعمير

قبل التعرف على السلطات القاضي الإداري، يجب التعرف على إجراءات رفع دعوى الإلغاء، وهي كالآتي:

- يستوجب لقبول دعوى إلغاء في مجال رخصة البناء إيداع عريضة افتتاح دعوى مكتوبة وموقعة ومؤرخة لدى كاتب المحكمة الإدارية للدولة. وتتضمن العريضة ما يلي:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب موطن المدعى عليه والمدعي.
- الإشارة إلى تسمية طبيعة ومقر الشخص المعنوي.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 59.

- عرض موجز للوقائع وطلبات الدعوى.

- الإشارة إلى المستندات والوثائق المطلوبة ويجب أن توقع العريضة من طرف محام معتمد لدى

المجلس القضائي<sup>1</sup>.

إن صلاحيات القاضي الإداري تقلصت بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05، إذ أعطت المادة 74 مكرر للإدارة حق الهدم في حالة البناء بدون رخصة بدون اللجوء إلى القضاء.

ويجدر بنا الذكر، إلى أنه حتى وإن قام المخالف برفع دعوى قضائية، فإنها لا توقف قرار الهدم

الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي<sup>2</sup>.

فقد حاول المشرع من خلال تفادي ثغرات القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وذلك بجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية من تدخل القضاء إضافة إلى المتابعة الجزائية في حال مخالفة قواعد البناء، فالمشرع خول للإدارة سلطة مراقبة جميع أعمال البناء عن طريق تقسيم المعاينة وتحرير المحاضر من طرف الأعوان المؤهلين وتوقيع الغرامات المالية على المخالفين وإلزامهم بتوقيف الأشغال أو القيام بمطابقتها أو هدمها<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن دعوى الإلغاء في مجال البناء والتعمير

قبل التطرق للآثار والنتائج المترتبة على دعوى الإلغاء، يجب أولاً معرفة الحالات التي يكون فيها

الإلغاء.

<sup>1</sup> - ريم عبيد، "دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، العدد 46، 2017، ص 300.

<sup>2</sup> - منال بوحديد، إكرام سلامة، المرجع السابق، ص 78.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه.

### أولاً: حالات الإلغاء

إن أدوات التعمير في مجال التهيئة والتعمير من رخص وشهادات لا تتخذ دائما مسارها القانوني، دون حدوث إشكاليات وتبعات قانونية سلبية، فقد يكون في بعض الأحيان موقف الجهة الإدارية المختصة بالرفض أو السكوت بدلا من الموافقة، وذلك يمكن حصره في الحالات التالية:

**أ- حالة رفض منح الرخصة أو شهادة:** من المؤكد أن الإدارة ليس لديها الحق في رفض الرخصة أو الشهادة إلا لسبب معلل، ومستخلص من أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له، فعندما يكون الطلب مستوفيا لجميع الشروط ليس أمام الجهة الإدارية سوى الموافقة على منح الشهادة أو الرخصة، أما في حالة الرفض فألزم المشرع على الإدارة والسلطة الإدارية المختصة بتسيب قرارها تسيبا قانونيا ومنحه إلى المعني به<sup>1</sup>.

فبالنسبة لرخصة البناء مثلا، فإنه يجب أن يكون مشروع البناء غير مخالف لأحكام القواعد مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه، ومنه على هذا الأساس يعتبر قرار الرفض غير مشروع، وبالتالي يكون محلا للطعن بالإلغاء، ومثال ذلك: رفض منح رخصة التجزئة بحالات غير الحالات التي ذكرها المشرع التي تختص بالمنح القانوني.

كما أن رفض الإدارة المختصة منح شهادة المطابقة مستندة في ذلك على أسباب غير الأسباب التي تقر بأن عملية البناء غير مطابقة لأحكام وقواعد رخصة البناء وأحكام تشريعات البناء<sup>2</sup>.

**ب- حالة تأجيل البت:** إذا قامت الإدارة بإصدار قرار مفاده تأجيل البت في طلب رخصة البناء أو أي رخصة دون تعليل قرارها وأن يكون التعليل يستند إلى أسس قانونية، فإن هذا القرار يكون قابلا للطعن فيه بالإلغاء وهذا ما أكده قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 62040 بتاريخ 10 فيفري 1990، وقد رتب عن هذا القرار المبدأ الذي مفاده "من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل

<sup>1</sup> - منال بوحديد، إكرام سلامة، المرجع السابق، ص 76.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة واحدة، ومنه فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعتبر مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون".

