



جامعة الحاج لخضر - باتنة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



استراتيجية البناء على ضوء قانون  
التهيئة والتعمير الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق

تخصص قانون عقاري

إشراف الدكتور

د/ رزيق عمار

إعداد الطالب الباحث

عربي باي يزيد

لجنة المناقشة

| اللقب والاسم             | الرتبة العلمية       | الجامعة الأصلية            | الصفة        |
|--------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|
| أ.د / زرارة صالح الواسعة | أستاذ التعليم العالي | جامعة الحاج لخضر - باتنة - | رئيسا        |
| د/ رزيق عمار             | أستاذ محاضر أ        | جامعة الحاج لخضر - باتنة - | مشرفا ومقررا |
| د/ مخلوفي عبد الوهاب     | أستاذ محاضر أ        | جامعة الحاج لخضر - باتنة - | عضوا ممتحنا  |
| د/ بن حملة سامي          | أستاذ محاضر أ        | جامعة قسنطينة 1            | عضوا ممتحنا  |
| د/ قصوري رفيقة           | أستاذ محاضر أ        | جامعة عباس لغرور - خنشلة - | عضوا ممتحنا  |
| د/ مستاري عادل           | أستاذ محاضر أ        | جامعة محمد خيضر - بسكرة -  | عضوا ممتحنا  |

السنة الجامعية 2015/2014



(( العمران روح، والبناء بصمات المسلم على ذلك العمران..... وما من حجر  
إلا من ورائه رؤية وفلسفة.... العمران في القرآن "بمفهومه الشمولي" يتعلق بسلوك  
الإنسان كله، عمران المادة وعمران الروح.....الأخلاق عمران، والسلوك الاجتماعي  
عمران والمسجد عمران والصلاة عمران.....  
فالعمران هو بناء الإنسان بما هو عقيدة و ثقافة، و بما هو حضارة و تاريخ ، و بما هو  
فكر و وجدان، و بما هو نفس و نسيج اجتماعي، وكما يكون فكر الإنسان وتصوره  
للحياة، تكون عمارته المادية، فالمادة تابع للفكر)).

من القرآن إلى العمران  
د/ فريد الانصاري المغربي

# الشكر

شكري الخالص لأستاذي وقدوتي في هذا المسار العلمي الأستاذ  
د/ رزيق عمار الذي افادني بتوجيهاته على اعداد واطمام هذا العمل  
وأوجه أيضا خالص شكري لكل من ساعدني من قريب أو بعيد  
في إنجاز هذا البحث

## الاهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا الى الوالدين الكريمين أطال الله

في عمرهما

ولأخوتي وأخواتي

ولأعز أصدقائي الأستاذ لعماري وليد ولكل طالب علم يسعى

في دروب النجاح ليصل لبر الأمان بعون الله سبحانه وتعالى

# مقدمة

إن الأرض أهم من أن تكون مجرد محلا للحق لأنها جزء من وجود البشرية حيث نظم القانون طرق كسب الملكية والتصرف فيها، لذلك اهتمت القوانين الحديثة بالنظر إلى عوامل النمو البشري في البحث عن وضع إطار قانوني يحمي الأراضي في مواجهة تزايد وتيرة البناءات والإنشاءات في مختلف القطاعات .

وإذا كان الإنسان يحتاج إلى الأرض من اجل البناء عليها فإنه يحتاج أكثر للطبيعة والمساحات الخضراء ، وكذا ما يعكسه إرثه التاريخي المعماري الذي لا ينفصل عن هويته وانتمائه نظرا للقيمة الثقافية والرمزية التاريخية .

وإذا كان الأصل العام للمالك حرية الكاملة في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وممارسة جميع الأنشطة العمرانية عليها بما يراه مناسباً طبقاً لمصلحته الخاصة ، فإن التسليم بهذا المبدأ يؤدي إلى أن يجعل الفرد يتعسف بصورة أو بأخرى في القيام بمختلف عمليات البناء دون اعتبار لما يترتب على ذلك من أضرار للغير وللمحيط الخارجي بما ينعكس سلباً على شكل البناءات ومظهرها الخارجي مؤدية إلى تشويه النسيج العمراني والخروج عن مقتضيات التنظيم العمراني .

وعليه فإن عملية البناء تعد أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بنظام التهيئة و التعمير، لما لها من أهمية في قطاع الخدمات والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين العمران الحضري، لذا رسمت الدولة توجهات هذه العملية في إطار إستراتيجية هادفة من خلال أدوات التهيئة والتعمير التي تحدد القواعد العامة لتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للمحيط العمراني، والموازنة بين قطاع البناء بشتى تدخلاته مع باقي القطاعات الأخرى الطبيعية كانت أو أثرية.

ويعتبر القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 أول نص قانوني يجسد إستراتيجية البناء و نظام تعمير المدن بمفهومه الحديث بما في ذلك التوسعات الحضرية حيث ينص على أن تجرى كل العمليات الحضرية في إطار أدوات التهيئة

و التعمير التي جاء بها و المتمثلة في مخططات توجيهية للتسيير الحضري و التقدير المستقبلي لإقليم بلدية أو عدة بلديات ، وهو برنامج للتجهيزات و الهياكل القاعدية يوضع من طرف السلطات المحلية من أجل تحقيق سياسة حضرية طموحة و يعتبر بذلك أداة للتخطيط المتوسط و الطويل المدى، لتوفير الحماية للأراضي الفلاحية الخصبة و الأراضي الأثرية، وتحديد النمو العقاري الحضري.

ويكمل القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 بعدة مراسيم تنفيذية من أجل تنظيم عمليات التهيئة و البناء أهمها:

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات إعداد و تسليم شهادة التعمير ، و رخصة التجزئة ، وشهادة التقسيم ، ورخصة البناء ، و شهادة المطابقة، و رخصة الهدم المعدل و المتمم .
- المرسومين التنفيذيين رقم 177/91 و المرسوم رقم 178/91 المؤرخين في 28 ماي 1991 المحددين على التوالي إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، و مخططات شغل الأراضي المعدل و المتمم.
- و بهذا يشكل القانون رقم 29/90 والنصوص التطبيقية له منظومة متكاملة للتهيئة و التعمير في الجزائر، و يعد قفزة نوعية في ميدان النظام العقاري من حيث تهيئة الأراضي و تعميرها من أجل التكيف المثالي للسوق العقارية في مجال البناء .
- و على العموم فإن إستراتيجية البناء في الجزائر تعتبر حديثة التنظيم لذا تستحق أن تحض بدراسة خاصة لما لها من أهمية بالغة في النظام العقاري، و عليه ندرس موضوع " إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري" من خلال الوقوف على النظام القانوني و الأهداف المتوخاة من قانون التنظيم العمراني في الجزائر لمعرفة كيفية تنظيمه لعملية البناء بما يتلاءم مع المتغيرات الحديثة في المدينة الجزائرية و محاولة الاندماج في منظومة المدن العالمية .

ومن خلال ذلك تبرز الأهمية العلمية لدراسة هذا الموضوع بالتركيز على الجوانب القانونية خاصة :

- تسليط الضوء على معنى حق البناء باعتباره من أوجه ممارسة حق الملكية والتطرق إلى التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير خارج أدوات التعمير.
- والتعرف على الآليات والأدوات المخولة لعمليات التهيئة و التعمير و دورها في رسم إستراتيجية البناء.
- معرفة مدى استجابة عمليات البناء في إطار إستراتيجية الرخص والشهادات التهيئة والتعمير في ضبط عملية البناء داخل التجمعات السكانية .

أما الأهمية العملية للموضوع تظهر من خلال تسليط الضوء على موضوع يعد من صميم الأعمال الإدارية، ليظهر مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة والتعمير وتجسيدها على ارض الواقع بما يستجيب لإستراتيجية البناء التي وضعها المشرع الجزائري في التقنين العمراني للحد قدر الإمكان من البناءات غير القانونية التي تتعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية.

ويعود سبب اختياري لهذا الموضوع أساسا لدوافع ذاتية بحكم تخصصي في ميدان القانون العقاري لهذا ارتأيت بهذه المبادرة لمعالجة زوايا هذا الموضوع المتعددة والمتشابكة ليكون كمعين لطلاب و باحثي القانون و لأهل الاختصاص في الميدان العقاري.

ودوافع موضوعية اهمها قلة البحث القانوني المختص في التهيئة والتعمير بحيث أن هناك تباين واضح في ندرة الدراسة لهذا التخصص في الجزائر، وكذا محدودية الثقافة القانونية في هذا المجال لدى العديد من المتدخلين في الميدان العقاري لكيفية تطبيق إستراتيجية تنظيم البناءات وفق نظام التهيئة و التعمير، وعليه سأجتهد من خلال هذه الدراسة لإثراء المكتبة القانونية في الجزائر بدراسة تخص الجانب العقاري في التهيئة والتعمير.



و تهدف هذه الدراسة لإعطاء مفهوم واضح لكل أدوات ورخص وشهادات التهيئة و التعمير وتحديد إستراتيجيتها في تنظيم عملية البناء لتجنب الغموض الذي يشوبها، و كيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد إجراءاتها.

وكذا إبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات البناء وفق سياسة التهيئة والتعمير ومدى فعاليتها في الساحة العقارية والحد من البناءات الفوضوية ، والوقوف على الوسائل القانونية للتعمير في ظل التوجهات الاجتماعية و الاقتصادية المعاصرة للتخطيط المثالي للبناء وفق التنظيم العمراني في الجزائر.

لذا سأحاول دراسة هذا الموضوع من خلال الإجابة على إشكالية أساسية هي :

**ما مدى نجاح المشرع الجزائري في تنظيم عمليات البناء بموجب قانون**

**التهيئة والتعمير؟**

ولمعالجة هذه الاشكالية فإننا نقف أمام مجموعة من التساؤلات:

- ماذا يقصد بإستراتيجية البناء وحق البناء وما علاقتهما بالتهيئة و التعمير؟
- ماهي الآليات والأدوات المخولة للتعمير في إطار تحقيق إستراتيجية ناجعة للبناء؟

- هل حققت عقود التعمير المتمثلة في الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير إستراتيجية البناء وفق قانون التهيئة والتعمير؟

- هل آليات الرقابة أثناء عملية البناء وبعد إنهاؤها حققت أهدافها المسطرة لها وفق

قانون التهيئة والتعمير ؟

لوصول إلى النتائج الصحيحة والتحليل القانوني السليم اعتمدت في دراستي على المنهج التحليلي باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي في الأفكار، حيث ننطلق من معطيات أولية لنصل إلى نتائج تستخلص عن طريق تحليل مجمل المواد القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير في الجزائر، وتم الاعتماد أيضا على المنهج الوصفي والتاريخي في بعض الجوانب من الموضوع.

فالمنهج الوصفي و التحليلي يظهر في تنظيم عمليات البناء من خلال الرخص و الشهادات العمرانية و كذا أدوات التهيئة و التعمير .

و كذلك يظهر هذا المنهج في الباب الثالث من حيث مراقبة عمليات البناء و مخالفتها

أما المنهج التاريخي فقد تم اعتماده في التطور التشريعي لمنظومة التعمير في الجزائر

ونظرا لحدائثة البحث في موضوع التهيئة و التعمير من خلال الدراسات المعمقة لم أجد دراسة مستقلة ماعدا بعض الإشارات الخفيفة حول هذا الموضوع رغم أن الموضوع قد أعطي كامل حقه من الدراسة و التحليل في بلدان العالم المتقدمة ، وفي المكتبة الجزائرية وجدت فقط دراسة واحدة تشير إلى الرخص العمرانية وشهادات التهيئة و التعمير وهي :

عبد الرحمن عز اوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر ، 2006/2005.

حيث تناول الباحث مجمل الرخص التي تمنحها الإدارة و تطرق لرخص التعمير وشهادات التهيئة و التعمير في القانون الجزائري.

ومجموعة من رسائل الماجستير الذي تتحدث بصفة منفصلة عن أدوات التعمير

وأخرى عن الرخصة العمرانية وخاصة رخصة البناء وشهادات التهيئة و التعمير .

ويتميز البحث بتناول موضوع التحليل القانوني لقانون التهيئة و التعمير لتحديد إستراتيجيته في تنظيم عملية البناء من خلال القواعد العامة للتهيئة و التعمير وأدوات التهيئة و التعمير ، و الرخص العمرانية وشهادات التهيئة و التعمير واللجان المختصة في مراقبة عمليات البناء المطابقة و المخالفة للنظام القانوني العمراني .

ونظرا للتعديلات المتكررة لقوانين التهيئة و التعمير وضبط لعنصر الزمان للدراسة موضوع الأطروحة اعتمدت آخر تعديل لنصوص التهيئة و التعمير إلى غاية 2012، و تقاديا للتعديلات القانونية المتلاحقة حددت الدراسة زمانيا منذ 1962 إلى غاية جانفي 2014 .

أما فيما يخص صعوبات البحث فقد واجهتني قلة المراجع المتخصصة في موضوع التهيئة والتعمير، وقلة الأبحاث في هذا المجال المتخصص من القانون العقاري ، غير أنني واجهت هذه الصعوبات على ضوء المعلومات المتوفرة لدي وتوصلت لوضع خطة تتكون من ثلاث أبواب ويندرج تحت كل باب فصلين، بحيث تناولت في الباب الأول ماهية إستراتيجية البناء في التشريع الجزائري و تطرقت في هذا الباب الى عملية البناء وتنظيمها القانوني، أما الباب الثاني تناولت فيه تنظيم البناء في إطار الرخص و الشهادات العمرانية وأخيرا تطرقت في الباب الثالث الى عمليات البناء و مخالفتها.

# الباب الأول

ماهية استراتيجية البناء

في التشريع الجزائري

## الباب الأول

### ماهية استراتيجية البناء في التشريع الجزائري

إن تطور الدول يرتبط ارتباطا وثيقا بمدى تحكمها في توزيع أراضيها وبسط رقابتها على أهمية العقار في تحقيق التنمية الإجتماعية والإقتصادية المرجوة منه حيث أنه يعتبر أهم مصادر الثروة، وتطور الدول في المجال العقاري يظهر في درجة تحكم السلطة في تنظيم الملكية العقارية الخاصة .

لذلك يعتبر حق الملكية من الحقوق الاساسية التي ضمنها المشرع الجزائري بموجب المادة 52 من الدستور الجزائري 28 نوفمبر 1996 حيث نصت: " الملكية الخاصة مضمونة"، وعلى أساس أن الحق في البناء هو أحد أوجه حق الملكية لأن الاصل للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الانشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء<sup>1</sup>.

ونظمت المواثيق الدولية هذا الحق أيضا من خلال الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر بتاريخ 10/12/1948 في مادته 17 مايلي: " كل شخص سواء كان وحده أو بين الجماعة له الحق في أن **يتملك** ، ولا يجوز حرمان أحد من ملكه تحكما تعسفيا..."<sup>2</sup> وهو ما ورد في ديباجة الدستور الفرنسي الصادر في 1958/10/4.

---

<sup>1</sup> - الميلود بوطريكي، **منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي** ، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون ، صادرة عن جامعة محمد الأول وجدة المملكة المغربية ، دون سنة طبع ، ص3.

<sup>2</sup> - المادة 17 من الاعلان العالمي لحقوق الانسان لسنة 1948 :

1. Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la **propriété**.
2. Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété.

للتفصيل انظر موقع الامم المتحدة : <http://www.un.org/ar/documents/udhr>

وتطبيقا للنص الدستوري أقرت المادة 50 من قانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01<sup>1</sup> على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

وعلى ذلك فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض وأن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها وضمانها ، إلا أن هذا الحق هو مقيد ومرهون بمدى احترام المعنى للقواعد القانونية والتنظيمية وهو ما يتم التثبت منه بموجب رخصة البناء.

إن يتحدد حق البناء وفق ما حدده القانون الجزائري في حقوق الملكية من خلال تحديد اطار حق البناء ضمن عناصر حق الملكية ، لأن حق الملكية هو أوسع الحقوق العينية يتفرع عنه حق الانتفاع ، حق الارتفاق وحق الاستغلال.

ويعد حق الملكية بذلك أوسعها نطاقا بل هو جمع هذه الحقوق العينية وعنه تنفرع جميعها فمن له حق الملكية على شيء كان له استعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه وبذلك يستجمع كل السلطات التي يعطيها القانون للشخص على الشيء.

وعليه أتناول في هذا الباب تحديد عملية البناء في التشريع الجزائري في الفصل الأول ، والتنظيم القانوني للبناء في الفصل الثاني .

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 90/29 ، المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية رقم 52 . أما القانون الفرنسي فقد صدر بموجب القانون 508/53 المؤرخ في 1953/05/23 والمرسوم رقم 766/54 المؤرخ في 1954/07/26 ، المتضمن قانون التعمير والسكن ، والذي عدل عدة مرات أهمها 1972 ، حيث تم تقسيمه إلى قانون التعمير بموجب القانون 1022/73 المؤرخ في 1973/11/8 والثاني قانون البناء والسكن بموجب المرسوم 621/78 المؤرخ في 1978/05/31 وتم تعديلهم عدة مرات للتفصيل انظر :

Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN , **droit de la constuction** , 6<sup>e</sup> édition, mémentos dalloz , parisII , 2001, P01.

## الفصل الأول

### عملية البناء في التشريع الجزائري

إن مفهوم الملكية تطور بتطور المجتمع وتزامن معها تطور مفهوم الحق<sup>1</sup> ، بحيث كانت الملكية في ظل الأنظمة القانونية القديمة ملكية جماعية<sup>2</sup> لأن الفلسفة السائدة في ذلك الوقت أن الجماعة هي كل شيء وأن الفرد وجد لخدمتها ، وبالتالي لا يمكن أن يكون للفرد حقوق خاصة .

غير أن مبادئ عامة وردت في بعض الأنظمة القانونية القديمة أوردت للفرد بعض المزايا أساسها أفكار ومبادئ القانون الطبيعي، وتجسد هذا المبدأ بصفة خاصة في قانون الشعوب الرومانية وفي القرن 17 حيث نادى الفقيه الهولندي جروسيوس بتأسيس مدرسة تسمى "مدرسة القانون الطبيعي" التي ثبتت فكرة الحقوق الفردية الطبيعية ، وانتقلت هذه الفكرة إلى المفكرين الفرنسيين، ولاسيما جان جاك روسو والذي نادى بأن حق الفرد أساسه القانون الطبيعي وبالتالي من حقه أن يمتلك وأن تكون له حقوق خاصة كفرد وعلى الدولة المحافظة على هذه الحقوق، ويجوز له استعمال ملكه بصفة مطلقة ولا يتحمل أي مسؤولية تترتب على هذا الاستعمال وتجسدت في تقنين نابليون بحق الملكية،

---

1 - اختلاف الفقهاء كثيرا في تعريف الحق فمنهم من عرف الحق على انه سلطة أو قدرة يمنحها القانون لشخص من الاشخاص تحقيقا لمصلحة مشروعة يعترف بها ويحميها ، وجانب آخر عرف الحق بأنه صلة تقوم بين طرفين وتنطوي على مصلحة يحميها المشرع ، ورغم الاختلافات الفقهية حول مضمون الحق إلا انه يمكن اعتباره القدرة التي يقرها القانون لشخص على شخص آخر أو على شيء معين مادي أو معنوي ويقرر لها القانون الحماية اللازمة ، للتفصيل انظر :

اسحاق ابراهيم منصور ، نظريتنا الحق والقانون ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2001، ص ص 209 و 210.

2 - للتفصيل انظر :

عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد المجلد 8 ، حق الملكية ، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2000، ص 481.

بوصفه حقا عينيا أصليا أساسيا وأن المالك حر في استعماله كما يشاء ولا يرد على ذلك من قيد إلا ما اقتضت ضرورة التنظيم الاجتماعي .

في القانون المعاصر تغيرت النظرة بل بعض الفقهاء أنكروا وجود حق عيني على اعتبار أن القانون هو الذي يحدد المراكز القانونية و الأفراد يتواجدون في هذه المراكز والتحديد قد يكون شخصيا<sup>1</sup>.

غير ان اغلب القوانين نصت صراحة على وجود حق الملكية وحكمت وجوده بقواعد أساسية وتنظيمية مختلفة، وحددت مفهومه وخصائصه وعناصره باعتباره اوسع الحقوق على الاطلاق .

---

<sup>1</sup> - وبالتالي المركز القانوني للمالك يكون مؤقت مثال ذلك حالة الدائن وحالة المدين، وقد يكون المركز القانوني موضوعي وحينئذ يكون الدائن وكل من يتواجد في هذا المركز يتمتع بما يخوله من مزايا لصاحبه، والمالك حسب هؤلاء الفقهاء لا توجد حقوق فردية وإنما مراكز قانونية، من خلال هذه الأفكار العامة طرحت عدة تعاريف للحق- كما سبق التوضيح- وتنقسم الحقوق إلى حقوق تامة وحقوق ناقصة الحقوق التامة: هي التي تكاملت عناصرها ويحميها القانون بواسطة اللجوء إلى القضاء بحسب الدعوى باعتبارها وسيلة الحماية تصبح تندمج مع الحق، فالحق يتحول من حالة السكون إلى حالة الحركية، كلما يحصل اعتداء يلجأ للحماية.

الحقوق الناقصة: الحق الذي سقطت المطالبة به بمعنى انقضى بتقادم غير أن مضي المدة لا يسقط الحق نفسه وإنما تسقط الدعوى التي تحميه بحيث لا يمكن المطالبة به أمام القضاء مثال ذلك الالتزام الطبيعي .  
الحقوق التامة تنقسم إلى عامة وخاصة :

• العامة: المنظمة في ظل القانون العام وبطلق عليها الحريات العامة ويورد تنظيمها في الدستور وفي الحقوق السياسية .

• الخاصة: وهي التي ينص عليها القانون المدني والتي تختص بتنظيم العلاقات فيما بينهم وتنفرد إلى حقوق الأسرة وهي حقوق لا تقوم بمال، والحقوق المالية هي التي تقوم بمال ويجوز التعامل فيها و التنازل عنها والحجز عليها وتنقسم إلى الحقوق العينية-المعنوية

-الحقوق العينية :والعبرة فيها بمحل الحق ويتنوع حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية.

-الحقوق الشخصية وتطلق عليها اسم الالتزامات وينظر إليها من ناحية المدين.

-الحقوق المعنوية: ويتعلق بالإنتاج الذهني، لمزيد من التفصيل انظر :

اسحاق ابراهيم منصور، المرجع السابق، ص287.



وحق البناء يعد من أهم أوجه ممارسة حق الملكية<sup>1</sup> لم يتناوله قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 بالتعريف وتحديد مفهومه على أساس ان التعريفات هي من عمل الاجتهاد الفقهي والقضائي، غير أن القوانين الأخرى المرتبطة بعمليات البناء والعمران حددت مفهومه باعتباره العملية الأساسية التي يقوم عليها التهيئة والتعمير في الجزائر نظرا للخصوصية التي تتميز بها هذه العملية هنا بالجزائر ، وهذا الحق كغيره من الحقوق المقرر قانونا قيّد بموجب أحكام قانونية خارج أدوات التهيئة والتعمير<sup>2</sup> تحد من سلطات الباني لعدة أسباب وقيود أخرى تمنعه من البناء لحماية المصلحة العامة.

لذلك سأتناول في هذا الفصل المعنون بعملية البناء في التشريع الجزائري، تحديد مضمون حق البناء ضمن عناصر حق الملكية في المبحث الأول ، أما المبحث الثاني أتناول فيه مفهوم عملية البناء في التشريع الجزائري.

---

<sup>1</sup> - يعتبر حق البناء له ميزة تقليدية في حقوق الملكية و المادة 552 من القانون المدني الفرنسي وضعت قاعدة أساسية على المالكين للسطح بالقيام بكل اعمال البناء التي يريدونها ليسفيد من كل خدمات العقار ، للتفصيل انظر: Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, Op.Cit,p25.

<sup>2</sup> - أدوات التهيئة والتعمير هي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، ومخطط شغل الأراضي POS حسب نص المادة 10 من قانون التهيئة والتعمير 29/90: " تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي ..... " للتفصيل انظر :

عايدة ديرم ، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة ، باتنة ، 2011، ص14.

## المبحث الأول

### تحديد مضمون حق البناء ضمن عناصر حق الملكية في التشريع الجزائري

يعتبر حق الملكية من أول الحقوق والحريات التي قيدها المشرع الجزائري بتدخل الدولة في تنظيم أعمال البناء-من خلال رخص البناء- لتحقيق أهداف النظام العام<sup>1</sup> ، ولكن الحق في البناء هو من أوجه ممارسة حق الملكية الذي يعد أوسع الحقوق على الإطلاق .

