

جامعة آكلي محند اولحاج - البويرة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

## الرقابة الإدارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ:

قاسم حكيم

إعداد الطالب:

تزكريت ماسنيسا

لجنة المناقشة

رئيسا

لعميري ياسين

- الأستاذ (ة)

مشرفا ومقررا

قاسم حكيم

- الأستاذ (ة)

ممتحنا

غازي خديجة

- الأستاذ (ة)

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## قائمة المختصرات

ص: الصفحة.

ج.ر: الجريدة الرسمية.

# مقدمة

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيه العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاقتصادي أو الاجتماعي أو التقني أو القانوني، كما يعتبر من المواضيع الهامة التي تشغل كل من الفقه والمشرع والقضاء باعتباره المرآة العاكسة للدولة، كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول على وضع معايير ومقاييس تستجيب لها البناءات، والجزائر لا تخرج عن هذا النسق، فمنذ الاستقلال أصدرت السلطات العديد من النصوص القانونية والتنظيمية التي تهدف من جهة إلى تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية والتي تشكلت بمرور العصور والأزمنة ومن جهة أخرى الحفاظ على الموارد الطبيعية للدولة وبالأخص الأراضي الفلاحية والغطاء الغابي وكذلك الحفاظ على سلامة المواطنين وأمنهم وصحتهم.

وانطلاقاً من ذلك فقد فرض المشرع الجزائري العديد من القيود الواردة على تشييد البناءات، حيث أن أي بناء في محيط عمراني لا بد أن يخضع للمقاييس والقواعد التقنية المحددة من قبل المشرع، فإن أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء مدن جديدة يكون وفقاً للمخططات التي أكدتها الجهات الإدارية وأهمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك مخطط شغل الأراضي، وكذلك تظهر هذه القيود في مجموع الرخص والشهادات التي تراقب كيفية استعمال الأراضي العمرانية على نحو يضمن الموازنة بين حق الأفراد في البناء باعتبارها مصلحة مشروعة وحق المجتمع في أن يعمل قادراً من الرقابة على أعمال البناء.

وفي هذا الإطار، تقوم الإدارة بمراقبة المجال العمراني من خلال الهيئات المؤهلة قانوناً أثناء وبعد الانتهاء من إنجاز بناية ما أو تهيئة قطعة أرضية أو تجزئتها من أجل البناء عليها، حيث أن النشاط العمراني ذو حركية يستلزم أن تكون الرقابة الممارسة عليه مستمرة، ونظراً للانتشار الواسع للبناء العشوائي، وما نتج عنه عدم تناسق في النسيج العمراني، وتشوه المحيط الحضري الذي يرجع بالدرجة الأولى إلى نقص الوعي، ومن أجل تجسيد الرقابة في ميدان التعمير قامت الدولة الجزائرية بتوسيع دائرة الرقابة من حيث تعدد الجهات التي أوكلت لها مهمة المحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده.

وفي كل مرة يحاول المشرع الجزائري تدعيم الجهاز الرقابي للحفاظ على النظام العام في مجال العمران بسلامة الأشخاص والبناءات، وذلك بتوكيل مهمة الرقابة لأشخاص مختصين في مجال البناء من أجل ضمان عدم انتهاك قواعد التعمير والمحافظة على المحيط العمراني.

ونظرا لوجود الكثير من التجمعات السكنية وأغلبها لا يملك سندات رسمية، وبعضها يملك سندات ولكنها قد تكون باطلة في نظر القانون أو أنها ناقصة غير مدعومة برخصة البناء، ناهيك عن وجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية (الجمالية) أو الداخلية، فضلا عن الانتشار الكبير للعقار الفوضوي الذي أدى إلى وجود تجمعات غير مهياة وغير منظمة ولا تتوفر على مختلف الشبكات (التطهير، الماء، الكهرباء..). بحيث أصبحت الدولة رغم ما بذلته وتبذله من جهود عاجزة عن مراقبة حركة هذه العقارات مراقبة فعالة.

ورغبة في تسوية هذه البنايات تدخل المشرع الجزائري محاولة منه لحل هذا المشكل والحد منه بإصدار القانون رقم 15-08<sup>1</sup> الذي يحدد مطابقة البنايات و/أو إتمام إنجازها.

وتبرز أهمية موضوع الرقابة الإدارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري من خلال معالجة جملة من الإشكالات بدءًا من تحديد المقاييس والقواعد التقنية المحددة للبناء وفقا لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك مخطط شغل الأراضي.

كما أن أهمية الموضوع تبرز من خلال تباين أنواع الرقابة الإدارية على أشغال البناء من خلال الرخص والشهادات العمرانية، وتوسيع دائرة الجهات المكلفة بضبط مخالفات أشغال البناء وإنهائها.

إضافة إلى إصدار المشرع القانون رقم 15-08 كقانون استثنائي، ورغبة منه في تسوية البنايات ومطابقتها من جهة وإنهاء الوضعية التي لا يمكن تسويتها من جهة أخرى. وتميز المجال العمراني بالتعقيد والتشعب وتعدد المتدخلين فيه، مما استلزم تعميق البحث في هذا الموضوع.

كانت هذه الأهمية إحدى الأسباب التي دفعتنا لاختيار الموضوع، إضافة إلى أسباب أخرى يمكن أن نوجزها فيما يأتي:

- معرفة الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عمليات البناء، سيما وأن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة.

---

<sup>1</sup> القانون رقم 15-08، مؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج.ر، العدد 4 لسنة 2008.

- على اعتبار كَوْن تَخْصِصنا في القانون الإداري ورغبنا منا في معرفة حجم الدور الذي تلعبه الجهات الإدارية المختصة في مجال العمران في تطبيق النصوص القانونية والتنظيمية المنضمة له، وهل مَكْمُن الخلل هو الجانب التشريعي (قصور النصوص القانونية في معالجة هذا المجال أو اتسامها بالغموض أو اللبس) ؟، أم عدم كفاءة الجهات الإدارية بالقيام بدورها المنصوص عليه قانونا.

- تفشي ظاهرة استعمال مواد مغشوشة في البناء وغير مطابقة للمواصفات التقنية، رغم تدارك المشرع لهذا الوضع بعد زلزال بومرداس 2003 في تشديد الرقابة التقنية.

- التعدي على قطاعات التعمير بواسطة البناء غير الشرعي، رغم السلطات الواسعة التي تتمتع بها الأجهزة الإدارية المعنية بالرقابة القبلية والبعديّة على أشغال البناء.

ومن بين الصعوبات التي واجهتنا أثناء دارستنا لهذا الموضوع:

- تم إجاد دراسات مماثلة لموضوعنا مما صعب علينا الأمر من تناول الموضوع من زاوية مختلفة.

- استحالة الوصول للمراجع المتواجدة على مستوى مكنتات الجمعات لتعليق الدراسة فيها بسبب الوضع الذي فرضته جائحة كورونا، واقتصارنا على مذكرات الماجستير ورسائل الدكتوراه والمقالات العلمية المنشورة على شبكة الأنترنت رغم قلة النشر في هذا المجال.

ومما سبق فإن الإشكالية التي تثيرها هذه الدراسة تكمن في تحديد الأنظمة القانونية الكفيلة بتجسيد رقابة فعلية على عمليات البناء ولذلك نطرح الإشكالية التالية: ما مدى فعالية الرقابة الإدارية المبرمجة من طرف المشرع الجزائري لمجابهة الانتهاكات الماسة بعمليات البناء؟

ولمعالجة هذه الإشكالية ارتأينا لتقسيم الموضوع إلى فصلين، على اعتبار الدراسة لا تخرج عن عنصرين أساسيين:

- الفصل الأول تناولنا فيه الرقابة الإدارية السابقة على عمليات البناء، حيث قسمناه إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى الرقابة الإدارية في إطار أحكام أدوات التهيئة والتعمير، أما المبحث الثاني جاء تحت عنوان الرقابة الإدارية في إطار أحكام عقود التعمير.

- الفصل الثاني تتاوله فيه الرقابة الإدارية اللاحقة على عمليات البناء، حيث قسمناه إلى  
مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى الرقابة الإدارية أثناء تنفيذ أشغال البناء، وبعدها تطرقنا  
للرقابة الإدارية بعد تنفيذ أشغال البناء كمبحث ثاني.

واعتمدنا في دراستنا بشكل أساسي على المنهج الوصفي عن طريق تشخيص ووصف  
جملة النصوص القانونية المتعلقة بالرقابة الإدارية على عمليات البناء، كما اعتمدنا المنهج  
الاستقرائي القائم على استقراء النصوص القانونية التي تركز الرقابة الإدارية في مجال  
التعمير.



الفصل الأول:

الرقابة الإدارية القبلية على

عمليات البناء

للرقابة الإدارية المسبقة في مجال التعمير والبناء دور مهم في تنظيم النشاط العمراني، سواء تعلق هذا النشاط بشخص طبيعي أو معنوي، لأن الخضوع للرقابة الإدارية المسبقة من شأنه أن يضع البناءات المقامة وفق أسس عصرية مدروسة تجنبها شكل البناءات الفوضوية، التي تسيء للبيئة والطبيعة، ويمنحها التنظيم والانسجام لتعطي في النهاية نشاط عمراني منسق ومنسجم.

تتجلى الرقابة المسبقة من خلال تنظيم الوعاء العقاري وتهيئته لمختلف النشاطات العمرانية، ضمانا لنمو حضري محكم ومتناسق لذلك وجب على السلطات المعنية تنظيم إنتاج الأراضي بأن تصبح قابلة للبناء وذلك بتنظيم وتوجيه الملكية العقارية وفق أهداف السياسة العمرانية التي تتجسد من خلال أدوات التهيئة والتعمير (المبحث الأول) إضافة لذلك الرقابة السابقة من خلال شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء التي يتم من خلالهما تنفيذ أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام أدوات التهيئة والتعمير

لقد تطرق المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الى نوعين من أدوات التهيئة والتعمير في إطار الرقابة المسبقة على عمليات البناء " تتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التعمير وكذا التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون " <sup>1</sup>.

تهدف هذه المخططات أساسا إلى ضبط قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير لإقليم بلدية من جهة، واستغلال الأراضي استغلالا راشدا، ... كما منحت صلاحيات واسعة للبلديات من قبل المشرع في إعداد هذه المخططات باعتبارها هيئات أقرب للجمهور<sup>2</sup>، ومن أجل إبراز الدور الرقابي لأدوات التهيئة والتعمير على عمليات البناء، سوف نتطرق إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول) ومخطط شغل الأراضي (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة

#### والتعمير

إن المشرع الجزائري ورغبة منه في تنظيم المجال ومراقبة التوسع العمراني للمدن أصدر نظام قانوني يتعلق بالتهيئة والتعمير وبالتوجيه العقاري، وذلك للحد من الفوضى العمرانية من جهة والتحكم في الوضعية العقارية من جهة أخرى والقضاء على البناءات غير الشرعية وإخضاع التوسع الحضاري ونمو المدن إلى التخطيط العمراني<sup>3</sup>.

وفقا لأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إن " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية

<sup>1</sup> المادة 10 من القانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 اوت سنة 2004، ج.ر، العدد 67 لسنة 2004.

<sup>2</sup> بن صالحية صابر، أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 45، جوان 2016، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، ص 253.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص 254.

لتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

وعلى اعتبار أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من ضمن الأدوات الرقابية، سوف نتطرق لأحكامه الموضوعية (الفرع الأول)، وأحكامه الإجرائية (الفرع الثاني) في إطار الرقابة الإدارية على عمليات البناء.

### الفرع الأول: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وثيقة مرجعية لكل أعمال التدخل في العقار، الغرض من إعداده هو تنظيم ومراقبة المجال العمراني حتى لا يترك مجالا للتوسع العمراني غير المنظم، حيث يراعى في إعداده التوجهات الكبرى في مجال التهيئة والتعمير على مختلف الأصعدة الوطنية والإقليمية والمحلية.

وكونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية فإنه يتطلب معرفة نطاق تطبيقه (أولا)، على أن المخطط التوجيهي يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات (ثانيا).

### أولا: نطاق المخطط

بعد تحديد المشرع للأهداف الكبرى لهذا المخطط وتحديد الخطوط العريضة له، جاء في أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ليفصل موضوعه بدقة، ويوضح القطاعات، ذلك أن هذا المخطط يقوم على أساس الاستعداد للمستقبل بإعداد المشروعات المناسبة له في البلدية أو البلديات المعنية، فهو يقوم على أساس جملة من الافتراضات يتوقع حدوثها مستقبلا، وهذا من خلال تقسيمه للمنطقة التي يتناولها إلى مجموعة من القطاعات محددة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 16 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup> شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، مارس 2018، جامعة سطيف 2، الجزائر، ص 3-4.

وقد عرف المشرع القطاع " هو جزء ممتد من تراب البلدية بتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة وآجال محددة ... " <sup>1</sup>.

## 1 - القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعيمير:

وتتمثل في الأراضي المبنية والخادمة، والأراضي المخصصة للتعيمير.

أ- **القطاعات المعمرة:** هي التي تحتوي على أراض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة <sup>2</sup>.

ب- **القطاعات المبرمجة للتعيمير:** تشمل هذه المناطق قطاعات مخصصة لتعيمير في آجال قصيرة تمتد إلى 05 خمس سنوات أو مدة متوسطة تمتد من خمس 05 سنوات إلى 10 سنوات <sup>3</sup>.

## 2- قطاعات التعيمير المستقبلية والقطاعات غير قابلة للتعيمير:

وتتمثل في الأراضي المخصصة للتعيمير على المدى البعيد، والأراضي التي يمنع تعيميرها.

أ- **قطاعات التعيمير المستقبلية:** وهي تشمل الأراضي المخصصة للتعيمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير <sup>4</sup>.

ب- **القطاعات غير قابلة للتعيمير:** تشمل كل القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات <sup>5</sup>,

---

<sup>1</sup> المادة 19 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 20 من نفس القانون.

<sup>3</sup> المادة 21 من نفس القانون.

<sup>4</sup> المادة 22 من نفس القانون.

<sup>5</sup> نفس المادة.

وبالتالي يمنع البناء عليها، وذلك راجع لخصوصية هذه القطاعات كونها مناطق محمية، أو طبيعية أو فلاحية، أو ذات طبيعة أثرية، أو سياحية، أو ذات خطورة على سلامة المواطنين<sup>1</sup>.

## ثانيا: محتوى المخطط

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية<sup>2</sup>.

**1- التقرير التوجيهي ولائحة التنظيم:** نتناول محتوى التقرير التوجيهي ولائحة التنظيم للمخطط التوجيهي للتهيئة والتنظيم.

### أ- التقرير التوجيهي:

يقدم فيه عرض مفصل عن الاوضاع التي سيتم تغطيتها بموجب احكامه وكذا كل المقترحات المقدمة في هذا الشأن ويقدم فيه على الخصوص:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

- تقسيم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>3</sup>.

كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم شروط أخرى تتعلق بحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>4</sup>.

### ب- لائحة التنظيم:

---

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، الجزائر، 2014-2016، ص 84.

<sup>2</sup> المادة 17 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 86.

<sup>4</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، العدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005، ج.ر، العدد 62 لسنة 2005.

تحدد فيه القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20، 22، 21، 23، من القانون رقم 90-29، وعليه فهو يحدد:

التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة كما يحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية، بالإضافة إلى الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية.

وتسجل في المخطط:

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي،
- الإرتفاقات المطلوبة الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها،
- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي والمناطق المطلوب حمايتها،
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى، والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها،
- شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية<sup>1</sup>.

## 2- الوثائق البيانية: وتتكون من:

- مخطط الواقع القائم، يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة،
- مخطط التهيئة يبين القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير، وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل، بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له،

---

<sup>1</sup> كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام فرع: الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2015-2016، ص 10-11.

- مخطط تجهيز، يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية،  
- مخطط الإرتفاعات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها<sup>1</sup>.

كما يضيف المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم على ضرورة إدراج مخطط يحدد مساحات مناطق الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة بالتدخل ضمن المستندات التي يجب أن يتوفر عليها المخطط التوجيهي<sup>2</sup>.

**الفرع الثاني: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

يتم اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد إتباع مجموعة من الإجراءات، لذلك سنتناول في هذا الفرع مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولاً)، والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (ثانياً).

**أولاً: مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي مهمة الرقابة من خلال اتخاذ الإجراءات الضرورية لتحضير وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك من خلال صلاحياته الواسعة المخولة له قانون<sup>3</sup>.

**1- إجراء مداولة وإصدار قرار ترسيم الحدود:** نتناول فيما يأتي مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد المخطط وإصدار قرار ترسيم الحدود.

**أ- مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد المخطط:**

<sup>1</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم السابق الذكر.

<sup>2</sup> بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ل م د، تخصص : قانون عقاري ، فرع : قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2016-2017، ص 64.

<sup>3</sup> المادة 94 من القانون رقم 10-11، يتعلق بالبلدية، مؤرخ في 22 جوان 2011، ج.ر، العدد 37 لسنة 2011.



يتم تغطية كل بلدية من بلديات الوطن بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته<sup>1</sup>، وتقوم البلدية بالإعلان عن مشروع المخطط وفقا للأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 15-247، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.

يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>2</sup>.

ويتم إبلاغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليه، وتنتشر لمدة شهر كاملة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>3</sup>.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو أكثر يسمح لرؤساء المجالس الشعبية البلدية بإسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>4</sup>.

غير أن مقررات المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات حول اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية<sup>5</sup>،

يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو المؤسسة العمومية المشتركة باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتعين ممثلهم<sup>6</sup>.

## ب- إصدار قرار ترسيم الحدود:

<sup>1</sup> المادة 24 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السابق الذكر.

<sup>3</sup> المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup> المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>6</sup> المادة 07 من نفس المرسوم التنفيذي.

بعد المداولة والنشر يصدر قرار ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما هو منصوص عليه في القانون رقم 90-29 إستانادا الى ملف متكون من مذكرة تقديم، ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمداولة المتعلقة به:

- الوالي المختص اقليميا إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة،

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لعدة ولايات مختلفة<sup>1</sup>.

**2-الإستشارة بشأن المخطط وإجراء الاستقصاء العمومي:** هنا يتم إخضاع المخطط وجوبيا للاستشارة والاستقصاء العمومي<sup>2</sup>.