ويستوي نفس الأمر بالنسبة لرخصة التجزئة، ومنه يكون القرار في هذه الحالة مشوباً بعيب المشروعية وغير مشروع وبالتالي محلاً للإلغاء<sup>1</sup>.

**ج- حالة سقوط الإدارة بعد مرور الأجل وفواته:** في حال سكوت السلطة أو الجهة الإدارية المختصة بعد فوات آجال الرد المطلوب فهنا للمعني وصاحب الحق إما أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة أو أن يقوم بطعن سلمي.

### ثانياً: النتائج المترتبة عن الحكم بالإلغاء في مجال التعمير والتهيئة

إن ثبوت عدم مشروعية القرار الإداري الصادر في مجال التعمير محلاً للطعن فيه قضائياً يؤدي غالباً للحكم بإلغائه. لكن هذه المسألة من الناحية العملية قد يترتب عنها عدة تساؤلات تتمثل في إجحام الإدارة عن تنفيذ حكم القضاء بإصدار قرار قضاء جديد بعد تصحيح وجه المشروعية وخاصة أن القاضي لا يستطيع توجيه أوامر للإدارة.

وفي حال إذا ثبت للقاضي أن ملف طلب رخصة البناء مطابقاً للتشريع المعمول به، فهل بإمكانه إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء؟ وفي حال كان بإمكان القاضي إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء فهل بإمكانه إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء<sup>2</sup>؟

أقر مجلس الدولة الجزائري بعدم جواز توجيه أوامر للإدارة، لكن من الناحية الفقهية اختلف الفقه في حل هذه المسألة، فهناك من يصرح بجواز توجيه أوامر للإدارة، وهناك من يرى أنه لا يجوز توجيه الأوامر للإدارة<sup>3</sup>.

1 - منال بوحديد، إكرام سلامة، المرجع السابق، ص 76.

2 - المرجع نفسه، ص 77.

3 - منال بوحديد، إكرام سلامة، المرجع السابق، ص 77.

أ- عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من طرف القاضي: يرى الفقهاء أنه عندما يوجه قاضي أوامر للإدارة، فإنه بذلك يحل محلها وهذا مخالف لمبدأ الفصل بين السلطات، وإضافة لذلك لا يمكنه توجيه أوامر للإدارة، لأنه لا يملك الآليات القانونية الكافية لجعل الإدارة تخضع للقرار الإداري المتضمن إلزامها بمنح الرخص أو الشهادات، وإنما للقاضي فقط الحق في إلغاء قرار الرفض، وبالرغم من هذا نشير إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية منح للقاضي الإداري صلاحية توجيه أوامر للإدارة، في مجال تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الإدارية طبقا لنصوص المواد من 78 إلى 989 قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>.

ب- جواز توجيه أوامر للإدارة من طرف القاضي: مما لا شك فيه أن الإدارة تعتبر خصم في مواجهة الأفراد ما دامت ملزمة بتعليق قراراتها الصادرة بالرفض والتأجيل، فذلك سيخضع لرقابة القاضي الإداري هذا تجسيدا لمبدأ المشروعية وحماية حقوق وحرية الأفراد، هذه النتيجة التي يسعى قانون التهيئة والتعمير إلى تحقيقها وعليه فيجوز توجيه أوامر للإدارة من طرف القاضي الإداري مبدئيا إلا أنه بالنسبة لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء فجاء قرار مجلس الدولة مفاده أنه يمكن إلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء بمناسبة الطعن في قرار الرفض<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه ، ص 77.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ، ص 81.

## خلاصة الفصل الثاني

نستخلص مما سبق أن الأشخاص القائمة بعمليات الرقابة البعدية على عمليات البناء، قد تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي وكذا الأعوان المكلفين قانونا بالرقابة العمرانية. رغم ذلك، قد تثور عدة نزاعات متعلقة بمخالفة أحكام التهيئة والتعمير في خاصة بالنسبة لرخصة البناء، مما يستوجب حل لهذه النزاعات بتدخل القاضي الإداري عند الاقتضاء إذا تعلق النزاع بوقف أشغال البناء أو عدم احترام المواصفات المطابقة لرخصة البناء. إلا أن دور القاضي الإداري في المنازعات العمرانية يتجسد في الحد من البناء الفوضوي والسعي على تطبيق قواعد التهيئة والتعمير، من خلال إلغاء القرارات الصادرة عن الجهات المختصة بإصدارها.