حيث نصت المادة 50 من قانون 29/90<sup>2</sup> على أن: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

لذلك سأدرس في هذا المبحث تحديد مضمون حق البناء ضمن عناصر حق الملكية لمعرفة حدود هذا الحق من خلال تحديد مفهوم حق الملكية في التشريع الجزائري في المطلب الأول ، وبعدها مفهوم عملية البناء في التشريع الجزائري في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

### مفهوم حق الملكية في التشريع الجزائري

إن الوظيفة الأساسية لحق الملكية في التقنيات الحديثة هو الوظيفة الاجتماعية التي تمثل النزعة الحديثة في تصور حق الملكية ، فليس هذا الحق مطلقا لا حد له بل هو

---

<sup>1</sup> - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، العدد 08، جامعة محمد خيضر-بسكرة-، 2005، ص 02.

<sup>2</sup> - وهي تقابل المادة L112.1 من قانون العمران الفرنسي رقم 76-1328 المؤرخ في 31/12/1976 القديمة حيث جاء النص :

Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. Il s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol.

غير انه تم تعديل المادة L112.1 وذلك بموجب القانون رقم 1208/2000 المؤرخ في 13/12/2000.

وظيفة اجتماعية يطلب إلى المالك القيام به ويحميه القانون ويبقى قائماً طالما يحترم القانون، أما إذا خرج عن هذه الحدود فلا يعتبره القانون مستحقاً لحمايته<sup>1</sup>.

وهذا الحق حدد له القانون تعريفاً أدرسه في الفرع الأول ، ومن خلال التعريف نستنتج عناصر حق الملكية أتناولها في الفرع الثاني وكذا خصائصه في الفرع الثالث.

## الفرع الأول

### تعريف حق الملكية

عرفت المادة 674 من القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الملكية على أنها: " حق التمتع أو التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة"<sup>2</sup>، ونصت المادة 27 من قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أن: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/ أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".

وعرفها القانون المدني المصري بحسب نص المادة 802: " لمالك الشيء وحده في حدود القانون حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه"<sup>3</sup>.

و بالنسبة للتعريف الجزائري نلاحظ أن المشرع بيّن السلطات التي يخولها هذا الحق وهي التمتع والتصرف ، كذلك نلاحظ طبقاً للتعريف المذكور أنه لم يبين الاستفادة من ثمار الشيء، كذلك نلاحظ طبقاً للتعريف أن حق الملكية ليس مطلقاً لأنه قيّد بأن

<sup>1</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري ، المرجع السابق، ص494.

<sup>2</sup> - وهي تقابل المادة 544 من القانون المدني الفرنسي :

"la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, " pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

<sup>3</sup> - عرفت المادة 768 من القانون المدني السوري والمادة 811 من القانون المدني الليبي والمادة 1048 من القانون

المدني العراقي بنفس المضمون للمزيد من التفصيل انظر :

عبد الرزاق احمد السنهوري ، المرجع السابق، ص492.

لايستعمل استعمالا تحرمه القوانين وقد يكون حق عقاريا أو حقا منقولاً، في حين أن المادة 27 من قانون التوجيه العقاري حددت تعريف الملكية العقارية من خلال عناصرها وهي التمتع والتصرف والاستعمال .

ويعد حق الملكية أوسع الحقوق العينية الاصلية من حيث مداه وآثاره لأن الشخص صاحب الحق سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ، يتمتع بصوره الثلاث وهي حق استعمال الشيء المملوك له وحق استغلال ذلك الشيء وحق التصرف فيه بكافة طرق التصرف القانونية والمادية<sup>1</sup>.

وحق الملكية حدده المشرع الجزائري ضمن المواد 674 إلى 872 من القانون المدني وخصصت المواد 773 إلى 843 من القانون المدني طرق اكتساب الملكية كما أن قوانين خاصة تضمنت أحكاما تتعلق بالملكية من حيث تحديد عناصرها وضوابط استعمالها وطرق اكتسابها .

ومن خلال تعريف الملكية العقارية نستنتج أن عناصر حق الملكية العقارية هي التمتع والتصرف والاستعمال .

## الفرع الثاني

### عناصر حق الملكية

من خلال النص القانوني الجزائري بموجب المادة 674 والنص القانوني المصري المادة 802 نلاحظ ان المشرع الجزائري تطرق لعنصرين فقط للملكية وهي التمتع والتصرف، في حين المشرع المصري تطرق للعناصر الثلاث لحق الملكية وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف ، وعليه من له حق الملكية على شيء له حق استعماله وحق استغلاله وحق التصرف فيه .

<sup>1</sup> - اسحاق ابراهيم منصور ، المرجع السابق ، ص 292.

**أولاً/ حق الاستعمال:** هو استخدام الشيء فيما هو قابل له للحصول على منفعة كاستعمال دار لأجل السكن أو ركوب سيارة أو قراءة كتاب أي الحصول على منافع الشيء مباشرة وقد يختلط استعمال الشيء بالتصرف المادي فيه مثلا الأشياء التي تستهلك فلا يمكن استعمالها بغير استهلاكها مثل الطعام .

ويدخل ضمن الاستعمال للملك العقاري التصرف المادي فيه من خلال أعمال البناء والصيانة والترميم، وهنا يتحدد الحق في البناء ضمن عناصر حق الملكية العقارية لأن الحق في البناء تصرف مادي أو استعمال الملك العقاري فيما يخوله القانون من أعمال تشييد وترميم وصيانة وهدم ، الذي يخول صاحبه بعد بنائه حق استعماله كيفما شاء كالسكن فيه أو تأجيره وهنا يكون للمالك حق الاستغلال . وفرض القانون على المالك قيود على الاستعمال مثل عدم البدء في البناء إلا بعد الحصول على رخصة البناء، وكذا عدم فتح مطا على جاره إلا على مسافة معينة حددها القانون<sup>1</sup>.

**ثانياً/الاستغلال:** هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء ونميز بين الثمار و المنتجات، فالثمار هي ما ينتج من الشيء في مواعيد دورية دون أن ينقص من أصل الشيء مثل محصول الأرز أو منزل أو فوائد النقود أما المنتجات فهي ما ينتجه الشيء في مواعيد غير دورية وينقص من أصله مثل المناجم. وتظهر أهمية التفرقة في حالة كسب الغير حق انتفاع وتكون الثمار من حقه<sup>2</sup> ، بينما منتجات الشيء تكون للمالك كذلك ثمار الشيء يمتلكها الحائز حسن النية بينما منتجاته تبقى من حق المالك الأصلي ، وقد تكون الثمار طبيعية نتاج الماشية أو مستحدثة محصول زراعي أو مدينة كأجرة الإيجار(بدل الإيجار) .

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق، ص498.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 846 من القانون المدني الجزائري.

والاستغلال نوعين أحدهما مباشر مثل إستغلال المالك لأرضه بزرعها وجني ثمارها، أما الاستغلال غير المباشر يكون عن طريق عمل قانوني مثل أن يؤجر مالك الأرض لمن يزرعها مقابل أن يجني المالك ثماره المدنية عن طريق الاجرة .

والاستغلال يمتد إلى جميع ما يمتد اليه نطاق حق الملكية حيث يشمل الثمار والمنتجات كما يشمل العلو والعمق للملك العقاري وللمالك أن يستغل العلو فيؤجره مثلا لمن يبني فيه ويتقاضى أجره من مالك هذا البناء<sup>1</sup> .

فالحق في البناء يشمل أيضا حق الاستغلال للبناء في العلو والعمق للبناء فله ان يستغله المالك مباشرة أو عن طريق غير مباشر بتأجيريه أو إعارته، وللمالك حرية عدم استغلال ملكه كأن يبقى منزله خاليا لا يسكنه ولا يؤجره .

**ثالثا/حق التصرف:** يؤخذ بمعناه الواسع وليس بمعناه الفني التخلي عن ملكية الشيء بحيث يقصد به العمل المادي وبالتالي الاستعمال ، ومن ذلك استهلاك الشيء أو إعدامه والتغيير فيه بخلاف من لا يملك حق الملكية فله حق التصرف في منافع الشيء مع المحافظة على ماديته ورده عند انتهاء حق الانتفاع.

فالتصرف بمعناه الفني هو التصرف القانوني الذي يؤدي إلى انتهاء الاستفادة من حق المالك كليا أو جزئيا مثل عقد هبة يتضمن حق انتفاع أو ارتفاق للغير أو ترتيب رهن على الشيء المملوك، وللمالك وحده سلطة التصرف القانوني في قيمة الشيء وكذلك سلطة التصرف القانوني في منفعه وتقييد هذه السلطة بما ينقرر للغير من حقوق على الشيء حسب المادة 875 القانون المدني ، وكذلك من الجائز أن يقيد حق المالك في التصرف كما هو مستشف من المادة 03 من قانون 16/08<sup>2</sup> المؤرخ في 2008/08/03

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهاوري ، المرجع السابق، ص 500.

<sup>2</sup> - القانون رقم 16/08، المؤرخ في 2008/08/03، المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية رقم 46.

المتعلق بالتوجيه الفلاحي : " عقد الامتياز هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق الاستغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع اتاوة سنوية".  
وعليه فمالك العقار له حق التصرف فيه قانونيا كالبيع والإيجار والهبة لكل الملكية أو جزء منها أو تصرف ماديا كالبناء والتعلية في المسكن أو الهدم وتغيير البناء وترميمه.

### الفرع الثالث

#### خصائص حق الملكية

يتميز حق الملكية سواء تعلق الامر بحق الملكية ذاته أو أي حق عيني آخر متفرع عن حقوق الملكية<sup>1</sup> ثلاث خصائص أساسية وهي:

**أولا/حق جامع مانع:** فهو جامع لأنه يخول لصاحبه الاستفادة من المزايا التي يمكن الحصول عليها من الشيء ولا يحد من سلطات المالك عليه إلا ما يفرضه القانون أو الإدارة، ولا ننسى ما يمكن أن يرتبه القانون على الشيء أو ما ينقصه الشخص من حقوق يخولها له حق الملكية .

ويترتب على ذلك أن الملكية في الأصل تخلو من أي تكليف لصالح الغير وعلى من يدعي خلاف ذلك أن يثبت ما يدعيه .

**ثانيا/الملكية حق دائم :** معنى الدوام في هذه الحالة أن الملكية تدوم بدوام المحل(الشيء) ولما أعد له أصلا والمعنى الثاني للدوام أن الملكية لا تسقط بعدم الاستعمال ، المعنى الأول فلا توجد مدة معينة بانقضائها يفقد الشيء صفته كمال مملوك بخلاف الحقوق العينية الأخرى فهي مؤقتة حتى أن حق الارتفاق الذي من المحتمل أن يكون دائما إلا أنه من الجائز تأقيته حسب المادة 878 القانون المدني

<sup>1</sup> - الحقوق المتفرعة عن حق الملكية هي :حق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال .

وإذا فقد العقار المرتفق كل المنفعة أو لم يبق له إلا فائدة محدودة فينقضي حق الارتفاق حسب المادة 881 القانون المدني.

أما الحقوق العينية الأخرى مؤقتة كحق الانتفاع مؤقت بالمدة المتفق عليها أو بحيازة المنتفع وكذلك الشأن بالنسبة لحقوق الاستعمال والسكن<sup>1</sup>.

**ثالثا/ الملكية ليست حق مطلق:** يعتبر حق الملكية في القانون الجزائري ليس مطلقا طبقا للمادة 697 من القانون المدني و754 منه، بالإضافة إلى قيود عديدة تحد من الملكية العقارية منصوص عليها بموجب قوانين خاصة تحد من سلطات المالك الباني على العقار، وقسمها المشرع الجزائري إلى قيود ترد على الملكية للمصلحة العامة وقيود أخرى ترد عليها للمصلحة الخاصة، وقد كان ذلك بموجب نص المادة 690 قانون مدني والتي جاء فيها: " يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة"<sup>2</sup>، وهذا تأكيدا على الوظيفة الاجتماعية لحق الملكية.

**نخلص مما سبق أن حق الملكية من أوسع الحقوق نطاقا عرفه المشرع الجزائري وأكد على أنه حق التمتع والتصرف وقيده بألا يستعمل استعمالا يخالف القانون، وعليه يرد حق الملكية على المنقول والعقار، غير أن الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف والاستعمال أي يكون للمالك شخصا طبيعيا أو معنويا السلطات الثلاث لحق الملكية، يتميز هذا الحق بأنه جامع وانه ليس مطلقا، ولأن البناء يرد على العقارات دون المنقولات فان حق البناء يمارس على الملكية العقارية وتظهر عناصرها الثلاث في حق البناء خاصة أن هذا الأخير يخول صاحبه حق الاستعمال المشروع في ملكيته بالبناء والتعليق والترميم والهدم.**

<sup>1</sup> - طبقا للمادتين 852 و 857 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> - عواطف زرار، مسؤولية مالك العقار عن مزار الحوار غير المألوفة، اطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2013، ص10.



## المطلب الثاني

### مفهوم عملية البناء في التشريع الجزائري

تبين لنا مما سبق أن البناء حق يتولد عن حق الملكية للأرض ويرتب للمالك جميع عناصر حق الملكية ووجه لاستعمال هذا الحق - حق ملكية الأرض - فالقانون يقيم قرينة على أن مالك الأرض يملك ما فوقها و تحتها وله استغلالها وفق القانون ، و لم يعكس هذه القرينة و لا خلاف أيضا في أن الحقوق و الحريات و على رأسها الملكية و حق البناء لم يبقيا مطلقين في القوانين الحديثة التي تقرر تقييد استعمال الحقوق بطبيعة و وظيفة محلها.

فليس استعمال حق ملكية الأرض في البناء أمرا مطلقا، ويتحدد هذا الاطلاق بضرورة التوفيق بين الكمية المعروضة و الكمية المطلوبة من الأراضي لأجل هذه الحاجات، و الموازنة بين مختلف الوظائف يفرض تنظيم حق البناء .

ورغم أن المشرع دائما يتجاوز مسألة التعريفات القانونية إلا انه نظرا لخصوصيات عملية البناء تناول بالتعريف هذه العملية بموجب قوانين خاصة بالعمران، ولم ينص عليها في قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن التهيئة و التعمير المعدل والمتمم<sup>1</sup> الذي اقره المشرع الجزائري من أجل ضبط سياسة التعمير وخاصة كل عملية تشييد البناء بملكية الأرض و احترام قواعد استعمالها، و فرض رخصة البناء قبل البناء.

---

<sup>1</sup> - لم يسلم قانون التهيئة و التعمير رقم 90/29 من التعديلات التي لحقت به بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، فالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، ثم من جديد قرر أحكاما أخرى عرفت بتحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها كما نص عليها القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008.

و عليه ستكون دراستي في هذا المطلب حول مفهوم عملية البناء في التشريع الجزائري بحيث أعدد تعريف البناء في التشريع الجزائري في الفرع الأول ، وبعدها اشكال البناء وأنواعه في التشريع الجزائري في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### تعريف البناء في التشريع الجزائري

يعد التشريع رقم 03/87 الصادر في 1987/01/27<sup>1</sup> أول نص قانوني يجسد نظام البناء وفق إستراتيجية منظمة أعطت في مطلع هذا القانون تصور آخر للبناء ولتهيئة العمرانية بصفة عامة ، أين أخذ الوضع يتغير في سياسة التعمير تدريجيا وأصبح التحكم في عملية البناء منظم عما كان عليه، وأخذت السوق العقارية تعرف إنتعاشا في المعاملات السكنية ، ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بدخول الدولة إقتصاد السوق الحر في المعاملات الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لعملية التعمير و البناء بآليات ووسائل تمكن من مواكبة التوجه الإقتصادي المنتهج من أجل التكيف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء والسكن ، وتجلى هذا في صدور القانون رقم 29/90 بتاريخ 1990/12/01<sup>2</sup> الذي أعطى للبناء إستراتيجية جديدة تتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري.

غير أن هذا القانون لم يتناول بالتعريف العملية الأساسية والأولية التي تقوم عليها أدوات التهيئة التعمير وهي **عملية البناء**، رغم انه وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 03/87، المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية عدد 05 الذي حدد أدوات التهيئة والتعمير لأول مرة بالجزائر .

<sup>2</sup> - عرف حق البناء بأنه فرع من فروع قانون البناء الذي ينظم الوضعية القانونية المرتبطة باستخراج وصنع العقارات وخاصة تشييد العمارات . للتفصيل انظر :

إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير .

ورغم ان التعريفات هي ليست من اختصاص العمل التشريعي لأنها تدخل في نطاق العمل الفقهي والاجتهاد القضائي إلا انه ورد تعريف البناء بموجب نص المادة 02 من القانون رقم 15/08: " البناء هو كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات"<sup>1</sup>.

يلاحظ من خلال هذه المادة ان التعريف للبناء ورد على انه كل بناية أي العقار المبني وليس عن عملية تشييد البناء لان البناء هو ما يبني<sup>2</sup> حسب التعريف الاصطلاحي، فهنا أخطأ المشرع بين اقامة البناء من خلال عملية البناء وبين البناية أو المنشأة .

ولتحديد تعريف البناء بدقة جاء تعريفها في المادة 03 من القانون رقم 04/11: " البناء كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"<sup>3</sup>.

فهنا المشرع الجزائري ضبط مصطلح البناء على أنه عملية تشييد بناية أو بنايات ،

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.

<sup>2</sup> - علي بن هادية و بلحسن البليش، القاموس الجديد، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر، 1991، ص 157.

<sup>3</sup> - القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/04/2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 .

وهو ما ذهب اليه الفقيه السنهوري إلى اعتبار كل ما شيد على الأرض أو باطنها يعد بناء<sup>1</sup>.

كما يعرف البناء على أنه ما يتم بناؤه من أبنية عامة وخاصة<sup>2</sup>.

و المقصود بالبناء ايضا: " كل شيء متماسك من صنع الانسان أو اتصل بالأرض اتصال قرار وإنشاء المبنى هو استحداثه أو البدء في اقامته لأول مرة لذلك لا يعتبر بناء العقار بالتخصيص مثل المصاعد فهو يستثنى من هذا المفهوم"<sup>3</sup>.

ولقد عرف البعض البناء بأنه هو: " كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها من خشب أو جبر أو جبس أو حديد أو كل هذا أو شيئاً غير هذا شيدتها يد الانسان لتتصل بالارض اتصال قرار"<sup>4</sup>.

وفي حين ذهب اتجاه آخر إلى أن البناء هو: " مجموعة من المواد قد تكون جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئاً غير هذا شيدته يد الانسان لتتصل بالأرض اتصال قرار وثبات بالأرض ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن الانسان أو لإيداع أشياء فالحائط المقام بين حدين بناء والعمد التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية وبناء وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الارض بناء"<sup>5</sup>.

---

1 - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثاني ، المجلد الثاني ، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2000، ص 24 .

2 -نعيم مغبغب ، عقود البناء والأشغال العامة والخاصة، الطبعة الثالثة، دون دار نشر، 2001، ص 18.

3 - خالد عبد الفتاح ، التعليق على قانون المباني ، دار الكتب القانونية ، مصر ، 2007، ص 35.

4 - الإدريسي الحسني، مفهوم البناء على ضوء قانون التعمير، مقال نشر بالموقع الالكتروني الوطن الآن:

<http://www.alwatan-press.info> زيارة بتاريخ 2014/01/30.

5 - ابراهيم غربي ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الحقوق قانون عقاري ، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة ، 2012/2011، ص 10.

ومنه حتى يكون البناء بالمفهوم القانوني يجب أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها من الطوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الاسمنت المسلح ، والمواد المتماسكة الخاصة بالبناء تتشكل عن طريق خلط ومزج لمواد البناء من اسمنت ورمل وحصاء وماء وحديد بنسب معينة ، كما ينشأ البناء من عرائض خشبية أو هياكل حديدية ، وكل هذه المواد قبل اقامة البناء بها ما هي إلا منقولات و لا تصبح من العقارات إلا اذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الارض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت<sup>1</sup> .

ومن خلال ما سبق يمكننا أن نعرف البناء بأنه : " أحد اوجه حق الملكية العقارية يقوم به المالك أو من له حق قانوني في ذلك بالقيام بعملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات عن طريق استخدام مواد معينة سواء تم البناء على الارض أو في باطنها".

وعليه فإن خصائص عملية البناء تظهر في أن يتم البناء بمواد معينة وأن تتدخل يد الانسان في انشائه وأن يكون البناء ثابت ومستقر على الارض.

- **المواد المستعملة للبناء :** تدخل في البناء مواد تكون عبارة عن منقولات ولا تصبح عقارات إلا اذا استخدمت في تشييد بناية فتندمج في الارض وتصبح ثابتة ومستقرة على الارض ولا تنقل إلا بالهدم.
- **تدخل الانسان في الانشاء:** يشترط أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع أي أن يكون للإنسان يد في تشييده حتى وان

---

<sup>1</sup> - ابراهيم غربي ، المرجع السابق ، ص 11.

استخدم تقنيات تكنولوجية جديدة فالإنسان هو الايدي العاملة المستخدمة للآلات<sup>1</sup>.

- **ثبات البناء واستقراره:** يجب ان يكون البناء مستقرا وثابتا على الأرض متصل بها اتصال قرار لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه .

وبهذا المفهوم يتميز البناء عن :

- **إقامة أعمال البناء :** يقصد بها اقامة الأسوار والسيجات والشرفات والمطلات وغيرها ما يلحق بالبناء الأصلي، وذهب جانب من الفقه إلى أن معنى أعمال البناء تحتوي وتشمل البناء أو التشييد أو الانشاء، إلا أن البعض الآخر إعترض على ذلك وذهب إلى أن هناك اختلاف بين هذين المفهومين -البناء وإقامة اعمال البناء- حيث تعتبر اقامة الاعمال تشمل الأعمال التالية التي تأتي بعد الانشاء وإقامة المبنى أي البناء انشاؤه لأول مرة<sup>2</sup>.

- **التوسيع :** وهي زيادة في مساحة البناء أو حجمه أي تغيير في البناء سواء من الداخل أو الخارج.

- **التعلية:** وهي البناء عموديا أي الارتفاع والتعلية في البناية بزيادة عدد الطوابق بما هو مسموح ومرخص به حسب القوانين التعمير.

- **الترميم :** نصت عليه المادة 03 من قانون الترقية العقارية رقم 04/11 بأنه: " كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي...."، ويقصد به أيضا اصلاح المعيب من المبنى أو ملحقاته أيأ كان سبب العيب الذي استوجب ترميم خطأ في البناء ذاته منذ البداية أثر

<sup>1</sup> - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، الطبعة الاولى، دار الفجر ، القاهرة ، 2005 ، ص 17.

<sup>2</sup> - خالد عبد الفتاح ، المرجع السابق، ص 35.

على المبنى مع مرور الوقت أو نتيجة الاستعمال السيء أو بسبب الاستعمال العادي للمبنى<sup>1</sup> .

- **التهيئة**: نصت على تعريفها المادة 02 من قانون رقم 15/08<sup>2</sup> بأنها: " هي اشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الاشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج "، يلاحظ عدم دقة مفهوم مصطلح التهيئة بذكر الأعمال التي تدخل في التهيئة من معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات... ليظهر التساؤل حول ماهو دور عملية البناء في التهيئة بالنسبة لقانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها؟ وعرفت التهيئة بموجب المادة 03 من قانون 04/11<sup>3</sup> بأنها: " كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية ".

يلاحظ أن هذا التعريف أيضا يعتريه الغموض من حيث الأعمال التي تدخل في التهيئة ، رغم أن هذا المصطلح ورد في قانون التهيئة والتعمير الذي لم ينص على تحديد مفهوم واضح له وتحديد دور التهيئة في عملية البناء.

ويقصد بالتعمير<sup>4</sup> هو أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية تخطيط و تنظيم تتدرج في هذا الإطار، و هو يرتكز على التنبؤات و التقديرات المبنية على الأساس الديمغرافي و السوسيوولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديمغرافي هذا من جهة، و من جهة أخرى يُبنى على الأساس الإقتصادي لإرتباط

1 - خالد عبد الفتاح ، المرجع السابق، ص 39.

2 - القانون رقم 15/08، السابق الذكر.

3 - القانون رقم 04/11، السابق الذكر.

4 - يقصد بقانون التعمير : هو القواعد التي تنظم الاهداف العامة وتراقب استعمال المساحات أو الفضاءات لأجل البناء الضروري شغله للتفصيل انظر :

النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول، ولإرتفاع معدل العمالة و مجالية خطوط التوسع الجغرافية للمدينة و إشكال شغل الأراضي.

فالتعمير هو علم يهتم بتنظيم الفضاء و يظهر بوجه مزدوج نظري و تطبيقي<sup>1</sup> ، ويتجلى معناه النظري في مجموع العمليات المركزة و الهادفة إلى تنظيم السكان و النشاطات (المنشآت التجهيزات و وسائل الإتصال على مستوى الإقليم)، إذن فالتعمير عملية إدارية تقوم بها السلطات العمومية التي تفترض تخطيط المجال و تعبئة الفواعل ( السكان، المؤسسات، الجماعات المحلية و الإدارية) فالتعمير هو فن و تقنية أكثر منه علم، وهذا من جانبه النظري المجرد<sup>2</sup>.