#### **أ-إخضاع المخطط للتشاور والمشاركة:**

تستشار وجوبا كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، والبريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، والسياحة<sup>3</sup>، مصالح الصناعة وترقية الاستثمار، توزيع الطاقة والماء<sup>4</sup>.

ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يستشير اختياريا بعض الهيئات الأخرى المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 91-177 إذا كان ذلك يدعم فائدة الدراسة، هذه الهيئات تتمثل في رؤساء غرفة التجارة، ورؤساء غرفة الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية.

---

<sup>1</sup>المادة 27 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup>المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السابق الذكر.

<sup>3</sup>شهرزاد عوابدي، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص: قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، الجزائر، 2015-2016، ص 24.

<sup>4</sup>المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السابق الذكر.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرار يتضمن قائمة بالجهات التي تشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مكونة من الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بعد إنقضاء أجل 15 يوم من تاريخ استلامهم الرسالة، وينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات وللمصالح التابعة للدولة المعنية<sup>1</sup>.

وتكون لها مهلة 60 يوما من تاريخ تبليغ مشروع المخطط الموافق عليه بمداولة المجلس الشعبي أو البلديات المعنية من أجل إبداء أريها، وإذا لم تجب خلال هذه المدة عد رائيها موافقا<sup>2</sup>.

#### ب- إجراء استقصاء عمومي:

يخضع وجوب المخطط المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أوفيها،

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،

- تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،

- تحديد كفيات إجراء التحقيق العمومي<sup>3</sup>.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طول مدة الاستقصاء وتبلغ نسخة منه الى الوالي المختص إقليميا<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup>المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup>المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup>المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

وضع سجل خاص موقع ومرقم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين<sup>1</sup>، يقفل السجل بعد انقضاء أجل الاستقصاء 45 يوما ويوقعه المحقق أو المفوضون المحققون وخلال 15 الموالية يتوجب عليهم إعداد محضر قفل الاستقصاء وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>2</sup>.

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

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنفس طريقة إعداده.

#### 1- إعداد ملف المصادقة على المخطط وإرساله للوالي:

يرسل المخطط، بعد تعديله عند الاقتضاء، إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف<sup>3</sup>.

يجب أن يتكون ملف المصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يلي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية،

- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية،

- سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون،

- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من نفس المرسوم<sup>4</sup>.

#### 2- صدور قرار أو مرسوم المصادقة على المخطط:

<sup>1</sup> المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولاىي، وحسب الحالة بـ:

- بقرار من الولاىي وذلك بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن،

- بقرار مشترك بين الولاىي المكلف بالتعمير والولاىي المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الولاىي المعنى أو الولاة المعنيين بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ويقل عن 500000،

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الولاىي المعنى أو الولاة المعنيين وبناء على تقرير من الولاىي المكلف بالتعمير ديات التي يفوق عدد سكانها 1500000<sup>1</sup>،

يبلغ المخطط المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور الى الجهات الآتية:

- الولاىي المكلف بالتعمير،

- الولاىي المكلف بالجماعات المحلية،

- مختلف الاقسام الولاىية المعنية،

- رئيس المجلس الشعبي الولاىي أو رؤساء المجالس الشعبية الولاىية المعنية،

- المصالحة التابعة للدولة المعنية بالتعمير في الولاية،

- الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية<sup>2</sup>.

يمكن تعديل أو مراجعة المخطط، وفق ما إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الاشباع أو إذا كان تطور الاوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة

---

<sup>1</sup>المادة 27 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup>المادة 16 من نفس القانون.

للبلدية أو البنية الحضرية لا يستجيب أساسا للأهداف المعنية لها<sup>1</sup>، وتتم مراجعة أو تعديل المخطط بنفس إجراءات إعداده وتحضيره<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني: الرقابة الإدارية في إطار أحكام مخطط شغل الأراضي

يأتي مخطط شغل الأراضي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد التوجهات الكبرى للسياسة العمرانية، ويبقى أن يحدد بدقة ما جاء في هذه التوجيهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء عليها<sup>3</sup>.

وقد عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على انه " يحدد بالتفصيل، وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء"<sup>4</sup>.

ومن أجل دراسة مخطط شغل الأراضي قسمنا هذا المطلب إلى فرعين حيث نتناول الأحكام الموضوعية لمخطط شغل الأراضي (الفرع الأول) والأحكام الإجرائية للمخطط (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لمخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي باعتباره أداة تنظيمية للتسيير العمراني على المستوى المحلي هو إجباري للبلدية لتحديد قواعد التعمير بها أو بأي جزء من اقليمها فهو أكثر تفصيلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويمكن اعتباره دفتر شروط حقيقي للقائمين بالبناء على الاقليم<sup>5</sup>، ولالإلمام بقواعد هذا المخطط سوف نتطرق الى تحديد موضوعه (أولا) ومحتواه (ثانيا).

#### أولا: موضوع المخطط

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء، وتحديد معاملات إستغلال الأراضي العمرانية.

<sup>1</sup> المادة 28 من نفس القانون.

<sup>2</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السابق الذكر.

<sup>3</sup> شهرزاد عوابدي، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، ص 28.

<sup>4</sup> المادة 31 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>5</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 107.

## 1-تحديد حقوق استخدام الأراضي:

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء ومنه فإن مخطط شغل الاراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات والمناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيمي وحقوق البناء واستعمال الأراضي،

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبينة خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها،

- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور،

- بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات،

- يحدد الارتفاعات،

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدتها وإصلاحها،

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايته<sup>1</sup>.

### ب-ضبط معامل شغل الأراضي والبناء:

ومن بين الوظائف الأساسية لمخطط شغل الأراضي هو تحديد معاملات إستغلال الأراضي العمرانية، ويتم ذلك من خلال ضبط معامل شغل الأراضي، ومعامل ما يؤخذ من الأرض.

- معامل شغل الأراضي يحدد في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الارض<sup>2</sup>، ويهدف من ورائه الاستغلال الحسن

<sup>1</sup>المادة 31 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup>المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر، العدد 26 لسنة 1991، المعدل ومتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 05-318

والمنسجم للبنائية من حيث الأبعاد الثلاثة فيما يخص الطول والعرض والارتفاع، وبالتالي يتم في هذا المعامل استبعاد كل المساحات غير المخصصة للسكن<sup>1</sup>.

- معامل ما يؤخذ من الأرض فيحدد العلاقة القائمة بين مساحة المبنى الأرضية ومساحة قطعة الأرض<sup>2</sup>، وقد حددت الكثافة القصوى للبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء بنسبة تساوي واحد من حاصل قسمة المساحة الأرضية خارج البناء الصافية على مساحة قطعة الأرض، وذلك من أجل تجنب ازدحام واختناق المراكز الحضرية بالمدن، وهذا بوضع حد للبناءات العالية وألزم المقاولين وأصحاب المشاريع التقوية على نشر التعمير أفقياً<sup>3</sup>.

### ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي

بما أن مخطط شغل الأراضي وثيقة مرجعية تمنح من خلاله مختلف العقود العمرانية من أجل القيام بعمليات البناء، وقد حدد محتواه في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المعدل والمتمم.

#### 1-لائحة التنظيم: وتتكون من:

- مذكرة تقييم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها،

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير: نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء، بالإضافة إلى ذلك تبين لائحة التنظيم نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة

---

، مؤرخ في 11 سبتمبر 2005، ج.ر، العدد 62 لسنة 2005، والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166، مؤرخ في 11 أفريل 2012، ج.ر، العدد 21 لسنة 2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189، مؤرخ في 18 جويلية 2018، ج.ر، العدد 43 لسنة 2018.

<sup>1</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 30-31.

<sup>2</sup> المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السابق الذكر.

<sup>3</sup> شهرزاد عوابد المرجع السابق، ص 31.



كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها<sup>1</sup>.

## 2- وثائق بيانية:

تشمل المخططات البيانية المرفقة لمخطط شغل الأراضي في:

- مخطط بيان الموضع ( بمقاس 1/2000 أو 1/5000 )،

- مخطط طبوغرافي ( بمقاس 1/500 أو 1/1000 )،

- خارطة ( بمقاس 1/500 أو 1/1000 )،

- مخطط الواقع القائم ( بمقاس 1/500 أو 1/1000 ) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك

الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة،

- مخطط تهيئة عامة ( بمقاس 1/500 أو 1/1000 ) يحدد ما يلي:

- المناطق القانونية المتجانسة،

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية،

- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وما تتحمله الجماعات المحلية،

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها،

- مخطط التركيب العمراني ( بمقاس 1/500 أو 1/1000 ) يتضمن على الخصوص

عناصر لائحة التنظيم، مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة

بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة،

- وباستثناء مخطط بيان الموقع فإن جميع المخططات المذكورة في البند 02 تعد وجوبا

بمقاس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السابق الذكر.

<sup>2</sup>نفس المادة.

## الفرع الثاني: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية للمخطط شغل الأراضي

لا تختلف طريقة إعداد مخطط شغل الأراضي عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث الاجراءات، ولذلك سنتطرق إلى إعداد مخطط شغل الأراضي (أولاً)، ثم المصادقة على مخطط شغل الأراضي (ثانياً).

### أولاً: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي

إن الخطوات المتبعة من أجل إعداد مخطط شغل الأراضي تبرز فعليا دور التخطيط الحضري في مجال الرقابة الفعلية المسبقة على تشييد أي بناء مهما كان تخصيصه.

**1- إجراء مداولة وإصدار قرار ترسيم الحدود:** يتقرر إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي، وإصدار قرار ترسيم الحدود من الجهة المختصة.

#### أ- إجراء المداولة:

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته<sup>1</sup>. ومن ثم فإن إعداد مخطط شغل الأراضي يكون عن طريق مداولة تتضمن ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به،
- بيان لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>.

بعد ذلك تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر بمقر البلدية أو البلديات المعنية<sup>3</sup>.

#### ب- إصدار قرار ترسيم الحدود:

<sup>1</sup>المادة 34 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السابق الذكر.

<sup>3</sup>المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار هي:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة،

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعاً لولايات أخرى<sup>1</sup>.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلدية أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>2</sup>.

غير أن القرارات التي تتخذها المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الإجراءات المحددة الأجل، لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية<sup>3</sup>، وبالتالي فهي هيئة مصادقة تضي الطابع التنفيذي على أعمال هذه المؤسسات وفقاً لقانون البلدية<sup>4</sup>.

**2-الإستشارة بشأن المخطط وإجراء الاستقصاء العمومي:** يخضع مخطط شغل الأراضي وجوبياً للاستشارة والاستقصاء العمومي.

**أ- إخضاع المخطط للتشاور والمشاركة:**

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة وفقاً للمرسوم التنفيذي المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي باطلاع كل من رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابياً بالقرار القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ولهؤلاء

<sup>1</sup> المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 86.

المرسل إليهم مهلة خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

يستشار وجوبا كل من الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات<sup>2</sup>، كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 813-05 كل من البيئة التهيئة العمرانية والسياحة<sup>3</sup>.

ينص القانون أيضا على وجوب إستشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية، أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 370-95 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبنية المبنية في الولاية وعملها<sup>4</sup>.

وتستشار كذلك كل من الهيئات والمصالح العمومية المكلفة بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه، وبعد انقضاء مهلة 15 يوم، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية التي طلبت استشارتها ووافقت على ذلك، وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبية البلدية المعنية، وذلك لمدة شهر كامل<sup>5</sup>.

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح

<sup>1</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> المادة 02 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 95-370، مؤرخ في 15 نوفمبر 1995، يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير، والبيئة المبنية في الولاية وعملها، ج.ر، العدد 70 لسنة 1995.

<sup>5</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السابق الذكر.

المعنية التابعة للدولة وتمهل مدة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها، وإذا لم تجب خلال أجل 60 يوم عد رأيها موافقا<sup>1</sup>.

#### ب- إجراء الاستقصاء العمومي:

يعرض مشروع المخطط للاستقصاء العمومي مدة 60 يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا يتضمن ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي مكن فيها استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي،

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،

- بيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،

- يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي<sup>2</sup>.

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا<sup>3</sup>.

وبعد انتهاء مدة 60 يوما يقفل سجل الاستقصاء ويوقع عليه من قبل المفوض المحقق، وخلال 15 يوما يقوم المفوض المحقق بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>4</sup>.

ويرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء، وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي أريه وملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انتهت هذه المدة عد رأي الوالي موافقا<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup> المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

## ثانياً: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يصادق على المخطط بمداولة المجلس الشعبي البلدي وتبليغه إلى الجهات المعنية.

### 1- إعداد ملف المصادقة وإرساله إلى الوالي:

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال محتواه، يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوباً بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليمياً، لإبداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوماً من تاريخ استلامه لملف المصادقة وإذا انتهت هذه المهلة 30 يوماً ولم يبد الوالي ملاحظاته حول المشروع، اعتبر رأيه موافقاً<sup>1</sup>.

### 2- المصادقة على المخطط:

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، بعد أخذ رأي الوالي في الحسابان<sup>2</sup>، وبعد المصادقة على المخطط يبلغ إلى الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً، والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية، والغرفة التجارية، وكذلك الغرفة الفلاحية<sup>3</sup>.

يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور، ويتضمن هذا القرار تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها، قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف<sup>4</sup>.

ويمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي كلياً أو جزئياً في حالات محددة:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقرير الأولي،

<sup>1</sup> المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي.

- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده،

- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية،

- إذا مرت خمس 5 سنوات من المصادقة عليه، وقام أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول بطلب ذلك،

- إذا اقتضت الحاجة لإنشاء مشروع ذي مصلحة عامة<sup>1</sup>.

وتتم كل مراجعة أو تعديل مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة المجلس الشعبي المختص أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليمياً، بعد استشارة الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً الذين تبلغ إليهم مصحوبة بتقرير يثبت مبررات ذلك<sup>2</sup>.

## المبحث الثاني: الرقابة الإدارية في إطار أحكام عقود التعمير

يهتم قانون التعمير بتنظيم التهيئة العمرانية لإيجاد وسائل تقوم بمقتضاها الهيئات العمومية المختصة بالتحكم في التطور المستمر للعمران وتوجيهه بأدوات قانونية، وذلك بالنص على مجموعة من العقود العمرانية، تكريساً لاحترام أدوات التهيئة والتعمير وضمان فرض رقابة فعالة على النشاط العمراني، لذا سندرس في هذا المبحث الرقابة من خلال شهادة التعمير (المطلب الأول)، ثم الرقابة في إطار الرخص العمرانية (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام شهادة التعمير

وفي إطار عملية إشراك المواطنين في تنفيذ سياسة التعمير، من خلال إعلامهم بما يسمح لكل مالك أو صاحب حق في البناء، من التعرف على وضعية عقاره غير المبنى، باعتبار أن تحديد معالم مشروع بناء ما يتوقف على مضمون شهادة التعمير لذلك فهي وثيقة إرشادية في

<sup>1</sup> المادة 37 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 السابق الذكر.

مجال التعمير<sup>1</sup>، ولإلزام بشهادة التعمير سنتطرق إلى أحكامها الموضوعية (الفرع الأول) ومن ثم إلى أحكامها الإجرائية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لشهادة التعمير

إن شهادة التعمير يكمن دورها من خلال تحديد السلطة الإدارية لطريقة استعمال الأفراد لملكيتهم وحقوقهم العينية على العقارات للبناء، لذي سنتعرض في هذا الفرع إلى تعريف شهادة التعمير (أولا) ونطاق تطبيقها (ثانيا).

#### أولا: تعريف شهادة التعمير

سوف نتناول التعريف الفقهي للشهادة التعمير، ثم التعريف القانوني.

#### 1- التعريف الفقهي:

لقد عرف البعض شهادة التعمير بأنها " أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير لبيان حقوقهم في البناء، وقد تم النص عليها تقاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب"<sup>2</sup>.

كما تم تعريفها: " على أنها تعتبر من الوثائق التي تضبط الأراضي القابلة للتعمير، كما تسمح هذه الشهادة لصاحبها من التعرف على اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني..."<sup>3</sup>.

#### 2- التعريف القانوني:

عرفت شهادة التعمير في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنها " ... الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول مارس 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 126-127.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 128.

<sup>3</sup> نفس المرجع.



## ثانيا: نطاق تطبيق شهادة التعمير

وبما أن شهادة التعمير تعين الحقوق في البناء والارتفاقات<sup>2</sup> التي تخضع لها الأرض المعنية، يتم ضبط الإرتفاقات بمجموعة من الشروط الواجب توفرها في البناء نفسه وحجمه وكذا الارتفاقات المقيدة للبناء، وارتفاقات اخرى لعدم البناء لوجود أسباب قانونية تمنع البناء مثل الارتفاقات الخاصة التي تشكل قيودا تلحق بحق الملكية.

### 1- إرتفاقات التعمير المقيدة للبناء:

يعرف حق الإرتفاق بأنه " ...هو حق يجعل حد لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر..."<sup>3</sup>.

ومن أهم ارتفاقات التعمير المتعلقة بتقييد الباني قبل البدء في البناء والتي يمنع بسببها منح رخصة البناء ما يلي:

- ارتفاقات متعلقة بالصحة والأمن العموميين التي تفرض احترام تموضع البناء على مسافة معينة من الطريق العمومي، كأن يبتعد بأربعة امتار عن السياجات أو البنايات الموجودة<sup>4</sup>، وفي حالة الطريق السريع يمنع البناء على مسافة تقل عن خمسين مترا من جانبي الطريق ، وثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق الوطنية<sup>5</sup>.

- لا يمكن أن يتجاوز علو البنايات في الاجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة ، واذا وجدت بنايات على حافة الطريق العمومي فإن علوها لا يمكن ان يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها وبين اقرب نقطة من التصنيف المقابل من البنايات<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، العدد 7 لسنة 2015.

<sup>2</sup>تعين حقوق البناء لها جانبيين: جانب يحدد حقوق استخدام الأرض، وجانب يحدد معامل شغل الأراضي، راجع الصفحة 13-14.

<sup>3</sup>المادة 867 من نفس الأمر.

<sup>4</sup>المادة 05 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>5</sup>المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السابق الذكر.

<sup>6</sup>المادة 06 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

- يجب أن تقام البناءات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند رؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق مستوى الأفقي المعتبر اعتماداً على هذه الفتحات، وقد تصل الزاوية الي 60 درجة بالنسبة للواجهة الأقل إنارة، شريطة ان تكون نصف عدد الغرف القابلة للسكن تنار من جهة واحدة<sup>1</sup>.