خاتمة

في ختام موضوع دراستنا هذه، نستخلص أن الرقابة على أعمال البناء في التشريع الجزائري تركز على آليتين، وهما: الرقابة القبليّة على أعمال البناء، والرقابة البعدية على أعمال البناء.

ولقد أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين المتعلقة بالبناء والتهيئة والتعمير، والتي تم دراستها في هذا البحث، وذلك من أجل المحافظة على الثروة العقارية في إطار تنظيم النشاط العمراني والقضاء على البناء على الفوضوي.

إن المشرع الجزائري جسد الرقابة على أعمال البناء من خلال مرحلتين:

-مرحلة الرقابة القبليّة، التي تكون عن طريق مخططات التعمير، وأيضا عن طريق الرخص والشهادات.

-أما مرحلة الرقابة البعدية، فتبرز من خلال الأجهزة التي خول لها المشرع سلطة ممارسة هذه الرقابة، ودور القاضي الإداري من خلال تدخله في الرقابة على أعمال البناء .

بناءً على ما تقدم ذكره توصلنا إلى مجموعة من النتائج، نذكر أهمها:

-قيام المشرع الجزائري بإحداث عدة تعديلات على قانون التهيئة والتعمير وتوسيع صلاحيات الجماعات المحلية في مجال مراقبة تطبيق قانون التهيئة والتعمير وذلك عن طريق الرخص الممنوحة.

-تجديد الرقابة الميدانية في مجال التهيئة والتعمير بالاعتماد على أعوان مؤهلين قانونا.

-تقرير حماية قانونية للأعوان المكلفين بالرقابة على المخالفات، وهذا من أجل حمايتهم من أي اعتداء أثناء أداء مهامهم المخولة لهم قانونا.

-منح دور محوري للقضاء الإداري للفصل في النزاعات المتعلقة بمجال البناء.

-دور رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في تسليم عقود التعمير.

على ضوء النتائج التي توصلنا إليها من خلال دراستنا، يمكننا تقديم الاقتراحات، التالية:

- نرى أنه من الضروري تبسيط وتيسير إجراءات الحصول على مختلف الرخص والشهادات خاصة المتعلقة بمواعيد تسليمها.

- يجب أن يكون مبلغ الغرامات في مجال المخالفات المرتكبة على أعمال البناء مرتفعا للقدر الذي يشكل به ردعا على المخالفين، التي تضبط من خلالها لتجنب التسترات التي يمكن أن تقع من طرفها، والتماطلات في تنفيذ الإجراءات ضد المخالفين.

- تدعيم البلديات والفرق المختلطة المتواجدة في مقر الدوائر الإدارية بالوسائل المادية والكفاءات المتخصصة في هذا القطاع، من أجل القيام بمهام على أحسن وجه بصفة دائمة ومستمرة.

- القيام بحملات تحسيسية من أجل نشر الثقافة العمرانية بين أفراد المجتمع، ذلك أن الحماية القانونية وحدها لا تكفي لضمان قواعد التهيئة والتعمير.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: المصادر

1-الدساتير

الدستور الجزائري لسنة 1996، المؤرخ في 28 نوفمبر 1996.

2-القوانين

- القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 52، 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 51، 2004.
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 44، 1998.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 44، 2008.
- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 48، الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1795، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 44، الصادرة بتاريخ 26 جوان 2005، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 31، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

3-المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 06، الصادرة بتاريخ 5 فيفري 2006.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير ولتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 7، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020.

ثانيا: قائمة المراجع

## 1-الكتب

- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- بعلي محمد الصغير، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- بوضياف عمار ، الوجيز في القانون الإداري، دون دار نشر، الجزائر، 2014.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2009.
- سلامي عمور، الوجيز في قانون المنازعات الإدارية، د د ن، الجزائر، 2009.
- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر، الجزائر، 2014.
- يحيياوي اعمار، منازعات أملاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

2- الأطروحات والرسائل العلمية

-أطروحات الدكتوراه

- باي يزيد عربي، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة1، الجزائر، 2015.

- بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، فرع القانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة1، الجزائر، 2017.

- عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر- باتنة1، الجزائر، 2016/2015.

- قوراري مجدوب، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراي بيئي-دراسة مقارنة، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه أبي بكر بلقايد- تلمسان، الجزائر، 2015.