كما عرف على أنه "مجموعة القواعد المتعلقة بتدخل الأشخاص العمومية لاستعمال الأراضي وتنظيم الفضاء"<sup>3</sup>.

ومن بين التعاريف المتعددة للتهيئة العمرانية تلك التي أتى بها الدكتور التجاني بشير و عرفها بأنها: " هي نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو بواسطة الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى الإقليمي أو الوطني.

وتعرف التهيئة العمرانية في مفهومها المعاصر حسب الدكتور تجاني البشير في آخر كتاباته حول تهيئة التراب الوطني بأنها: "التهيئة العمرانية هي الارادة العمومية لتنظيم المظاهر الجغرافية البشرية الاقتصادية في الوسط لتحقيق التوازن بين الأماكن والتنظيم الشمولي الموجه لإسعاد السكان ، وتوفير الشغل والإيواء والخدمات العمومية لهم من

---

<sup>1</sup> - Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Droit de l'urbanisme, Berti édition ,Alger, 2007,P24

<sup>2</sup> - مقال بعنوان " سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر " منشور بالموقع الالكتروني ستار الجيريا : <http://www.staralgeria.net/t7163-topic> زيارة يوم 2014/02/12.

<sup>3</sup> - Jerome CHAPUISSAT, le droit de l'urbanisme que sais- je , PUF, Paris, 1991, P21.



خلال إنجاز الهياكل المتطلبة واستغلال الثروات الطبيعية المتوفرة المحافظة على التراث التاريخي في بيئة إيكولوجية نظيفة"<sup>1</sup>.

ونحن بصددنا نعرف التهيئة و التعمير على أنها : "مجموعة القواعد التي تنظم النشاط العمراني ككل من حيث تهيئة الفضاء و إستعمال الأراضي و تنظيم عمليات البناء" فالتعمير هو "مجموعة الأفكار و الدراسات التخطيطية الهادفة لإستعمال الأرض للبناء بصورة عقلانية دون المساس بالمجال الاثري أو الثقافي "

وعليه فإن المشرع الجزائري لم يعرف البناء في قانون التهيئة والتعمير وأشار للتعريف في قوانين أخرى ذات الصلة، وإن كان الأولى النص عليه في قانون التعمير في المواد الأولى لضبط المصطلحات التي تعد أساسية في عملية البناء وخاصة مصطلح التهيئة والتعمير الذي أغفل تحديد مفهوم له في كل القوانين، نظرا للارتباط الاصيل لهذه المصطلحات بقانون التهيئة والتعمير وذلك لتحديد نطاق كل واحدة من هذه الاعمال التي تعد ضرورية في البناء العمراني.

## الفرع الثاني

### أشكال البناء وأنواعه في التشريع الجزائري

من خلال المادة 02 من قانون 15/08 والمادة 03 من قانون 04/11 يظهر بأن البناء له اشكال متعددة من حيث الغرض المخصص له<sup>2</sup> وعليه تتعدد أنواعه بين: البناء

---

<sup>1</sup> - بشير التجاني ، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000، ص 84.

<sup>2</sup> - وعليه كل تغيير في البناء أو تقسيم في الارض لابد من احترام قواعد التعمير وتحديد نوعية البناء من أجل الاستعمال السكني أو الصناعي أو التجاري أو الزراعي للتفصيل أنظر :

Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, droit de la constuction , 6<sup>e</sup>édition , Op , Cit , p20.

المعد للسكن ، البناء المعد للنشاط التجاري أو الحرفي أو المهني ، والبناء المخصص للغرض الفلاحي.

### أولاً:البناء المعد للسكن

هو كل مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة ، مكون من أية مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو اكثر وله سقف يستخدم للسكن الفردي أو الجماعي ، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته مثل المنازل.

- **العمارة :** هي المبنى الذي يتكون من طابق واحد فأكثر فيه درج داخلي أو خارجي يخدم جميع الطوابق في المبنى ، وقد تستخدم للسكن فقط في حالة وجود شقق سكنية<sup>1</sup>.

-**الشقة :** هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة أو اكثر مع وجود المرافق الخاصة بها و لها مدخل واحد او اكثر يؤدي الى جميع مشتملاتها.

والعمارات نصت عليها المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ 28 /05/ 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء : " تعد عمارات سكنية، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق، الإقامة الجامعية، المستشفيات، الملاجئ.....

ويمكن أن تشتمل هذه العمارات السكنية على ما يلي:

- غرف رئيسية مخصصة للاستراحة وللتسليّة، ولإطعام مستعمليها والنشاط المنزلي المتواصل مثل غرف النوم والمطابخ.

---

<sup>1</sup> - ويتعين احترام المساحات الخضراء والمناظر البيئية والطبيعية في حالة وجود العمارات بنسبة 48% للتفصيل انظر :

- غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل: المغاسل والمراحيض ومساحات المرور كبهو المدخل و الأروقة الداخلية والخارجية و السلام.
- ملاحق مثل: الدهاليز، العليات، مغاسل الثياب، المرائب".

### ثانيا: البناء المعد للنشاط التجاري و الصناعي و الحرفي و المهني و الفلاحي

وهي البناءات المخصصة التي تكون معدة للقيام بالاعمال التجارية مثل المحلات أو الاعمال الصناعية مثل المنشآت الصناعية والمعامل والمصانع أو الاعمال الحرفية كالمحلات والمكاتب المخصصة لممارسة نشاطات مهنية كمكاتب المحامين وعيادات الطبية والمستشفيات وغيرها .

ونفس الامر ينطبق على البنايات المخصصة للنشاط الفلاحي كالمرآب المخصص لتربية الماشية والدواجن والسكنات الريفية وغيرها.

من خلال استقراء قوانين التهيئة والتعمير يتبين أن هناك نوعين من البناءات حسب مدى مطابقتها ومخالفتها للقانون وهي :

#### 1-البناء القانوني أو الشرعي :

وهو البناء أو السكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق قوانين التهيئة والتعمير حسب التشريع الجزائري وخاصة الحصول على عقد الملكية، رخصة البناء، شهادة المطابقة.

## 2- البناء غير القانوني<sup>1</sup>:

أُعد هذا المصطلح على اعتبار القانون كميّار لتحديد طبيعة البناء، و يقصد بالقانون في هذا الإطار جملة القوانين المتصلة بالبناء و التعمير التي تفرض شروطا يجب مراعاتها أو الإجراءات التي يتحتم إتباعها بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم الذي نظم بشكل تام و شامل مجال التهيئة والتعمير، الذي ركز على أن كل تشييد لبنائية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 49، 52 و 55 منه.

وفي هذا الإطار جاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها.

والبناء غير الشرعي<sup>2</sup> هو كل بناء اقليم دون الحصول على رخصة مسبقة أو على التراخيص القانونية<sup>3</sup>.

و يترتب عن عدم احترام أحكام القانون اعتبار البناء الذي تم مخالفا له "بناء غير قانوني"، وهو ما لوحظ على أرض الواقع بالعديد من التجاوزات في أعمال البناء وظهرت البناءات العشوائية التي لا تستجيب لمختلف مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي ولا تحترم أدوات ووسائل المراقبة القبلية المتمثلة في الرخص العمرانية (رخصة البناء، تجزئة والهدم) وعليه فلا يمكن الحصول على شهادة المطابقة.

---

<sup>1</sup> - إعدمت عدة مصطلحات للتعبير عن البناء الفوضوي أو غير قانوني وهي البناءات غير الشرعية constructions illicites والبناءات غير المنظمة irrégulières Constructions والبناءات الهشة constructions marginales، والبناءات ناقصة الادمج constructions sous- intégrées، والبناءات العفوية constructions spontanées، والبناءات غير المراقبة constructions incontrôlées، والبناءات الفوضوية constructions anarchiques، والبناءات غير المخططة constructions non-planifies، والاحياء الهشة cités précaires، والاحياء القصديرية bidon villes . للمزيد من التفصيل انظر:

ابراهيم غربي، المرجع السابق، ص 06.

<sup>2</sup> - الشرعية تستلهم أصولها من القانون ومبادئه .

<sup>3</sup> - محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، دون سنة نشر ، ص 34.

## المبحث الثاني

### الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء

إن عملية البناء خارج نطاق أدوات التهيئة والتعمير تحكمها ضوابط منها ما يتعلق بموقع البناءات من حيث تقييد سلطات الباني وأخرى تفرضها ارتفاقات الملكية على البناء، وضوابط أخرى تكمن في وجود قيود على عملية البناء من حيث حجم البناءات ومظهرها.

و ليس الغرض من ذلك هو تقييد الحق في البناء بصفة مطلقة وإنما تنظيم استعماله بما لا يضر بالصالح العام ، بأن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وباستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك.

لذلك سأدرس في هذا المبحث الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء في مطلبين ، المطلب الأول أنتظر فيه إلى القيود الواردة على عاتق الباني، أما المطلب الثاني فهو يخص ضوابط عملية البناء المتعلقة بموقع البناءات.

## المطلب الأول

### القيود الواردة على عاتق الباني

إن الانسان حر في التصرف في ملكيته العقارية ومن ثم فالمالك حر في البناء و الانتفاع بأرضه التي يحوزها والبناء عليها<sup>1</sup> على اساس ان الحق في البناء من أوجه ممارسة حق الملكية العقارية إلا ان هذا الحق غير مطلق فهو مقيد يحده القانون بضوابط أساسية تضمن احترام حقوق الغير وعدم التعسف في استعمال هذا الحق، لتشكل بذلك قيود على الباني أثناء البدء بعملية البناء وهذا ما أكده قانون رقم 05/04<sup>2</sup> بموجب المادة 02 منه وكذا القوانين الأخرى التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير .

وهذه القيود هي قيود تتعلق بعدم المساس بالسلامة والأمن العمومي أتتوله في الفرع الأول ، أما الفرع الثاني أدرس فيه ضرورة ألا يكون البناء المراد انجازه في معرض للأخطار أما الفرع الثالث فهو يتعلق بعدم المساس بالبيئة و بالمعالم الاثرية والثقافية والسياحية وضرورة احترام القواعد الدنيا للتهيئة .

### الفرع الأول

#### عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي

في خارج نطاق أدوات التعمير يستوجب على الباني أن يحترم شروط الأمن العمومي والسلامة ، فإذا كانت البناءات المزمع انجازها من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها

---

<sup>1</sup> - الزين عزري ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي لمحاضرة القيت بالمنقى الدولي الخامس " دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية " يومي 03 و 04 ماي 2009 ، قسم الحقوق ، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2009، ص30.

<sup>2</sup> - القانون رقم 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51.

قد تشكل مساس بالأمن العمومي والسلامة يمكن رفض تسليم رخصة البناء أو منحها شريطة احترام القوانين التنظيمية في ذلك حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### أن لا يكون البناء المراد انجازه في معرض للأخطار

إن مناطق الأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والزلازل وانجرافات التربة وغيرها مناطق يمنع على الباني اقامة بناء عليها نظرا لخطورتها وهذا القيد أكدته المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28 ماي 1991 ونظرا لخطورة هذه الظواهر الطبيعية على البناءات أكد عليها القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25/12/2004<sup>2</sup>، ذلك أن نصوص التهيئة والتعمير تحاول ضمان سلامة البناءات على المدى الطويل .

وتفعيلا لذلك أقر القانون الجزائري تأمين ضد الكوارث الطبيعية خاصة الزلازل والفيضانات<sup>3</sup> والعواصف والرياح القوية وانجراف التربة وغيرها بموجب الأمر رقم

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26.

<sup>2</sup> - القانون رقم 20/04، المؤرخ في 25/12/2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84.

<sup>3</sup> - فيضانات 10 نوفمبر 2001 بباب الواد ، وفي 21 ماي 2003 زلزال بومرداس والعاصمة والثنية الذي خلف خسائر بشرية معتبرة وسقوط آلاف من المنازل نتيجة عدم احترام مقاييس البناء وقواعد العمران ، للتفصيل أنظر: زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير ، مذكرة ماجستير في الحقوق (فرع الادارة والمالية)، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010/2011 ، ص 06.

12/03<sup>1</sup>، وأكد ذلك في قانون التعمير حيث نصت المادة 02 من القانون رقم 05/04 على أن : " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجيا ".

### الفرع الثالث

## عدم المساس بالبيئة و بالمعالم الاثرية والثقافية والسياحية و ضرورة احترام القواعد الدنيا للتهيئة

يرى البعض أن موضوع البناء والبيئة موضوعان متناقضان كون أن قانون العمران يستغل المجالات الطبيعية بينما قانون البيئة<sup>2</sup> يهدف إلى حماية الوسط الطبيعي ، إلا أنه في السنوات الاخيرة أصبح قانون العمران يهتم بحماية المجالات الطبيعية التي لم تصبح

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 12/03، المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، جريدة رسمية عدد 52 ، هذا التأمين اقره القانون الجزائري بعد الكوارث الطبيعية خاصة فيضانات باب الواد وزلزال بومرداس..حيث نصت المادة الاولى : " يتعين على كل مالك لملك عقاري مبني يقع في الجزائر، شخصا طبيعيا أو معنويا ما عدا الدولة أن يكتتب تأمين على الأضرار يضمن هذا الملك من آثار الكوارث الطبيعية ويتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا صناعيا و/أو تجاريا أنه يكتتب عقد تأمين على الأضرار يضمن المنشآت الصناعية و/أو التجارية ومحتواها من اثار الكوارث الطبيعية " ولكن الملاحظ ان الأفراد ليس لهم الوعي اللازم لخطورة هذه الكوارث، لمزيد من التفصيل انظر:

<http://www.elmouwatin.dz/> موقع المواطن زيارة بتاريخ 02/02/2014.

<sup>2</sup> - قانون البيئة هو الذي يحمي ويضمن المناظر الطبيعية من حيث المساحات والمصادر والغابات وكذا الموروث التاريخي والمعماري ويقدم من اجل التخطيط العمراني التي لا بد من مراعاتها باعتبارها مناطق حساسة في المجال البيئي.

للتفصيل انظر :



تقتصر على قانون البيئة<sup>1</sup> .

والبيئة هي مجموعة من عناصر الطبيعة والفصائل الحيوانية والنباتية والهواء و الأرض و الثروة المنجمية والمناظر الطبيعية المختلفة ، ونصت المادة 02 و03 من قانون 10/03 المؤرخ في 2003/07/19<sup>2</sup> على أن : " البيئة تتكون من الموارد الطبيعية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية" .

ونظرا للأهمية الايكولوجية والطبيعية لبعض المناطق أولى قانون التهيئة والتعمير الأهمية البالغة لهذه المناطق نظرا لأهميتها في التنمية الاقتصادية<sup>3</sup> ، وتجسدت علاقة قانون العمران بحماية البيئة بموجب قانون رقم 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير الذي وضع كيف أن قانون العمران ملزم في إطار ما يتضمنه من قواعد وأحكام ضرورة إحترام البيئة وحماية ومحاربة كل اشكال التلوث بهدف تحسين اطار ونوعية الحياة وفق ما نصت عليه المادة 02 من القانون رقم 05/04 على أن : " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع التي :

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الاجزاء المعمرة للبلدية .

<sup>1</sup> - صافية اقلولي أولاد رابح ، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، مداخلة بالملتقى الوطني :

الترقية العقارية في الجزائر واقع وفاق، يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012.

<sup>2</sup> - القانون رقم 10/03 ، المؤرخ في 2003/07/19 ، المنعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد43.

<sup>3</sup> - عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج

لخضر باتنة، 2011/2012، ص 68.

- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية .

- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية ."

وتتجسد أحكام حماية البيئة من خلال تقييد الباني في عملية البناء بموجب قانون التهيئة والتعمير في ضرورة احترام مقاييس متعلقة بموقع البناية فيمنع منح رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها أو من شأن انجاز المشروع الإضرار بالنباتات خاصة هدم عدد كبير من الأشجار.

ووضع المشرع الجزائري شروط أساسية تتعلق بالبناية نفسها ويمنع منح رخصة البناء اذا كانت البنايات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها لها عواقب ضارة بالبيئة أو تتعارض مع الاحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية وذلك بالمحافظة على الأماكن والأثار التاريخية، وبالنسبة لبناء المؤسسات الصناعية فرخصة البناء فيها تتوقف على حتمية معالجة ملائمة لتصفية كل أنواع الدخان المضر بالصحة العمومية وعلى اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج<sup>1</sup> حسب المواد 04 ، 05 ، 06 ، 07 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991.

فقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على أنه : " اذا كانت البنايات من طبيعتها من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو كذا بالآثار التاريخية يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها باحترام الأحكام الخاصة حسب الشروط التي نص عليها التشريع والتنظيم المطبقين " .

<sup>1</sup> - صافية أفلولي أولد رابح ، المرجع السابق، ص 15.

وأكدت المادة 02 من القانون رقم 05/04 على أنه: " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الارضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الاثرية والثقافية "

فقد منع المشرع الجزائري منح رخصة البناء إذا كان من شأن الباني المساس أو تغيير في المعالم الاثرية والتاريخية كما انه يمكن ان يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط نص عليها القانون رقم 04/98 المؤرخ في 5 جوان 1998<sup>1</sup> الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل البدء بأشغال البناء في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية وهذه الاعمال تكون خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة<sup>2</sup>.

وأهم قانون يتصل بالتهيئة و التعمير في جانب تقييد سلطات الباني في عملية البناء في الأماكن السياحية هو القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003<sup>3</sup> الذي ضبط شروط حماية المناطق السياحية و مناطق التوسع السياحي، و فرض قيودا على استغلال الأراضي في هذه المناطق، وأخضع منح رخصة البناء داخل هذه المناطق إلى رأي مسبق إجباري من الوزارة المكلفة بالسياحة، بالإضافة إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة إذا اشتملت المناطق المصنفة مناطق سياحية على مناطق مصنفة كمعالم أثرية.

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 04/98، المؤرخ في 5 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44.

<sup>2</sup> - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين امليلة، الجزائر، 2010، ص15.

<sup>3</sup> - القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، الذي يتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11.

وفي نفس الإطار فرض القانون 01/99 المؤرخ في 05/01/1999<sup>1</sup> في المادة 46 منه و ما يليها على كل شخص يريد الحصول على رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية أن يحصل على الموافقة القبلية لمصالح وزارة السياحة.

أما بالنسبة لاحترام القواعد الدنيا للتهيئة فقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على أنه: " يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها لاسيما في مجال السير في المرور والنفوذ إليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحريق، ويمكن رفضها أيضا إذا كانت منافذ العمارات تكون خطرا على امن مستعملي الطرق العمومية أو أمن مستعملي هذه المناطق يجب تقدير هذا الأمن اعتبارا على الخصوص لموقع المنافذ وشكلها واعتبارات كذلك لطبيعة حركة المرور وكثافتها."

من خلال هذه المادة يتبين أن المشرع الجزائري وضع شروط معينة لحد أدنى للقيام بعملية البناء حيث حظر البناء في المناطق التي لا يصلها طريق عمومي أو طريق فرعي خاص ، وكذا التي تجد صعوبة للوصول إليها أو السير إليها مثل البناء في أعالي الجبال أو المنحدرات الوعرة جدا ، وكذا البنايات التي لا تستجيب لأدنى قواعد الوقاية ضد الحرائق.

ومنع منح رخصة البناء أيضا تقييدا للباني إذا كانت منافذ العمارات تشكل خطرا على أمن مستعملي الطرقات وتعيق حركات المرور أو الكثافة المرورية.

مما سبق يتبين أن سلطات الباني تتقيد وفقا لأحكام قواعد احترام تنظيمات التهيئة والتعمير بعيدا عن ادوات التهيئة والتعمير، يراعي فيها الباني احترام السلامة والأمن

<sup>1</sup> - القانون رقم 01/99، المؤرخ في 05/01/1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد 02.

العمومي وأن لا يكون البناء المراد انجازه معرض للأخطار الطبيعية التي تهدد سلامة وامن المواطنين ، وكذا احترام قواعد حماية البيئة لدورها الفعال في التنمية المستدامة التي يجب ان تخصصها نصوص قانون التهيئة والتعمير بالذكر والتحديد لأنها تدخل ضمن استراتيجية عملية البناء باعتبارها أهم الأهداف التي تسعى الدولة لضمانها في عملية البناء، وأن لا تكون البناءات المزمع انجازها فيها مساس بالمعالم التاريخية والاثريّة والثقافية والسياحية التي تشكل حضارة الدولة الجزائرية لتفادي طمس الهوية التاريخية والأصول الحقيقية للدولة احتراماً لتعاقب الحضارات .

ويتأكد البناء القانوني باحترام الباني للشروط الدنيا التي وضعها المشرع الجزائري خاصة عدم البناء في مناطق يصعب الوصول إليها أو السير بها أو المرور إليها حتى لا تكون بمعزل عن المحيط الحضري .

## المطلب الثاني

### ضوابط عملية البناء المتعلقة بموقع البناءات<sup>1</sup>

نقصد بذلك مجموعة 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 نصت عليها المواد 867 إلى غاية 881 من القانون المدني الجزائري التي تشكل قيودا تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى 712 من القانون المدني، التي تنص على اجبارية المالك في مراعاة استعمال حقه وفق ما تنص عليه التشريعات المتعلقة بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل وايضا حق المسير وغيرها من حقوق الجوار كل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء ونمط وحجم البناء وكذا شكل البناية المراد انجازها.<sup>2</sup>

وعليه سأدرس ارتفاقات التعمير المقيدة للبناء في الفرع الاول ، وارتفاقات عدم البناء بسبب احترام حقوق الجوار .

---

<sup>1</sup> -نظمها المشرع التونسي بموجب احكام قانون تهيئة الأراضي القابلة للتعمير بموجب قانون 93-304 المؤرخ في 1993/02/01

Voir : Amel AOUIJ-MARAD, Op.Cit,p20.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 29.

## الفرع الأول

### ارتفاعات التعمير المقيدة للبناء

تحدد أدوات التعمير من خلال معرفة الارتفاعات<sup>1</sup> التي تحد الملكية ولم يتطرق قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 للارتفاعات المقيدة للبناء وتبعاً لذلك نرجع لتحديد مفهومها للقواعد العامة حيث عرفت المادة 867 قانون مدني جزائري<sup>2</sup>: "حق الارتفاع هو حق يجعل حد لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر..." ويقصد بحق الارتفاع: " هو الحق الذي يقرره القانون تترتب عليه مصلحة او منفعة لعقار معين على عقار آخر يتحمل عبء المنفعة أو الارتفاع"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - نظمها المشرع الفرنسي بموجب المادة L121-1 بمايسمى القواعد العامة لارتفاعات استعمال الأراضي، للتفصيل انظر:

Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, **droit de la construction**, 6<sup>e</sup> édition , Op.Cit,p28.

<sup>2</sup> - أما في القانون الفرنسي عرفتها المادة 637 من القانون المدني الفرنسي بأنه: "الارتفاع هو تكليف أو عبء يفرض على عقار لمنفعة عقار مملوك لشخص آخر "

" Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire."

Voir : **Tout savoir sur les servitudes** a web site:

<https://sites.google.com/site/toutsavoiruslesservitudes/home/les-articles-du-code-civil-relatifs-aux-servitudes> viste :09/08/2014.

وعرفته المادة 1015 من القانون المدني المصري بأنه: "الارتفاع حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار غيره يملكه شخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاع على مال عام ان كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال." ويلاحظ اختلاف التعريفين في القانون الفرنسي الذي اعتبر الارتفاع عبء وتكليف على العقار يكون مفروضاً على المالك أما المشرع المصري فاعتبره تخصيص يحد بصفة استثنائية من منفعة العقار لحساب عقار آخر بفضل ارادة الانسان، ويرجع هذا الاختلاف إلى خصوصيات السياسة العقارية لكل تشريع في تنظيمه للملكية العقارية، لمزيد من التفصيل أنظر :

مقلا تي منى، **النظام القانوني لحق الارتفاع في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر- باتنة- ، 2009/2008، ص27.

<sup>3</sup> - اسحاق ابراهيم منصور، المرجع السابق، ص 293.

وحق الارتفاق حق عيني عقاري يتقرر لفائدة عقار بطبيعته.

ويختلف الارتفاق في القانون الخاص عن الارتفاق في قانون التعمير الذي هو حدود لحقوق البناء أو التهيئة أو استغلال الملكية العقارية، يكون له اهداف معينة وهي الحماية وامن الساكنين و متطلبات النظافة و الراحة.....وغيرها.

أي أن ارتفاقات التعمير هي مجموعة حقوق ذات طابع خاص تقتضيها المصلحة العامة<sup>1</sup>.