- أما بالنسبة للعمارات ذات الاستعمال السكني تشتمل على 20 مسكن على الأقل، والتي يجب أن تتوافر على شروط أساسية تتعلق بالإنارة في المسكن حيث يجب أن يستفيد على الأقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة لإنارة غرف السكن من الشمس ساعتين في اليوم طوال مائتي يوم على الأقل في السنة، وكذا يجب ان تكون نصف الغرف تطل على الواجهة ولا يمكن حجب الفتحات التي تنير الغرف السكنية بأي جزء من العمارة الذي يمكن رؤيته من هذه الفتحات تحت زاوية تفوق 60 درجة فوق مستوى الأفقي<sup>2</sup>.

## 2- إرتفاقات عدم البناء :

إرتفاقات عدم البناء هي من ارتفاقات التعمير التي تمثل وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك<sup>3</sup>.

ومن أهم هذه الارتفاقات نذكر ما يلي:

- الإرتفاقات المتعلقة بخطوط الكهرباء: فلا تمنح رخصة البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي مهما كان نوع هاته البناءات سواء مراكز مدرسية أو مراكز رياضية وكذا المباني السكنية والأماكن الثقافية والمقابر<sup>4</sup>.

- الإرتفاقات العسكرية: وهي تشمل الثكنات وتهدف إلى حماية الأملاك والأشخاص على حدود هذه المنشآت،

- الإرتفاقات المرتبطة بنقل الطاقة: وهي كذلك مهمة من ناحية سلامة السكان وتتمثل في أنابيب نقل الغاز والبتترول وخطوط الضغط العالي والمتوسط،

<sup>1</sup>المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 السابق الذكر.

<sup>2</sup>المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup>عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 45.

<sup>4</sup>نفس المرجع.

- الإرتفاقات المرتبطة بالاستغلالات الخاصة: كالمناجم، وبعض الصناعات الثقيلة،

- الإرتفاقات الخاصة بحماية المواقع الأثرية والطبيعية،

- الإرتفاقات المرتبطة بحماية الساحل،

- الإرتفاقات المرتبطة بالموارد بهدف ضمان سلامة الصحة والنظافة وتتمثل في حماية

مياه الشرب وحماية العيون، التنقيبات الموجهة للشرب وحماية الفضاء الذي يشمل الأنشطة المائية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية لشهادة التعمير

يشترط القانون للحصول على شهادة التعمير إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني تقديم

طلب (أولاً)، وبعد دراسته يتم الفصل فيه (ثانياً).

#### أولاً: تقديم الطلب

يودع طلب شهادة التعمير بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل

إيداع يسلم في اليوم ذاته<sup>2</sup>.

#### 1- إعداد ملف الطلب:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجده ينص على أن يعد طلب شهادة التعمير

من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات التالية:

- طلباً خطياً ممضياً من طرف صاحب الطلب،

- اسم مالك الأرض،

- تصميماً حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،

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

<sup>1</sup>عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 45-46.

<sup>2</sup>المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات ماعدا هوية المالك<sup>1</sup>.

## 2-إيداع ملف الطلب:

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين 02 بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته<sup>2</sup>.

### ثانيا: الفصل في الطلب

يدرس ملف الطلب من المصالح المختصة، ثم يتم إصدار قرار شهادة التعمير.

## 1-دراسة الطلب:

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها<sup>3</sup>، كما يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية<sup>4</sup>.

وبعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية<sup>5</sup>، كما يجب التمييز بين ما إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا، لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب شهادة التعمير، يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدامه مخطط شغل الأراضي يتم التحقق من مدى مطابقته طلب شهادة التعمير لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، واحترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي<sup>6</sup>.

## 2-إصدار شهادة التعمير وتبليغها:

<sup>1</sup>المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup>المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup>المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup>المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup>عميري أحمد، المرجع السابق، ص 133.

<sup>6</sup>عميري أحمد، نفس المرجع.

يتم تسليم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>1</sup>.

وتبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>.

وترتبط شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، أما بطاقة المعلومات فتحدد مدة صلاحيتها 03 أشهر<sup>3</sup>.

وفي حالة عدم اقتناع الطالب بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة، أو حالة سكوتها عن الرد خلال الأجل المطلوبة يمكنه أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل ويحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة 15 يوما، كما يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة لكن المشرع لم يحدد مواعيد وكيفية هذه الطعون<sup>4</sup>.

## المطلب الثاني: الرقابة الادارية في إطار أحكام الرخص العمرانية

يعد الميدان العمراني ميدان شائك وحساس حيث أنه يتطلب تنظيم ومراقبة دائمة للوصول إلى محيط عمراني لائق ومنه مدينة متطورة عمرانيا<sup>5</sup>، ومن أجل تنظيم الميدان العمراني وتحديث آليات الرقابة المسبقة للبناء<sup>6</sup>، يظهر نظام عقود التعمير المسبقة لعمليات البناء كقيود

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup> بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر - باتنة - الجزائر، 2011-2012، ص 69.

<sup>6</sup> بن عزة الصادق، نفس المرجع.

قانونية مفروضة من طرف المشرع الجزائري، لذا سنتناول في هذا المطلب رخصة التجزئة (الفرع الأول) ورخصة البناء (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الرقابة في إطار أحكام رخصة التجزئة

قد تتطلب أشغال التهيئة والتعمير تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر للبناء عليها، وكما هو معلوم فإن حق البناء يرتبط أساسا برخصة التجزئة بموجب القانون وهو مرتبط بملكية الأرض<sup>1</sup>، ويمارس عن طريق مجموعة من الضوابط القانونية، وفي هذا الصدد سنتناول الأحكام الموضوعية لرخصة التجزئة (أولا) والرقابة من خلال الأحكام الإجرائية لرخصة التجزئة (ثانيا).

### أولا: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لرخصة التجزئة

نتناول تعريف رخصة التجزئة ومجال تطبيقها كوسيلة رقابية مسبقة للتقسيمات التي تطرأ على العقارات بغرض البناء.

#### 1- تعريف رخصة التجزئة:

لقد عرف الفقه التجزئة بأنها : " كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها "، كما عرفت بأنها : " عملية أو نتيجة لعملية الهدف منها التقسيم الإداري لملكية أو عدة ملكيات خاصة، القيام ببيع أو إيجارات متزامنة أو متفرقة بهدف إنشاء مساكن أو حدائق أو منشآت صناعية أو تجارية "<sup>2</sup>.

كما عرفت التجزئة على أنها: " عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات "<sup>3</sup>.

وقد تم الإشارة إليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان

<sup>1</sup> بلفضل محمد، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري و البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان بن خلدون تيارت، المجلد 8، العدد 14، جانفي 2020، ص 45.

<sup>2</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 77.

<sup>3</sup> نفس المرجع.

موقعها<sup>1</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية<sup>2</sup>."

## 2- نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

إن رخصة التجزئة لازمة في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء ووحدات عقارية مهما كان موقعها، ولكن يجب أن يكون الغرض من هذا التقسيم هو تشييد بناء؛ أي أن رخصة البناء أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء عليها<sup>3</sup>، إذ تمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة<sup>4</sup>.

ومن أجل حماية المصلحة العامة يمنع منح رخصة التجزئة إذا لم تكن<sup>5</sup> الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك كما يمنع الترخيص بالتجزئة في الأرض إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>6</sup>.

إلا أنه تستثنا البناءات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء، وكذلك بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسب طابعا إستراتيجي من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات<sup>7</sup>.

## ثانيا: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية لرخصة التجزئة

ولخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء لأنها تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة، حددت عدة إجراءات لمنح رخصة التجزئة.

<sup>1</sup> المادة 57 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>3</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 50.

<sup>4</sup> المادة 03 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>5</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 78.

<sup>6</sup> المادة 17 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>7</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

## 1-تقديم الطلب:

يتقدم صاحب طلب رخصة التجزئة سواء كان مالك العقار أو موكله مدعما طلبه بنسخة من عقد الملكية أو توكيل قانوني، وبنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي، بطلب مكتوب أمام المصالح التقنية للبلدية في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل بذلك ويرسل هذا الأخير 05 نسخ من الملف للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام إذا كان مختصا بمنحها بصفته ممثلا للبلدية<sup>1</sup>، وفي 04 نسخ في الحالات الأخرى<sup>2</sup>.

يرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيانها وتعيين مساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها، كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة<sup>3</sup>، هذا ما تناولته المادة 09 من المرسوم التنفيذي التنفيذي رقم 15-19.

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها<sup>4</sup>.

## 2-الفصل في الطلب:

يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارّة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>المادة 48 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup>المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup>المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup>نفس المادة.

<sup>5</sup>بفضل مجد، المرجع السابق، ص 58.



أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>، ويتم تحضير ملف رخصة التجزئة من طرف الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>.

كما يمكن للمصلحة المختصة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المكلفة بتسليم الرخصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي<sup>3</sup>، ويتم بنفس الإجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة المقررة بموجب القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المعدل والمتمم<sup>4</sup>.

تقوم المصلحة المكلفة بتحضير الملف كجهة مختصة بالرقابة التقنية بالتأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غياب ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التهيئة والتعمير، كما يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية ودراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة للبلدية<sup>5</sup>.

وتستشير المصلحة المختصة وجوبا الشخصيات العمومية والمصالح التي يجب أن تبدي رأيها خلال 08 أيام من استلام طلب إبداء الرأي ويعد سكوتها بعد مرور الأجل رأيا ضمنا بالموافقة، ينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تم استشارتها إرجاع في جميع

<sup>1</sup> المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>2</sup> نفس المادة.

<sup>3</sup> المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، 58.

<sup>5</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها<sup>1</sup>، غير أن المشرع لم يحدد الجهات المختصة والمصالح التي يجب استشارتها على خلاف ذلك بالنسبة لرخصة البناء<sup>2</sup>.

#### أ- الجهات المختصة بالبت في طلب رخصة التجزئة:

تمنح رخصة التجزئة من طرف الجهات المختصة حسب كل حالة.

- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصاً بصفته ممثلاً للبلدية في حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء<sup>3</sup>.

ويكون رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة مختصاً في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضٍ مصادق عليه أو لم يتجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف 04 نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية<sup>4</sup>.

- اختصاص الوالي أو وزير العمران بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية،

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضٍ مصادق عليه،

<sup>1</sup> المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 82.

<sup>3</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>4</sup> المادة 14 و15 من نفس المرسوم التنفيذي.

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية،

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية،

- قطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 وهي المواد المتعلقة بالمساحات الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه<sup>1</sup>.

وتسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء<sup>2</sup>.

ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون 02 الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة وفي غضون 03 أشهر في جميع الحالات الأخرى.

وعندما يكون ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي<sup>3</sup>.

#### ب- مضمون قرار رخصة التجزئة:

يكون قرار رخصة التجزئة إما بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت فيه.

#### - قرار منح رخصة التجزئة:

<sup>1</sup> المادة 66 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 67 من القانون رقم 90-29، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، راجع أيضاً، بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 60.

<sup>3</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله<sup>1</sup>.

وبمجرد حصول طالب رخصة التجزئة على الترخيص الإداري الصريح وجب عليه إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي قابلة للاستغلال بإحداث ما يلي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والتطهير والإنارة والطاقة،

- مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه،

- يمكن الترخيص بإنجاز هذه الأشغال على مراحل<sup>2</sup>.

كما يحق للإدارة منح رخصة التجزئة بشروط محددة ضمانا لحسن إنجاز التجزئة، غير أن هذه الشروط يجب أن تكون قانونية الغاية منها تحقيق المصلحة العامة ومصلحة المجزئين أيضا<sup>3</sup>، حيث يمكن في بعض الأحيان أن تقتضي رخصة التجزئة ما يلي:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة للبناء بتجهيزات عمومية للبناء ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج السكان،

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة،

- تعديل أو الغاء أحكام دفتر الشروط، عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة<sup>4</sup>.

وفي الأخير يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي

<sup>1</sup> المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 120.

<sup>4</sup> المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

لموقع وجود قطعة الأرض وتحفظ نسخة بأرشفيف الولاية ونسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة<sup>1</sup>.

وخلال 01 الشهر الموالي لتاريخ الإعلان عنه يشهر القرار بالمحافظة العقارية مرفقا بمخطط تجزئة مؤشر عليه من طرف مصلحة التعمير واستمارة تتضمن قائمة الأجزاء وأرقامها ومساحاتها، إضافة لدفتر الشروط<sup>2</sup>.

يمكن أن يمنح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في المقطع السابق إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به<sup>3</sup>.

وإذا لم يشرع صاحب رخصة التجزئة في أشغال التهيئة خلال 03 سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار يصبح منقضيا، وتعتبر رخصة التجزئة لاغية إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد في القرار والذي يجب أن لا يتجاوز 03 سنوات، غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال الممنوحة والمقررة لإنجاز ذلك في ما سبق تطبق أشغال المرحلة الأولى، وتضاف إلى هذه الآجال 03 سنوات إضافية قصد إنجاز أشغال المراحل الأخرى<sup>4</sup>.

ويخول القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحبه الحق في التجزئة دون التصريح له بالوجود الفعلي للوحدات العقارية الجديدة عن عملية التقسيم، ويبقى الوجود المادي لهذه الوحدات مرتبطا بإنجاز أشغال التهيئة في أجل 03 سنوات وإلا سقطت رخصة التجزئة إذا لم تتجز الأشغال، وهذا حتى يتم التأكد من قيام طالب الرخصة بالتجزئة الفعلية لعقاره وبالتالي بسط الرقابة على استغلال وانتقال ملكية العقار المجزأ الذي أصبح يشكل وحدة عقارية منفصلة عن الوحدة الأصلية، وبانتهاء أشغال النفع والتهيئة بناء على رخصة التجزئة خلال الأجل

<sup>1</sup> المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15-19، راجع أيضا، شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 86،

<sup>3</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>4</sup> المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، راجع أيضا، بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 62-63،

المحدد لها للمستفيد أن يطلب الحصول على شهادة النفع والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص التي تثبت مطابقة الأشغال للرخصة<sup>1</sup>.

وحددت آجال التسليم بشهرين 02 من تاريخ إيداع الطلب عندما يكون التسليم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة وثلاثة 03 أشهر عندما يكون التسليم من اختصاص الوزير المكلف بالعمران أو الوالي<sup>2</sup>.

وتسلم رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في شكل قرار صادر عن رئيس البلدية، ويتم سحبها من مصالح التعمير؛ أي المصالح التقنية للبلدية<sup>3</sup>.

#### - قرار رفض منح رخصة التجزئة:

إذا كان ملف طلب رخصة التجزئة لا يستوفي كامل الشروط القانونية، وإذا كانت الأرض المجزأة ليست موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، كما لا يمكن للجهة المختصة منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به<sup>4</sup>.

#### - قرار تأجيل منح رخصة التجزئة:

يمكن تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، بشرط أن تحترم الآجال المنصوص عليها سابقاً بثلاثة 03 أشهر، في إصدار قرار التأجيل على أن يمتد أجل إلى سنة 01 واحدة<sup>5</sup>.

يمكن " لصاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة، أن يودع طعناً أمام الولاية مقابل وصل إيداع.

<sup>1</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>3</sup> بلفضل محمد، المرجع السابق، ص 63.

<sup>4</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>5</sup> المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي.

وفي هذه الحالة، يحدد أجال تسليم الرخصة أو الرفض المسبب ب 15 يوما، ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة المختصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة في إطار أحكام رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء أحد أقدم القيود التي فرضت على حق الملكية لتحقيق غايات النظام العام العمراني، ومن أجل إحاطة أفضل بموضوع رخصة البناء نتناول في الدراسة الأحكام الموضوعية لرخصة البناء (أولا)، ثم نتطرق للأحكام الإجرائية لرخصة البناء (ثانيا).

#### أولا: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لرخصة البناء

نتناول تعريف رخصة البناء كوسيلة رقابية ومجال تطبيقها.

#### 1- تعريف رخصة البناء:

إن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء صراحة، تاركا ذلك لفقهاء القانون الذين اجتهدوا متخذين من بعضها سندا لوضع تعريف لهذه الرخصة<sup>2</sup>.

فقد عرفت على أنها " رخصة وإجراء سابق للبناء يؤدي منحها إلى احترام قواعد التعمير والصحة والأمن العموميين " <sup>3</sup>.

وعرفت أيضا " هي عبارة عن أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكني أم خدماتي أم تجاري، وتستخدمها سلطات

<sup>1</sup> المادة 31 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> سعيدة لعموري، رخصة البناء لحماية البيئة الأرضية في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، 09 مارس 2019، جامعة تبسة الجزائر، ص 80.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 136.

الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة"<sup>1</sup>.

## 2- نطاق تطبيق رخصة البناء :

يتم دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص والثاني مكاني أي تحديد المناطق التي تستلزم فيها رخصة البناء مهما كان نوع البناء والغاية منه<sup>2</sup>.

### أ- النطاق الموضوعي لرخصة البناء :

لقد حددت الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في القانون رقم 90-29<sup>3</sup> على النحو التالي:

- أعمال تشييد المباني الجديدة: يقصد به إنشاء البناء وإقامته لأول مرة أي استحداثه من عدم بوضع أساسات المبنى لأول مرة<sup>4</sup>.

- تمديد البناءات الموجودة: التمديد هو زيادة حجم البناءات القائمة بإضافة مساحات جديدة للأجزاء الموجودة من قبل بواسطة التوسيع طولا أو عرضا أو بالتعليق<sup>5</sup>.

- تغيير البناء: المقصود بتغيير البناء أن يمس الهيكل الضخمة أو تعديل في الواجهة الخارجية له أي التغيير في هيكل البناء ذلك بقصد تعديل معالم البناء والتغيير في شكله<sup>6</sup>.

- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج: التدعيم هو تقوية المباني وإزالة ما بها من خلل، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص 26.

<sup>2</sup> ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، 2017، المركز الجامعي مغنية، الجزائر، ص 251.

<sup>3</sup> المادة 52 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>4</sup> ديب فاطنة، المرجع السابق، ص 252.

<sup>5</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 143.

<sup>6</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 53.