-رسائل الماجستير

- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر- باتنة1، الجزائر، 2012.

-مذكرات الماستر

- الذيب نور الهدى، النظام القانوني للرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه حمة لخضر-الوادي، الجزائر، 2015.
- أولاد المختار الزهرة، هوصاوي نذير، الهدم ومنازعاتها في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر، 2023/2022.
- بركان عائشة، حماية البيئة في ظل قوانين التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية والإدارية، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي بن يحيى الونشريسي-تيسمسيلت، الجزائر، 2015.
- بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2017.
- بن صافية حفيظة، معاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون الجماعات الاقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه عبد الرحمن ميرة - بجاية، الجزائر، 2013.
- بن عليّة ضيف، التنظيم القانوني لرخصه التجزئة، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور-الجلفة، الجزائر، 2017/2016.
- بوحديد منال، سلامة إكرام، الرقابة على قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945-قالمة، الجزائر، 2015.

- تسعديت بالول، جوهر حساني، الرقابة الإدارية على أشغال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، الجزائر، 2017.
- حمودي أمال، هواري لمياء، آليات رقابة الإدارة على قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي- برج بوعريريج، الجزائر، 2020.
- حنان هدى، جوادي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة -بجاية، الجزائر، 2018/2017.
- دردوري زليخة، النظام القانوني للشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانوني إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح-ورقلة، الجزائر، 2014 .
- رزوق فاطمة، قابوس ناريمان، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر- الوادي، الجزائر، 2021/2020.
- زواش مفيدة، امزالي ريمة، آليات وهيئات الرقابة على النشاط العمراني، مذكرة ماستر، تخصص التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي-برج بوعريريج، الجزائر، 2022.
- سليمان كريمة، الجوانب القانونية للأدوات التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص إدارة الجماعات المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعته مولاي الطاهر-سعيدة، الجزائر، 2018.

- شرافي عبد القادر، عوام حكيم، سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريس -تيسمسيلت، الجزائر، 2019/2018 .

- شعيب زهية، عبد الستار أمينة، منازعات رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر-سعيدة، الجزائر، 2021 .

- عباس منصف، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه 8 ماي 1945-قلمة، الجزائر، 2022/2021.

- عبد الرحمن نورة، جيلالي عبد الحكيم، الرقابة الإدارية كأداة لكشف مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر، 2019.

- عبد الرزاق علي، الرقابة على تراخيص البناء والهدم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور-الجلفة، الجزائر، 2021.

- عبدلي عبد العزيز، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، 2018/2017.

- عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه 8 ماي 1945-قلمة، الجزائر، 2017.

- عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه قاصدي مرباح-ورقلة، الجزائر، 2014.
- قبايلي سمية، شكرو فوزية، الرقابة الإدارية لقواعد التعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945-قلمة، الجزائر، 2021/2020.
- مقلید سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، 2010.
- مقران فاطمة الزهراء، مصري جميل عمار الطاهر، "النظام القانوني للرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، 2021.
- ولد قاسي تيزيري، حدادي ياسمين، مخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، الجزائر، 2020.
- صهيب هاني، الرقابة الإدارية على أشغال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور-خنشلة، الجزائر، 2019.

- العمري محمد، "دور شرطة العمران في تحقيق الضبط العمراني بين الواقع والمأمول"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون-تيارت، الجزائر، العدد 07، سبتمبر 2018.
- الفرج حسين، زغو محمد، "مخطط شغل الأراضي أداة لامركزية تشاركية لحماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشلف، المجلد 57، العدد 05، 2020.
- بربيع محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون-تيارت، الجزائر، العدد 05، 2018.
- بزعتيش بوبكر، "مخطط شغل الأراضي أداه للتهيئة والتعمير"، المجلة القانونية الأكاديمية للبحث القانوني، جامعه بجاية، الجزائر، المجلد 17، العدد 61، 2018.
- بلول فهيمة، "متابعة المخالفات العمرانية في مجال البناء مسؤولية من؟"، مجلة القانون والمجتمع، المركز الجامعي بشار-الجزائر، المجلد 09، العدد 01، سنة 2021.
- بودية راضية، "رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لونيبي-البليدة 02، الجزائر، العدد 10، 2016.
- بوعمارة منال، بن مسعود أحمد، "الرقابة القانونية على أشغال التعمير"، مجلة آفاق للعلوم، جامعة زيان عاشور-الجلفة، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، 2020.
- حمادو فاطيمة، "الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة والتعمير"، مجله التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون-تيارت، الجزائر، العدد 1، 2017.
- حمادي أمال، "هيئات الرقابة الإدارية على عمليات التهيئة والتعمير"، المجلة النقدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لونيبي-البليدة 2، الجزائر، العدد 1، 2017.