فحق الارتفاق ينشأ عن الموقع الطبيعي للأمكنة وعن التزام قانوني كحق المرور وينشأ ايضا عن طريق اتفاق بين الملاك<sup>2</sup>، غير أن الارتفاق العمراني أو كما يسمى بالارتفاق العام فإنه يتعلق بالصحة والأمن العموميين و الحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي<sup>3</sup> و يتميز أنه متعارض مع ارتفاقات القانون الخاص والتي تعرف على انها حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر فارتفاقات التعمير في القانون العام تهدف إلى المحافظة على المصلحة العامة<sup>4</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 فقد حددتها المادة 03 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ، فلا يمكن للباني أن يشيد بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة للبلدية إلا اذا

<sup>1</sup>- Pierre SOLER-COUTEAUX, Droit de l'urbanisme, 3<sup>e</sup> éd, Dalloz, Paris, 2000, p137.

<sup>2</sup>- Patrick GERARD, Pratique du droit de l'urbanisme, 5<sup>e</sup> éd, EYROLLES, Paris,2007,p25.

<sup>3</sup> - Ibid, pp 27-30.

<sup>4</sup> Bernard DROBENKO, Droit de l'urbanisme, 3<sup>e</sup> éd, Gualino éditeur, EJA, Paris, 2006, p51.



ابتعد أربعة امتار على الأقل من محور الطريق المؤدي اليه ، وفي حالة وجود هذه البناءات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق يعتبر محور الطريق كأنه يبتعد بأربعة امتار عن السياجات أو البناءات الموجودة، وكذلك في حالة الطريق السريع يمنع البناء على مسافة تقل عن خمسين مترا من جانبي الطريق ، وثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق الوطنية حسب نص المادة 10 من المرسوم 175/91<sup>1</sup>، وهذا بهدف الحفاظ على الصحة والامن العام والطمأنينة للسكان.

\* رغم أن حق الملكية العقارية يمنح للباقي حق التعليق في عقاره إلا أن قانون التهيئة والتعمير أقر بموجب المادة 06 من القانون 29/90 أنه لا يمكن أن يتجاوز علو البناءات في الاجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة ، واذا وجدت بناءات على حافة الطريق العمومي فإن علوها لا يمكن ان يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها وبين اقرب نقطة من التصنيف المقابل من البناءات .

\* ألزم القانون على الباقي أن تشيّد البناءات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الفتحات التي تثير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند رؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق مستوى الأفقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات، وقد تصل الزاوية الي 60 درجة في الغرف التي تقل الانارة فيها .

\* وحدد القانون عدد العمارات التي يجوز بنائها عند تشييد مجموعة من العمارات ذات الاستعمال السكني التي يجب ان تشتمل على عشرين مسكنا على الاقل، والتي يجب أن تتوفر على شروط أساسية تتعلق بالإنارة في المسكن حيث يجب أن يستفيد على الاقل من الواجهة المنقوبة بالفتحات المستعملة لإنارة غرف السكن من الشمس ساعتين في اليوم طوال مائتي يوم على الاقل في السنة ، وكذا يجب ان تكون نصف الغرف تطل

---

1 - Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Op.cit, p 72.

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>1</sup>.

و إذا كانت هذه الارتفاعات مقيدة للباني في تشييد البناء فهناك إرتفاعات تبعا لخطورتها يمنع القانون البناء بجانبها نهائيا وتعرف بارتفاعات عدم البناء.

## الفرع الثاني

### ارتفاعات عدم البناء

ارتفاعات عدم البناء هي من ارتفاعات التعمير التي تمثل وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك مثل الارتفاعات التي نصت عليها المادة 164 من القانون رقم 01/02 المؤرخ في 2002/02/05<sup>2</sup> المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز ، فلا تمنح رخصة البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي<sup>3</sup> مهما كان نوع هاته البناءات سواء مراكز مدرسية أو مراكز رياضية وكذا المباني السكنية و الأماكن الثقافية والمقابر.

ومن أهم هذه الارتفاعات نذكر مايلي :

الإرتفاعات العسكرية: وهي تشمل التكنات وتهدف إلى حماية الأملاك والأشخاص على حدود هذه المنشآت.

<sup>1</sup> - انظر المواد 21 و 22 من المرسوم التنفيذي 175/90، السابق الذكر.

- Voir aussi : Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Op.cit, p 72.

<sup>2</sup> - القانون رقم 01/02، المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد 08.

<sup>3</sup> - نورة منصور، المرجع السابق، ص 16.

- الإرتفاعات المرتبطة بنقل الطاقة: وهي كذلك مهمة من ناحية سلامة السكان وتتمثل في أنابيب نقل الغاز والبتروول وخطوط الضغط العالي والمتوسط.

- الإرتفاعات المرتبطة بالاستغلالات الخاصة: كالمناجم، الفضلات، وبعض الصناعات الثقيلة.

- الإرتفاعات الخاصة بحماية المواقع الأثرية والطبيعية.

- الإرتفاعات المرتبطة بحماية الساحل.

- الإرتفاعات المرتبطة بالموارد بهدف ضمان سلامة الصحة والنظافة وتتمثل في حماية مياه الشرب وحماية العيون، التنقيبات الموجهة للشرب و حماية الفضاء الذي يشمل الأنشطة المائية.

المسافات الأمنية الخاصة بأهم الإرتفاعات المتعلقة بالعمران:

- الإرتفاق بالنسبة لخط نقل الغاز الطبيعي: 150م .

- الإرتفاق بالنسبة للساحل أو شاطئ البحر: 100م .

- الإرتفاق بالنسبة لخط السكة الحديدية: 80م.

- الإرتفاق بالنسبة للطرق الوطنية: 50م .

- الإرتفاق بالنسبة للطرق الولائية: 30م .

- الإرتفاق بالنسبة لخط الضغط العالي والمتوسط: 30م .

- الإرتفاق بالنسبة لشبكات صرف المياه والمياه الصالحة للشرب: 30م.

- الإرتفاق بالنسبة للمقابر: 35م.

- الإرتفاق بالنسبة للواد أو الشعبة: عمقها في 2م.

- بالنسبة لمنابع المياه: حتى 50م<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - الموقع مدونة العمران في الجزائر: <http://digiurbs.blogspot.com/2013/08/blog-post.html>

زيارة يوم 2014/02/14.

**من خلال ما سبق يتبين أن المشرع الجزائري وضع شروط معينة فرضها على الباني عند تشييد البناء مراعاة للمصلحة العامة في اطار ارتفاعات التعمير وهي تختلف عن الارتفاعات في القانون الخاص نظرا لطبيعتها المميزة والأهداف المرجوة منها خاصة تحقيق المصلحة العامة، وتعد أساس هذه الارتفاعات التي وإن لم ينص عليها قانون التعمير صراحة إلا انه اشار اليها في مواده والتي تضمن تحقيق الامن والصحة العموميين ، وكذلك لسلامة ساكني هذه البنايات خاصة من حيث عدم غلق المطلات والفتحات على الواجهة ووصول الانارة .**

أما بالنسبة لإرتفاعات التعمير التي تمنع البناء في بعض الأماكن ويجب أن تحترم مسافات معينة في ارتفاعات اخرى فهي تمثل ارتفاعات عدم البناء حددتها القوانين الخاصة لمنع منح رخصة البناء إلا باحترام مسافة الارتفاق تبعا لأهمية نوع الارتفاق نفسه أو الخطر الذي يمثله وهذا كله احتراماً للصحة والأمن العمومي تحقيقاً للمصلحة العامة .

**مما تقدم نخلص الى أن استراتيجية عملية البناء تستوجب أن تحدد مضمون عملية البناء في المنظومة القانونية طبقاً للمبادئ العامة من خلال تحديد أن حق البناء هو من أهم أوجه حق الملكية العقارية التي تمكن المالك أو الباني بالتمتع والتصرف واستغلال الملكية العقارية بجميع عناصرها .**

ورغم أن قانون التهيئة والتعمير وضعه المشرع الجزائري لضبط عملية البناء وأعمال التهيئة والتعمير إلا انه لم يعرف عملية البناء التي اتى النص عليها في قوانين أخرى.

وعلى أساس أن عملية البناء تمس بحق الملكية فإن المشرع الجزائري وضع للباني ضوابط حددت في قواعد و أحكام تتعلق بالسلامة و الامن العموميين وأخرى فرضت

لمراعاة حماية البيئة والتنمية المستدامة، وكذا احترام المعالم التاريخية والثقافية والسياحية وقيود تتعلق بتوافر الحد الأدنى من التهيئة ، ورغم أن تعديل قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 حاول إستدراك النقص بموجب القانون 05/04 إلا أنه لم يستجيب لمتطلبات حماية البيئة والتنمية المستدامة ، باعتبارها من أهم مستلزمات التهيئة والتعمير في الوقت الحاضر نظرا للدور الفعال التي تمثله للتنمية الوطنية .

كما أن القيود التي فرضها القانون على الباني تتم خارج اطار ادوات التهيئة والتعمير وتفرضها ضرورات الموقع وحجم البناء وفقا للقوانين الخاصة باعتبارها ارتفاعات التعمير التي لها خصوصيات مميزة لها عن إرتفاعات القانون الخاص، وخاصة الهدف منها هو السعي لتحقيق المصلحة العامة وتوجيه مقتضيات الصحة والامن العموميين لتقيد الباني بعدم البناء في بعض المناطق نظرا لخطورتها أو الابتعاد بمسافات محددة لأجل البناء.

## الفصل الثاني

### التنظيم القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري

إن حضارة التمدن تنعكس في أي مجتمع من خلال تطوير الانسان لأفكاره وحياته الاجتماعية بما يستجد مع متطلبات العصر ، ويترجم ذلك في إطار قواعد التهيئة والتعمير التي تعد في تاريخ البشرية علم و فن وأخلاق يندرج ضمن فن البناء والعمران وتعدّ نوعية البناءات و شكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية و حماية التراث الثقافي و التاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة.

وقد تطوّرت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية، وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وإنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض لتحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية ( زراعة، صناعة وسكن ) في ظل قواعد المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري و هذا بموجب سياسة وإستراتيجية عامة تحدّد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق التخطيط العمراني من خلال أدوات التهيئة و التعمير.

والتخطيط العمراني<sup>1</sup> يعتبر من المصطلحات القانونية التي تستعمل للدلالة على ممارسة التهيئة والتعمير، فيقصد به السياسة التي وضعها المشرع الجزائري من أجل تهيئة المجال العمراني والتنظيم الشامل للمدن وتوفير الأدوات اللازمة لتجسيد ذلك على أرض الواقع، ومن أهم مبادئ التخطيط العمراني الأسس العلمية الهندسية العامة للتخطيط العمراني والبناء والخطوات والمراحل الواجب إتباعها في تحضير البرنامج التخطيطي الخاص بدراسة التخطيط الحضري والتنظيم العام والتفصيلي ونظام البناء في المجتمع.

ويتجسد التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة حسب القانون رقم 29/90 في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>، التي تهدف لتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على الخصوص الشروط الكفيلة بترشيد استعمال المساحات الطبيعية والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية

---

<sup>1</sup> - يقصد به أيضا بأنه وضع خطة عمل متكاملة لمواجهة أحوال وأحداث مرتقبة للتجمعات وتحقيق أهداف معينة في فترة زمنية محددة بحيث يكون مرنا ويتماشى مع ديناميكية الحياة وظروفها ويكون في إطار سليم للتفصيل انظر: مصطلحات عمرانية موقع منتدى المهندس <http://www.ingdz.com/vb/showthread.php?t=18448> زيارة يوم 2014/02/28

ويقصد بها أيضا : أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة قطاعات وفئات المجتمع، من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة، لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المجتمعية في المكان الملائم وفي الوقت المناسب، من خلال التوريد بالخدمات والمرافق العامة، وشبكات البنية الأساسية بأنواعها المختلفة، ومن خلال وضع الاستراتيجيات والسياسات العامة، والمخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وطنية وإقليمية ومحلية، وبنوعياتها المتعددة ووضع وتحديد البرامج والمشروعات العمرانية للتفصيل انظر:

فائق جمعة المنديل، "سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية"، مقدم بالمؤتمر الاقليمي "المبادرات والابداع التتموي في المدينة العربية"، المملكة الاردنية الهاشمية، من 14 إلى 17 جانفي، 2008، ص06.

<sup>2</sup> - منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، دون بلد النشر، نوفمبر، 2007، ص02.

والأراضي ذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية من جهة أخرى فضلا عن شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>1</sup>.

و عليه أخصص الدراسة لتحديد استراتيجيات البناء من خلال أدوات التهيئة والتعمير وذلك بالوقوف أولا على التطور التاريخي لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر في المبحث الأول ، وبعدها تحديد أدوات التهيئة والتعمير في المبحث الثاني .

## المبحث الأول

### تطور المنظومة التشريعية للتهيئة والتعمير في الجزائر

إنّ استراتيجية وسياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرّت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء و التّوسع العمراني، ورغم أنّه كان لها الاثر الايجابي في تغيير نوعا ما من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية إلا أنّ هذه القواعد ظلّت ناقصة وغير كافية ولم تواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية المقارنة لأسباب قانونية أهمها عدم التنظيم المحكم لقواعد التهيئة والتعمير، وأخرى موضوعية ترتبط بالتخلف الاقتصادي والنزوح الريفي و النمو الديمغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في مجال التهيئة والتعمير .

و رتب ذلك ظهور مدن بأكملها وأحياء وبنائات كبيرة و منشآت من العدم تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية ودون إحترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في هذا

<sup>1</sup> - صافية أفلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص 16 .



المجال أو على أراضي زراعية جد خصبة أو في مناطق تسمى اليوم محمية و مصنفة دوليا وداخليا .

كما أطلق على نوع منها إسم البناءات الفوضوية والتي فرضت وجودها كحتمية مما يتطلب الأمر ظهور قانون لتصحيح هذه الأوضاع كحلول بديلة لسياسة الأمر الواقع .

لذا سأتناول الموضوع من خلال تحديد التطور التاريخي لقواعد التهيئة والتعمير من الاستقلال لغاية 1990 في المطلب الاول ، وبعدها أتطرق إلى واقع التهيئة والتعمير من 1990 إلى 2004 ، وأخيرا الحلول التي استحدثتها التعديلات الجديدة وأثرها على واقع التهيئة والتعمير في الجزائر في المطلب الثالث.

## المطلب الاول

### التطور التشريعي لقواعد التهيئة والتعمير من الاستقلال لغاية 1990

قبل عهدة الاحتلال كان التنظيم العمراني مبنياً على التضامن الإجتماعي و التكامل بين كل مناطق الوطن، ليمحي المستعمر هذا المنطق و كيف بناء و عمرانا حسب ما تقتضيه ظروف الاحتلال لنصل سنة 1962 إلى عمران ريفي مدمر، وورثت الجزائر بعد الإستقلال قاعدة إقليمية مختلة نجد فيها السهول الساحلية و مناطق الإستغلال المكثف للسكان الأوربيين تتمركز فيها معظم الهياكل الأساسية هذا من جهة، و من جهة أخرى نجد باقي البلاد موزع بين مناطق ذات استغلال فلاحي تقليدي و الجهات المصدرة لليد العاملة الفلاحية الجزائرية المهمشة و الضعيفة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - مقال " سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر " مقال منشور بالموقع الالكتروني :

<http://www.loredz.com/vb/showthread.php?s=dc830fd0df153eda41a23fb5eafe5f6a&t=59857>

فأول ما واجهه الدولة الجزائرية هو إعادة التوازن والتكامل بين كامل ربوع الوطن وفق نظام عمراني جديد، وذلك من خلال احكام جديدة تتلاءم من بلد مستقل حديثا، وعليه سأدرس القوانين الصادرة في مجال التهيئة والتعمير بعد الاستقلال في الفرع الأول ، وبعدها تقييم دور هذه القوانين في تلك لفترة .

## الفرع الأول

### مرحلة التوازن الجهوي بين 1962 إلى غاية 1978

بموجب الأمر 62 / 157 المؤرخ في 1962/12/31 قرر المشرع الجزائري تمديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة بإستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري.

وبذلك تم الإستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 الذي دخل حيز التطبيق في الجزائر بموجب المرسوم رقم 650/60 الصادر بتاريخ 1960/09/06<sup>1</sup> ، و صدر الامر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20<sup>2</sup> أين كان مخطط التعمير الأصلي الخاص بعمران البلدية يضعه المجلس الشعبي البلدي ويصادق عليه الوزير المكلف بالبناء حسب المادة 156 من الأمر رقم 24/67<sup>3</sup> المؤرخ في 1967/01/18 ، ومخطط التعمير المؤقت PUP كأدوات عمرانية تظهر في شكل

<sup>1</sup> - ساجية حماني ، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون ، 2007/2008 ، ص03.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 26/74 ، المؤرخ في 1974/02/20 ، المتعلق بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 24/67 ، المؤرخ في 1967/01/18 ، المتضمن القانون البلدي، جريدة رسمية عدد 6.

مخططات اعلانية<sup>1</sup> والتي تم التخلي عنها بسبب الفشل في تطبيقها لعدة أسباب أهمها ضعف اجهزة تسيير المدن والنسيج العمراني بصفة عامة من جهة ، وإطغاء القرار السياسي على النظرة التقنية والمعمارية على المستوى المحلي من جهة اخرى<sup>2</sup>.

وبعدها صدر الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في مجال التهيئة والتعمير.

واعتمد المشرع الجزائري سياسة التوازن الجهوي الذي نصت عليه المادة 18 من الدستور 1976<sup>3</sup> بنصها على أن: "تشكل الثورة الثقافية و الثورة الزراعية و الثورة الصناعية، و التوازن الجهوي، والأساليب الاشتراكية للتسيير، المحاور الأساسية لبناء الاشتراكية."

وفصلت فيه المادة 22 حيث اقرت أن: "سياسة التوازن الجهوي اختيار أساسي و هي ترمي إلى محو الفوارق الجهوية، و بالدرجة الأولى، إلى ترقية البلديات الأكثر حرمانا من أجل تأمين تنمية وطنية منسجمة".

ويقصد بالتوازن الجهوي هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية يهدف بالأساس إلى تحقيق العدالة الاجتماعية بين كافة أفراد الشعب، و ذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني و توفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، و القضاء على الفوارق

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 14.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 13.

<sup>3</sup> - في 19 جوان 1975 أعلن الرئيس هواري بومدين عن نيته في العودة إلى الشرعية الدستورية، و قد تم بتاريخ 5 جويلية 1976 إصدار الميثاق الوطني بعد إجراء إستفتاء شعبي و هو يعتبر المصدر الأسمى لسياسة الأمة و قوانين الدولة، و بعدها حضر مشروع دستور عرض على الإستفتاء الشعبي في 19/11/1976، و دخل حيز التنفيذ من هذا التاريخ وهو المعروف بدستور 1976 الذي اعتمد الاشتراكية اختيار الشعب لا رجعة فيه حسب المادة 10 منه.

الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن، و بالخصوص بين مناطق الشمال و الهضاب العليا و الجنوب.

حيث شهدت هذه المرحلة ظهور المخطط العمراني الموجه PUD بموجب الأمر رقم 29/73 المؤرخ في 1973/07/08 وتم صدور المنشور الوزاري رقم 2174/PU/1181 المؤرخ في 1974/10/16 الذي أسس رسميا المخطط العمراني الموجه و حدد إجراءات إعداده والمصادقة عليه<sup>1</sup>.

و تميّزت هذه المرحلة بأن الإصلاحات تركزت على المناطق الساحلية والتالية وبالتالي دعمت وبصورة غير مباشرة التوجه العمراني والاقتصادي الموروث عن الفترة الاستعمارية و زادت في حدة الفوارق بين المناطق الشمالية والجنوبية للبلاد وعمقت الفجوة.

وهذا ما يدل على غياب إستراتيجية واضحة المعالم للتهيئة العمرانية في الجزائر آنذاك وأن كل هذه الإجراءات المتخذة كانت تتسم بغياب خطة متكاملة للتهيئة العمرانية ، ومن سلبيات هذه الإجراءات كذلك أنها مست المدن الكبرى فقط واستهلكت أراضي زراعية خصبة لتوقيع الأقطاب الصناعية مثل سهول متيجة، عنابة، وهران...، وقد فشلت هذه الأقطاب في لعب الدور المنوط بها، فعوض أن تحقق التنمية في محيطها تحولت إلى مناطق استقطاب وجذب للسكان خاصة النازحين من المناطق الداخلية، وزيادة تضخم المدن وانتشار البيوت القصديرية على حواف المدن والتي تحولت فيما بعد إلى بؤر للفقر والحرمان والتهميش .

<sup>1</sup> - وخصص المخطط العمراني الموجه للمدن الكبرى والمتوسطة وهو يرسم الحدود العمرانية للمدينة ويهدف إلى توضيح مجالات التوسع العمراني ويحدد استخدامات الارض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني ويعد هذا المخطط العمراني الموجه أول مخطط و أداة قانونية لتنظيم المجال على مستوى كل بلدية مدته الزمنية من 10 إلى 15 سنة ويصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية .

لمزيد من التفصيل أنظر: ربيعة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر -باتنة -، 2010/2011، ص 27.

وهذا ما يدل على عدم الأخذ بعين الاعتبار الاختلالات الموروثة من المستعمر بين المناطق الريفية والمناطق الحضرية من جهة والمناطق الشمالية والداخلية من جهة ثانية<sup>1</sup>.

زيادة على عدم الاطلاع على حقيقة كل الأقاليم الجزائرية قبل مباشرة هذه الإصلاحات بخاصية أساسية تتمثل في نقص الهيئات المنصب اختصاصها في مجال شغل الإقليم وتهيئته، و التي من شأنها الوقوف أمام النزوح الريفي و البطالة المنتشرة في مختلف المنشآت العمرانية.

## الفرع الثاني

### مرحلة سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر من 1978 إلى 1990

نتيجة السلبات السابقة ومع بداية الثمانينيات زاد الوعي بالمخاطر التي أنتجتها الاختلالات الموجودة بين أرجاء الوطن، فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية ، وذلك بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1980 وتم انشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني وفقا للمرسوم رقم 276/80 المؤرخ في 12/11/1980<sup>2</sup>، وهذا بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية في سنة 1979 قصد تأطير ووضع سياسات للتهيئة والتعمير من شأنها التغيير من الأوضاع المجالية السائدة آنذاك وقد تزامن هذا مع وضع المخطط الخماسي الأول

<sup>1</sup> - مقال بعنوان "التهيئة العمرانية بالجزائر" منشور بالموقع الإلكتروني: <http://www.dzosb.com/t6801> topic

<sup>2</sup> - رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 30.

(1985/1980)<sup>1</sup> الذي كان يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية للبلاد وكذا إعادة هيكلة القطاع الصناعي.

وفي سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، وتم تعديل قانوني الولاية والبلدية بموجب الامر رقم 09/81 المؤرخ في 04/07/1981 وتضمن التعديل صلاحيات الجماعات المحلية وتزويدها بأدوات خاصة للتهيئة متمثلة في كل من المخطط الولائي للتهيئة<sup>2</sup> PAW ، والمخطط البلدي للتهيئة PAC ، وهذا من أجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الإدارية وضبط عمليات التهيئة على المستوى المحلي للولاية والبلدية<sup>3</sup>.

ولكن هذه المخططات فشلت في علاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي اللامسؤول فتدخل المشرع الجزائري وأصدر القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له ، والملاحظ أن هذا

<sup>1</sup> - مقال سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر منشور على الموقع الالكتروني : <http://www.startimes.com/?t=9448347> زيارة يوم 02/03/2014.

<sup>2</sup> - مخطط التهيئة الولائي PAW باعتباره الاطار المرجعي للتنمية المحلية واعتبار المجالات الجهوية وحركيتها الهياكل الاساسية الكبرى فإن الولاية تعتبر اطار التماسك الطبيعي الذي ساعد على تنمية الاقاليم حسب التوجهات المحددة في مخطط SNAT ومخطط SRAT ويهدف الي توضيح التوجيهات في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية . أما مخطط التهيئة البلدي PAC باعتبار ان البلديات مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي ان تنفذ وتتجسد فيها الاساسيات التي تحملها استراتيجية التهيئة العمرانية لمزيد من التفصيل انظر:

يحي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائري-حالة مدينة ورقلة-، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2011/2012 ، ص 22.

<sup>3</sup> - ينظم المشرع الفرنسي في حالة غياب المخططات العمرانية على البطاقة البلدية باعتبارها وثيقة خاصة بالبلديات الصغيرة غير الداخلة في المخططات خاصة المخطط المحلي للتعمير للتفصيل :

Rogie SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, droit de la construction ,

6<sup>e</sup> édition . Op.Cit.p27

القانون جاء لظروف ملحة وهي تنظيم مسألة جزئية في مجال التعمير و التحكم نسبيا في الوعاء العقاري.