<sup>7</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 144.



## ب- النطاق المكاني لرخصة البناء:

يقصد بالنطاق المكاني بيان مدى سريان رخصة البناء، على البنايات والأماكن والمناطق المقام بها أعمال البناء أيا كان نوعها، حيث أن رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق، إلا البنايات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء<sup>1</sup>، وكذلك بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسب طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات<sup>2</sup>.

### ثانيا: الرقابة من خلال الاحكام الإجرائية لرخصة البناء

تتم عملية منح رخصة البناء لذوي الصفة وفق إجراءات قانونية محددة<sup>3</sup>.

#### 1- تقديم الطلب:

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

#### أ- صفة الطالب:

جاء في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المحصنة لها قطعة الارض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء... " <sup>4</sup>.

ومن هنا يظهر الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء وهم:

مالك القطعة الأرضية المراد البناء فوقها مبررا ملكيته، إما بموجب عقد رسمي مشهر، أو بموجب دفتر عقاري، أو الحائز لها بموجب شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25، وكيل المالك الذي يفوضه المالك ليقدم طلب رخصة البناء باسمه

<sup>1</sup> المادة 53 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>3</sup> ديب فاطنة، المرجع السابق، ص 257.

<sup>4</sup> المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

ولحسابه، المستأجر لدى المالك يجوز له أن يطلب رخصة بناء للقيام بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة بشرط أن يرخص له المالك بذلك، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، يمكنها طلب رخصة البناء<sup>1</sup>.

#### ب- مضمون طلب رخصة البناء:

أحال القانون رقم 90-29<sup>2</sup> إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيما يخص الوثائق التي يجب أن يتضمنها ملف طلب رخصة البناء<sup>3</sup>.

فبالنسبة للوثائق التي تثبت صفة الطالب حددها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيما يلي:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990،

- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،

- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية،

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا<sup>4</sup>.

أما بالنسبة للوثائق الخاصة بالبناء التي يتولى طالب رخصة البناء تقديمها فقد حددها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فيما يلي:

#### • وثائق تقنية تبين مدى انسجام البناء مع قواعد العمران:

كتصميم للموقع يعد على سلم 01 / 2000 أو 01 / 5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض ومخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 01 / 200 أو 01 / 500 ويشتمل

<sup>1</sup> شيخ سناء، شيخ نسيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 01، العدد 01، ص 03، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، المركز الجامعي عين تموشنت، الجزائر، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/68813>

<sup>2</sup> المادة 51 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>3</sup> المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>4</sup> المادة 42 من نفس المرسوم التنفيذي.

على جميع البيانات الخاصة بحدود القطعة الأرضية ومساحتها، ارتفاع البناءات الموجودة أو عدد طوابقها، المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض، بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية ونقاط وصل ورسم شبكات الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية، وكذلك الوثائق التقنية الخاصة بشبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة، إضافة إلى رخصة التجزئة إذا كانت الأرض مبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة<sup>1</sup>.

تعد هذه الوثائق وتؤشر لزوما من قبل مهندس معماري معتمد، مراعيًا في المشروع مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري<sup>2</sup>.

## 2- الفصل في الطلب:

بعد إيداع رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمانية نسخ 08 بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى أري المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقيق من الوثائق الضرورية<sup>3</sup>.

### أ- التحقيق في الطلب:

حيث يتم التحقيق في طلب رخصة البناء ومطابقته لمشروع البناء وانسجامه مع توجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>4</sup>.

وعليه تتم دراسة الطلب من خلال الجهة المختصة ( الشباك الوحيد ) من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق، ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو

---

<sup>1</sup>المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، راجع أيضا، رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 04، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ص 233، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/62784>، شيخ سناء، شيخ نسيمة، المرجع السابق، ص 04.

<sup>2</sup>المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>3</sup>المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>4</sup>المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، راجع أيضا، بن دوحو عيسى، القيود القانونية على عملية البناء، المرجع

السابق، ص 33، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 160.

المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع وعليها إبداء رأيها خلال 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، وفي حال سكوتها بعد فوات ميعاد الأجل يفسر رأيها بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات، وعليه يجب ان يفصل الشباك الوحيد في طلبات رخصة البناء في أجل 15 يوما التي تلي إيداع الطلب<sup>1</sup>، حيث يستشار بصفة خاصة كل من:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة لجميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا تشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة في إطار التشريع الجاري العمل به،

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية،

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة<sup>2</sup>.

#### • الجهة المختصة بمنح رخصة البناء:

يعد تسليم رخصة البناء وفق الأحكام المنصوص عليها في المواد 65، 66، 67 من القانون رقم 09-29 والتي تمت الإشارة لها سابقا عند التطرق لدارسة الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة، حيث تسري على الرخصتين نفس الأحكام<sup>3</sup>.

#### • إصدار القرار المتعلق بالرخصة:

<sup>1</sup>المادة 47 و48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، راجع أيضا، ديب فاطنة، المرجع السابق ص 263.

<sup>2</sup>المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والمادة 49 من القانون رقم 90-29، راجع ايضا، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 161.

<sup>3</sup>لأكثر تفصيلا، راجع ص 31-32-33.

بعد دراسة ملف طلب رخصة البناء، تصدر الهيئة المختصة قرارها بشأن طلب رخصة البناء حسب كل حالة، وفي جميع الأحوال يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم القرار المتضمن رخصة البناء إلزاميا إلى المعني في غضون 20 يوما الموالية لإيداع الطلب<sup>1</sup>.

#### ○ قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إذا ما جاء طلب رخصة البناء مستوفيا جميع الشروط القانونية، أصبحت الإدارة ملزمة بإصدار قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء، وتبليغه خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب إلى صاحب الطلب عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل استلام<sup>2</sup>.

ويرفق القرار المتضمن رخصة البناء المبلغ إلى صاحب الطلب بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي، ومن طرف المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران، وتوضع نسخة مؤشر عليها من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ نسخة مؤشر عليها من القرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر<sup>3</sup>.

كما ترخص نسخة من ملف منح رخصة البناء تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي عن طريق النشر والإشهار، ويمكن لكل شخص معني الاطلاع على محتوى الوثائق البيانية لملف طلب رخصة البناء طيلة سنة واحدة وشهر من صدور القرار<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة، أنه يمكن أن يعلق أجل البث في طلب منح رخص البناء في حال كان ملف الطلب ناقصا، عندئذ يتوجب استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة، ويتوقف الأجل

<sup>1</sup>المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، راجع أيضا، سعيدة لعموري، رخصة البناء لحماية البيئة الأرضية في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، 09 مارس 2019، جامعة تبسة، الجزائر، ص 89.

<sup>2</sup>المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>3</sup>المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، راجع أيضا بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 165-166.

<sup>4</sup>المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

المحدد قانونا ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق<sup>1</sup>.

غير أنه يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء بتحفظ أي بقيود، ويتعين أن يكون قررا منح رخصة البناء بتحفظ مسببا "...عندما تمنح الرخصة أو تشتمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا"<sup>2</sup>.

كما قد يكون منح رخصة البناء مع الإلزام في حالة كون مشروع البناء بطبيعته أو موقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع الإلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة، حيث جاء في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 " يجب أن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والاتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البيانات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة"<sup>3</sup>.

#### ○ قرار رفض منح رخصة البناء:

يمكن تحديد الحالات التي تصدر الإدارة قرار الرفض بمنح رخصة البناء كما يلي:

- إذا اكتشفت الإدارة المختصة ما يؤكد عدم مطابقة البناء واقعا في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو وثيقة تحل محله.

- إذا اكتشفت الإدارة المختصة أن مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات للأحكام المحددة في قواعد العامة للتهيئة والتعمير.

#### - قرار تأجيل منح رخصة البناء:

يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل لمدة لا تتجاوز سنة إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في طور الاعداد في المنطقة التي قدم فيها الطالب<sup>4</sup>، أما في المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup>المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، راجع أيضا، ديب فاطنة، المرجع السابق، ص 267.

<sup>2</sup>المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>3</sup>المادة 54 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup>المادة 64 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

رقم 15-19 قد حدد حالة تأجيل البت في طلب رخصة البناء " يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل يتم الفصل فيه... يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة"<sup>1</sup>.

كما يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما<sup>2</sup>.

### ملخص الفصل الأول:

وفي إطار الرقابة الإدارية السابقة على عمليات البناء قد حُددت قواعد تنظيم العمران من خلال إيجاد الإطار القانوني الذي يمكن الهيئات العمومية المختصة من التحكم في التطور العمراني وتنظيمه وتوجيهه، وذلك من خلال إيجاد أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي تحدد مقاييس التعمير والبناء وطبيعة النشاطات المسموح بها وطرق استعمالها ونوعية النشاطات الممكنة إقامتها، إلى جانب إيجاد مجموعة الآليات والوسائل الفنية التي تعمل للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة، والتي تعد من أصعب العمليات التي تواجهها الإدارة، والمتمثلة في شهادة التعمير ورخصة

<sup>1</sup> المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 62 من نفس المرسوم التنفيذي.

التجزئة ورخصة البناء وذلك لأجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا لمبدأ  
دستوري المقر لحق الملكية.



**الفصل الثاني:**

**الرقابة الإدارية اللاحقة على**

**عمليات البناء**

الرقابة الإدارية اللاحقة على عمليات البناء هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة أثناء وعند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة إلتزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة أو الهدم. إن حرص السلطات العمومية أن تتم عمليات البناء وفق أدوات التهيئة والتعمير والوسائل القانونية المؤطرة لها، يوجب عليها أن تمنح صلاحيات واسعة للجهات الإدارية من أجل فرض رقابة متزامنة مع عملية البناء وضبط المخالفات المرتكبة أثناء تنفيذ الأشغال أو بعد الانتهاء منها.

ومن أجل دراسة دور الجهات الإدارية في مجال الرقابة اللاحقة على عمليات البناء، إرتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نعالج في **(المبحث الأول)** الرقابة الإدارية أثناء تنفيذ أشغال البناء فيما نخصص **(المبحث الثاني)** للرقابة الإدارية بعد تنفيذ أشغال البناء.

## المبحث الأول: الرقابة الإدارية أثناء تنفيذ أشغال البناء

لقد مكن المشرع الجزائري الجهات الإدارية من مراقبة أشغال البناء أثناء تنفيذها كما منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة من خلال تسليط جزاءات إدارية على المخالفين لمقتضيات قوانين البناء تصل إلى حد هدم البناء دون اللجوء إلى القضاء.

وبناء على ما تقدم سنحاول تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث نتناول في (المطلب الأول) تحديد المخالفات المرتبطة بأشغال البناء ونتناول في (المطلب الثاني) متابعة المخالفات المرتبطة بأشغال البناء.

### المطلب الأول: تحديد المخالفات المرتبطة بأشغال البناء

تعتبر قواعد البناء المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير الإطار العام الذي يجب أن يحترمه كل من يباشر عملية من عمليات البناء، وتطبيق هذه القواعد واحترام هذا الإطار لا يمكن أن يكون فعالا إلا بضبط مخالفات التعمير (الفرع الأول)، وبمنح صلاحيات واسعة للجهات الإدارية المكلفة بمراقبة مخالفات التعمير من أجل بسط رقابتها (الفرع الثاني)<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: طبيعة المخالفات المرتبطة بأشغال البناء

لقد نصت قوانين التهيئة والتعمير على مجموعة من المخالفات التي يجب عدم ارتكابها تحت طائلة العقوبات المقررة قانونا، حيث يمكن حصر المخالفات الواردة على أعمال البناء في حالتين اثنتين وهما مخالفة الشروع في أشغال البناء بدون رخصة ومخالفات إنجاز الأشغال دون احترام مقتضيات الترخيص.

### أولا: المخالفات المتعلقة بغياب الترخيص

تتمثل أهم المخالفات المرتكبة في مجال التعمير في عدم الحصول على الترخيص الإداري المسبق، والذي يعد إلزاميا قبل مباشرة أي عملية بناء، ومن بين الالتزامات الأولية التي تقع على عاتق مالك البناء سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 176.

<sup>2</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 141.

وتتجلى أهم مخالفات التعمير التي ترجع إلى عدم توفر الرخصة الإدارية في:

**1- غياب رخصة البناء أو الهدم: إن البناء في غياب هذه الرخص يعد مخالفة للقانون.**

**أ- البناء بدون ترخيص:**

جاء في قانون رقم 29-90 والذي جعل الحصول على رخصة البناء هو التزام قانوني مفروض على كل من أراد القيام بتشييد بناية<sup>1</sup>.

كما وسع المشرع مجال تطبيق رخصة البناء من نفس القانون " البناء بدون ترخيص يشتمل على تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها، أو تمديد البنايات القائمة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو إنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج"<sup>2</sup>.

كما أنه وفي حالة عدم مباشرة أشغال البناء وفق الآجال المحددة، " تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة 1 ابتداء من تاريخ تسليمها"<sup>3</sup>.

**ب- الهدم بدون ترخيص:**

نص قانون رقم 29-90 على أنه " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية أو الأمنية"<sup>4</sup>، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>5</sup>.

**2- إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو مباشرة أشغال التجهيز دون الحصول على**

**الترخيص الإداري:**

<sup>1</sup> المادة 76 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم "... يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة...".

<sup>2</sup> المادة 52 من نفس القانون.

<sup>3</sup> المادة 06 من القانون رقم 15-08 السابق الذكر.

<sup>4</sup> المادة 60 من القانون رقم 29-90 السابق الذكر.

<sup>5</sup> المادة 70 من القانون رقم 15-08 السابق الذكر.

وفقا للقانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أنه " يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة"<sup>1</sup>.

### ثانيا: المخلفات المتعلقة بأحكام الترخيص

إن الحصول المسبق على الرخص لا يعفي صاحبها بعدم تنفيذ ما تضمنته من أحكام.

#### 1- مخالفة أحكام رخصة البناء :

لا يكفي مجرد إستخراج الترخيص وموافقة الجهة المختصة على ذلك الترخيص، بل يجب على المستفيد من رخصة البناء، إحترام المواصفات الواردة في قرار رخصة البناء<sup>2</sup>، حيث جاء في القانون رقم 90-29 حيث " يمنع الشروع في أشغال البناء... أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"<sup>3</sup>.

#### 2- مخالفة أحكام رخصة التجزئة:

جاء في القانون رقم 08-15 على أنه " يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة"<sup>4</sup>، كما أن المشرع الجزائري جرم التصرفات اللاحقة عن منح التراخيص بالبناء والتجزئة، وهذا ما تطرق إليه فعلا من خلال النص على عقوبات جزائية على كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنائية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي رخصة البناء أو شهادة المطابقة، وتمتد هذه العقوبات إلى المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك وفي حالة العود تضاعف العقوبة المنصوص عليها<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: الأجهزة الإدارية المكلفة بضبط مخالفات أشغال البناء

<sup>1</sup> المادة 03 من نفس القانون.

<sup>2</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 144.

<sup>3</sup> المادة 76 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

<sup>4</sup> المادة 04 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>5</sup> المادة 88 من القانون رقم 08-15 ، راجع أيضا، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 184.

نظرا لأهمية الرقابة الإدارية في التصدي لكل الخروقات والمخالفات الواقعة على عمليات البناء، حاول المشرع الجزائري تكليف عدة أشخاص ومن عدة إدارات بهدف السيطرة والقضاء على كل المخالفات التي تظال أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها.

ولقد أسندت مهمة الرقابة في مجال البناء والتعمير في الجزائر بصفة أصلية إلى البلدية قبل البناء وإثناؤه وبعده، كما منح هذا الاختصاص نظرا للطابع التقني والمعقد لقواعد التعمير لأشخاص مختصين والمتمثلين في الأعوان المؤهلين قانونا للبحث عن مخالفات التعمير ومعاينتها و جهات إدارية أخرى<sup>1</sup>.

### أولاً: الجهات المكلفة بمعاينة المخالفات في ضل قانون التهيئة والتعمير

تتعدد الجهات التي أوكل إليها المشرع الجزائري ضبط مخالفات التعمير، حيث أسندت هذه الجهة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة أصلية، إضافة إلى الأعوان المكلفين بمراقبة المخالفات، وأجهزة أخرى أمنية<sup>2</sup>.

#### 1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بدور متميز على مستوى مراقبة وضبط المخالفات في ميدان البناء والتعمير، وهذا الدور المتميز يستمد قوته القانونية من مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية<sup>3</sup>.

وتأكيدا على ذلك وحتى لا تصل الأعمال المخالفة للمقتضيات العمرانية إلى حد من الجسامة يصعب تداركها أو تصحيحها<sup>4</sup>، حيث يجب على " ... رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت "<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 107، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 185-186.

<sup>2</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 186.

<sup>3</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 108،

<sup>4</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 186.

<sup>5</sup> المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري انجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>1</sup>.

## 2- الأعوان المكلفون بمراقبة المخالفات بموجب القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم:

لقد خول المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم معاينة المخالفات العمرانية زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية إلى أشخاص أهل اختصاص خاصة من الناحية التقنية محددة تحديدا دقيقا وفقا لما يلي:

- مفتشية التعمير،

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير،

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية<sup>2</sup>.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 06-66 الشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات كما يلي:

أ- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 92-255 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن.

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

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية،

---

<sup>1</sup>المادة 10 و07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30 يناير سنة 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، العدد 06 لسنة 2006، راجع أيضا، كحل سلسيل، المرجع السابق، ص 100.

<sup>2</sup>المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، راجع أيضا، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 187.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين،

- المهندسين المعماريين والمهندسين الهندسة المدنية،

- المهندسين التطبيقيين في البناء، الذين يحوزون خبرة سنتين 02 على الأقل في ميدان  
التعمير،

- التقنيين الساميين في البناء ذو خبرة ثلاث 03 سنوات على الأقل في ميدان التعمير<sup>1</sup>.

ويعين هؤلاء على قائمة إسمية بقرارات مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية  
والعدل والتعمير، ويؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة<sup>2</sup>.

إن المرسوم التنفيذي 55-06 قد عدل في قائمة الأشخاص الذين يمكنهم الاطلاع بمهام  
الضبطية في إطار قانون التهيئة والتعمير والتي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 95-318 حيث  
نزع صفة الضبطية عن المتصرفين الإداريين ومنحها للمهندسين في الهندسة المدنية وطبعا هذا  
أمر ضروري لاشتراط المشرع الدراسات في الهندسة المدنية، ومنحها كذلك لأعوان مصلحة  
التعمير على مستوى البلدية وهذا أمر جد ضروري على أساس أنهم الأقرب إلى الميدان<sup>3</sup>.