- دريم عايدة، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باجي مختار-عنابة، الجزائر، العدد 39، 2014.
- ركاب أمينة، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15/19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون-تيارت، الجزائر، العدد 4، 2017.
- سطوح غنية، "رخصة التجزئة كأداة للتهيئة والتعمير"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي عبد الله مرسللي-تيازة، الجزائر، العدد 3، سبتمبر 2017.
- طيب عائشة، "أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد لوئيسي-البليدة 2، الجزائر، العدد 07، 2015.
- عبان عبد الغاني، "النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15"، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة 1، الجزائر، العدد 2، 2016.
- عبايدية سارة، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم 15/19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون-تيارت، الجزائر، العدد 3، سبتمبر 2017.
- عثمانى مريم، بن عمران إنصاف، "استراتيجيات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة عباس لغرور-خنشلة، الجزائر، المجلد 4، العدد 4، ديسمبر 2019.
- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، العدد 3، 2008.

- لعويجي عبد الله، "الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، عدد تجربي، 2013.
- مبارك ميلود، "التدابير الوقائية والردعية للأعمال المخالفة لمنح رخصة البناء"، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة بشار، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، 2013.
- معاشي سميرة، "أحكام رخصه البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة"، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعه محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، العدد 12، 2016.
- دوي بونوه جمال، "الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصه البناء ورخصه التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، الجزائر، المجلد 2، العدد 4، ديسمبر 2018.
- عبيد ريم، "دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر-بسكرة، الجزائر، العدد 46، 2017.
- عوايد شهرزاد، "الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين-سطينف 2، الجزائر، العدد 8، 2016.

### 4-محاضرات

- هوارى سعاد، "التهيئة والتعمير"، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية طوبوغرافيا، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعه الإخوة منتوري -قسنطينة 1، الجزائر، 2021/2020.

فہرس

الترقيم	العنوان
	-الشكر والعرفان
	-الإهداء
	-قائمة المختصرات
2	مقدمة
7	الفصل الأول: الرقابة القبلية على أعمال البناء في التشريع الجزائري
8	المبحث الأول: الرقابة الإدارية القبلية بواسطة أدوات التهيئة والتعمير
9	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: PDA
9	الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
9	أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	ثانيا: محتوى المخطط التوجيهي والتعمير
12	الفرع الثاني: إجراءات الخاصة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

12	أولاً: مرحلة التحضير والإعداد
13	ثانياً: مرحلة الاستقصاء العمومي
14	ثالثاً: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
15	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي POS
15	الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
15	أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي
17	ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي
18	الفرع الثاني: الإجراءات الخاصة بإعداد مخطط شغل الأراضي
18	أولاً: إجراء مداولة
19	ثانياً: استشارة هيئات محددة قانوناً
19	ثالثاً: فتح تحقيق عمومي
20	رابعاً: فتح سجل خاص للاستقصاء
21	المبحث الثاني: الرقابة القبليّة على أشغال البناء بواسطة عقود التعمير

22	المطلب الأول: الرقابة القبليية على أشغال البناء بواسطة الرخص الإدارية
22	الفرع الأول: رخصة التجزئة
22	أولا: تعريف رخصة التجزئة
23	ثانيا: خصائص رخصة التجزئة
24	ثالثا: إجراءات تسليم رخصة التجزئة
28	الفرع الثاني: رخصة البناء
28	أولا: التعريف برخصة البناء
30	ثانيا: خصائص رخصة البناء
31	ثالثا: إجراءات تسليم رخصة البناء
36	الفرع الثالث: رخصة الهدم
36	أولا: تعريف رخصة الهدم
37	ثانيا: خصائص رخصة الهدم
38	ثالثا: إجراءات تسليم رخصة الهدم