وصدر المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 1982/10/09 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء وكذا القانون 03/83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة<sup>1</sup>.

ثم بعدها حدّد المشرّع الجزائري إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها بموجب الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي حدد قواعد وأحكام انتقالية وريثما تنسجم القواعد الادارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية .

ليصدر في نفس التاريخ المرسوم رقم 211/85 المؤرخ في 1985/08/13 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصّصة للبناء والمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها<sup>2</sup> في إطار تسوية البناءات الفوضوية لتليه التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، ليظهر إتجاه

---

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 304/82، المؤرخ في 1982/10/09، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 02/82 الجريدة الرسمية 41.

- القانون رقم 03/83، المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية رقم 06.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 211/85، المؤرخ في 1985/08/13، المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصّصة للبناء ، والمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها ، الجريدة الرسمية عدد 34.

المشرع الجزائري إلى تنظيم قطاع البناء بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في القانون رقم 02/82 .

وأخيراً صدر القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>1</sup> الذي حدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية الواردة في الميثاق الوطني.

وبموجب هذا القانون تشكل التهيئة العمرانية الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته واستعماله وتقييم علاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد الوطني وتهدف التهيئة العمرانية بموجب هذا القانون إلى الاستعمال الأمثل للمجال العمراني الوطني من خلال الهيكلية والتوزيع للمحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية ولاسيما الموارد النادرة .

وقد جاء هذا القانون بأداتين جديدتين هما المخطط الوطني للتهيئة العمرانية<sup>2</sup> (SNAT) ، والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) ، وقد كلفت الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية التي أسست سنة 1981 بإعداد هذين المخططين.

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 03/87 ، السابق الذكر .

<sup>2</sup> - المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT هو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة والتعمير من أجل إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني ويحدد توجيهات أساسية في مجال تنظيم التراب الوطني وتنمية وتحديد الاستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني كتحديد أماكن المناجم و الحقول البترولية ، وتفرض المشاريع نفسها على المخططات الأخرى جهوية كانت أو ولائية .

أما المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT يعتبر أداة استراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يتولى في حديد مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المخطط لها في المخطط الوطني ، ويبين كل مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم أو الجهات وهذا حسب المعطيات الجهوية لكل منطقة حيث يجمع عدة ولايات ذات طابع اقتصادي واجتماعي موحد لهدف تثمين الإقليم الجهوي وتفرض المشاريع نفسها على مخططات ذات البعد الولائي والمحلي ، لمزيد من التفصيل انظر :

يحي مدور ، المرجع السابق ، ص 22 .



**نستخلص مما سبق أن توجه المشرع الجزائري من خلال المراحل التي مرت بها السياسة التشريعية للتهيئة والتعمير في الجزائر كانت تفرضها ضرورات إعادة التوازن الجهوي لربوع الوطن، رغم أن هذه القوانين عمقت في الافكار الموروثة عن المستعمر بين الشمال والجنوب الشرق والغرب وتمركز المواطنين على مستوى الساحل.**

فحاولت القوانين إعادة توزيع بين مختلف ارجاء الوطن ، غير أن ذلك زاد من حركة النزوح الريفي نحو المدن وزادت معه مشاكل البناءات غير المطابقة لأحكام وقوانين تعمير تلك الفترة ، مما استوجب صدور قانوني البلدية والولاية تشتمل على مخططات حاولت تحديد سياسة التعمير في الجزائر ، غير أن الوضع لم ينجح إلا بعد صدور قانون رخصة البناء والتجزئة رقم 02/82 وقانون شغل الاراضي 01/85 وقانون 02/85 الذي حاول تسوية وضعية البناءات الفوضوية ولم تحقق هذه الاهداف إلا بصدور قانون التهيئة والتعمير 03/87 الذي حاول وضع سياسة جديدة للتهيئة والتعمير في الجزائر .

والملاحظ أن هذا القانون رغم انه حاول وضع وتنظيم سياسة جديدة للتعمير في الجزائر ، إلا أنه فشل في تنظيم عملية البناء في ظل تزايد عدد السكان والانتشار الواسع للأحياء القصديرية المخالفة لأحكام هذا القانون ، لعدم وجود الرادع القوي للالتزام بتطبيق أحكام القانون في ظل غياب هيئات المراقبة لأعمال البناء والمخالفة ، وكذا اشكاليات تنفيذ وتطبيق مخططات التعمير ، مما استدعي وجود قانون أكثر فعالية يتمشى مع متطلبات البناء والتعمير وتجلى هذا في صدور قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

## المطلب الثاني

### المرحلة الجديدة لسياسة التهيئة والتعمير في الجزائر

إن تطور نشاط البناء كان ضرورة ملحة لإعادة النظر في قوانين المتعلقة بالبناء والتعمير وخاصة رخصة البناء ، وهذا ما أدى إلى صدور قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 الذي ألغى القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء والقانون 02/85 السالفي الذكر ، ويعد هذا القانون مصدر و خلاصة التشريعات العمرانية في الجزائر باعتباره يحدد الشروط التأسيسية<sup>1</sup> لمخططات التعمير ورخصة البناء.

وأصدرت القوانين والمراسيم التطبيقية له للتفصيل في كل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة فيما يتعلق بشهادات ورخص التعمير ومخططات التهيئة ، ولتدارك النقائص في القانون 29/90 تم تعديله بموجب القانون رقم 05/04 ، و صدر أيضا قانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء.

وعليه أتناول تطور المنظومة التشريعية طبقا لمقتضيات تطور عملية البناء في الجزائر من خلال الفرع الاول الذي أدرس فيه واقع التهيئة والتعمير منذ 1990 إلى 2004 والفرع الثاني أتطرق إلى الحلول التي استحدثتها التعديلات الجديدة وأثرها على واقع التهيئة والتعمير في الجزائر من 2004 إلى 2014.

---

<sup>1</sup> - ساجية حماني ، المرجع السابق ، ص 05.

## الفرع الأول

### واقع التهيئة والتعمير من 1990 إلى 2004

صدر القانون رقم 29/90 المؤرخ في 29/01/1990<sup>1</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير في الجزائر لينظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير في ظل التطورات التي استوجبها صدور دستور 1989 الذي حدد نمط جديد للنظام السياسي في الجزائر وتغيرت بموجبه القوانين تطبيقا للنص الدستوري، حيث الغى القانون رقم 29/90 القانون رقم 02/82 والأمر رقم 01/85 المصادق عليه بموجب القانون رقم 08/85 المؤرخ في 12/11/1985 بموجب المادة 80 من القانون 29/90.

وتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير.

وحدّد الأحكام القانونية و التنظيمية و كل مايتعلق بالنشاط العمراني من حيث:

- التعريف بأدوات التعمير و الوظائف المسندة لها و إجراءات إعدادها و المصادقة عليها و الجهات الإدارية المختصة بالإستشارة و كذلك الأهداف التي تسعى لتحقيقها.
- تحديد المناطق المحمية و التعريف بها و قواعد و إجراءات حمايتها كالساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد و الغابات .

- تحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة و وضع المخالفات و العقوبات المقررة لها و اختصاصات الجهات القضائية في ذلك.

<sup>1</sup> - المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04، السابق الذكر.

- النص على مختلف الشهادات و الرخص الإدارية و طرق تسليمها و كذا الطعن فيها<sup>1</sup>.  
وتوالت القوانين والمراسيم التطبيقية للتفصيل في كل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة  
رخص وشهادات التعمير فصدر المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في  
1991/05/28<sup>2</sup> حيث حدد القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية و المقاييس الواجب  
إعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير و التي  
على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام و شروط خاصة  
أهمها :

- من حيث موقع البناءات و الطرق المؤدية إليها .
- من حيث موقع البناءات و حجمها .
- من حيث كثافة البناءات في الارض عن طريق تحديد معاملات استغلال  
الأراضي العمرانية.
- من حيث المظهر العام للبناءات و الشكل الخارجي .
- من حيث الإجراءات التي تطبق على العمارات ذات الإستعمال السكني .

ويعاب على المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يعد المرسوم الوحيد الذي لم  
يعدل منذ 1991 أنه لم يتناول تعريف وضبط مفاهيم مصطلحات التعمير والتهيئة  
والبنا و لم يعد يستجيب لمقتضيات التطور الحديث في التخطيط العمراني في إطار

---

<sup>1</sup> - مقال " رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها " منشور بالموقع الالكتروني منتدى الأوراس القانوني :

sciencesjuridiques.ahlamontada.net/t1216-topic زيارة يوم 2014/03/06.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 ،المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،  
الجريدة الرسمية عدد 26.

سياسة المدينة الجديدة والتنمية العمرانية المستدامة<sup>1</sup>.

وبعدها المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم<sup>2</sup> الذي يعد الاطار العام المتعلق بكيفية استغلال واستعمال الاراضي العمرانية وتحديد اجراءات وشروط تسليم الرخص العمرانية وشهادات التعمير<sup>3</sup>.

وبعدها ركزت المراسيم على مخططات التعمير فنص المشرع الجزائري على المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم<sup>4</sup>.

---

1 - التنمية المستدامة هي : تلبية حاجات الحاضر دون الحد من قدرة الاجيال المستقبلية على تلبية حاجاتها من خلال الاستخدام المستدام للموارد الطبيعية جنبا إلى جنب مع النمو الاقتصادي والانسجام الاجتماعي ، كما يشترط في التنمية المستدامة الحرص على عدم تناقص الرصيد الاساسي من الموارد البيئية للمجتمع والدولة مع مرور الزمن، للتفصيل انظر : صبري فارس الهيبي ، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية ،الاردن ، 2009، ص 16 .  
أما التنمية العمرانية المستدامة هي إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الامثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الاجيال القادمة حسب نص المادة الثانية من قانون البناء المصري رقم 2008/119 الصادر بتاريخ 2008/06/04.

2 - المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 08/01/2006 الجريدة الرسمية رقم 01.

3 - الرخص العمرانية هي : رخصة البناء ، رخصة التجزئة ورخصة الهدم أما الشهادات العمرانية هي : شهادة التعمير ، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة ، والشهادات العمرانية هي اجراء شكلي لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك وتعد أقل أهمية من الرخص العمرانية التي تعتبر اجراءا جوهريا وفي حالة إغفالها قد تترتب المسؤولية الجزائرية أو المدنية، للتفصيل انظر :  
زهرة أبرباش ، المرجع السابق، ص 69.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ، المؤرخ في 28/05/1991 ، المحدد لكيفيات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 ، الجريدة الرسمية رقم 62 ، ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012 ، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 19.

والمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الاراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم<sup>1</sup>.

ويعد هذين المرسومين اهم التشريعات التي تحدد استراتيجية الدولة الجزائرية في تحديد و انتاج الاراضي القابلة للتعمير.

ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18<sup>2</sup> المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وهذا المرسوم الغى المواد 76 من القانون 29/90 المتعلقة بمنع الشروع في اشغال البناء دون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ، والمادة 78 من القانون 29/90 التي تناولت صلاحية الجهات القضائية المختصة إماما مطابقة المواقع و المنشآت مع رخصة البناء أو بهدم المنشآت و اعادة تخصيص الاراضي بقصد اعادة المواقع إلى ماكانت عليه من قبل وتم الغاء هذه المواد من القانون 29/90 بموجب المادة 54 من قانون 07/94<sup>3</sup>.

و صدر المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 1995/10/14 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة و التعمير-الذي الغى بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006 /01/30

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 178/91 ، المؤرخ في 1991/05/28 ، المحدد لاجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 الصادر بتاريخ 2005/09/10 ، الجريدة الرسمية رقم 62 ، والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04 ، الجريدة الرسمية عدد 21.

<sup>2</sup> - المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06/04 ، المؤرخ في 2004/08/14 ، الذي يتضمن الغاء المواد 50 ، 51 ،

52 ، 53 ، 54 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، جريدة رسمية عدد 51

<sup>3</sup> - ساجية حماني ، المرجع السابق، ص 06.

وذلك لبسط الرقابة البعدية على البناءات المخالفة لأحكام التهيئة والتعمير في إطار القضاء على البناءات غير القانونية<sup>1</sup>.

كل هذه القوانين والمراسيم حاولت تنظيم عملية البناء و ضبط اجراءات الرقابة القبلية من خلال المخططات العمرانية ورخص البناء والرقابة البعدية من خلال محاضر المخالفات، غير ان هذه القوانين صدرت في فترة التسعينات التي عانت فيها الجزائر من وضع امني سيء أثر سلبا على تفعيل هذه القوانين على أرض الواقع مما زادت فوضى السكنات غير القانونية وغير المطابقة لرخصة البناء وزاد التوسع العمراني على حساب الاراضي الفلاحية .

ورغم الحلول القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري بموجب القوانين السالفة الذكر أعلاه للقضاء على البناء غير القانوني أو التقليل منه على الأقل إلا أن زلزال 21 ماي 2003 قد أظهر محدودية تلك الوسائل ، مما جعل المشرع يتدخل من جديد ليعدل أحكام القانون 29/90 بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 15/08/2004 و تعديل المرسوم 07/94 بمقتضى المرسوم رقم 06/04 و هذا لفرض قواعد أكثر فعالية .

## الفرع الثاني

### واقع التهيئة والتعمير في ظل التعديلات المستحدثة(2004 إلى 2014)

نتيجة الازمة الامنية التي مرت بها الجزائر في التسعينات جعلها غير متحكمة في التعمير والبناءات وكثرت البناءات الفوضوية، وللد من هذه الفوضى أصدرت

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 318/95، المؤرخ في 14/10/1995، المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة و التعمير ،الجريدة الرسمية عدد 61،الذي الغي بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006، المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06.

في بدايتها حلول ترقيعية لمطابقة البناءات و كانت غير ردية في الحد من البناء غير القانوني المخالف لأحكام التهيئة والتعمير.

و بعد الاستقرار الأمني نتالت التعديلات لقوانين التهيئة والتعمير للتلاءم مع توجه الجزائر نحو اقتصاد السوق الحر ، وبناء سياسة عمرانية جديدة تستجيب لمستجدات التاريخ المعاصر، ويلاحظ أن القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير عدل كل من المواد 76 مكرر ، 76 مكرر 1، 76 مكرر 2، 76 مكرر 3 ، 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5<sup>1</sup> قد جاء بإجراءات صارمة لتغطية جميع الثغرات التي كانت تستغل في تشييد بنايات مخالفة لقواعد التعمير، و قد حاول هذا التعديل تكريس آليات أكثر فعالية من خلال طرق البحث ومعاينة المخالفات عن طريق مفتشي التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير ..إلخ .

و تدعيم الرقابة البعدية من أجل تفادي سياسة أمر الواقع ، و هي في مجملها إجراءات جريئة و إيجابية ، و يبقى تفعيلها في الميدان باعتباره المحك الحقيقي لنجاعة أي إجراء جديد.

وتم تعديل كل القوانين والمراسيم السابقة :

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك عدل وتُتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 08/01/2006 الذي عدل وتُتم هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 .

<sup>1</sup> - ساجية حماني ، المرجع السابق، ص 07.



- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به عدل وتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005 الذي عدل وتمم هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012<sup>1</sup> .

- والمرسوم رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لاجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها عدل وتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 الصادر بتاريخ 10/09/2005 الذي عدل وتمم هو الآخر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 04/04/2012<sup>2</sup> .

- أما المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري عدل وتمم بموجب قانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 الذي يتضمن الغاء المواد 50 ، 51 ، 52 ، 53 ، 54 ، من المرسوم التشريعي رقم 07/94 .

وفي مجال تفعيل الآليات القانونية لضبط عملية البناء ومراقبتها البعدية اقر المشرع الجزائري المرسوم رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة و ألغي بمقتضى المادة 20 منه أحكام المرسوم التنفيذي 318/95 المؤرخ في 14/10/1995 الذي كان يحدد شروط تعيين الاعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة و التعمير .

1 - الصادر بالجريدة الرسمية رقم 19 .

2 - الجريدة الرسمية رقم 21 .

وحصر المرسوم التنفيذي الجديد 55/06 المحاضر التي تحرر بشأن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير في ثلاث أصناف فقط :محضر أشغال بدون رخصة، محضر أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء و محضر أشغال بدون رخصة هدم ، والزم المرسوم التنفيذي رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بكافة المعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بها لمعرفة مدى تطابقها مع القانون في أي وقت ، وقد تم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم رقم 343/09 المؤرخ في 2009/10/22<sup>1</sup> .

وبموجب المرسوم التنفيذي 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 تم انشاء الوكالة الوطنية للتعمير كمؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية ذات طابع صناعي وتجاري توضع لدى الوزير المكلف بالسكن مقرها الجزائر العاصمة، مقومة بمهام مساعدة الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية أو المهتمة في المبادرة وتنفيذ أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان التعمير والتدخل في الانسجة العمرانية وكذا المساعدة التقنية في ميدان امتصاص السكن الهش وإعداد ووضع المخططات العمرانية .

أما في مجال المراقبة البعدية بموجب عملية تحقيق المطابقة فقد حدد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 قواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها على ضوء الواقع الذي فرض تواجد العديد من البنايات غير المطابقة للمواصفات القانونية للتعمير لعدم استخراج رخص البناء ، وحاول ايجاد حلول لحقيقة البناءات الفوضوية الواسعة الانتشار، غير أن هذه الحلول التي وجدت لسياسة الامر الواقع فرضت منح شهادات مطابقة لبنايات ليست لها رخص بناء ولا حتى مطابقة

---

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية رقم 61.

لمواصفات التهيئة والتعمير في ظل نظام الشهر العيني باستخراج الدفتر العقاري الذي على أساسه تمنح شهادة المطابقة دون مراجعة لحقيقة مدى مطابقة البناية لأحكام قانون التعمير .

### الفرع الثالث

#### خصائص قواعد التهيئة والتعمير والقوانين المكتملة له

إن قواعد التهيئة و التعمير هي قواعد أمرة جوهرية و من النظام العام و تفرض عقوبات على مخالفتها باعتبارها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية و ثقافية تعلق على المصالح الذاتية للأشخاص ، كما أن قانون التهيئة و التعمير ذو طبيعة مزدوجة إدارية ومدنية فالأصل فيه الطابع الإداري كما أن له علاقة بالملكية فيحكمه القانون المدني، وهو يتضمن جوانب متعددة من المتدخلين(صاحب المشروع،المهندسين،المقاولين.....) وكل منهم له أحكام و مسؤولية والقانون الخاضع له، فأحيانا نطبق القانون الإداري باعتبار أن الإدارة طرفا في العلاقة طبقا للمعيار العضوي المنتهج للقانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وأحيانا نكون أمام القضاء العادي ونطبق القانون المدني عندما تقوم مسؤولية المهندس أو المقاول على أساس الخطأ، ومن خصائصه أنه قانون محلي لا مركزي يصدر من الجهات اللامركزية ويطبق على المناطق المحلية، فكل بلدية لها أدواتها و قرارات التعمير الخاصة بها.

فقانون التهيئة والتعمير يهدف في الأخير إلى التوفيق والمعادلة بين أمرين :  
أولهما : التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداء بعملية البناء إلى الهدم و من ناحية ثانية المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة و التعمير بكل أبعاده و هذا بوضع

قواعد قانونية موضوعية تضمن ذلك ولا تكون عائقا أو حائلا أمام مبادرات الاستثمار وكذا الاستجابة للتضخم السكاني الكبير.

**ثانيهما:** التوفيق بين آليات الرقابة الممنوحة للإدارة في مجال التهيئة و التعمير كسلطة عامة ضابطة ومدى تدخل الجهات القضائية تطبيقا لمبدأ خضوع الإدارة للقانون وإحتراما لمبدأ الشرعية كما يتجلى ذلك من خلال المظاهر الآتية :

- مدى إمتياز الإدارة في التنفيذ الإداري المباشر دون اللجوء إلى القضاء كما في عمليات الهدم عند معارضة المخالفات من قبل الأعوان المؤهلين .
- مدى تأهيل القاضي و صلاحياته في مراقبة وتوجيه أعمال الإدارة تماشيا مع مبدأ الشرعية و باعتبار أن قواعد التعمير هي قواعد تنظيمية و تقنية بحتة .
- مدى صلاحية القاضي الجزائي في اتخاذ التدابير العينية إلى جانب الحكم بالعقوبات الجزائية.

مما سبق نستنتج أن هذه الترسنة القانونية في مجال ضبط سياسة التهيئة و التعمير في الجزائر عبر المراحل التي مرت عليها في تطور المنظومة التشريعية للتهيئة و التعمير قد حددت جميع المجالات لضبط عملية البناء المحكم من الناحية القانونية، غير أن الاشكالية ظلت قائمة في تزايد السكنات غير المطابقة لمواصفات التهيئة و التعمير باعتبارها سكنات غير قانونية، وساهم في انتشارها تضارب القوانين وتعديلاتها المتلاحقة فنتيجة عدم الاستقرار القانوني أدى إلى تزايد التجاوزات في مجال مخالفة البناءات للقواعد القانونية المنظمة للتهيئة و التعمير في الجزائر .

مما يستوجب إعادة النظر في قانون التهيئة و التعمير ليس بالتعديل وإنما بالنصوص الحديثة التي تتلاءم ومقتضيات التطور الحديث في المدينة الجديدة في إطار التنمية

المستدامة، لأن كثرة التعديلات القانونية وعدم استقرارها القانوني انعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة التي يتحدد الاطار فيها كأراضي قابلة للبناء بموجب أدوات الهيئة و التعمير المتمثلة في مخططات توجيهية وأخرى في مخططات شغل الأراضي .

## المبحث الثاني

### تنظيم البناء في اطار أدوات التهيئة والتعمير

نتيجة للعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية<sup>1</sup> التي مرت بها الجزائر أواخر الثمانينات اثر ذلك على القوانين العمرانية، فقد تم الانتقال من التعمير المركزي إلى التعمير التشاوري المتنوع ومن الدولة التي كانت المتدخل الرئيسي والوحيد في ميدان التعمير إلى الدولة التي تكفي بالمراقبة والتنظيم<sup>2</sup> ، وحاول قانون 29/90 المعدل والمتمم أن يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد وآليات للمراقبة ولاسيما تلك المتعلقة بالمراقبة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير التي تدرج ضمن التخطيط العمراني<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - الظروف الاقتصادية تمثلت في الازمة المالية التي مرت بها الجزائر اثر انخفاض سعر البترول سنة 1988 ، وكذا الاتجاه نحو الاقتصاد الحر بعد النظام الاشتراكي في ظل دستور 1989 الذي اقر النظام الحر وافر بحق الملكية الفردية وحمايتها طبقا للمادة 49 من دستور 1989.

<sup>2</sup> - ربيعة سنوسي ، المرجع السابق، ص 33.

<sup>3</sup> - التخطيط الحضري هو تدخل الادارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال وتقنين أو تحديد هذا الاستعمال لكل منطقة من مناطق المدينة وتخصيص وظيفة لكل منها قصد تحقيق تكامل اجزائها وانسجام اطرافها وبالتالي حسن تنظيمها وتعميرها. للتفصيل انظر : زهرة ابراش ، المرجع السابق، ص19. ويقصد بالتخطيط الحضري ايضا:"الاستراتيجية او مجموعة الاستراتيجيات التي تتبعها مراكز القرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية افضل توزيع جغرافي للسكان، وتتضمن الاستراتيجية عادة تصورا لما يمكن ان يحدث ،وتبنى مثل هذه التصورات على تنبؤات قائمة على معايير علمية واضحة تمثل النماذج والهيكل النظرية ، للتفصيل انظر:صبري فارس الهيتي ، المرجع السابق، ص24.

وقد تم تغيير الاوضاع بظهور قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وخاصة المادة 11 منه التي عدلت بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 حيث نصت على أن ادوات التهيئة والتعمير تحدد التوجيهات الاساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده ضمن استراتيجية محددة.

وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات، والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة أخرى ، وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للإحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن<sup>1</sup> ، وتحدد أيضا شروط التهيئة و كيفية تصريف النفايات والمياه والبناء وكذا ارتفاقات عدم البناء وقيود البناء والوقاية من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية.

ويتميز قانون 29/90 المعدل والمتمم بوضع مخططات وهما :المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ،ومخطط شغل الأراضي POS ويعتبر هذين المخططين أدوات قانونية تهتم بالمجال الحضري سواء بما يتضمنه من توضيح التوجيهات الكبرى عن طريق **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير** أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال عن طريق **مخطط شغل الاراضي** ويعد هذين المخططين بعد المصادقة عليهما حجة قانونية في مواجهة الغير.