### ثانيا: الجهات المكلفة بمعاينة المخلفات في ضل القوانين الخاصة

بالإضافة إلى الجهات المنصوص عليها بموجب قوانين التعمير، تتدخل جهات أخرى  
متعددة لضبط مخالفات التعمير في ضل القوانين الخاصة، لذا حاول المشرع توسيع دائرة  
المكلفين بها من خلال مجموعة النصوص تناول ضمنها كيفية تعيين وتنظيم الجهات الرقابية  
لمنحها صلاحية البحث عن مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير ومتابعتها.

### 1- الأعوان المكلفون بمراقبة المخالفات بموجب القانون رقم 08-15:

<sup>1</sup> المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، راجع أيضا، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 187-188.

<sup>2</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق الذكر.

<sup>3</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 188.



بموجب القانون رقم 08-15 تم استحداث فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء المجزئات أو المجموعات السكنية أو الورشات وإنجاز البناءات<sup>1</sup>.

تتكون فرق المتابعة والتحقيق من مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، وتتشكل كل فرقة من ثلاث 03 إلى أربع 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكناه، يعينون من بين المستخدمين التابعين لمفتشية التعمير، المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق في البناء، التقنيين السامين في البناء، المتصرفين الإداريين، ويتولى مسؤول كل فرقة برمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها<sup>2</sup>.

أما بالنسبة لأعوان المتابعة والتحقيق فيعينون من قائمة اسمية بقرار من الوزير المكلف بالتعمير وباقتراح من مدير التعمير والبناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير وبقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان الأعوان تابعين لمصالح البلدية<sup>3</sup>.

## 2- توسع دائرة الجهات المكلفة بمراقبة المخالفات في قوانين خاصة:

نظرا لخطورة وحساسية مجال الرقابة في ميدان البناء والتعمير، كان من اللازم إنشاء جهاز أكثر تأهيلا للبحث وضبط المخالفات في هذا الميدان التقني الدقيق حتى يمكن السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها، لذا حاول المشرع توسيع دائرة المكلفين بها وأمام تنوعها وتعددتها يمكن أن نشير إلى الأجهزة التالية:

أ- **شرطة العمران وحماية البيئة:** التي تعتبر وسيلة أساسية في الحفاظ على النظام العام في مجال البناء والتعمير، حيث تتكفل بمحاربة المباني اللاشعرية ومراقبة المنشآت الصناعية التي تتطوي على أخطار كبيرة على البيئة، تمارس وحدات شرطة العمران وحماية البيئة نشاطهما بالتنسيق مع المصالح المختصة (البلدية، الولاية)، وفي حالة تسجيل مخالفة يتعين على العون المؤهل تحرير

<sup>1</sup> المادة 68 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 02 و03 و07 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 28 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج.ر، العدد 27 لسنة 2009، راجع أيضا، بن صالحية صابر، ص 189-190.

<sup>3</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 131.

محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص، وفي حالة المخالفات التي تقتضي معارف تقنية خاصة يجب على عناصر الشرطة الاستعانة بموظفين من ذوي الاختصاص، و من جهة أخرى تقوم هذه الوحدات بمد يد المساعدة للمصالح التقنية التابعة لمصالح الجماعات المحلية بوضع الشكايات الأمنية عند تنفيذ قراراتها الإدارية<sup>1</sup>.

### ب- الأعدان المحددين في القانون 03-03 المتعلق بمناطق السياحة ومناطق

**التوسع السياحي:** نص على أعوان متخصصين متمثلين في مفتشي السياحة و مفتشي البيئة، يعتبر أعوان حماية البيئة والتي يؤهل لهم البحث ومعاينة المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون التي تخص الشريط الساحلي، أما فيما يتعلق بالبنائات غير المرخص لها، إلى جانب مفتشي التعمير يحررون الأعوان محاضر معاينة للمخالفات ويرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا أو إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى 15 يوم ابتداء من يوم إجراء المعاينة<sup>2</sup>.

### ج- الأعدان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية: استنادا المرسوم التنفيذي رقم 06-

55 فإن الأشخاص المؤهلون قانونا لمعاينة مختلف الجرائم والبحث في مخالفات التشريع الخاص بالتهيئة والتعمير يتمثل في: الضباط وأعدان الشرطة القضائية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، وقد حدد الأمر رقم 66-155 المتضمن الإجراءات الجزائية الأشخاص المتمتعين بصفة ضابط الشرطة القضائية والتي جاء نصها كالاتي:<sup>3</sup> " يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية،

2- ضباط الدرك الوطني،

3- محافظو الشرطة،

4- ضباط الشرطة،

<sup>1</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 191.

<sup>2</sup> حمادي أمال، هيئات الرقابة الإدارية على عمليات التهيئة و التعمير، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 04، العدد 04، ص 245، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/102603>.

<sup>3</sup> موهوبي نور الهدى، معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البنائات والجزاء المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، العدد 01، مارس 2017، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، ص 77.

5- ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة،

6- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع والداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة،

7- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل<sup>1</sup>.

إضافة إلى الأشخاص الذين لهم صفة أعوان الضبط القضائي المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية كما يلي " يعد من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية " <sup>2</sup>.

د- **لقد خول القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة: لأعوان الإدارة السياحية المؤهلين مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية والتحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها وفي حالة ملاحظة عدم تطابق البناءات مع المخططات المصادق عليها أو عدم احترام قواعد العمران أو البناء يطلب من صاحب المشروع التوقف عن الأشغال والامتثال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى 03 اشهر، وفي حالة عدم امتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>.**

---

<sup>1</sup> المادة 15 من الأمر رقم 66-155، مؤرخ في 18 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر، العدد 49 لسنة 1966، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المادة 19 من نفس الأمر.

<sup>3</sup> المادة 50 من القانون رقم 99-01، مؤرخ في 06 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر، العدد 02 لسنة 1999.

كما يمكن للوزير المكلف بالسياحة في الحالات الاستعجالية، وعندما يتعلق الأمر بالحالات التي قد تؤدي إلى فرض الأمر الواقع، أن يصدر قرار بالتوقيف الفوري للأشغال، وإشعار السلطة القضائية استعجاليا في مدة 48 ساعة<sup>1</sup>.

هـ - الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء: تم إنشائها بموجب الأم رقم 71-85، هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي حسب نص المادة الأولى، لكن في سنة 1986 تم تغيير هيكلتها وكذا تغيير هدفها وتنظيمها، حيث أصبحت تسمى الهيئة الوطنية لمراقبة البناء التقنية في وسط البلاد وهي مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي تعد تاجرة في علاقتها مع الغير مقرها الجزائر حسب المرسوم التنفيذي رقم 86-205<sup>2</sup>.

وبهدف تعميم الرقابة التقنية لتشمل كافة أشغال البناء والتعمير فقد تم انشاء تنظيم تقني للرقابة للأعمال المتعلقة بأشغال الطرقات، وأخرى لمراقبة الأعمال العمومية كما أنشأت هيئة الرقابة التقنية الدائمة وهذه الهيئات لا تزال تباشر أعمالها المتمثلة في الرقابة والإشراف على مشاريع البناء والتعمير<sup>3</sup>.

وبصدور الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، فتح المجال للخوادم لممارسة هذه الرقابة إذ مكن كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد لدى الوزارة المكلفة بالبناء من إبرام اتفاقية الرقابة التقنية إلا أنه في الواقع يبقى احتكار الهيئة لهذا المجال لعدم اهتمام الخوادم به<sup>4</sup>.

ويبرز الدور الرقابي للمنظمة للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء أنها مخولة قانونا بالرقابة التقنية للبناء، في المرحلة الابتدائية أي قبل تنفيذ الأعمال، وفي مرحلة ثانية خلال تنفيذ

<sup>1</sup> المادة 51 من نفس القانون.

<sup>2</sup> المادة 01 من الأمر رقم 71-85، المؤرخ في 29 ديسمبر 1971، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج.ر، العدد 04 لسنة 1972، والمادة 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 86-205 مؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن تغيير المراقبة التقنية للبناء، ج.ر، العدد 34 لسنة 1986، راجع أيضا، بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 193.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 259.

<sup>4</sup> نفس المرجع، ص 260.

الأعمال وبذلك يكون دورها وقائي وعلاجي في نفس الوقت، وتبرز أهميتها من خلال المتابعة والإشراف على مشروعات البناء الكبرى التي أخصها المشرع الجزائري بها<sup>1</sup>.

وبالتالي فإن تدخل المراقب التفتتي تشترطه شركات التأمين، غير أن تدخل هيئة الرقابة<sup>2</sup> في الوقت الحاضر في ظل تزايد أعمال الترقية العقارية والبناءات الحضرية للخواص، مما يتطلب تفعيل دورها على أرض الواقع للقيام بمهامها على أكمل وجه وبسط رقابتها التقنية أيضا على السكنات الخاصة بالمواطنين وليس فقط المشاريع الكبرى نظرا للأهمية البالغة للدور الوقائي والعلاجي التي تلعبه هذه الهيئة لتفعيل استراتيجية المشرع الجزائري في الرقابة الميدانية على أشغال البناء<sup>3</sup>.

### **المطلب الثاني: متابعة المخالفات المرتبطة بأشغال البناء**

إن التهاون في ضبط ومراقبة عمليات البناء من شأنه أن يؤدي حتما إلى تضخم الأبنية غير قانونية بسبب مخالفة قوانين التعمير، لذا فقد أعطى المشرع الجزائري صلاحيات واسعة للسلطة الإدارية في متابعة المخالفات المرتبطة بأشغال البناء (الفرع الأول) واتخاذ كافة التدابير اللازمة للتصدي أو إنهاء المخالفات العمرانية المرتكبة (الفرع الثاني).

#### **الفرع الأول: إجراءات متابعة المخالفات المرتبطة بأشغال البناء**

من المهام الأساسية للأعوان المؤهلون هي المراقبة لأشغال البناء أثناء الإنجاز وتتمثل هذه المهمة في الزيارات الميدانية لورشات العمل (أولا) وتحرير محاضر المخالفات (ثانيا).

#### **أولا: الزيارات الميدانية لورشات الأشغال**

إن الزيارات الميدانية لورشات الأشغال تتم عن طريق ضبط أنواع البناءات المعنية بزيارتها وبرمجة هذه الزيارات من طرف الأعوان المهلين قانونا.

#### **1- أنواع البناءات المعنية بالزيارات الميدانية: وهي البناءات المنجزة أو قيد الانجاز،**

سواء كانت ملك للخواص أو تابعة للهيئات العمومية.

<sup>1</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 194.

<sup>2</sup> نفس المرجع.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 264.

## أ- من حيث البناءات المنجزة أو قيد الانجاز:

جاء في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البناءات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية...<sup>1</sup> فحسب هذا النص لا تتم الزيارة إلا فيما يخص البناءات قيد الانجاز فقط، بينما في المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري جاء على أنه " ...يعاين المخالفات أثناء إنجاز الأشغال و/ أو بعد إتمامها...<sup>2</sup> فيمكن حسب هذا النص للأعوان المحلفون معاينة مخالفات البناء الفوضوي سواء أثناء الإنجاز أو بعد إتمام البناء.

غير أنه يعاد وتحصر عملية المراقبة في الأعمال قيد الإنجاز فقط دون الأعمال المنجزة<sup>3</sup> في المرسوم التنفيذي رقم 06-55 " ...يتعين... أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري انجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة...<sup>4</sup>.

## ب- من حيث البناءات التابعة للقطاع العام أو الخاص:

بالرجوع إلى مختلف النصوص التي تنظم المسألة من هذا الجانب، تؤكد كلها على أن الزيارات الإدارية للأعوان المؤهلين تكون شاملة لكل البناءات مهما كان القطاع الذي تنتمي إليه<sup>5</sup>، مثلا ما جاء في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم " يجب على رئيس المجلس

<sup>1</sup> المادة 07 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 90 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر، العدد 32 لسنة 1994.

<sup>3</sup> تكواشت كمال، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص: قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة -، الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009، ص 123.

<sup>4</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق الذكر.

<sup>5</sup> تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 123.

الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون قانونا، زيارة كل البناءات في طور الإنجاز...<sup>1</sup>، فمن هنا كل البناءات معنية بالزيارات سواء كانت تلك التابعة للقطاع العام أو الخاص.

## 2- كيفية الزيارات الميدانية لورشات الأشغال:

وباعتبار المعاينة الميدانية من أهم الوسائل الرقابية المخولة للإدارة لضبط المخالفات الواقعة على عمليات البناء، لذا لم يقيد القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المكلفين بذلك بوقت معين من أجل القيام بمهمة المراقبة، حيث تتم العملية في كل وقت وفقا للقانون رقم 04-05<sup>2</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>3</sup>، على أنه يمكن أن تتم المراقبة نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي، وكذلك الأعوان المؤهلين في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بالتحري حول إنشاء التجزئات بغلق الورشات غير القانونية وهذا عند قيامهم بالزيارات الميدانية<sup>4</sup>، هذه الزيارات تكون في كل وقت إلا ليلا<sup>5</sup>.

وتتم المراقبة وفق جدول زمني للزيارة يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية، على أن تبلغ نسخة من الجدول الزمني إلى مدير التعمير والبناء وإلى الوالي المختص إقليميا أو يعده مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح التعمير وتبلغ نسخة من هذا الجدول الزمني إلى الوالي وإلى الوزير المكلف بالتعمير<sup>6</sup>.

أما بالنسبة لفرق المتابعة والتحقق المستحدثة في القانون رقم 08-15، فالمراقبة تكون وفق رزنامة زيارات تعد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالنسبة للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية باقتراح من رؤساء الفرق، وفي هذه الحالة يجب أن

<sup>1</sup> المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

<sup>2</sup> نفس المادة.

<sup>3</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق الذكر.

<sup>4</sup> المادة 68 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>5</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 197.

<sup>6</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق الذكر.

ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوالي وإلى مدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً<sup>1</sup>، أو من طرف مدير التعمير بالنسبة للأعوان التابعين لمصالحه، حيث ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوزير المكلف بالتعمير وإلى الوالي المعني<sup>2</sup>.

### ثانياً: تحرير محاضر المخالفات

بعد القيام بإجراء المراقبة من طرف الأعوان المؤهلين وعند معاينة مخالفة فإنه يلتزم العون المؤهل قانوناً تحرير محضر مخالفة يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا تصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع على المحضر كل من العون المؤهل والمخالف وفي حالة الرفض يسجل ذلك في المحضر، وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحاً ما لم يثبت العكس<sup>3</sup>.

وتحرر المحاضر في استمارات تحمل الاختام والأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً، وهنا تظهر بسط الرقابة القضائية على المحاضر بما يزيد من حبتها في اثبات واقعة المخالفة لأحكام البناء والتعمير<sup>4</sup>.

والتعمير<sup>4</sup>.

### 1- مضمون المحاضر:

بعد معاينة المخالفة يحزر العون المؤهل محضر والذي يجب أن يكون في شكل المحاضر الملحقة بالمرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم والمتمثلة في:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء،

- محضر معاينة أشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة،

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 197.

<sup>2</sup> المادة 11 من مرسوم تنفيذي رقم 09-156 السابق الذكر.

<sup>3</sup> المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

<sup>4</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق الذكر.

<sup>5</sup> المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي.



- محضر عدم المطابقة حيث يلتزم أصحاب البناءات المذكورة في المواد 19، 20، 21 و22 من القانون رقم 08-15 تقديم طلب وتصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، فإذا لم يمتثل هؤلاء للالتزامات المنصوص عليها قانوناً، يقوم الأعوان عند قيامهم بزيارة الأماكن بغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة<sup>1</sup>.

## 2- تبليغ المحضر إلى الجهات المنصوص عليها قانوناً:

إن تبليغ المحضر إلى الجهات المنصوص عليها قانوناً هو التزام قانوني يقع على عاتق محرر المحضر، لذلك فهو ملزم بإرسال محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها، ويختلف تبليغ المحاضر بحسب المخالفة المرتكبة للجهات التالية:

### أ- تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي:

يتوجب على العون بعد ملاحظة المخالفة والتأكد من أن مشروع بناء لا يتوفر على الرخصة<sup>2</sup>، "... يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين 72 ساعة"<sup>3</sup>.

### ب- تبليغ الجهة القضائية المختصة:

يرسل العون المؤهل قانوناً محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة، إلى وكيل الجمهورية وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي المختصين إقليمياً في أجل لا يتعدى 72 ساعة<sup>4</sup>.

فهذه الحالة الوحيدة التي تتطلب تدخل الجهة القضائية المختصة للفصل فيها، وتتميز عن البناء بدون رخصة، لأن صاحب البناء في هذه الحالة التزم بإصدار رخصة البناء، إلا أنه لم يحترم المواصفات المنصوص عليها في الرخصة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 24 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>2</sup> تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 132.

<sup>3</sup> المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل السابق الذكر.

<sup>4</sup> المادة 18 من القانون رقم 08-15، والمادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

<sup>5</sup> بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 178.

كما أكد المشرع على ضرورة إرفاق هذين المحضرين بنسخ من التقارير لتفصيل الحالة أكثر حيث جاء في المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أن " يرفق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه"<sup>1</sup>.

### ج- تبليغ مدير البناء والتعمير:

من أجل تتبع آلية الرقابة من ظاهرة البناء الفوضوي فيما يخص ضبط وإحصاء كل عمليات تدخل هؤلاء الأعوان، يتم تبليغ مدير البناء والتعمير، الذي بدوره يشرف على الملف المكلف به على مستوى الولاية، لتقديمه إلى السلطات التابع لها (وزارة السكن) للقيام بعملية فحص وتقييم لعمل هؤلاء الأعوان، والتدخل إن لم تكن هذه الآليات والوسائل القانونية فعالة للحد من هذه الظاهرة<sup>2</sup>.