41	المطلب الثاني: الرقابة على أعمال البناء بواسطة الشهادات الإدارية
41	الفرع الأول: شهادة التعمير
41	أولا: تعريف شهادة التعمير
43	ثانيا إجراءات تسليم شهادة التعمير
44	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
44	أولا: تعريف شهادة التقسيم
45	ثانيا: الإجراءات تسليم شهادة التقسيم
47	خلاصة الفصل الأول
49	الفصل الثاني: الرقابة البعدية على أعمال البناء في التشريع الجزائري
50	المبحث الأول: أجهزة الرقابة الإدارية البعدية على أعمال البناء
51	المطلب الأول: الهيئات المكلفة بالحفاظ على النظام العمراني
51	الفرع الأول: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في الرقابة على أعمال البناء
52	أولا: متابعة الأعمال أثناء التنفيذ

55	ثانيا: متابعة الأشغال عند انتهائها
56	ثالثا: الأمر بالهدم في حق صاحب البناء المخالف
57	الفرع الثاني: اللجان الخاصة المكلفة بالرقابة على التهيئة والتعمير
57	أولا- لجنة مراقبة قرارات التعمير
57	ثانيا- اللجنة التقنية للرقابة على أعمال البناء
58	ثالثا- المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشية الجهوية
59	رابعا- لجنة الهندسة المعمارية
61	خامسا- الوكالة الوطنية للتعمير
62	المطلب الثاني: الأعوان المكلفون قانونا بالرقابة على أشغال البناء
62	الفرع الأول: تشكيلة الأعوان المكلفون بالرقابة على أعمال البناء
63	أولا- أعوان الرقابة ذوي الاختصاص العام
64	ثانيا- أعوان الرقابة ذوي الاختصاص الخاص
67	الفرع الثاني: إجراءات الرقابة على المخالفات المرتكبة في مجال البناء

67	أولا: المخالفات المرتكبة في مجال البناء
69	ثانيا: إجراءات الرقابة على مخالفات المرتكبة في مجال البناء
70	المبحث الثاني: آثار الرقابة البعدية على أعمال البناء في التشريع الجزائري
71	المطلب الأول: التدابير والعقوبات الإدارية المخالفة للبناء
71	الفرع الأول: الوقف الإداري لأعمال المخالفة لعقود التعمير ومخططات التعمير
72	الفرع الثاني: شهادة المطابقة ورخصة الهدم كإجراءات ردعية للرقابة على أعمال البناء
72	أولا: شهادة المطابقة
74	ثانيا: رخصة الهدم إجراء ردعي لمخالفات قواعد التعمير
76	المطلب الثاني: تدخل القاضي الإداري في الرقابة على أعمال البناء
77	الفرع الأول: مفهوم دعوى الإلغاء
77	أولا: تعريف دعوى الإلغاء
78	ثانيا: شروط رفع دعوى الإلغاء
80	ثالثا: سلطات القاضي الإداري للفصل في دعوى الإلغاء في مجال التعمير

81	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن دعوى الإلغاء في مجال البناء والتعمير
81	أولاً- حالات الإلغاء
83	ثانياً- النتائج المترتبة عن الحكم بالإلغاء في مجال التهيئة والتعمير
85	خلاصة الفصل الثاني
87	خاتمة
90	قائمة المصادر والمراجع
99	فهرس
106	ملخص

ملخص

يعتبر موضوع الرقابة على العمران من بين المواضيع التي نالت اهتماما من طرف المشرع، ويظهر ذلك بإصداره لقانون التهيئة والتعمير.

تكمن هذه الرقابة في تعيين عدة آليات رقابية على أعمال البناء، وتنقسم إلى رقابة قبلية ذلك باستخدام أدوات والشهادات والرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير، أما الرقابة الثانية فهي رقابة بعدية، أنشئ لها أجهزة خاصة مهمتها مراقبة المخالفات العمرانية وتحرير المحاضر واتخاذ الإجراءات الضرورية القضائية في حال تحقق المخالفة.

الكلمات المفتاحية: الرقابة - أعمال البناء - التهيئة والتعمير - دعوى الإلغاء - القاضي الإداري.

## *Summary*

The issue of urban control is one of the topics that has received attention from the legislator, as evidenced by his issuance of the Development and Reconstruction Law.

This control lies in the appointment of several control mechanisms on construction work, and is divided into a preliminary control by using tools, certificates and licenses related to planning and construction, while the second control is a post-control, for which special bodies have been established to monitor urban violations, write reports and take the necessary judicial measures in the event of a violation.

**Keywords:** Control, Building Activities, Planning and Urban Development, Annulment Lawsuit, Administrative Judge.