وسأتناول دراسة كلا المخططين لتحديد استراتيجية عملية البناء من خلالهما بحيث أدرس في المطلب الاول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، أما في المطلب الثاني أتناول مخطط شغل الاراضي POS.

<sup>1</sup> - رفيقة سنوسي ، المرجع السابق، ص 33.

## المطلب الأول

### المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

نتيجة سلبيات المخطط العمراني الموجه PUD خاصة من حيث التأخر في اعداده والمصادقة عليه وكذا اهتمامه بالمجالات القابلة للتعمير مستقبلا وإهماله للمجالات الموجودة انذاك وغيرها تم الاستغناء عنه، واعتمد المخطط الجديد بموجب المادة 10 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12/148 المؤرخ في 28 مارس 2012.

وطبقا لهذه القوانين والنصوص التطبيقية سأطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الفرع الاول ، والإستراتيجية التي سطرها المشرع الجزائري للمخطط لتنظيم عملية البناء في الفرع الثاني ، وكذا محتوياته والوثائق المتعلقة به في الفرع الثالث.

## الفرع الأول

### تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup> PDAU وهي اختصار بالفرنسية

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme :

رغم النص عليه سنة 1990 بموجب القانون 29/90 إلا ان التطبيق العملي له لم يبدأ إلا سنة 1995 واستمر تمديده لسنة 1997<sup>2</sup>.

و عرفه المشرع الجزائري بموجب المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 على انه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية

---

<sup>1</sup> - تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي فيما يخص تسمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير plan directeur PDAU d'aménagement et d'urbanisme التي جاءت في نفس منحى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الفرنسي SDAU schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme والذي ظهر للوجود سنة 1967 إلا انه سنة 1983 اصبح يسمى SD schéma directeur وسمي بموجب تعديل قانون العمران الفرنسي 2000/12/13 Plane Locaux d'Urbanisme(PLU) والذي موضوعه هو نفس موضوع PDAU وهو العمل على اعادة التوازن بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلدية والتجمعات الحضرية والتضامن ما بين البلديات والاختلاف الوحيد والبسيط بين المصطلحين PDAU و SDAU هو انه في الاول استخدم حرف P ويعني PLAN يعني مخطط وهو اكثر تفصيل من الثاني الذي استخدم S والذي يعني Schéma وهي خطة وهي أقل تفصيل من المخطط راجع : ابراهيم غربي ، المرجع السابق، ص 78.

-Voir aussi :Jean-bernard AUBY, Hugues PERINET-MARQUET et Rozen NOGUELLOU , **Droit de l'urbanisme et de la construction**, 8<sup>e</sup> éd, Edition Montchrestien, paris, 2008, p7.

<sup>2</sup>- Mona ABBADIE et Ali HADJIEDJ. **Quelle Politique Urbaine Pour la Capitale ?** revue courrier du savoir, Biskra.N06,juin2005 ,p8.

Voir aussi : Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, **Droit de la constuction** . 6<sup>e</sup>édition, Op.Cit,p28.



للبلدية المعنية أو البلديات المعنية آخذين بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي<sup>1</sup>.

أما المشرع المصري فقد اعتمد مصطلح المخطط الاستراتيجي العام بدل المخطط التوجيهي حيث عرفته المادة الثانية من قانون رقم 2008/119 : المخطط الاستراتيجي هو المخطط الذي يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون على المستوى القومي أو الاقليمي أو المحافظة أو المدينة أو القرية ويبين الاهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني واستعمالات الاراضي المختلفة وبرامج وألويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل على المستوى التخطيطي<sup>2</sup>.

ويتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية ، إذ يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات فهو وثيقة ذات طبيعة محددة الهدف، ترمي لتحديد الخيارات التي يبني عليها التطور والتوسع العمراني في الوقت الحاضر أو مستقبلا في جميع

---

<sup>1</sup> - وعرفت العديد من الدول العربية مخططات مشابهة من اجل تنظيم عملية التهيئة و التعمير كسوريا اعتمدت المخطط التنظيمي العام، والمخطط الهيكلي العمراني العام للاقليم بالسعودية ، وهو ما اخذ به المشرع اللبناني حيث اوجب ان يكون انشاء الطرق والمساحات العامة بموجب تخطيط محدد ، وقد اعتمد المشرع الفرنسي المخطط التوجيهي للتعمير.

راجع: عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 16.

- وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بالمغرب حيث نصت المادة 3 من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 14/10/1993 المتضمن تطبيق القانون المتعلق بالتعمير أنه: "يتم اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمسعى من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وبمساعدة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها " لمزيد من التفاصيل انظر :

أحمد أجعون ، الدليل القانوني والقضائي للتعمير والبناء، ج 1 ، منشورات مجلة الحقوق، العدد الخامس، المغرب، مارس 2013، ص 347.

<sup>2</sup> - قانون البناء المصري رقم 2008/119، الصادر بتاريخ 04/06/2008 ، ص 05.

المجالات ويعمل على تحقيق التوازن بين البعد العمراني والنشاط الفلاحي والاقتصادي والطبيعي وتحقيق الحماية من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية، كما يعمل على تنظيم الاراضي القابلة للتعمير وتكوين البناء وتحويله في اطار تسيير اقتصادي للأراضي وتحقيقا للتوازن بين وظائف السكن والفلاحة وحماية البيئة والتراث الاثري والثقافي<sup>1</sup> فيحدد تبعا لذلك :

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

- و يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

ومن ثم يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة توجيه وأداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير ولا يجب مخالفة توجيهاته تحت طائل المخالفة القانونية والإجراءات الردعية ، ويغطي المخطط محيط كل بلدية يتم اعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته حسب نص المادة 24 من القانون 29/90 ، وكذا المادة 113 من قانون رقم 10/11<sup>2</sup> ، وفي غياب هذا المخطط يخضع تنظيم البناء للقواعد العامة في التهيئة والتعمير التي سبق التطرق لها .

ومن ثم فإن المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ينظم التجمع الحضري داخل الاطار البيئي الطبيعي وينظم العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة ، إضافة الى انه يرسم الحدود وآفاق التوسع المستقبلية كجزء وخليقة عمرانية من النسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني لأنه أداة تخطيط على المدى المستقبلي له صلاحيات تقدير حاجيات التعمير (15 -20 سنة)<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 17.

<sup>2</sup> - قانون رقم 10/11 المؤرخ في 10/06/2011 ،المتعلق بالبلدية ،الجريدة الرسمية عدد 37.

<sup>3</sup> - رفيقة سنوسي ، المرجع السابق ، ص 37.

لذا من خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أنه أكثر شمولية من مخطط شغل الاراضي كونه أداة تخطيط في حين مخطط شغل الأراضي أداة تنفيذية له، وذلك في حدود احترام الاراضي الفلاحية والمساحات الطبيعية إذ لا يمكن للنسيج الحضري الاستغناء عنه، ويأخذ بعين الاعتبار توجيهات الادوات والمخططات ذات المستوى الاعلى منه المتعلقة بالبلدية ومجموع البلديات المعنية خاصة المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT ومخطط التهيئة الولائي PAW<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### استراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU في تنظيم عملية البناء

تدرج استراتيجية المخطط التوجيهي باعتباره أهم أدوات التعمير التي اقرها المشرع الجزائري ضمن أهداف محددة يعمل المخطط على تحقيقها لتجسيد سياسة التعمير على أرض الواقع ، حيث نصت المادة الاولى من قانون رقم 29/90 على أن هذا القانون يهدف الى تحديد القواعد العامة الرامية إلى انتاج الاراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي فإننا نجد المادة 02 من نفس القانون قد حددت لنا الوسيلة الكفيلة بتحقيق كل هذه الاهداف والمتمثلة في أدوات التهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> -Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Op.cit, p 137.

<sup>2</sup> - منصور مجاجي ، المرجع السابق، ص 02 .

ويهدف هذا المخطط باعتباره أداة يجب وضعها في كل بلدية وفي متناول الجمهور ويحتج به عليهم<sup>1</sup> إلى تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بعمليات عمرانية عليها مع مراعاة خصوصية الأراضي الفلاحية والغابية تجسيدا للقانون رقم 12/84 المؤرخ في 23/06/1984<sup>2</sup> والمساحات الخضراء والأماكن الطبيعية والتاريخية والآثرية بحسب القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998<sup>3</sup> المتعلق بحماية الحفريات الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية التي يستوجب حمايتها وإبراز قيمتها طبقا لمقتضيات حماية البيئة والتنمية المستدامة خاصة وأن الجزائر تزخر بالموروث الثقافي والتاريخي والسياحي و تنوع المناخ الطبيعي والعمران الهندسي الخاص وغيرها<sup>4</sup> التي تستوجب مراعاتها في إعداد المخطط .

وباعتبار المخطط أداة في متناول الجميع لابد من المواطنين مراعاة ما يفرضه من توجيهات وتهيئة ملكيتهم وإقامة اشغال البناء وفق ما يسطره لتنظيم عملية البناء و لترشيد استعمال المساحات خاصة انه يحدد التجهيزات الجماعية الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية، بحيث يبرز خطوط مرور الطرق وكذا تحديد منشآت ذات المنفعة العمومية كالمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية ، ويمكن هذا المخطط من مد انابيب المياه والصرف الصحي تبعا لما تتطلبه التجمعات السكنية من اوصول ماء الشرب وماء التطهير، وتستوجب الاشغال المطلوب الترخيص لها بالبناء مراعاة المخطط التوجيهي

---

<sup>1</sup> - نصت المادة 68 من قانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية رقم 49، المعدل والمتمم بموجب الامر رقم 26/95 المؤرخ 25/09/1996، المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 55 على أن: " تخضع أدوات التهيئة و التعمير لأوسع إشهار، و توضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور الذين يحتج بها عليهم، مع مراعاة الطرق القانونية المشروعة المنصوص عليها، و في هذا الإطار يتعين على كل مالك و / أو حائز أن يستعمل و يهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة و التعمير."

<sup>2</sup> - القانون رقم 12/84، المتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 20/91 المؤرخ في 02/12/1991، الجريدة الرسمية رقم 62.

<sup>3</sup> - القانون رقم 04/98، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - Mona ABBADIE et Ali HADJIEDJ, Op.Cit,p9.

للتهيئة العمرانية ومخطط شغل الاراضي والأحكام العامة للتهيئة والتعمير في حالة غياب هاته المخططات.

كما ان للمخطط اهداف وقائية واقتصادية من خلال تحديد شروط استغلال الاراضي وحماية النشاطات الفلاحية والمساحات الغابية ومن جهة اخرى تحديد المساحات المخصصة للنشاطات الاقتصادية والمخصصة حاليا ومستقبلا للاحتياجات السكانية .

وعلى نفس النسق نصت المادة 69 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على ان تسهر أدوات التهيئة و التعمير على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء والأنشطة المتنوعة، وعلى ذلك يعمل المخطط على تنظيم استغلال الاراضي العمرانية وتحقيق تعمير تنموي.

وفي نفس السياق يجب ان يكون انجاز المشاريع السكنية والتجهيزات العمومية مطابقا لتعليمات المخطط التوجيهي ومخطط شغل الاراضي على حد السواء، مما يستدعي وجوب أن يكون هذين المخططين على حد كبير من الدقة كونهما الاداة الاولى في حقبة الادوات المكفولة من المشرع للرقابة على النشاطات والأشغال المتعلقة بالتعمير .

وتحقيقا لذلك يعهد للمصالح التقنية للتعمير المتعاملة مع مختلف اصحاب المشاريع والمتعهدين تطبيق الاجراءات والتدابير المتعلقة بمدى توفر هذه المطابقة تطبيقا لما نصت عليه التعليمات الوزارية رقم 45/04 المؤرخة في 2004/03/01 الصادرة عن وزير السكن والعمران المتعلقة بتنظيم مخططات الكتلة لمشاريع البناء وكذا التعليمات الوزارية رقم 04/04 المؤرخة في 2004/06/25 المتعلقة بانجاز مجمعات سكنية منسجمة وذات نوعية جيدة<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 22.

ويعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقسيم المناطق الي قطاعات ليضمن الربط بين سياسة تهيئة الاقليم وسياسة التعمير والرقابة عليها في كل تجمع سكني، وحددت المادة 19 من قانون 29/90 هذه القطاعات<sup>1</sup> وهي :

### **1- القطاعات المعمرة: Secteurs Urbanisés**

ويرمز له بالحرفين اللاتينين "SU" وقد نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 29/90 وهي عبارة عن أراضي تتواجد اساسا وسط المدينة<sup>2</sup> وفي أحيائها القديمة والتي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة بسكنات فردية أو ذات كثافة عالية بسكنات جماعية ومناطق ذات تعدد وظيفي تجارة وخدمات ، وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البناءات والنشاطات القائمة ، ومن ثم فالمخطط التوجيهي لا يقترح فيها نشاطات للتوسع وانجاز بناءات جديدة لأن هذه القطاعات المعمرة مشبعة لا طاقة لها للاستيعاب ويكون عمل المخطط على اجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني من اعادة هيكلة أو تأهيل أو صيانة وترميم بعض البناءات القائمة حتى تتكيف مع المنتج الجديد لمواد البناء والاشكال الهندسية والمعمارية الحديثة .

---

<sup>1</sup> - عرفت المادة 19 فقرة 02 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 : "القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص اراضيهِ لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للاصناف الثلاثة الاولى من القطاعات المحددة والمسماة بقطاعات التعمير".

<sup>2</sup> - ان فكرة المدينة كوحدة حضرية قائمة بذاتها غائبة في ادوات التهيئة والتعمير إلا ان المشرع الجزائري استدرک ذلك بنص خاص وهو القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية عدد 15 .

والمدينة الجديدة تعد من عناصر سياسة التهيئة العمرانية وكعامل من عوامل ضبط السير الحضري وتعتبر الفرصة الاساسية الوحيدة المتوفرة لانجاز تنظيم فضائي محكم وهي تدرج ضمن الخطة الوطنية والجهوية للتهيئة والتعمير، للتفصيل في الموضوع أنظر:

الشريف رحماني ، الجزائر غدا وضعية التراب الوطني، ملفات التهيئة العمرانية ، وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية، دون سنة طبع ، ص 259.

## 2- القطاعات المبرمجة للتعمير : Secteurs a Urbanisés

ويرمز لها بالرمز اللاتيني "SAU" نصت عليها المادة 21 من القانون 29/90 وهي قطاعات مخصصة لكي تعرف كثافة تعمرية عالية في آجال قصيرة تمتد إلى 5 سنوات أو مدة متوسطة تمتد من خمس سنوات إلى 10 سنوات، وتمتاز هذه القطاعات بالمضاربة العقارية التي يقوم بها اصحاب أو ملاك الاراضي نظرا لقبليتها للتوسع الجديد ، فهي كل القطع الارضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير تجسيدا للرقابة السابقة بتنظيم اشغال البناء على هذه القطاعات ، وقد تكون هذه القطع الارضية عند انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أراضي فلاحية أو غير مجهزة<sup>1</sup>.

## 3- قطاعات التعمير المستقبلية: Secteur d'Urbanisation Future

ويرمز لها بالرمز اللاتيني SUF نصت عليها المادة 22 من قانون التهيئة والتعمير وهي الاراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الاجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup> ، والهدف من تخصيص هذه الاراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية من خلال تطبيق اجراءات صارمة على كل الاراضي المتواجدة في هذه القطاعات والتي يجب ان تخضع للارتفاقات المؤقتة بعدم البناء ، إلا انه يمكن الاذن او الترخيص بالبناء فيها وفق لحقوق البناء الضعيفة جدا واستثنائية طبقا للفقرة الاخيرة من المادة 22 وهي الحالات التالية :

1- حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المعدة للاستعمال الفلاحي.

<sup>1</sup>- Voir : Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, Droit de la constuction, 6<sup>e</sup> édition, Op.Cit,p28.

<sup>2</sup> - زهرة أبرباش ، المرجع السابق، ص 22.

2- حالة البناءات ذات الاستعمال العام أو تلك المصنفة ضمن المنشآت ذات المصلحة الوطنية .

3- حالة البناءات التابعة للبلدية وذات مصلحة عامة والمرخص بها قانون من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس البلدية بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

ويظهر ان الهدف الرئيسي من نص المادة 22 هو حماية هذا النوع من الأراضي من البناء كأصل عام وإبقائها على حالتها الاصلية خاصة اذا كانت أراضي فلاحية ، يعني أن هناك منطقة وسطى بين المدينة والريف مما يجعلنا نتساءل هل أن قانون التهيئة والتعمير والقوانين التطبيقية له وأدوات التهيئة والتعمير أخذت بفكرة المحيط العمراني ام لا؟

علما ان المحيط العمراني<sup>1</sup> هو الذي يرسم الحدود الفاصلة بين ما هو مخصص للتعمير وما هو غير مخصص للتعمير من فلاحية وغيرها ، فهذا النمط من التعمير القائم على تقسيم وتقطيع أراضي اقليم البلدية إلى قطاعات يؤدي إلى فتح حدود المدينة على الريف من جهة وفتح حدود الريف على المدينة من جهة أخرى، لنخلص أن الغرض من المحيط العمراني هو ترشيد استعمال الأراضي المخصصة للتعمير في اطار الحفاظ على الأراضي الفلاحية .

#### **4-القطاعات غير القابلة للتعمير: Secteurs Non Urbanisables**

نصت عليها المادة 23 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 و هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها و محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، والتي يمنع البناء عليها بأي شكل من الأشكال ولا يمكن أن تكون

<sup>1</sup> - عرفه قانون البناء المصري 2008/119 حسب المادة 02 بأنه: "المساحة التي يحددها المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية لأعراض التنمية العمرانية طبقا لإحداثيات ومعالم ارضية واضحة".



محلا لرخصة البناء وذلك لطبيعتها الخاصة أو لظروف استثنائية كونها مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية<sup>1</sup> أو ذات خطورة على سلامة المواطنين، ولكن المنع ليس باتا وإنما يخضع لرقابة السلطة الادارية المختصة التي تمنح رخصة البناء في هذه القطاعات .

**نخلص مما سبق أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد هذه التقسيمات للقطاعات لفرض شروط معينة للبناء على بعضها نظرا لخصوصية التحكم في العقارات الموجودة وتنظيم استعمالها على المدى القصير والمتوسط ، والحد من الاستعمال اللاعقلاني لهذه الاراضي مما ينعكس ايجابا على تنظيم المجال العمراني في اطار استراتيجية التخطيط الحضري وترشيد استعمال القطاعات القابلة للتعمير للحد من البناءات الفوضوية<sup>2</sup>، وكذا مراعاة الصحة العامة للقطاعات غير القابلة للتعمير إذا كانت ذات خطورة على المواطنين والممتلكات كمناطق الزلازل والمنحدرات الخطرة وغيرها وكذا مراعاة التخطيط العمراني للمناطق المحمية والطبيعية في اطار حماية البيئة والتنمية المستدامة<sup>3</sup> وتنظيم استعمال هذه القطاعات لحماية البيئة والمحيط، لذلك تظهر**

---

<sup>1</sup> - وهذا ما أكدته القرار رقم 202 362 المؤرخ في 08/05/2000 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الاولى حيث جاء في القرار: "حيث انه وخلافا لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه فإنه وبعد صدور ادوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر فإن الارض موضوع النزاع لم تخصص للبناء وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لاسيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر، وحيث تجدر الاشارة ان الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقا لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 الصادر في 1990/12/01 بموجب ادوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك ، وحيث انه وفي هذه الحالة فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها وهذا حتى وان كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال". انظر:

حمدي باشا عمر، **القضاء العقاري**، دار هومة، الجزائر، 2005، ص96.

<sup>2</sup> - وكذا مخاطر التوسع العمراني على حساب الاراضي الفلاحية والبناء غير المشروع، للتفصيل أنظر :

Mona ABBADIE et Ali HADJIEDJ, Op.Cit,p10.

<sup>3</sup>- Voir: Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, **Droit de la constuction**, 3<sup>eme</sup> édition ,Op.Cit,p23.

الاستراتيجية الأساسية للمخطط التوجيهي في استعمال هذه الاداة للتطوير المحلي للإقليم وحماية المحيط ومراقبة التعمير في كل القطاعات<sup>1</sup> .

### الفرع الثالث

## محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

### واجراءات المصادقة عليه

من أهم اهداف ومميزات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نظرته المستقبلية للمجال الذي يتم ادراجه عن طريق تقسيمه إلى قطاعات للتعمير وبالتالي يحدد آلية التوسع العمراني في المجال الحضري للحد من التبذير والإهدار المفرط للعقار ويحدد طبيعة استغلاله حسب الزمان والمكان<sup>2</sup>، ولتحقيق هذه الاهداف وفق استراتيجية التهيئة والتعمير يجب أن تتوافر مجموعة من الوثائق الضرورية وهي وثائق كتابية وأخرى بيانية لإعداد هذا المخطط ، ويمر المخطط على عدة مراحل لإعداده والمصادقة عليه.

### أولاً:محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

طبقاً لنص المادة 17 من القانون 29/90 يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية ، وفصلت المادة 17

<sup>1</sup> - القطاعات الأربعة المذكورة هي القطاعات التي يحددها القانون بصفة رسمية داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا ان هناك مناطق أخرى تم خلقها من طرف المخطط العمراني الموجه سابقاً وغالباً ما تترك بأسمائها الاصلية مثل مناطق النشاطات التجارية (ZAC) مناطق التوسع السياحي(ZET) المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN). راجع: رقيقة سنوسي ، المرجع السابق، ص39.

<sup>2</sup> - رقيقة سنوسي ، المرجع السابق ، ص40.

و17 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم<sup>1</sup> حول هذا التقرير التوجيهي والمستندات البيانية، أمّا المادة 17 من المرسوم 177/91 اضافت أيضا التقنين المحدد لكل منطقة باعتباره لائحة تنظيم وعليه يكون المحتوى :

### **1- التقرير التوجيهي :**

نصت المادة 17 من المرسوم 177/91 أن يقدم التقرير 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 والديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
- تقسيم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>2</sup>.

ويعد هذا التقرير تمهيدا لإنجاز المخطط التوجيهي يغطي ويوضح الحالة الواقعية لبلدية أو عدة بلديات تحدد فيها نمط التوجهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية من خلال وضع الخطوات لتطبيقها على أرض الواقع مع مراعاة الظروف الاقتصادية والبيئية للمحيط العمراني، لذا يجب ان يعالج التقرير التوجيهي الوضعية الحالية من مختلف الجوانب مع الاخذ بعين الاعتبار تطور العمران خلال السنوات الاخيرة

---

<sup>1</sup> - عدلت المادة 17 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 10/09/2005، وأضيفت المادة 17 مكرر بنفس المرسوم.

<sup>2</sup> - للتفصيل انظر: عبد الله لعويجي، دور الجماعات المحلية في إعداد مخططات التهيئة والتعمير، مداخلة مقدمة بالملتقى الوطني: تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات (دراسة بعض التجارب الدولية)، يومي 17-18 ماي 2010، جامعة سعد دحلب، البلدة، ص 02.

والمشاريع المحلية إضافة للنشاطات التي ستتجز من خلال تحديد برمجتها إضافة للاستثمار وشغل الاراضي وكذا التهيئة المتعلقة بها .

وتجسيدا لذلك نص المرسوم التنفيذي رقم 42/91 المؤرخ في 16/02/1991 المحدد لقواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها<sup>1</sup> على اسناد مهمة إعداد المعلومات اللازمة لتحضير مخططات التهيئة والتعمير في الولايات والبلديات طبقا للأهداف وتوجيهات التهيئة العمرانية لمديرية التخطيط بالتعاون مع مديرية التعمير والبناء<sup>2</sup>.

فهذا التقرير هو الموجه للمخطط التوجيهي ويراعي ظروف كل منطقة بحسب متغيراتها السكانية والوظيفية وكذا ظروفها الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، و يستوجب أن يتكامل مع لائحة تنظيمية محدد للقواعد القانونية لكل منطقة.

## **2- لائحة التنظيم**

أوجبت المادة 17 من المرسوم 177/91 على أن يحدد تقنين في إطار لائحة تنظيم تحدد كل القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة طبقا للمواد 20،21،23 من القانون رقم 29/90 المحدد للقطاعات المعمرة ، والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير القابلة للتعمير، وهذه اللائحة يجب أن تحدد مايلي :

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 42/91،المحدد لقواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها، ج ر 08.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 29.

-التخصيص الغالب للأراضي ونوع الاعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء وطبيعة  
النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى اجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط  
تهيئة الساحل المنصوص عليها في القانون 02/02 المؤرخ في 2002/02/05<sup>1</sup>.

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الارض<sup>2</sup>.

- الارتفاقات المطلوب الابقاء عليها أو تعديلها أو انشاؤها.