### د- تبليغ المخالف:

يتم تبليغ المخالف بمحضر المعاينة لأنه قد تكون الزيارة تمت دون حضور المعني أو في أوقات فجائية قد تكون ليلا، ولم يصادف المعني بالورشة، ففي هذه الحالة يتم تحرير محضر ويبلغ المخالف بثبوت المخالفة عليه من طرف السلطات المعنية مع فتح باب الطعن للمعني حيث جاء في المرسوم التشريعي رقم 94-07 على أنه " تبلغ المحاضر في عين المكان إلى صاحب المشروع وفي حالة غيابه إلى المهندس المعماري أو المقاول أو إلى الشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في الأيام السبعة الموالية لمعاينة المخالفة"<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: الجزاء المترتب على المخالفات المرتبطة بأشغال البناء

إن رغبة المشرع الجزائري في فرض رقابة فعلية على كل مراحل البناء، أوكل للإدارة صلاحيات مهمة لضبط وإنهاء المخالفات الواردة على عملية البناء، تتجسد أساسا في إصدار قرار الهدم في حالة البناء بدون رخصة أو مخالفة أحكام الرخصة (أولا)، وفي حالة إنجاز تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة البناء (ثانيا).

<sup>1</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السابق الذكر.

<sup>2</sup> تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 132.

<sup>3</sup> المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 السابق الذكر.

## أولاً: في حالة البناء بدون رخصة أو مخالفة أحكام الرخصة

لقد شدد المشرع في الجزاءات المطبقة لمخالفات البناء المرتكبة، والمتمثلة في البناء بدون رخصة والبناء المخالف للرخصة، وحددها في جزاء الهدم للبناء المخالف.<sup>1</sup>

### 1- إصدار قرار الهدم:

بعد تحرير المحضر من طرف الأعوان المؤهلين قانوناً لإثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي والوالي المختص في أجل لا يتجاوز 72 ساعة وفقاً لما بيناه سابقاً، وبعد دراسة المحضر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإذا ارتأى أن المخالفة المرتكبة تدخل في إطار القانون رقم 90-29<sup>2</sup> مكنت الإدارة من سلطة مباشرة عملية هدم كل بناية أنشأت دون رخصة بناء دون الرجوع إلى القضاء.<sup>3</sup>

وفي هذا الصدد، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم خلال 08 أيام ابتداء من تاريخ استلامه محضر إثبات المخالفة، وإذا حدث وأن تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار هذا القرار في الآجال المحددة له قانوناً، فإن الوالي المختص يحل محله بعد انقضاء مهلة الثمانية أيام السابق ذكرها، ويصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوماً.<sup>4</sup>

أما بخصوص تنفيذ عملية الهدم، فإنها بوسائل البلدية وإذا كانت وسائلها غير موجودة فإنها تتم بواسطة الوسائل المسخرة من الوالي بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتحمل المخالف تكاليف الهدم وتكون على نفقته، وبهذا يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على تلك المبالغ المترتبة عن عملية الهدم بكل الطرق القانونية المتاحة.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> زغلول صليحة، غربي براهيم، إجراءات الحد من مخلفات رخصة البناء في ظل القانون رقم 04-05، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، العدد 02، جوان 2019، ص 625.

<sup>2</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 202.

<sup>3</sup> المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

<sup>4</sup> نفس المادة.

<sup>5</sup> نفس المادة.

جعل المشرع الطعن في قرار الادارة بالهدم أمام القضاء لا يعلق إجراء الهدم والإزالة المتخذ من قبل السلطة الادارية تجاه المخالف<sup>1</sup>، حيث حرم صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم، وذلك من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأية معارضة ضده، وإن كان ذلك وسيلة قانونية صارمة وردعية تمكن من القضاء على كل البنائيات الفوضوية إلا أنها تصطدم بحقوق الأفراد ضد قرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها بأي حال من الأحوال، وينتج عنها وضعيات لا يمكن تداركها<sup>2</sup>.

## 2- مطابقة البناء :

يكون ذلك من خلال تصحيح البناء ويقصد به " ابراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من السلطة الادارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط اداري كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، وخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجز مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضا، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على أثر ما ترتبه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الادارية والتقنية المختصة طبقا للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانونا"<sup>3</sup>.

وفي هذا الصدد لا بد من التمييز بين مطابقة البناء حسب أحكام القانون رقم 04-05<sup>4</sup> باعتبارها إجراء وتدبير إداري يفرضه الأعوان المؤهلين كأثر عن مخالفة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة لهم وبين أحكام تحقيق المطابقة التي أقرها قانون رقم 08-15 حيث عرف تحقيق المطابقة بأنها " الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 90-29 المعدل السابق الذكر.

<sup>2</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 207.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 312-313.

<sup>4</sup> المادة 76 مكرر 03 من القانون رقم 90-29 المعدل السابق الذكر.

<sup>5</sup> المادة 02 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

أما عدم المطابقة يكون محل لتحرير محضر عدم المطابقة من طرف العون المؤهل قانونا حسب أحكام القانون رقم 08-15، حيث يلتزم العون المؤهل قانونا وأعاون البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة<sup>1</sup>.

إذا قام المخالف بالأعمال التصحيحية يحصل على إثرها على شهادة مطابقة، أما في حالة عدم امتثاله للأمر القضائي بمطابقة البناء، يقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي التزام التنفيذ المباشر بالهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف لرخصة البناء على نفقة المخالف<sup>2</sup>.

### ثانيا: في حالة إنجاز تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة البناء

تعتبر هذه المخالفة من ضمن المخالفات الخطيرة التي لا يمكن تداركها والتي تقوم على إثرها السلطة المحلية بهدم البناء المخالف تلقائيا<sup>3</sup>، حيث ألزم القانون الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي هدم الأشغال المنجزة التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية، وفوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية<sup>4</sup>.

### 1- صدور قرار إيقاف الأشغال:

إن سلطة الهدم جعلها المشرع الجزائري من اختصاص الإدارة، لكن هذه المرة الاختصاص الحصري يعود للوالي دون رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يأمر بوقف الأشغال وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، وإذا لم يمتثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد القيام بأشغال الهدم على نفقة المخالف<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> المادة 27 من نفس القانون.

<sup>2</sup> المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

<sup>3</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 208.

<sup>4</sup> المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

<sup>5</sup> نفس المادة.

تبليغ هذا القرار إلى ذوي الشأن<sup>1</sup>، إلا أنه لم يحدد المشرع الطرق التي يتم إعلام المخالف بها، بحيث يضمن اتصال علم المخالف بالقرار على نحو يلتمس له عذرا في مخالفته بعد ذلك<sup>2</sup>.

## 2- نفاذ قرار إيقاف الاشغال:

إن الوالي يأمر المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف بأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد القيام بأشغال الهدم وعلى نفقة المخالف<sup>3</sup>.

غير أنه يثور تساؤل في هذا الشأن، حول إمكانية اعتبار أمر إرجاع الأماكن إلى ما كانت عليه من القرارات الإدارية وبالتالي الطعن فيه قضائيا؟

وإذا كان المشرع الجزائري نص صراحة أن الطعن في قرار الهدم الصادر من طرف السلطة المختصة في حالة البناء دون رخصة لا يوقف تنفيذه وفقا لما أشرنا إليه سابقا فإنه لم ينص على ذلك في حالة الطعن في قرار الهدم بسبب القيام المخالف بأشغال تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة<sup>4</sup>، وبالتالي هل يمكن وقف تنفيذ القرارات الإدارية الخاصة بالهدم في حالة القيام بأشغال البناء دون رخصة تجزئة من طرف القاضي الإداري؟

مادام أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على الطعن في قرار الهدم في هذه الحالة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية، وإذا كان الأمر كذلك فإنه حتما يخضع لإجراءات إيقاف تنفيذ القرارات الإدارية التي تهدف بالأساس إلى التحقق من الآثار السلبية التي يمكن أن تحصل بسبب ممارسة الإدارة لامتيازاتها المتمثلة في الطابع التنفيذي لقراراتها في مجال هدم البناء المخالف<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> نفس المادة.

<sup>2</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 212.

<sup>3</sup> المادة 73 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

<sup>4</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 212.

<sup>5</sup> نفس المرجع.

## المبحث الثاني: الرقابة الإدارية بعد تنفيذ أشغال البناء

لقد مكن المشرع الجزائري الإدارة من متابعة الأشغال بعد إنجازها من خلال منح شهادة التقسيم والمطابقة وفقا للمخططات المرفقة بتراخيص البناء وذلك لضمان مطابقتها للشروط التنظيمية والتقنية المعنية بها، كما نظم المشرع الجزائري عمليات الهدم بما تتلاءم ومتطلبات الأمن وحماية المحيط العمراني من التبعيات المستمرة والمحافظة على البنايات ذات الطبيعة الخاصة، إضافة للحالة العادية المتعلقة بمطابقة الأشغال الواردة برخصة البناء بعد إتمامها، فقد صدر القانون رقم 08-15 ليحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ضمانا لتسوية وضعية البنايات الموجودة قبل صدور هذا القانون الذي يعتبر قانونا مؤقتا.

وعلى هذا الأساس سنتناول في (المطلب الأول) الرقابة الإدارية في إطار أحكام عقود التعمير، أما في (المطلب الثاني) نتناول الرقابة الإدارية في أحكام المطابقة.

### المطلب الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام عقود التعمير

تتجسد الوسائل القانونية للرقابة اللاحقة على عمليات البناء من خلال عقود التعمير في شهادة التقسيم التي تعد أهم وسيلة رقابية عند تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام (الفرع الأول)، كما يحق للأشخاص هدم البنايات المراد الاستغناء عنها أو إقامة بنايات جديدة على أنقاضها ولا يتم ذلك إلا بموجب رخصة مسبقة للقيام بعمليات الهدم (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات تقسيم العقارات المبنية وتشكل أهم أداة للرقابة من طرف الجهة الإدارية المختصة على تقسيم العقارات المبنية<sup>1</sup>، لذي سندرس في هذا الفرع الأحكام الموضوعية لشهادة التقسيم (أولا) ثم نتطرق إلى أحكامها الإجرائية (ثانيا).

#### أولا: الرقابة الإدارية في إطار الأحكام الموضوعية لشهادة التقسيم

<sup>1</sup> عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، سبتمبر 2017، جامعة تبسة، الجزائر، ص 207.

سنناول تعريف شهادة التقسيم ثم نطاق تطبيقها باعتبارها أهم وسيلة للرقابة على العقار المبني.

## 1- تعريف شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>1</sup>، فهي تمثل وثيقة هامة في إطار تنظيم عمليات البناء<sup>2</sup>، تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>3</sup>.

فيظهر بذلك أن المشرع أقر شهادة التقسيم لتقسيم الملكية العقارية المبنية وليست الأراضي الشاغرة التي تستوجب رخصة تجزئة، فلا تخلق حقوق بناء جديدة، كما أنها ليست بشهادة التعمير، فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير<sup>4</sup>.

وقد عرفت بأنها: " وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية<sup>5</sup>."

كما عرفت بأنها: "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدة وحدات عقارية"<sup>6</sup>.

## 2- نطاق تطبيق شهادة التقسيم:

يتم تطبيق شهادة التقسيم في كامل التراب الوطني دون استثناء، كما يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي أن يطالبها في كل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو

<sup>1</sup>المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>2</sup>لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، الجزائر، السنة الجامعية: 2012-2012، ص 153.

<sup>3</sup>المادة 59 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>4</sup>شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 102.

<sup>5</sup>عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 213.

<sup>6</sup>شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 102.



عدد أقسام، وهذا حسب أحكام القانون رقم 09-29 التي تنص على " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.."<sup>1</sup>.

غير أنه تستثنا البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وكذلك البنايات التابعة لبعض الدوائر الوزارات أو الهيئات أو المؤسسات<sup>2</sup>.

### ثانيا: الرقابة الإدارية في إطار الأحكام الإجرائية لشهادة التقسيم

للحصول على شهادة التقسيم كباقي عقود التعمير الأخرى التي أقرها قانون التهيئة والتعمير الجزائري يجب توفر مجموعة من الشروط والاجراءات القانونية.

#### 1-تقديم الطلب:

يقدم الطلب المالك أو موكله يحمل توقيع المعني، وتثبت صفة الطالب إما بنسخة من عقد الملكية وإما بالتوكيل، طبقاً لأحكام القانون المدني<sup>3</sup>، وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً<sup>4</sup>.

ويجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على الوثائق الآتية المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والمتمثلة فيما يأتي:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل على البيانات

التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،

<sup>1</sup>المادة 59 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup>المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>3</sup>شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 103.

<sup>4</sup>المادة 34 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم<sup>1</sup>.

يرسل طلب شهادة التقسيم مع الوثائق سالفه الذكر في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض المراد تقسيمها، ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد والتحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون<sup>2</sup>.

## 2- الفصل في الطلب:

ويتم دراسة طلب تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء<sup>3</sup>، حيث يؤول إختصاص تسليم شهادة التقسيم إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثل للبلدية أو للدولة، أو إلى الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران<sup>4</sup>.

وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب<sup>5</sup>، وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث 03 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها<sup>6</sup>.

وتجدر الإشارة أنه يجب إشهار شهادة التقسيم بالمحافظة العقارية، حيث لها أثر قانوني، في اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 36 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> المادة 37 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> المادة 49 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup> المادة 38 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>6</sup> المادة 39 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>7</sup> عبايدية سارة، المرجع السابق، ص 209.

كما أن المشرع أكد على إمكانية إثارة الطعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم، حيث جاء في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه " يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر 15 يوما. يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة الإدارية في إطار أحكام رخصة الهدم

إشترط المشرع الجزائري في كل عملية هدم لبنانية قائمة أو آيلة للسقوط الحصول على رخصة الهدم، لما لها أهمية في ميدان العقار المبني، لذلك يتعين علينا دراسة الأحكام الموضوعية لرخصة الهدم (أولا) ثم أحكامها الإجرائية (ثانيا).

#### أولا: الرقابة الإدارية في إطار الأحكام الموضوعية لرخصة الهدم

نتطرق إلى تعريف رخصة الهدم، ونطاقها من حيث طبيعة البناء وموقعها وخطورتها.

#### 1- تعريف رخصة الهدم:

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا لرخصة الهدم فقد اكتفى بالإشارة إليها في القانون رقم 90-29 على أنه " يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة البناء في المناطق المشار إليها في المادة 46 ...، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية"<sup>2</sup>، وهو الأمر الذي أكد في

<sup>1</sup> المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 60 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

القانون رقم 15-19 الذي اكتفى بتحديد نطاقها الموضوعي على أنه "... لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي"<sup>1</sup>.

وعلى مستوى الفقه عرفها الدكتور عزري الزين على أنها " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"<sup>2</sup>.

كما عرفت على أنها " ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال"<sup>3</sup>.

## 2- نطاق تطبيق رخصة الهدم:

لقد حدد المشرع الجزائري الأعمال أو البنائيات المراد هدمها والخاضعة لرخصة الهدم، دون أن يحدد الأشخاص الخاضعين لهذه الرخصة هذا ما يعطيها الطابع الإقليمي<sup>4</sup>.

كما حاول المشرع الجزائري أن يوازن بين المصلحة العامة العمرانية وحق الأشخاص في استعمال عناصر الملكية، حيث حدد مجال تطبيق رخصة الهدم في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية والثقافية، أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، وتشتترط أيضا إذا ما كان البناء آيل للسقوط والانهار، وذلك لأسباب أمنية حفاظًا على سلامة الأفراد وتجنبًا لمضار الجوار<sup>5</sup>.

## ثانيا: الرقابة الإدارية في إطار الأحكام الإجرائية لرخصة الهدم

<sup>1</sup> المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>2</sup> عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 09، جوان 2016، جامعة باتنة 1، الجزائر، ص 377.

<sup>3</sup> شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 88.

<sup>4</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 229.

<sup>5</sup> بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، مارس 2018، جامعة وهران 2، الجزائر، ص 106، بن صالحية صابر، ص 230.

حتى تكون رخصة الهدم وسيلة فعالة لمراقبة ما تم إنجازه ولإتمام هذه العملية في ظروف حسنة، أحاطها المشرع بعدة إجراءات صارمة يتعين على طالب رخصة الهدم إتباعاً<sup>1</sup>.

### 1- تقديم الطلب:

يقدم طالب رخصة الهدم طلبه إلى السلطة المختصة والذي يستوجب توافر فيه شروط معينة حتى يتم التحقيق فيه.

#### أ- صفة طالب رخصة الهدم:

منح المشرع الحق في طلب رخصة الهدم في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم ... مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة..."<sup>2</sup>.

كما يلتزم طالب رخصة الهدم بأن يرفق ملفه بإثبات لصفته القانونية من خلال عقد الملكية أو شهادة الحياة، وعقد وكالة أو القرار الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية وكذلك نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً<sup>3</sup>.

#### ب- مضمون ملف طلب رخصة الهدم:

زيادة على الوثائق التي اشترطها المشرع من أجل إثبات هوية الطالب، يشتمل الملف المرفق على ما يلي:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،
- مخطط الكتلة على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم،
- تقريراً وتعهد على القيام بعملية الهدم على مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة،

<sup>1</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 231.

<sup>2</sup> المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>3</sup> نفس المادة.

- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة 03 أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير الى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،

- مخطط مراحل الهدم وأجالها،

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

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره،

إن هذه الوثائق التقنية يتوجب أن يعدها مكتب دراسات في الهندسة المعمارية ويؤشر عليها المهندس المعماري والمهندس المدني<sup>1</sup>.

## 2- الفصل في الطلب:

بعد تكوين الملف يرسل طالب الرخصة ثلاث 03 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناية المراد هدمها، ويسلمه وصل يثبت تاريخ الإيداع في نفس اليوم<sup>2</sup>، الذي يقوم بدوره بإحالة الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم هذا الأخير<sup>3</sup>.

وتقوم المصلحة المختصة بتحضير الطلب المقدم بغرض الاستشارة وجمع آراء الشخصيات العمومية أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع، وعلى هذه الأخيرة أجل 15 يوما من تاريخ استلام ملف الاستشارة لإبداء رأيها، فإن كان هذا الرأي بالرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة فيجب أن يكون معللا وإعادة الملف ضمن الأجل نفسه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> نفس المادة.

<sup>2</sup> المادة 73 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 232.

<sup>4</sup> المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

ويحدد آجال التحضير بشهر واحد، تحسب من تاريخ إيداع ملف الطلب<sup>1</sup>، وخلال هذه المدة يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>.

#### أ- مضمون قرار رخصة الهدم:

بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قراره بقبول منح الرخصة أو رفض منحها حسب النتائج المستخلصة من دراسة ملف طلب الرخصة<sup>3</sup>.