- مساحات تدخل مخططات شغل الاراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك  
بإبراز مناطق التدخل في الانسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الاساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

- وإذا اقتضى الامر وضع شروط للبناء الخاصة بالساحل والأقاليم ذات مميزات طبيعية  
وثقافية البارزة وكذا الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد<sup>3</sup> التي يمنع  
فيها البناء .

ونتيجة للأخطار والكوارث الطبيعية التي تعرضت لها الجزائر خاصة زلزال بومرداس  
تم تعديل نص المادة 17 من المرسوم 177/91 وتمت إضافة حالات أخرى يستوجب  
التقنين أو اللائحة التنظيمية مراعاتها وهي ماييلي :

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 02/02، المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية رقم 10.

<sup>2</sup> - للتفصيل حول طريقة حساب معامل كثافة شغل الارض انظر :

Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, **Droit de la constuction**,  
6<sup>ème</sup> édition , Op.Cit,p30.

<sup>3</sup> - سماعين شامة ، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري** ، دار هومه ، الجزائر ، 2002 ، ص 175.

- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة والتدفقات الوحلية وإرتصاص التربة والتميع والانهيارات والفيضانات .

-مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروولية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة .

-المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال .

-الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل<sup>1</sup>.

كل هذه الاحكام تم التأكيد عليها تطبيقا للقانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة خاصة بالنسبة للمخطط العام للوقاية ومخطط التدخل، والتي يمنع فيها البناء بسبب خطورة هذه المناطق على الامن والصحة والسكينة العامة.

وكذلك نصت المادة 17 على أن تحدد اللائحة التنظيمية شروط البناء والتعمير داخل أجزاء التراب المنصوص عليها في الفصل الثالث من القانون 29/90 التي تتعلق بالمادة 43 وما يليها وهي تتعلق بالمناطق الساحلية التي يجب المحافظة على مساحات التوسع العمراني فيها، وذلك نظرا لطبيعة هذه المناطق المميزة للتراث الطبيعي والثقافي والتاريخي للتراب الوطني، وكذا الحفاظ على التوازنات البيئية والايكولوجية .

---

<sup>1</sup> - المخطط العام للوقاية نصت عليه المادة 36 من القانون 20/04 على انه " يحدد المخطط العام للوقاية من الاخطار المتصلة بصحة الانسان فيما يخص الامراض المنطوية على خطر العدوى أو الوباء" أما المخططات الخاصة للتدخل نصت عليها المادة 58 على انه:" تحدد مخططات خاصة للتدخل تحدد التدابير الخاصة للتدخل في حالة وقوع كوارث .

### 3- الوثائق البيانية :

حددت المادة 17 من المرسوم 177/91 الوثائق اللازمة وحصرت مكوناتها فيما يلي:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الاطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
  - مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 29/90 ، وبعض أجزاء الأرض والساحل والأراضي الفلاحية ذات الامكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة كما هو محدد في قانون 29/90 ، والمساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الاراضي.
  - مخطط الارتفاقات الذي يجب الابقاء عليه أو تعديله أو انشائه.
  - مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل اوصول ماء الشرب وماء التطهير وكذا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- وأضافت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المعدلة والمتممة للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 وثائق بيانية أخرى وهي :

-مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة بالتدخل وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الاخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

وتسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الاشكال التي أملت الموافقة على المخطط، ويجب أن تعد هذه المخططات في الوثائق البيانية وفق مقياس ملائم.

**مما سبق يتبين أن الوثائق البيانية يجب أن تراعي طبيعة القطاعات التي حددها قانون التهيئة والتعمير فيما يتعلق بالقطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير مستقبلا وغير القابلة للتعمير، لتحديد طبيعة المناطق الملائمة لعمليات البناء وكذا ضرورة إرفاقها بمخططات التجهيز من حيث التزود بمياه الشرب وماء التطهير والطرق الرئيسية والفرعية للوصول إلى تلك المناطق ، ونظرا للمخاطر التي قد يتعرض لها السكان بسبب الاخطار الطبيعية والتكنولوجية نص تعديل المادة 17 بموجب المرسوم 317/05 على ضرورة إرفاق الوثائق المحددة للمساحات المعرضة للأخطار الكبرى الطبيعية مثل الزلازل والاطار الجيولوجية والفيضانات والأخطار المناخية وحرائق الغابات، وكذا الاخطار التكنولوجية مثل الأخطار الصناعية والطاقوية والأخطار الاشعاعية والنووية والأخطار المتصلة بصحة الانسان والأخطار المتصلة بصحة الحيوان والنبات ، وأشكال التلوث الجوي أو الارضي أو البحري أو المائي ، والكوارث المترتبة عن التجمعات البشرية الكبيرة وهذا حسب نص المادة 10 من القانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/25<sup>1</sup> .**

وحددت المادة 17 مكرر من المرسوم التنفيذي 317/05 على ضرورة تقيد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإجراءات المقررة في قانون 20/04 لما يشكله من أهمية في حماية المواطنين من الأخطار الكبرى، وكذا ضرورة مراعاة الإجراءات

<sup>1</sup> - القانون رقم 20/04، السابق الذكر.



التي نص عليها القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/5 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه نظرا للطبيعة الجمالية والبيئية لمناطق الساحل.

وعليه فإن المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدلة والمتممة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي 317/05 حددت بدقة الوثائق الواجب توافرها في مخطط التهيئة والتعمير وهي التقرير التوجيهي واللائحة التنظيمية التي تشمل تقنيات متعلقة بتحديد المناطق السكنية والفلاحية والمناطق التاريخية ومناطق الاخطار الكبرى، وكذا الوثائق البيانية واللازمة لتجهيز المناطق المعمرة والقابلة للتعمير والمستقبلية وغير القابلة للتعمير ومناطق الاخطار الكبرى الطبيعية والتكنولوجية لضمان السلامة التامة للمواطنين في مناطق التوسع الحضري .

### **ثانيا: اعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU**

#### **واجراءات المصادقة عليه**

بعد تحديد هذه الوثائق لمحتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تمر إجراءات الاعداد له وتحضيره بعدة مراحل من أجل اعتماده والمصادقة عليه وتطبيقه على أرض الواقع .

### **1- التحضير للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU**

تنص المادة 94 من قانون البلدية رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22<sup>1</sup> على أن يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري، وألزمته المادة 95

<sup>1</sup> - قانون البلدية رقم 10/11، السابق الذكر.

على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية.

فمن من مهام المجلس الشعبي البلدي كجهاز مختص في هذه المرحلة السابقة لعملية البناء من خلال سلطة الرقابة بوضع المخطط العمراني وتنظيم السكن عبر اقليم البلدية ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة في اقليم البلدية ويتمتع بصلاحيات واسعة وارادة بالعديد من النصوص القانونية في شتى المجالات<sup>1</sup>.

وخاصة القيام بمهمة الرقابة من خلال اتخاذ الاجراءات الضرورية أثناء الاعداد لتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup> حيث نصت المادة 113 من قانون البلدية رقم 10/11 على أن تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي.

لتظهر أن البلدية باعتبارها الجماعة القاعدية تتجسد فيها سياسات التي تحملها استراتيجية التهيئة والتعمير من خلال عمليات التشاور والاستشارات بصفة ملموسة بسياسات التهيئة والتعمير والحكم على النتائج الفعلية لهذه السياسة من خلال أثارها على ظروف حياة المواطنين<sup>3</sup> ، وعلى ذلك فإن إعداد المخطط والمصادقة عليه يوحى بوجود إجراءات التشاور الديمقراطي والذي ينبغي تعميقه على المستوى الاقليمي القاعدي.

نصت المادة 24 من القانون 29/90 على انه يجب ان يتم تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ، ونصت المادة 02 من المرسوم 177/91 على أن يتم تقرير اعداده

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري ، دار العلوم ، عناية ، 2004، ص 163.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي ، دور الجماعات المحلية في إعداد مخططات التهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص 03.

<sup>3</sup> - الشريف رحمانى ، المرجع السابق، ص 327.

بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويجب أن تتضمن المداولة ما يأتي :

-التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة الى التراب المقصود.

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

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية في اطار تنفيذ المادة 13 من القانون 29/90 التي استوجبت ان يتضمن المخطط التوجيهي المشاريع ذات المصلحة الوطنية

كما يتم اجراء المداولة بناء على دراسة تقييمية للوضعية الراهنة للوسط العمراني من خلال:

-دراسة طبيعية تبرز الخصائص الطبوغرافية للبلدية .

- دراسة الوضعية الديمغرافية من مواليد ووفيات وهجرة إضافة لمناصب الشغل.

- تحليل الاطار المبني حيث تتم دراسة نوعية البنايات إضافة إلى كمية التجهيزات الاجتماعية والثقافية وكذا النشاطات الاقتصادية وتشخيص امكانيات الهياكل القاعدية<sup>1</sup>.

وبموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91 يتم تبليغ الوالي المختص اقليميا بالمداولة، وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية المعنية.

---

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 33.

بعد المداولة والنشر يصدر قرار يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع مراعاة الحالة التي يضمن فيها المخطط مجموعة بلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية أو اجتماعية حسب المادة 12 من القانون 29/90، وهنا لا بد أن يشتمل الملف قرار رسم حدود التراب ومذكرة تقديم الذي يشمل مخطط التهيئة والتعمير والمداولة المتعلقة به إلى :

-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 وهذا حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91.

وقد أسند المشرع الجزائري لمؤسسة عمومية مشتركة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذا كان يشمل أكثر من بلدية<sup>1</sup> حسب نص المادة 05 من المرسوم 177/91

غير أن مقررات المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات<sup>2</sup> حول اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية وليس للمجلس الشعبي البلدي كما نصت عليه المادة 06/ فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 ، طالما أن عمل المؤسسة يكون فقط في حالة وجود عدة بلديات ولا يمكن أن توكل مهمة المصادقة على قرار المؤسسة العمومية المشتركة لمجلس شعبي بلدي واحد ، مما يستوجب تعديل المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91.

---

<sup>1</sup> - نصت المادة 09 من قانون البلدية 10/11 على انه يتم ضم جزء من اقليم بلدية أو أكثر إلى بلدية أخرى أو أكثر من نفس الولاية بموجب مرسوم رئاسي يتخذ بناء على تقرير الوزير المكلف بالداخلية بعد اخذ رأي الوالي ورأي المجلس الشعبي الولائي ومداولة المجالس الشعبية البلدية المعنية.

<sup>2</sup> - وهي نفس الملاحظة والانتقاد بالنسبة للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 فيما يتعلق بإعداد مخطط شغل الاراضي .

وتقوم الجهة المختصة بإعداد المخطط سواء رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط<sup>1</sup>، ولديهم مدة 15 يوم من تاريخ الاستلام للإفصاح عن ابداء مشاركتهم في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثلين عنهم إذا أرادوا المشاركة.

وبعد انقضاء المدة القانونية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط سواء كانت الاستشارة وجوبية حسب المادة 08 من المرسوم 177/91 أو اختيارية حسب المادة 07 من المرسوم 177/91 ، ويتم اعداد هذه القائمة في إطار التنسيق والتشاور من أجل تحسين وتثمين دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتنقسم هذه الهيئات إلى قسمين<sup>2</sup> :

#### أ- الهيئات المستشارة وجوبا:

وهي المصالح والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية : التعمير ، الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي ، الري، النقل، الاشغال العمومية، المباني والمواقع الاثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة ، التهيئة العمرانية السياحية .

وأضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 2012/03/28 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 مصالح وإدارة الصناعة وترقية الاستثمار.

<sup>1</sup> - نورة منصورى ، المرجع السابق، ص 26.

<sup>2</sup> - ربيعة سنوسي ، المرجع السابق، ص 42.

أما المصالح والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على المستوى المحلي:

-توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

وأضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 2012/03/28 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 مصالحي وإدارة الضبط العقاري<sup>1</sup>.

### ب-الهيئات المستشارة اختياريا :

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يستشير بعض الهيئات الأخرى اختياريا إن كان ذلك يدعم فائدة الدراسة وقد حدد القانون هذه الهيئات في :

-غرف التجارة ، غرف الفلاحة ، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية<sup>2</sup> حسب نص المادة 07 من المرسوم 177/91.

---

<sup>1</sup> - إن مهمة الضبط العقاري كانت تقرها المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونه الأساسي، جريدة الرسمية عدد 27، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012 ، الجريدة الرسمية عدد 17 ، حددتها المادة في مهمة الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي وتقدم في هذا الإطار المعلومات للهيئة المختصة محليا حول العرض والطلب العقاري وتوجهات السوق العقارية وآفاقه ويتمثل نشاط الضبط بالنسبة للوكالة في المساهمة من اجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة لاستثمار مهمة الضبط العقاري على الرغم من أهميتها فقد ألغتها المادة 10 من المرسوم 126/12 بنصها: " تلغى احكام المواد 6 و7 و8 من المرسوم التنفيذي 119/07 ، راجع:

لعماري وليد وأسية بن بوعزيز، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ودورها في الاستثمار العقاري، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني لاستثمار العقاري في الجزائر، 23 و24 فيفري 2014، جامعة الواد ، ص12.

<sup>2</sup> - ونصت عليها ايضا المادة 15 من القانون 29/90،السابق الذكر.

بعد تحديد قائمة هذه الإدارات والمصالح العمومية تنتشر مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية .

إذا كان إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يكون بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ، فإن المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22<sup>1</sup> اعتبرت الوكالة الوطنية للتعمير الاداة الاساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير .

كما أقرها التشريع والتنظيم المعمول بهما وهي تعد قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية ، فموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 344/09 تساعد الوكالة الوطنية للتعمير البلدية في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال الدراسات والتحليلات الاستشراافية التي من شأنها تدعيم الجماعات المحلية في ميدان التعمير .

## **2- اجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU**

يصادق المجلس الشعبي البلدي على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة للمجلس ويبلغ المشروع إلى مختلف الإدارات العمومية والهيئات والمصالح الادارية والجمعيات والمصالح المعنية لإبداء رأيها حول المشروع لمدة 60 يوما ، ويعد سكوت الإدارات عليه خلال المهلة القانونية موافقة على المشروع .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 344/09 ، المؤرخ في 2009/10/22 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 61.

وبمصادقة بموجب المداولة من المجلس يخضع المشروع إلى استقصاء عمومي مدة 45 يوما بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بمشروع المخطط يحدد فيه المكان أو الاماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيها ، ويعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين للمهمة الاستشارة وكذا يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائه، ويحدد ايضا كيفيه اجراء التحقيق العمومي هذا كله حسب المادة 10 من المرسوم 177/91.

أما المادة 14 من القانون 29/90 نصت على انه ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة عليه باستمرار في الامكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة ، وتلتزم السلطة التي وضعته باحترام محتواه، كما نصت المادة 26 من القانون 29/90 على أن يطرح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية لتحقيق عمومي لمدة 45 يوما.

ومن خلال ما سبق نلاحظ عدم الدقة والغموض في موضوع التحقيق العمومي بحسب المادة 26 من القانون 29/90 والاستقصاء العمومي بموجب المادة 10 من المرسوم 177/91 ، والمصادقة هل تكون بموجب النشر في الاماكن المخصصة بموجب المادة 14 من القانون 29/90 أو تكون بمداولة من المجلس الشعبي البلدي بموجب المادة 9 من المرسوم 177/91؟

لنستنتج أن المواد تحتاج للتعديل لمزيد من التوضيح وتوحيد المصطلحات لأن الأصح يتم عرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتحقيق العمومي واستقبال الاعتراضات عليه والآراء حوله من أجل تعديله إن تطلب الامر ذلك ، وبالتالي يكون نص المادة 14 من القانون 29/90 : " يطرح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



الموافق عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية  
**لتحقيق عمومي لمدة 45 يوما**، أما المادة 10 من المرسوم 177/91 يصبح:  
" يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه **للتحقيق العمومي**  
**مدة 45 يوما**".

ويتم نشر القرار الذي يعرض المخطط العمومي للتحقيق العمومي طوال مدة التحقيق  
45 يوما ويبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا .

ويتولى مهمة التحقيق مفوض محقق من خلال تلقي الاعتراضات المقدمة من طرف  
المؤسسات أو المواطنين حول اختيارات المخطط التوجيهي سواء كتابيا أو شفويا، ويتم  
تدوين الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي  
غير أن التطبيق العملي أكد ان التحقيق مازال غامضا في الجزائر بسبب عدم وعي  
المواطنين إضافة إلى الطرق الاعلامية في تسييره، وكذلك لم يحدد القانون الشروط  
الواجب توافرها فيمن يكلف بمهمة المفوض المحقق<sup>1</sup>.

ونصت المادة 26 من القانون 29/90 على أن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة  
والتعمير بعد التحقيق العمومي قد تجرى عليه تعديلات عند الاقتضاء ثم يوجه للجهات  
المختصة من أجل المصادقة عليه .

---

<sup>1</sup> - يرى البعض من المؤلفين انه يستحسن لو أن المشرع الجزائري أوكل مهمة المفوض المحقق إلى مهندس مختص  
في مجال التهيئة العمرانية لما له من خبرة في هذا المجال خاصة انه في نهاية التحقيق يقدم تقريرا مشفوعا بملاحظاته  
واستنتاجاته حول تعديل المخطط أو المصادقة عليه وعند انتهاء المدة القانونية يقفل السجل ويوقع من طرف المفوض  
كما يعد محضرا خلال اجل 15 يوما من قفل التحقيق يرسله للمجلس الشعبي البلدي.

لمزيد من التفصيل انظر : عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 36.

وبموجب المادة 14 من المرسوم 177/91 يرسل المخطط بعد تعديله اذا اقتضى الامر مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي توصل اليها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه من قبل مداولة المجلس الشعبي البلدي للوالي المختص اقليميا من أجل المصادقة عليه والذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوم الموالية لتاريخ الاستلام .

وتختلف الهيئة المختصة بالمصادقة على المخطط التوجيهي بحسب أهمية البلدية المعنية أو البلديات التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 27 من القانون 29/90 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 فتتم المصادقة من طرف:

-الوالي: بموجب قرار صادر منه إذا كانت البلدية أو البلديات يقل سكانها عن 200.000 ساكن.

-بموجب قرار وزاري مشترك صادر من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المختص أو الولاية حسب الحالة إذا كانت البلدية أو البلديات يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بموجب مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المختص أو الولاية حسب الحالة وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير إذا كان المخطط يخص بلدية أو عدة بلديات يفوق عدد ساكنيها 500.000 ساكن.

وما يمكن ملاحظته أن هذه النسب المحددة لم تعد تستجيب لمتطلبات الواقع الحالي مع زيادة عدد السكان وكذا التمرکز الجغرافي للمواطنين مما يستوجب تعديل هذه النسب العددية بما يتلائم والمتغيرات الجديدة .

ويتكون الملف المقدم للهيئات المختصة للمصادقة عليه وجوبا من الوثائق التالية:

1- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

2- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية .

3- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج المتحصل عليها من التحقيق المفوض للمحقق .

4- الوثائق المكتوبة (التقرير التوجيهي ، اللائحة التنظيمية، والوثائق البيانية) التي نصت عليها المادة 17 من المرسوم 177/91.

ونصت المادة 16 من المرسوم 177/91 على أن يبلغ المخطط بعد المصادقة عليه الى كل من:

الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية ، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرف التجارية والغرف الفلاحية.

وبمجرد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الادارة والأفراد، والذي ستبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيما بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية، ولا يمكن أن تسلم أية رخصة أو شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في المخطط<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - نورة منصور، المرجع السابق، ص 28.

و نظرا لكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير له نظرة مستقبلية في رسم استراتيجيات البناء والتعمير على المدى الطويل فهو يتجاوز الواقع العمراني، وبالتالي فإن التغييرات المستجدة قد تحتم تعديله أو مراجعته ليستجيب للمتغيرات الحديثة ، وقد نصت المادة 28 من القانون 29/90 على أسباب مراجعة المخطط التوجيهي : " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا اذا كانت القطاعات المزمع تعميمها في طريق الاشباع أو إذا كان تطور الاوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا يستجيب أساسا للأهداف المعنية لها".

أما المادة 18 فنصت انه لا يمكن تعديل أو مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون 29/90 وتتم المراجعة أو التعديل بنفس اجراءات اعداده وتحضيره ، وتطبيقا لذلك صدر المنشور الوزاري رقم 553 المؤرخ في 2009/11/11 الخاص بإجراءات تحويل أو الغاء تصنيف الاراضي الفلاحية لاستعمالها أوعية عقارية لانجاز مشاريع التجهيزات التنموية ونص على ضرورة الحفاظ على الاراضي ذات الطابع الفلاحي مهما كانت مردوديتها حتى وإن كانت مدمجة في قطاعات التعمير للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير المصادق عليها<sup>1</sup>.

**مما سبق نخلص إلى أنه و رغم أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة توقع عمرانية على المدى الطويل فإنه لم يراعي خصوصية الاراضي الفلاحية وأهميتها في الامن الغذائي، التي أهدرت بسبب الخطط التنموية وقللت من المساحات الخضراء داخل المحيط العمراني، ليظهر أن الاصلاحات جاءت جد متأخرة لتدارك هذه الخطورة وهي التوسع العمراني على حساب الاراضي الفلاحي، ويأخذ على هذا المخطط انه لم**

<sup>1</sup> - رفيقة سنوسي ، المرجع السابق، ص52.

يأخذ بعين الاعتبار مخططات التنمية والنمو الديمغرافي وكذا الاحتياجات الاقتصادية<sup>1</sup> ولم تتوضح درجة اشتراك السلطات المحلية والمصالح التقنية في ميدان التعمير بصورة فعلية في إعداد هذا المخطط، بما يؤكد وبعد مرور 19 سنة من تطبيق هذه المخطط أنه لم ينجز على أسس دراسات سليمة نتيجة للفوضى العمرانية الحالية والبناءات الفوضوية وعدم احترام القطاعات حسب المادة 19 من القانون 29/90.

## المطلب الثاني

### مخطط شغل الأراضي POS

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، وهذا المخطط هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري<sup>3</sup> من أدوات التهيئة والتعمير لم يكن موجودا قبل 1990 م ، ظهر بموجب قانون 29/90 للتحكم في تسيير المجال العمراني وصدر بشأنه المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28<sup>4</sup> المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10<sup>5</sup> المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04<sup>6</sup>.

1 - منصور مجاجي ، المرجع السابق، ص 10.

2 - زهرة أبرباش ، المرجع السابق، ص 27.

3 - Henri JACQUOT ,François PRIET, **Droit de l'urbanisme**, 3<sup>e</sup> éd,dalloz,paris,1998,p167.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 178/91، السابق الذكر.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 318/05 ، السابق الذكر.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04، الجريدة الرسمية رقم 21.

أتناول دراسته في هذا المطلب من خلال تعريفه في الفرع الاول ، وتحديد أهدافه وإستراتيجيته لتنظيم عملية البناء في الفرع الثاني، وأخيرا تحديد محتواه وإجراءات المصادقة عليه في الفرع الثالث.

## الفرع الأول

### تعريف مخطط شغل الأراضي POS

مخطط شغل الأراضي **POS** هو اختصار بالفرنسية لـ :

#### Plan d'Occupation des Sols<sup>1</sup>

هو الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير يأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبناء على ضوء توجهاته يتحدد مدى مخطط شغل الاراضي، إذ ان هذا الاخير يحدد بصفة دقيقة ما جاء في هذه التوجيهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء، ويعد مخطط شغل الاراضي أداة من أجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة ، ويعتبر أداة قانونية نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد ، كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية لاتخاذ القرار في تنظيم المجال العمراني.

فهو يأخذ على عاتقه التكفل بالمستويات التفصيلية في المدينة بالإضافة إلى تكفلها بالعمران الجديد في قطاعات التوسع العمراني للبلديات، ويبدو أن أكبر التحديات التي

<sup>1</sup> -أما المشرع الفرنسي نص عليه بموجب المادة 16-123 R et 1-L123 للتفصيل انظر :

Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, **droit de la constuction**, 3<sup>eme</sup> édition , Op.Cit,p22.

يواجهها مخطط شغل الأراضي هو تعامله مع الفضاءات الخارجية أو الفضاء العمومي باعتباره الاداة العملية التي تهتم بالتركيب العمراني<sup>1</sup>.

وقد عرفته المادة 31 من قانون 29/90 بأنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".

وعليه فإن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة من خلالها يتحدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الاراضي والارتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها ، إلى غيرها من التوجيهات الاساسية التي يجب ان تنطبق مع التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

كما عرف على أنه وثيقة تحدد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء في الأرضيات والمظهر الخارجي لها وكذا الارتفاقات المفروضة عليها، فهو وثيقة تنظيمية تثبت وتحدد القواعد المتعلقة بشغل الأراضي إضافة إلى حماية المساحات العمرانية وكذا الطبيعية<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - عائشة شايب وبوجمعة خلف الله ، مخطط شغل الاراضي والتنمية المستدامة الخارجية ، مجلة العمران والتقنيات

الحضرية ، العدد الأول ، الجزائر ، 2009 ، ص 51.