#### - قرار منح رخصة الهدم:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم متى توفرت الشروط القانونية، كما نص القانون على المنح الوجوبي لرخصة الهدم، عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لتجنب انهيار البناية الآيلة للسقوط<sup>4</sup>.

كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرار بمنح رخصة الهدم مرفقا بتحفظات، فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معللاً<sup>5</sup>.

ويلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي في الحالتين بتبليغ القرار المتخذ للمعني به، غير أن المشرع لم يحدد مدة تبليغ القرار المتعلق برخصة الهدم واكتفى فقط بوجوب التبليغ<sup>6</sup>.

كما لا يستطيع المستفيد من رخصة الهدم مباشرة أشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 75 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 233.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص 234.

<sup>4</sup> المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>5</sup> المادة 79 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>6</sup> المادة 79 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>7</sup> المادة 83 من نفس المرسوم التنفيذي.

ويمكن أن تعد رخصة الهدم المسلمة لطالبتها لاجية وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 05 سنوات من تاريخ تبليغ القرار،

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال 03 سنوات الموالية،

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة<sup>1</sup>.

- **قرار رفض منح رخصة الهدم:**

على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يعلّل قراره القاضي برفض منح رخصة الهدم<sup>2</sup>، إذ يجب أن يكون الرفض مبني على أسباب قانونية وإلا سوف يؤدي إلى المساس بحق التصرف في الأملاك العقارية وما ينجر عنها من أضرار بالغة الخطورة على الأرواح والممتلكات، مما يخول للمعني حق الطعن بغيب القصور في التسبب، بل يمكن للمعني في حالة تعليل قرار الرفض وعدم اقتناعه بهذا التعليل رفع طعن ضد هذا القرار<sup>3</sup>.

وعليه " يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعناً مقابل وصل استلام لدى الولاية.

في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشرة 15 يوماً.

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر 15 يوماً ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

<sup>1</sup> المادة 85 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> المادة 80 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 236.



يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية<sup>1</sup>.

غير أن اللجوء للقضاء لا يفي بالغرض طالما أن المشرع لم يحدد نوع القضاء (استعجالي أم لا) لأن سلوك الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة سوف يفقد رخصة الهدم طابعها السريع، سيما أن المشرع لم يعطي للإدارة المختصة حق تأجيل البث في طلب ملف رخصة الهدم على النحو الذي فعله في رخصة البناء أو التجزئة<sup>2</sup>.

### **المطلب الثاني: الرقابة الإدارية في إطار أحكام المطابقة**

فرض القانون على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال وفي أجل محددة أن يتقدم إلى الجهات الإدارية المعنية، لاستصدار شهادة المطابقة، ذلك أنه لا يجوز استعمال المبنى إلا بعد الحصول على هذه الشهادة (الفرع الأول)، كما أن إشكالية ضعف الرقابة الإدارية ولأسباب مختلفة، ساهم في العديد من الأحيان في تشويه البيئة العمرانية، وأمام هذه الوضعية الصعبة حاول المشرع الجزائري التدخل بوضع حل وسط لمعالجة وضعية البناءات الخارجة عن الإطار القانوني، بإصدار قانون رقم 08-15 يتعلق بتسوية هذه البناءات وتحقيق مطابقتها للقوانين والأنظمة المعمول بها (الفرع الثاني).

### **الفرع الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام شهادة المطابقة**

لتفعيل دور الإدارة أكثر في بسط رقابتها على ما تم إنجازه من بناءات، فرض القانون على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال وفي أجل محددة أن يتقدم إلى الجهات الإدارية المعنية، لاستصدار شهادة المطابقة، لذي سنتطرق للأحكام الموضوعية لشهادة المطابقة (أولا) وأحكامها الإجرائية (ثانيا).

### **أولا: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لشهادة المطابقة**

سوف نتناول تعريف شهادة المطابقة، ونطاقها من حيث مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

### **1- تعريف شهادة المطابقة:**

<sup>1</sup> المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>2</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 236.

أشار المشرع الجزائري لشهادة المطابقة في قانون التهيئة والتعمير على أنه " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"<sup>1</sup>، وجعل الحصول عليها أمرا وجوبيا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"<sup>2</sup>.

وهناك من رأى بأن شهادة المطابقة هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.<sup>3</sup>

وتعرف شهادة المطابقة على أنها " قرار إداري فردي يتضمن تصريحا من الإدارة المختصة قانونا، بأن أشغال البناء المرخص بها إداريا قد أنجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء، وهو ما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما"<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة أنه يجب على المحافظ العقاري أن يتحقق من أن شهادة المطابقة قد سلمت مسبقا قبل القيام بإشهار أي وثيقة تدل على وجود بنايات منجزة والتي لم تذكر في الوثيقة المشهورة من قبل المحافظة العقارية المتعلقة بنفس العقار.<sup>5</sup>

## 2- نطاق تطبيق شهادة المطابقة:

يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الإدارية المختصة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء وتتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة، وتراقب أيضا مطابقة البنايات المنجزة حسب ما هو وارد في رخصة البناء لأشغال التهيئة التي تكفل بها

<sup>1</sup> المادة 75 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>3</sup> عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 230.

<sup>4</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 218.

<sup>5</sup> أوراع آسيا، مخالقات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، 09 مارس

2019، جامعة باتنة 1، الجزائر، ص 40.

صاحب رخصة البناء وعليه يتحدد نطاق شهادة المطابقة في مطابقة أشغال البناء ومطابقة أشغال التهيئة لما ورد في رخصة البناء بما يتوافق مع أحكام قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

أما نطاق تطبيق تحقيق المطابقة فقد أقر المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على أنه " يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون "، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية<sup>2</sup>.

وقد حصرت البناءات التي تخضع لتحقيق المطابقة حسب القانون رقم 08-15 في:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،
- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البناءات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء<sup>3</sup>.

وتجدر الإشارة هنا أنه لا بد من التمييز بين شهادة المطابقة باعتبارها قرار إداري يتحدد نطاقها في مطابقة أشغال البناء والتهيئة لرخصة البناء طبقاً لأحكام قانون 90-29 وبين تحقيق المطابقة كنظام قانوني لتسوية وضعية البناءات غير القانونية التي يتحدد نطاقها طبقاً لأحكام القانون رقم 08-15، ذلك أن شهادة المطابقة نظمها قانون رقم 90-29 والمراسيم التنفيذية له، وتعد بدورها أحد العقود التعميرية التي أقرها القانون رقم 15-19<sup>4</sup>.

### ثانياً: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية لشهادة المطابقة

<sup>1</sup>عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 231.

<sup>2</sup>نفس المرجع، ص 232.

<sup>3</sup>المادة 15 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>4</sup>عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 233.

يستوجب الحصول على شهادة المطابقة إتباع إجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مسبقا.

### 1- التصريح بانتهاء الأشغال والتحقق من مدى مطابقتها:

بعد إتمام تنفيذ الأشغال الصادر بها الترخيص بالبناء، يوجب القانون على المعني بالأمر أن يتقدم بطلب قصد الحصول على شهادة المطابقة.

#### أ- التصريح بانتهاء الأشغال:

يلزم القانون المستفيد من رخصة البناء أن يودع خلال ثلاثين 30 يوم من تاريخ انتهاء أشغال البناء تصريحاً بذلك في نسختين 02، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>1</sup>.

وفي حالة عدم قيام المعني بذلك أوجب القانون أن يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية مطابقة الأشغال خلال الآجال المنصوص عليها قانوناً، تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء<sup>2</sup>.

#### ب- التحقق من مدى المطابقة:

أما عن كيفية التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنتهية مع مواصفات رخصة البناء، فيتم تشكيل لجنة لدراسة المطابقة وتحقيقها، وإجراء الرقابة الميدانية للبناء يكون من ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي وممثلين عن المصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

<sup>2</sup> نفس المادة.

<sup>3</sup> نفس المادة.

وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك في أجل خمسة عشر 15 يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك، كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإشعار المستفيد من رخصة البناء بمرور اللجنة بغرض القيام بإجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية 08 أيام على الأقل قبل مرور اللجنة، وبعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة محضرا للجرد يتضمن توقيع أعضائها تذكر فيه جميع الملاحظات، ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط<sup>1</sup>.

## 2- إصدار شهادة المطابقة:

تسلم شهادة المطابقة حسب الجهة المصدرة لرخصة البناء، من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران<sup>2</sup>، إذا أثبت محضر الجرد المعد من قبل اللجنة المكلفة بإجراء المطابقة، أنه مطابق للأشغال المنجزة أو المحددة في رخصة البناء، وكان الرأي ذاته لممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، مع احترام الآجال القانونية لمنحها والمقدرة 08 أيام ابتداء من تاريخ خروج لجنة البناء<sup>3</sup>.

وإذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها في الملف التقني المتعلق برخصة البناء، ولم تكن وفقا لأحكام رخصة البناء، فإنه على السلطة المختصة أن تعلم المعني بالأمر بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، ويكون المعني ملزما بالقيام بجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها في إطار رخصة البناء خلال ثلاثة 03 أشهر، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم 90-29، بعد انقضاء الأجل السابق تسلم السلطة المختصة شهادة المطابقة، إذا تم تدارك النقائص والتصحيحات<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 67 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> المادة 64 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> المادة 68 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>4</sup> نفس المادة.

أما في حالت التأكد من عدم قيام المعني بالأمر بما طلب منه تشريع السلطة الإدارية المختصة بتطبيق الإجراءات القانونية اللازمة<sup>1</sup>، لاسيما أحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، حيث يحزر العون المؤهل قانونا لضبط المخالفات المتعلقة بالتعمير محضر معاينة يتضمن المخالفة المسجلة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ونسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة<sup>2</sup>.

كما " في حالت الرد السلبي أو عدم رد الإدارة في الآجال القانونية، يجوز للمعني بالأمر أن يتقدم بطعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر 15 يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ أيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: الرقابة الإدارية في إطار أحكام قانون مطابقة البناءات

إضافة للحالة العادية المتعلقة بمطابقة الأشغال الواردة برخصة البناء بعد إتمامها، فقد صدر القانون رقم 08-15 ليحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ضمانا لتسوية وضعية البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون الذي يعتبر قانونا مؤقتا.

لذلك سندرس الأحكام الموضوعية لقانون مطابقة البناءات (أولا) ثم الأحكام الإجرائية لتحقيق المطابقة (ثانيا).

### أولا: الرقابة الإدارية من خلال الأحكام الموضوعية لقانون مطابقة البناءات

<sup>1</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 222.

<sup>2</sup> المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السابق الذكر.

<sup>3</sup> المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر.

لقد ميز المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 08-15 بين البناءات غير قانونية القابلة لتحقيق المطابقة والبناءات الغير قانونية الخارجة عن مجال تطبيقه.

## 1- البناءات القابلة للمطابقة و/ أو إتمام إنجازها:

جاء في أحكام القانون رقم 08-15 على أنه " يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون"<sup>1</sup>.

وعليه فإن أحكام هذا القانون جاءت استثنائية حيث تخص البناءات الخارجة عن الإطار القانوني سواء التي شرع في إنجازها أو تلك التي انتهت فيها الأشغال بشرط أن تكون قبل نشر هذا القانون<sup>2</sup>.

وعلى العموم يشتمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،
- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء<sup>3</sup>.

## 2- البناءات غير قابلة للمطابقة:

لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البناءات الآتية<sup>4</sup>:

---

<sup>1</sup> المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>2</sup> بن صالحية صابرن المرجع السابق، ص 244.

<sup>3</sup> الشريف بجماي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 21، جوان 2014، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تمارست (الجزائر)، ص 168.

<sup>4</sup> المادة 16 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها<sup>1</sup>، فهي غير قابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية والدراسات الزلزالية، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو لانزلاق التربة<sup>2</sup>.

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالموقع والمناطق المنصوص عليه في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحمية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها<sup>3</sup>.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابي باستثناء تلك التي يمكن أو من المقرر إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة أدوات التهيئة والتعمير<sup>4</sup>.

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع<sup>5</sup>.

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها<sup>6</sup>.

- لا تخضع لتحقيق المطابقة وإتمام الإنجاز، البنايات التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها<sup>7</sup>.

- لا يمكن تحقيق مطابقة البنايات المشيدة على قطعة أرض تابعة لمستثمر فلاحية عمومية أو خاصة، وفي هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إنذار لصاحب البناء غير الشرعي لإعادة الأماكن إلى حالتها في الأجل الذي تحدده<sup>8</sup>.

---

<sup>1</sup> المادة 16 من نفس القانون.

<sup>2</sup> بن صالحية صابرن المرجع السابق، ص 244.

<sup>3</sup> المادة 16 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>4</sup> بن صالحية صابرن المرجع السابق، ص 245.

<sup>5</sup> المادة 16 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>6</sup> نفس المادة.

<sup>7</sup> المادة 13 من نفس القانون.

<sup>8</sup> المادة 39 من نفس القانون.



## ثانيا: الرقابة الإدارية من خلال الأحكام الإجرائية لتحقيق مطابقة البناء

تشمل الإجراءات القانونية لمطابقة البناء مجموعة التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي، والتي تمكن المخالف أن يستفيد من الرخص المناسبة<sup>1</sup> المنصوص عليها في القانون رقم 08-15.

### 1- تقديم التصريح بتحقيق المطابقة وإتمام الإنجاز:

يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام القانون رقم 08-15<sup>2</sup>، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم<sup>3</sup>.

يجب أن يحتوي التصريح على مجموعة من المعلومات التي تخص صاحب التصريح والبنية والوعاء العقاري الذي يحتويها، يعد في خمس (05) نسخ طبقا للاستمارة<sup>4</sup>، ويتضمن المعلومات المتعلقة بصاحب البنية، وطبيعة الطلب ( تحقيق مطابقة البنية أو رخصة إتمام الإنجاز)، عنوان البنية وحال تقدم الأشغال بها، مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت، الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء وتاريخ بداية الأشغال وتاريخ إتمامها عند الاقتضاء، ويجب أن يرفق التصريح بالملف الذي يعد في خمسة (05) نسخ يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون<sup>5</sup>.

بالإضافة إلى ذلك يرفق الملف المذكور أعلاه بمجموعة من الوثائق المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، بحسب طبيعة كل طلب، وفقا لما يلي:

<sup>1</sup> بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة -، الجزائر، ص 483، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/12078>.

<sup>2</sup> المادة 15 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>3</sup> المادة 24 من نفس القانون.

<sup>4</sup> نفس المادة.

<sup>5</sup> بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص 203.

أ- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام:

• فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،

- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية،

- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم

15-08.

ب- فيما يخص البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها،

- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص

الأجزاء التي أدخلت عليها التعديلات،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية،

- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد، طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون

رقم 15-08.

• عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة

البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،

- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500،

- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50،

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

• عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء،

- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

• عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة غير حائزة على رخصة بناء:

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناء تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء،

- أجل إتمام البناء يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية<sup>1</sup>.

هذا وبعد استيفاء المصرح للملف المذكور حسب كل حالة يودعه مع التصريح لتحقيق مطابقة بنائة لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البنائة، مقابل وصل

---

<sup>1</sup>المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات، ج.ر، العدد 27، لسنة 2009.

استلام يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح<sup>1</sup>، كم يدون التصريح في سجل خاص لهذا الغرض، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليمياً<sup>2</sup>، وفي حالة طلب تسوية بناية غير متممة يضيف صاحب التصريح تصريحاً كتابياً يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة<sup>3</sup>، وتحت طائلة العقوبة المنصوص عليها في هذا القانون، يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية<sup>4</sup>.

وإذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة، وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن<sup>5</sup>.

ويلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز تحت طائلة سحبها منه في الأجل المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة، ويسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه<sup>6</sup>.

## 2- التحقيق في الملف والفصل فيه:

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح والملف المرفق به وكذا الرأي المعطى لمصالح التعمير التابعة للبلدية، وإلى مصالح التعمير للدولة على مستوى الولاية، خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إيداع ملف التسوية وتحقيق المطابقة، وذلك من أجل دراسته<sup>7</sup>.

### أ- الجهة المكلفة بالتحقيق والدراسة:

تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات الآراء من:

<sup>1</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>3</sup> فيزة جروني، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 03، ديسمبر 2018، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر، ص 748.

<sup>4</sup> نفس المرجع.

<sup>5</sup> المادة 24 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>6</sup> فيزة جروني، مليكة بطينة، المرجع السابق، ص 749.

<sup>7</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السابق الذكر.

- المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية،

- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البنايات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة، منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق،

- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة بالسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به،

- مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من القانون 90-29 فيما يخص البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي<sup>1</sup>.

وتبدي هذه المصالح رأيها إلزاميا خلال 15 يوما من تاريخ إخطارها<sup>2</sup>، وفي حالة سكوتها بعد فوات هذا الأجل عدا رأيها بالموافقة<sup>3</sup>.

وبعد دراسة التصريح بجمع الموافقات وآراء المصالح السابقة، تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصالح،

- الرأي المعطى لمصالح التعمير للبلدية،

- الرأي المعطى للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها،

- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير<sup>4</sup>.

يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير<sup>5</sup>، هذا ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبحث في

<sup>1</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السابق الذكر.

<sup>2</sup> المادة 28 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>3</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السابق الذكر.

<sup>4</sup> المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>5</sup> المادة 30 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

طلبات تحقيق المطابقة سواء كان قرارها بالموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو الرفض، وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها<sup>1</sup>.

### • البث في طلب تحقيق المطابقة من طرف لجنة الدائرة:

تقوم لجنة الدائرة بعقد اجتماع لدراسة الملف المتعلق بطلب التسوية على أساس المعلومات المقدمة من طرف صاحب التصريح، وآراء الهيئات والمصالح الإدارية التي تمت استشارتها، كما تعد اللجنة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الدائرة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها، يمكنها أيضا أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها، على أن تبث في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>، ثم ترسل هذه اللجنة نتائج التحقيق مرفقا برأيها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>.

وعند دراسة ملف تحقيق المطابقة تأخذ اللجنة عدة اعتبارات حسب وضعية حالة البناية، حيث يجب تحديد الطبيعية القانونية للوعاء العقاري، حيث تلزم طالب المطابقة الحصول على عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو أي عقد رسمي آخر، أي لا بد من تسوية وضعية الوعاء العقاري أو العقار الذي تشغله البناية أولا<sup>4</sup>.

كما لا يمكن تسوية البناية المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما موضوع تحقيق المطابقة<sup>5</sup>.

وفي هذا الإطار ولتحديد وضعية قطعة الأرض تخطر لجنة دائرة السلطات المعنية قصد تسوية الوعاء العقاري إذا كان ضمن الأملاك الخاصة للدولة وما لم تكن البناية مشيدة على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 251.

<sup>2</sup> المادة 33 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>3</sup> المادة 42 من نفس القانون.

<sup>4</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 252.

<sup>5</sup> المادة 37 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

## ب- إصدار القرار بشأن طلب المطابقة:

تبعاً للقرار الذي تصدره لجنة الدائرة التي قامت بدراسة ملف تحقيق المطابقة، سواء تعلق الأمر بالموافقة التي يمكن تقييدها بشروط أو الرفض<sup>2</sup> فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً يقوم بالإجراء المناسب حسب كل حالة<sup>3</sup>.

### • صدور قرار لجنة الدائرة بالموافقة:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً قرار إداري المتعلق بطلب المطابقة حسب الحالة.

#### ○ الحالة الأولى:

عندما يكون لمالك الوعاء العقاري، أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حياة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بإعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة وفقاً لأحكام المواد 20، 21، و 22 من القانون رقم 08-15<sup>4</sup>، وفي هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بهما<sup>5</sup>.

#### ○ الحالة الثانية:

عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً لوثيقة إدارية سلمت له من طرف جماعة إقليمية مع حصولها المسبق على رخصة البناء، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، وعلى إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأعمال الوطنية، ولم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون

<sup>1</sup> بن صالحية صابر، المرجع السابق، ص 252.

<sup>2</sup> المادة 41 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>3</sup> المادة 43 من نفس القانون.

<sup>4</sup> فيزة جروني، مليكة بطينة، المرجع السابق، ص 751.

<sup>5</sup> المادة 35 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

رقم 08-15، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 من نفس القانون، وبعد تسوية وضعية الوعاء العقاري يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة طبقا للمادة 36 من القانون رقم 08-15<sup>1</sup>.

#### • إصدار لجنة الدائرة قرار الموافقة المقيدة بشروط:

في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من طرف لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم قرار تحقيق المطابقة، بغرض رفع هذه التحفظات وذلك في أجل يحدده له، وفي حالة رفع التحفظات يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك<sup>2</sup>.

#### • في حالة إصدار لجنة الدائرة قرار بالرفض:

في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وبعد استلامه للنتائج من طرف لجنة الدائرة، بتبليغ المعني بقرار الرفض المعل الصادر عن لجنة الدائرة، وذلك خلال أجل خمسة عشر 15 يوما من استلامه من طرف لجنة الدائرة<sup>3</sup>.

وفي هذه الحالة يمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين 30 يوما ابتداء من يوم تبليغه بقرار الرفض<sup>4</sup>، وتبث اللجنة في الطعن في أجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع، كما يمكن للجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> فيزة جروني، مليكة بطينة، المرجع السابق، ص 751-752.

<sup>2</sup> المادة 44 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>3</sup> المادة 45 من نفس القانون.

<sup>4</sup> المادة 46 من نفس القانون.

<sup>5</sup> المادة 49 من نفس القانون.



وعند نهاية أعمال التحقيق ودراسته طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن قرارها المتخذ إلى لجنة الدائرة<sup>1</sup> والذي على أساسه تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ قرارها إلى المعني<sup>2</sup>.

وفي حالة عدم الاقتناع بالقرار النهائي للجنة الدائرة يمكنه رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال شهر واحد من تبليغه قرار لجنة الطعن الولائية<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup>المادة 50 من نفس القانون.

<sup>2</sup>المادة 51 من نفس القانون.

<sup>3</sup>المادة 52 من نفس القانون.

## ملخص الفصل الثاني:

إن المشرع الجزائري قد وضع قواعد قانونية من أجل ضبط وإحكام سيطرته في مجال عمليات البناء وقرر عقوبات في حالة عدم الإلتزام بما قررا من خلال شهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم أثناء وبعد تنفيذ أشغال البناء، فانتهاك لماورد في عقود التعمير وللقوانين التعمير والتنظيم المعمول بع يترتب عليها جزاءات لمخالفيها، ويتم إثبات هذه المخالفات أيًا كانت طبيعتها في شكل محاضر التي تعد الدليل الوحيد لإثبات مخالفات التعمير، والتي تتم تحديدها من قبل الأعوان المؤهلين.

كما أقر المشرع الجزائري أحكاما لتسوية البناءات غير المشروعة بتحقيق مطابقتها بمقتضى القانون رقم 15-08 حيث يترتب على تحقيق المطابقة منح سندات التسوية إنتقال البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون، فإتمام إنجاز أشغال أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها يعد إلزاميا مّا يفرض على مالك وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لاتخاذ الإجراءات اللازمة.

خاتمة

يعتبر قطاع البناء من القطاعات المهمة التي تدفع بعجلة التنمية، حيث يعرف هذا القطاع حركة دائمة ومستمرة، بسبب تدخل العديد من الفاعلين من سلطات عمومية وخواص، ومن ثمة كان لابد من وجود إطار قانوني يساهم في فرض رقابة فعلية على هذا الميدان، من شأنه أن يساهم في تطوير نشاط البناء بغية تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

وتقودنا هذه الدراسة المتعلقة بالرقابة الإدارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري إلى نتائج قانونية أهمها:

- في إطار الرقابة السابقة واللاحقة على النشاط العمراني، منح المشرع للإدارة صلاحيات واسعة لمراقبة حركة البناء، بموجب القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

- تحديد قواعد تنظيم العمران من خلال أدوات التهيئة والتعمير وجعلها المرجع الأساسي لأية عملية بناء، بالإضافة إلى ربطها بالرخص والشهادات العمرانية كضمانة لاحترام القواعد العمرانية العامة.

- مَنَح صلاحيات واسعة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ذلك أنه مكلف قانونا بالمبادرة بإعداد مخططات التعمير، وإصدار عقود التعمير، ومتابعة أشغال البناء، والتصدي لمخالفات التعمير.

- أوكل المشرع لجهات متعددة مهمة الرقابة ومعاينة المخالفات العمرانية في ضل قانون التهيئة والتعمير وقوانين خاصة، موسعا بذلك دائرة الأشخاص المؤهلين للبحث وضبط المخالفات في هذا الميدان التقني الدقيق حتى يُمكن السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها.

- ومن أجل معالجة حالات البناءات المكتملة وغير المكتملة الخارجة عن الإطار القانوني، قرر المشرع وضع حد لهذه الحالات وتسويتها وفقا لقانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

رغم التأطير القانوني للرقابة الإدارية على عمليات البناء، إلا أن هناك العديد من النقائص على أرض الواقع، أفرزتها العديد من الأسباب تراوحت بين المواطن والإدارة.

وعلى ضوء النتائج المتوصل إليها يمكن أن أورد بعض الاقتراحات:

- توسيع دائرة التشاور والتحقيق العمومي والإشهار للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بتوظيف مختلف وسائل الإعلام السمعية والبصرية والمكتوبة.
- إشراك ملاك الأراضي المتواجدة داخل المحيط العمراني بغرض خلق مساحات تلاقى بين الملاك الخواص والهيئات العمومية لإبداء الرأي وتبني نتائج المخططات المتوصل إليها.
- ضرورة إرساء بنك عقاري إلكتروني توظف فيه جميع المعلومات المتعلقة بعمليات نقل وتحويل الملكيات العقارية بين الأشخاص الطبيعية والمعنوية، والوضعيات القانونية للعقارات بإلزام كل من الموثقين والمحافظة العقارية بمشاركة بياناتهم في هذا المجال مع كل من البلديات والهيئات العمرانية الضرورية، لخلق أوعية عقارية تاتا ماشا مع المصلحة الخاصة للملاك والعامّة في إطار خلق محيط حضري متناسق.

# قائمة المراجع

## أولاً: الرسائل والمذكرات الجامعية

### أ- اطروحات الدكتوراه:

1- بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص ل م د، تخصص : قانون عقاري ، فرع : قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2016-2017.

2- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق تخصص: قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، الجزائر، 2015-2016.

3- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة-، الجزائر، 2014-2016.

### ب- مذكرات الماجستير:

1- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر - باتنة - الجزائر، 2011-2012.

2- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص: قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة -، الجزائر، السنة الجامعية 2008-2009.

3- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام فرع: الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2015-2016.

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

### ثانيا: المقالات

- 1-أوراغ آسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، 09 مارس 2019، جامعة باتنة 1، الجزائر.
- 2-بربيح محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، مارس 2018، جامعة وهران 2، الجزائر.
- 3-بلفضل محمد، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان بن خلدون تيارت، المجلد 8، العدد 14، جانفي 2020.
- 4-بن صالحية صابر، أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 45، جوان 2016، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر.
- 5-بوشريط حسناء، إشكالات قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 08-15، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 01، العدد 01، قسم الحقوق - كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة -، الجزائر، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/12078>، تاريخ الاطلاع: 2020/09/26.
- 6-حمادي أمال، هيئات الرقابة الإدارية على عمليات التهيئة و التعمير، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 04، العدد 04، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/102603>، تاريخ الاطلاع: 2020/09/26.
- 7-ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، 2017، المركز الجامعي مغنية، الجزائر.



8- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 04، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/62784>، تاريخ الاطلاع: 2020/09/26.

9- زغلول صليحة، غربي براهيم، إجراءات الحد من مخلفات رخصة البناء في ظل القانون رقم 04-05، مجلة دراسات وأبحاث المجلة العربية في العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، العدد 02، جوان 2019.

10- سعيدة لعموري، رخصة البناء لحماية البيئة الأرضية في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، 09 مارس 2019، جامعة تبسة الجزائر.

11- الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 21، جوان 2014، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تلمسان، الجزائر.

12- شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، مارس 2018، جامعة سطيف 2، الجزائر.

13- شيخ سناء، شيخ نسيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 01، العدد 01، ص 03، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، المركز الجامعي عين تموشنت، الجزائر، <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/68813>، تاريخ الاطلاع: 2020/09/26.

14- عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، سبتمبر 2017، جامعة تبسة، الجزائر.

15- عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 09، جوان 2016، جامعة باتنة 1، الجزائر.

- 16- عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول مارس 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.
- 17- فيزة جروني، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 03، ديسمبر 2018، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، الجزائر.
- 18- موهوبي نور الهدى، معاينة المخالفات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات والجزاء المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، العدد 01، مارس 2017، جامعة قسنطينة 1، الجزائر.

### ثالثا: النصوص التشريعية والتنظيمية

#### أ- القوانين:

- 1- القانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت سنة 2004، ج.ر، العدد 67 لسنة 2004.
- 2- القانون رقم 99-01، مؤرخ في 06 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر، العدد 02 لسنة 1999.
- 3- القانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر، العدد 4 لسنة 2008.
- 4- القانون رقم 11-10، يتعلق بالبلدية، مؤرخ في 22 جوان 2011، ج.ر، العدد 37 لسنة 2011.

#### ب- الأوامر:

- 1- الأمر رقم 66-155، مؤرخ في 18 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر، العدد 49 لسنة 1966، المعدل والمتمم.
- 2- الأمر رقم 71-85، المؤرخ في 29 ديسمبر 1971، يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج.ر، العدد 04 لسنة 1972.

## ج- المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 86-205 مؤرخ في 19 أوت 1986، المتضمن تغيير المراقبة التقنية للبناء، ج.ر، العدد 34 لسنة 1986.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، العدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، مؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005، ج.ر، العدد 62 لسنة 2005.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر، العدد 26 لسنة 1991، المعدل ومتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 05-318، مؤرخ في 11 سبتمبر 2005، ج ر، العدد 62 لسنة 2005، والمتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 12-166، مؤرخ في 11 افريل 2012، ج.ر، العدد 21 لسنة 2012، المعدل والمتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 18-189، مؤرخ في 18 جويلية 2018، ج.ر، العدد 43 لسنة 2018.
- 4- المرسوم التشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18 مايو 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر، العدد 32 لسنة 1994.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 95-370، مؤرخ في 15 نوفمبر 1995، يتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير، والبيئة المبنية في الولاية وعملها، ج.ر، العدد 70 لسنة 1995.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30 جانفي سنة 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالقات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، العدد 06 لسنة 2006
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 28 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج.ر، العدد 27 لسنة 2009

- 8- المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر، العدد 27، لسنة 2009.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 12-166، مؤرخ في 11 افريل 2012، يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-178، ج.ر، العدد 21 لسنة 2012.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، العدد 7 لسنة 2015.

# فهرس الموضوعات

## الفهرس

1	قائمة المختصرات
3	مقدمة
8	الفصل الأول: الرقابة الإدارية القبلية على عمليات البناء
9	المبحث الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام أدوات التهيئة والتعمير
9	المطلب الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	الفرع الأول: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
10	أولاً: نطاق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
12	ثانياً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
14	الفرع الثاني: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
14	أولاً: مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
18	ثانياً: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
20	المطلب الثاني: الرقابة الإدارية في إطار أحكام مخطط شغل الأراضي
20	الفرع الأول: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية للمخطط شغل الأراضي
20	أولاً: موضوع مخطط شغل الأراضي
22	ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي
24	الفرع الثاني: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية للمخطط شغل الأراضي
24	أولاً: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي
28	ثانياً: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي
29	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية في إطار أحكام عقود التعمير
29	المطلب الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام شهادة التعمير
30	الفرع الأول: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لشهادة التعمير
30	أولاً: تعريف شهادة التعمير
31	ثانياً: نطاق تطبيق شهادة التعمير
33	الفرع الثاني: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية لشهادة التعمير

33	أولاً: تقديم الطلب
34	ثانياً: الفصل في الطلب
35	المطلب الثاني: الرقابة الإدارية في إطار أحكام الرخص العمرانية
36	الفرع الأول: الرقابة في إطار أحكام رخصة التجزئة
36	أولاً: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لرخصة التجزئة
38	ثانياً: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية لرخصة التجزئة
45	الفرع الثاني: الرقابة في إطار أحكام رخصة البناء
45	أولاً: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لرخصة البناء
47	ثانياً: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية لرخصة البناء
55	الفصل الثاني: الرقابة الإدارية اللاحقة على عمليات البناء
57	المبحث الأول: الرقابة الإدارية أثناء تنفيذ أشغال البناء
57	المطلب الأول: تحديد المخالفات المرتبطة بأشغال البناء
57	الفرع الأول: طبيعة المخالفات المرتبطة بأشغال البناء
57	أولاً: المخالفات المتعلقة بغياب الترخيص
59	ثانياً: المخالفات المتعلقة بأحكام الترخيص
60	الفرع الثاني: الأجهزة الإدارية المكلفة بضبط مخالفات أشغال البناء
60	أولاً: الجهات المكلفة بمعاينة المخالفات في ضل قانون التهيئة والتعمير
62	ثانياً: الجهات المكلفة بمعاينة المخالفات في ضل القوانين الخاصة
67	المطلب الثاني: متابعة المخالفات المرتبطة بأشغال البناء
67	الفرع الأول: إجراءات متابعة المخالفات المرتبطة بأشغال البناء
67	أولاً: الزيارات الميدانية لورشات العمل
70	ثانياً: تحرير محاضر المخالفات
72	الفرع الثاني: الجزاء المترتب على المخالفات المرتبطة بأشغال البناء
73	أولاً: في حالة البناء بدون رخصة أو مخالفة أحكام الرخصة
75	ثانياً: في حالة إنجاز تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة
77	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية أثناء بعد تنفيذ أشغال البناء

77	المطلب الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام عقود التعمير
77	الفرع الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام شهادة التقسيم
77	أولاً: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لشهادة التقسيم
79	ثانياً: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية لشهادة التقسيم
81	الفرع الثاني: الرقابة الإدارية في إطار أحكام رخصة الهدم
81	أولاً: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لرخصة الهدم
82	ثانياً: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية لرخصة الهدم
87	المطلب الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام المطابقة
87	الفرع الأول: الرقابة الإدارية في إطار أحكام شهادة المطابقة
87	أولاً: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لشهادة المطابقة
89	ثانياً: الرقابة من خلال الأحكام الإجرائية لشهادة المطابقة
92	الفرع الثاني: الرقابة الإدارية في إطار أحكام قانون المطابقة
92	أولاً: الرقابة من خلال الأحكام الموضوعية لقانون مطابقة البناءات
95	ثانياً: الرقابة الإدارية من خلال الأحكام الإجرائية لتحقيق المطابقة
105	خاتمة
108	قائمة المراجع
115	الفهرس



## الملخص:

إن النظام العام العمراني الجزائري نظام تحكمه مجموعة من الآليات والوسائل التي تستعملها الإدارة العمومية لتفرض بذلك رقابتها على عمليات البناء وقد خصص المشرع الجزائري الرقابة في مجال العمران بنوعين سواء كانت سابقة أو لاحقة وذلك من أجل ضبط الحركة العمرانية أكثر فأكثر ومنع التجاوزات الناتجة عن البناءات الفوضوية الموجودة داخل النسيج العمراني والتي تفاقمت خاصة في الأونة الأخيرة، ومن بين تلك الآليات نجد أدوات التهيئة والتعمير في إطار الرقابة على عمليات البناء، وتتشكل أدوات التعمير من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وتكريسا لاحترام أدوات التهيئة والتعمير وضمان فرض رقابة فعالة على النشاط العمراني وذلك بالنص على مجموعة من العقود العمرانية متمثلة في الشهادات والرخص.

كما منح المشرع سلطات هامة للجهات الإدارية المختلفة من أجل رقابة متزامنة مع عمليات البناء وضبط المخالفات المرتكبة أثناء تنفيذ الأشغال أو بعد الانتهاء. غير أن إشكالية ضعف الرقابة الإدارية ولأسباب مختلفة، ساهم في العديد من الأحيان في تشويه البيئة العمرانية، وأمام هذه الوضعية الصعبة حاول المشرع الجزائري التدخل بوضع حل وسط لمعالجة وضعية البناءات الخارجة عن الإطار القانوني، بإصدار قانون رقم 08-15 يتعلق بتسوية هذه البناءات وتحقيق مطابقتها للقوانين والأنظمة المعمول بها.