<sup>2</sup> - منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 13.

<sup>3</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 42.

## الفرع الثاني

### استراتيجية مخطط شغل الأراضي POS في تنظيم عملية البناء

فمخطط شغل الاراضي باعتباره أداة تنظيمية للتسيير العمراني على المستوى المحلي وهو اجباري للبلدية<sup>1</sup> لتحديد قواعد التعمير بها أو بأي جزء من اقليمها فهو أكثر تفصيلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويمكن اعتباره دفتر شروط حقيقي للقائمين بالبناء<sup>2</sup> على الاقليم، وقد حدد المشرع الجزائري استراتيجية مخطط شغل الاراضي في تنظيم البناء بموجب المادة 31 من قانون 29/90 فيما يلي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي والتدخل في مختلف القطاعات من أجل اعادة الهيكلة الحضرية ، التجديد الحضري، التهيئة وإعادة التهيئة الحضرية وإعادة التأهيل الحضري والتكثيف الحضري<sup>3</sup>.

- يعين الكمية الدنيا والقصوى في البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر مربع من الارضية المبنية خارج البناء وبالمتر المكعب الاحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

<sup>1</sup>- Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, droit de la constuction, 6<sup>e</sup>édition, Op.Cit,p26.

<sup>2</sup> - في سنة 1971 تم انشاء هيئة للمراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر رقم 85/71 مكرر المؤرخ في 1971/12/29 حيث حدد الامر طبيعة عمل الهيئة والهدف من استحداثها وكذا نظام الهيئة وسيرها وعدلت بموجب المرسوم رقم 205/86 الصادر بتاريخ 1986 الذي يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء إلى الهيئة الوطنية لرعاية البناء التقنية، لمزيد من التفصيل أنظر:

ساجية حماني، المرجع السابق، ص 90.

<sup>3</sup> - عائشة شايب و بوجمعة خلف الله، المرجع السابق، ص 52.



- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاقات و الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها، و يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

فهو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة تحدد فيه و بصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات و الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو بالمتر المكعب من الأحجام، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي و الإرتفاقات المقررة عليها و كذا النشاطات المسموح بها، و المظهر الخارجي للبنىات، و المساحات العمومية والخضراء، و أيضا الإرتفاقات والشوارع وغيرها في إطار التنظيم المجالي للمدينة حسب نص المادة 31 من القانون 29/90.

ويرى البعض من المؤلفين خاصة سماعين شامة أن المشرع الجزائري لم يشر صراحة إلى أن مخطط شغل الاراضي يقسم اقليم البلدية<sup>1</sup> إلى مناطق إلا انه يلاحظ أن الدور التفصيلي يحتم ذلك فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين المناطق العمرانية والمناطق

---

<sup>1</sup> - تنص المادة 34 من قانون 29/90 على انه: " يجب ان يغطي كل بلدية أو جزء من اقليم منها بمخطط شغل الاراضي...." غير انه في الحقيقة لا يمكن أن يتم تغطية تراب البلدية بمخطط واحد من مخططات شغل الاراضي إلا إذا كان تراب البلدية لا يتضمن مساحة شاسعة لأن مخطط شغل الاراضي هو مخطط متم للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث التفصيل والدقة فهو يتممه في مكوناته وأجزائه لكون أن المقياس أو السلم المستعمل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو 1/20.000 إلى غاية 1/50.000 بينما المقياس أو السلم المستعمل في مخطط شغل الاراضي هو 1/500 إلى غاية 1/2000 لذا مادام ليس هناك تطابق من حيث السلم المستعمل في المخططات لا يكون هناك تطابق في الرقعة أو المساحة المعنية بدراسة المخططين .

الطبيعية وبالتالي يقسم القطاعات الى مناطق من أجل تسهيل عملية الرقابة بتحديد المناطق القابلة للبناء عليها والتي يحظر البناء عليها وكذا الواجب حمايتها<sup>1</sup> :

1- **المناطق العمرانية** : هي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ويرمز لها بالحرف U يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية حسب خصوصيتها مثل المراكز التاريخية و المناطق المعدة للبناء الذاتي والمعدة للنشاط الحرفي....إلخ.

2- **المناطق الطبيعية**: وهي التي ينعدم فيها التجهيزات العمومية ويمنع مخطط شغل الاراضي البناء عليها لتميزها بخصائص و ثروات طبيعية أو ثقافية أو فلاحية ذات جودة عالية أو مناطق محظورة لخطورتها مثل مناطق الفيضانات والزلازل.

فمخطط شغل الأراضي يهدف بالأساس إلى تغطية كل بلدية أو جزء منها نظرا للنمو الديمغرافي والضغط العقاري والتطور السياحي، إضافة إلى تطبيق قواعد البناء التي يتم تحديدها بموجبه ، وكذا حماية المساحات الطبيعية التي لا يمكن تنظيمها وتفعيلها في اطار قاعدة عمرانية وطنية مركزية للتعمير.

### الفرع الثالث

#### محتوى وإجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي POS

يتضمن ملف مشروع مخطط شغل الاراضي من لائحة تنظيم ووثائق بيانية تساعد على اعداده ويمر بعدة اجراءات للمصادقة عليه حتى يصبح ملزما للجميع (الادارة، الأفراد).

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 44.

## أولاً: محتوى مخطط شغل الأراضي POS

نصت المادة 32 من قانون 29/90 على أنه: " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية" ، وعليه فإن مخطط شغل الأراضي يتكون الزامياً من اللائحة التنظيمية وهي النظام، والوثائق البيانية .

### 1- لائحة التنظيم أو النظام

هذه اللائحة التنظيمية تعد الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية لذلك لا بد أن تكون محددة بشكل مفصل واستثنائي لكل الوضعيات وتغلق مجال التفسيرات التي تمس بالوضعيات الحقيقية على أرض الواقع، لأنها تحدد حقوق البناء والكثافة المقررة لها والأهداف المسطرة لها وتشمل لائحة التنظيم حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم مايلي:

-مذكرة تقديم 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 الاحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب خاصة الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ، وكذا نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بالملكية التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة .

- ويحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.

ويرى الأستاذ اسماعين شامة أن معامل شغل الأرض<sup>1</sup> الذي نص عليه المشرع الجزائري لم يوجد له مثل في القانون المقارن وبأن استعمال حد الكثافة القصوى للبناء ومعامل شغل الارض معا وكذا ارتفاعات التعمير يكفي لوجود منطقة مخصصة كمساحة خضراء والقصد من هذا المعامل هو الزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد انجازه<sup>2</sup>.

ونصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 175/91 على معامل الكثافة القصوى للبناء أنه يحدد نسب المناطق الحضرية في البلديات و يهدف للحد من الكثافة القصوى للبناء في محاربة المضاربة في السوق العقارية وتجنب ازدحام المراكز الحضرية بالإبقاء على الحيز اللازم من المساحة والحد من البناءات العالية إلى البناءات الأفقية<sup>3</sup>.

مما سبق يتبين أن شروط شغل وإستخدام الأرض هي :

- 1-المنافذ والطرق، وصول الشبكات اليها ، خصائص القطع الارضية وموقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.
- 2-موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها ، موقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة،موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة وارتفاع المباني والمظهر الخارجي.

---

<sup>1</sup> - معامل شغل الارض **Coefficient d'Occupation des Sols COS** هو اختصار بالفرنسية **COS** ، وهو يساوي المساحة الارضية مع ما يتصل بها من بناء خام / مساحة قطعة الارض .  
أما معامل استهلاك الأرض (مايؤخذ منها) **Coefficient d'Emprise au Sol CES** هو اختصار بالفرنسية **CES** ، وهو يساوي نسبة المساحة المبنية من الأرض على المساحة العقارية الاجمالية. للتفصيل انظر:

S.HATTAB et M.ZIANE, **Le coefficient D'ocpation Des Sols COS et La promotion Des Techniques Modernes De La Gestion urbaine** , Revue courrier du savoir, Biskra,N06, juin2005, p29.

<sup>2</sup> - ابراهيم غربي ، المرجع السابق ، ص 69.

<sup>3</sup> - معامل الكثافة القصوى للبناء=المساحة الأرضية خارج البناء الصافي / مساحة قطعة الأرض ، انظر: S.HATTAB et M.ZIANE, Op.Cit,p30.

3- كما تبين لائحة التنظيم نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وفق آجال انجازها.

من خلال هذا التقنين تتحدد الاسس التي يقوم عليها مخطط شغل الأراضي في اطار التفصيل الدقيق لما ورد في المخطط التوجيهي لشغل الاراضي وعلى اساسه يتم تنفيذه على ارض الواقع وفق المقاييس المعتمدة في اطار الوثائق البيانية.

## 2- الوثائق البيانية

حسب المادة 18/فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 فإن هذه الوثائق يتم تحريرها انطلاقا من مخطط المسح وهي تشمل ما يلي<sup>1</sup>:

- مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000 .

- مخطط طبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبين الحركة الطبوغرافية .

وقد عدلت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المادة 18 بإضافة الوثائق اللازمة للوقاية من الأخطار الكبرى الطبيعية والتكنولوجية نظرا لما تسبب من اخطار على السكان وكذا لابتلاءم مع التعديلات التي حدثت أيضا في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذه الوثائق هي :

<sup>1</sup> - Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Op.cit, p150.

-خارطة بمقياس 500/1 أو 1000/1 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الاخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية<sup>1</sup>.

وتحدد أيضا المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي .

اضافة الى تحديد مساحة الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الاساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية تطبيقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في مخطط شغل الاراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة اقليميا حسب نفس الاشكال التي أملت الموافقة على المخطط.

- مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 و 1000/1 يبرز الاطار المشيد حاليا وكذا الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة .

- مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 وهي تعد الوثيقة الأساسية في الوثائق البيانية لمخطط شغل الاراضي حيث تتحدد بها :

\*المناطق القانونية المتجانسة .

---

<sup>1</sup> - المخطط العام للوقاية نصت عليه المادة 21 من القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة : " دون الاخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير يوضح المخطط العام للوقاية من الزلازل والأخطار الجيولوجية تصنيف مجموع المناطق المعرضة لهذه الاخطار بحسب أهمية الخطر قصد التمكين من الاعلام المناسب وتنظيم إعادة توازن المنشآت وإعادة نشر بعض المستقرات البشرية".

\*موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية .

\*خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع ابراز 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 بمقياس 500/1 أو 1000/1 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هو محدد في المخطط الطبوغرافي ، يجسد الاشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

وباستثناء مخطط بيان الموقع فإن كل المخططات تنجز وجوبا بمقياس 500/1 إذا كان مخطط شغل الاراضي يعني القطاعات الحضرية .

أما المادة 18 مكرر فقد نصت على أن يراعي مخطط شغل الأراضي الإجراءات المنصوص عليها بالقانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية

الساحل<sup>1</sup> وتثمينه والقانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة تكملة للإجراءات التي تضمنها أيضا لائحة التنظيم في مخطط التهيئة والتعمير.

والملاحظ أن لائحة تنظيم مخطط شغل الاراضي تماثل لائحة تنظيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لأن مخطط شغل الاراضي جاء تفصيلي لما ورد في المخطط التوجيهي ولكن يعاب على مخطط شغل الاراضي أن المشرع الجزائري لم ينص على التقرير التوجيهي نظرا لأهميته في الوثائق الكتابية والمرجعية للمخطط ، فقد نص عليه

<sup>1</sup> - للتفصيل في الموضوع انظر : زهرة أبرباش ، المرجع السابق، ص29.

في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأغفل ذكره في مخطط شغل الاراضي ، لأن التقرير جد مهم في إعداد المخطط كونه يحدد وضعية البلدية ويعرض الجزء المعني بعملية التعمير ويسهل تحديد السياسة المحلية للتعمير وتهيئة الاقليم المعني<sup>1</sup>.

مما سبق يتبين أن لامركزية مخطط شغل الاراضي جعل منه اكثر نجاعة في تنفيذ استراتجية السياسة العمرانية في تنظيم عملية البناء من خلال التحديد المحكم للتنظيم المجالي والتخطيط التفصيلي لأشكال القطع الارضية ومساحاتها ومداخل البنايات والارتفاقات اللازمة وفق معامل شغل الأرض، وكذا التحديد التفصيلي والدقيق لما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واحترام مناطق الساحل والمناطق المميزة بطابعها الثقافي والتاريخي والاراضي الفلاحية وتقييد البناء بمعامل شغل الاراضي للإبقاء على الحيز اللازم من المساحات الخضراء لما لها من أهمية في التنظيم المجالي والجمالي للمحيط العمراني ، وراعى المشرع الجزائري من خلال الوثائق المكونة للمخطط من لائحة التنظيم والوثائق البيانية والمخططات التقنية ومقاييسها خصوصيات المناطق المعرضة للأخطار الكبرى الطبيعية والتكنولوجية وكذا حماية مناطق الساحل .

### ثانيا: إجراءات إعداد المخطط شغل الاراضي

لا تختلف طريقة اعداد مخطط شغل الاراضي عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث الاجراءات طالما انه يتم على المستوى اللامركزي حيث تنص المادة 34 من قانون 29/90 على أن تغطي كل بلدية بمخطط شغل الاراضي يحضر مشروعه رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ، وعليه تمر إجراءات إعداد المخطط بما يلي :

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 50.



## 1- تحضير مخطط شغل الأراضي

تنص المادة 35 من القانون 29/90 على أنه بعد عرض مشروع المخطط على المجلس الشعبي البلدي تتم الموافقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلديتين أو عدة بلديات، وأكدت نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بأن يقرر اعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويجب أن تتضمن المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الاراضي الواجب اعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به ، كما يتم مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداده<sup>1</sup>.

بعدها مباشرة يتم تبليغ الوالي المختص اقليميا بمداولة المجلس الشعبي البلدي للبلدية أو البلديات المعنية باعتبار الوالي هو المختص بالمصادقة على المخطط ، ويتم نشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس او المجالس الشعبية المعنية حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

يصدر الوالي قرار برسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الاراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب أن يشمل مخطط شغل الاراضي والمداولة المتعلقة به<sup>2</sup> ، إذا كانت الاراضي المعنية تابعة لولاية واحدة يصدر بقرار من الوالي وباقتراح من رؤساء البلديات المعنية ، أما اذا كان المخطط يشمل عدة بلديات من

<sup>1</sup> - منصور نور ، المرجع السابق، ص 32.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي ، دور الجماعات المحلية في اعداد مخططات التهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص 04.

ولايات مختلفة يصدر بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية<sup>1</sup>.

ويمكن اسناد مهمة اعداد مخطط شغل الاراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين عدة بلديات من أجل متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية المتدخلة اختياريا أو وجوبيا في اعداد مخطط شغل الأراضي.

غير أن مقررات المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات<sup>2</sup> حول اعداد مخطط شغل الاراضي لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية وهو الصحيح ، طالما أن عمل المؤسسة يكون فقط في حالة وجود عدة بلديات ولا يمكن ان توكل مهمة المصادقة على قرار المؤسسة العمومية المشتركة لمجلس شعبي بلدي واحد كما هو وارد في نص المادة 06 : " غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الاجراءات المحددة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي ..... " مما يستوجب تعديل المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع بعض الهيئات والمصالح الادارية والعمومية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ، وهناك هيئات تستشار اختياريا وأخرى وجوبيا .

<sup>1</sup> - زهرة أبرياش ، المرجع السابق، ص36.

<sup>2</sup> - نفس الملاحظة والانتقاد بالنسبة للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 السابق الذكر.

## 1- الهيئات والمصالح الادارية والعمومية التي تستشار اختياريا

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع بعض الهيئات والمصالح الادارية والعمومية كتابيا بمقرر القاضي باعداد مخطط شغل الأراضي وهي :

- رؤساء غرف التجارة .
- رؤساء غرف الفلاحة .
- ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية .

وتكون لديهم مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم للملف إبداء رأيهم حول المشاركة في مشروع اعداد مخطط شغل الاراضي.

## 2- الهيئات والمصالح الادارية والعمومية التي تستشار وجوبا

\* الهيئات والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية<sup>1</sup> المتمثلة في:

التعمير، الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل ، الاشغال العمومية، المباني والمواقع الاثرية والطبيعية، البريد والمواصلات،وأضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 المعدلة للمادة 08 المصالح التالية وهي: البيئة ، التهيئة العمرانية، السياحة وأضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> - نورة منصورى ، المرجع السابق، ص 33.

166/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 المعدلة للمادة 08 مصلحة الصناعة وترقية الاستثمارات.

\* الهيئات والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى المحلي وهي:

- توزيع الطاقة .
- النقل .
- توزيع الماء، وأضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 166/12 المؤرخ في 2012/04/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 المعدلة للمادة 08 مصلحة الضبط العقاري.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات و المصالح العمومية وللجمعيات والمصالح العمومية التابعة للدولة بحسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 178/91 وتمهل مدة 60 يوما لإبداء ملاحظاتها وإلا عد سكوتها موافقة ضمنية<sup>1</sup>.

وبعدها يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما ويحدد مكان إجراء التحقيق والتاريخ والطريقة وينشر قرار التحقيق طوال مدة الاستقصاء ويبلغ الوالي بنسخة من القرار.

إلا ان المشرع الجزائري لم يحدد المدة اللازمة لإعداد المخطط من طرف المصالح المختصة مما يفتح المجال أمامها للمماطلة في إعدادها وبالتالي شل الحركة العمرانية وتهديد التنظيم العمراني، كما انه وقع في نفس الغموض المتعلق بعرض

<sup>1</sup> - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص53.

المخطط للتحقيق العمومي حيث نصت المادة 10 من المرسوم 178/91 المعدل والمتمم على عرضه الاستقصاء العمومي: " يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي... أما من خلال نص المادة 14 من القانون 29/90 فأخضعه للمصادقة ، ينشر.. ومخطط شغل الاراضي للمصادقة عليهما....."

أما المادة 36 من القانون 29/90 فنصت على اخضاعه للتحقيق العمومي " يطرح مشروع شغل الاراضي... للتحقيق عمومي" في حين تتم المصادقة عليه من الجهة المختصة والمحددة بموجب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم واللفظ الصحيح هو التحقيق العمومي ومن المفروض أن يكون نص المادة 10 كما يلي: " يخضع مشروع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه للتحقيق العمومي" <sup>1</sup>.

تدون كل معلومات التحقيق في سجل خاص مرقم ومؤشر يفتح لهذا الغرض وينتهي التحقيق بمحضر يوقع عليه المحقق المفوض، وبعد 15 يوم الموالية يقوم المفوض المحقق بتحرير محضر القفل ويرسل سجل الاستقصاء مرفوقا بمحضر القفل والاستنتاجات المتوصل إليها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

## 2-المصادقة على مخطط شغل الأراضي

إذا وجدت تعديلات على المخطط عند الاقتضاء يرسل مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انقضت المدة عدّ رأي الوالي موافقا، وتتم المصادقة على المخطط المعدل عند الاقتضاء بمدولة

<sup>1</sup> - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص53.

المجلس الشعبي البلدي بعد اخذ رأي الوالي باعتباره أداة لامركزية في مراقبة أشغال التهيئة والتعمير، كما يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة للمكلفة بالتعمير في مستوى الولاية .
- الغرف التجارية والغرف الفلاحية.

بعدها يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه :

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.
  - المكان الذي أو الاماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
  - قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.
- ويصبح ساري المفعول بعد إنقضاء 60 يوما من تاريخ المصادقة عليه.

ولم يوضح المشرع الجزائري الاجراءات المتبعة عند رفض الوالي لمشروع المخطط في حين انه يصدر رأيا وليس قرار أي استشاري وليس ملزما بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 15 نجد ان رأي الوالي ملزم للمجلس الشعبي البلدي فيما يخص مخطط شغل الأراضي ، ولعل السبب في اعتبار رأي الوالي ملزم لأن مخطط شغل الاراضي حساس وجد مهم ويتطلب الدقة مما يستوجب استشارة الوالي حوله برأي ملزم.

ولا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة جزئية او كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المنصوص عليها بنص المادة 37 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ،

وبعد مداولة للمجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن وتبلغ المداولة للوالي مصحوبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة، وتتم المصادقة على مراجعة المخطط الساري المفعول بنفس الاجراءات والأشكال لإعداده.

أما مبررات المراجعة حسب نص المادة 37 من القانون 29/90 هي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الاولي.
- إذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن الظواهر الطبيعية.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه اغلبية ملاك البناءات البالغين على الاقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الاراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية .

وما يمكن ملاحظته بشأن مخطط شغل الاراضي وإجراءات اعداده والمصادقة عليه مقارنة بالتطبيق العملي على أرض الواقع ، أن المخطط لا يستجيب بشكل متوازن للتدخل الملاءم في التجمعات العمرانية في نفس البلدية بسبب عدم الأخذ بالأولويات في التدخل وكذا المرحلة المعتمدة لإعداده ، وبالتالي ينتج عن ذلك غياب استراتيجية تسيير وتنظيم التطوير الحضري وتهيئة المواقع العمرانية مما يضعف قدرته على ضبط وتنظيم عملية البناء في المناطق الحضرية.

مما سبق نخلص إلى أن حق البناء هو أهم الحقوق التي يتمتع بها الفرد وهي أهم أوجه حق الملكية الذي حدد القانون حمايته وتحديد نطاقه تطبيقا للقاعدة الدستورية ، وتضمن الدولة حماية حق البناء من خلال استراتيجية معينة أقرها القانون رقم **29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير لضمان عدم التعسف في استعمال هذا الحق وذلك في ظل سياسة الدولة الجزائرية للتهيئة والتعمير حددت قواعدها في اطار أدوات التهيئة والتعمير خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير **PDAU ومخطط شغل الاراضي POS** بموجب ضوابط أساسية تضمن احترام حقوق الخير وعدم التعسف في استعمال هذا الحق ضمن المرسوم التنفيذي **175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء**، لتشكل بذلك قيود على الباني أثناء البدء بعملية البناء وهي قيود تتعلق بعدم المساس بالسلامة والأمن العموميين ، وأن لا يكون البناء المراد انجازه في معرض للأخطار وقيود أخرى تتعلق بعدم المساس بالبيئة وعدم المساس بالمعالم الاثرية والثقافية والسياحية وكذا قيود تفرض ضرورة احترام القواعد الدنيا للتهيئة .**

ووضع قيود أخرى ترتبط بارتفاقات التعمير المقيدة للباني مراعاة للمصلحة العامة وأخرى تمنع البناء في مناطق ذات خطورة على الصحة والسكينة العامة ، لتظهر أن استراتيجية عملية البناء في اطار ادوات التهيئة والتعمير تهدف بالأساس إلى احترام الحدود والشروط الواجبة في البناء تحقيقا للمصلحة العامة وحماية للمواطنين من الاخطار التي قد تتجر من خلال البناء في أماكن خطرة خاصة بعد الكوارث الطبيعية التي تعرضت لها الجزائر.

مما تطلب اعادة النظر في المنظومة القانونية للتهيئة والتعمير من خلال المراحل التي مر بها التطور التشريعي لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر بما يتلائم والتغيرات الحديثة للسياسة الجزائرية وفق استراتيجية اعتماد أدوات التهيئة والتعمير لضبط عملية



البناء في المناطق الحضرية من خلال اعتماد استراتيجية ضبط توقعات التعمير وقواعده وتحديد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر وتعيين الاراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنيات والاحتياجات الحالية والمستقبلية للتعمير وكذا شروط التهيئة والبناء في إطار الوقاية من الاخطار الكبرى الطبيعية والتكنولوجية.

غير أن التعديلات المتلاحقة لقوانين التهيئة والتعمير أثار سلبا على واقع التعمير في الجزائر لأن عدم الاستقرار القانوني أدى الى تزايد السكنات غير القانونية والمخالفة لأحكام التعمير في الجزائر، مما أدى الى اعتماد أدوات التهيئة والتعمير كأدوات قانونية وتنظيمية لتنفيذ الاستراتيجية الوطنية للتهيئة والتعمير.

ورغم أن مخططات التهيئة والتعمير أقرها قانون 29/90 ونصمتها المراسيم التنفيذية رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بإجراءات اعداد مخطط التهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتواه والوثائق المتعلقة به والمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتواها والوثائق المتعلقة بها ، إلا ان تنفيذها على أرض الواقع أكد عدم نجاعتها في تنظيم عملية البناء بسبب تناقض بعض موادها وكذا تعديلاتها التي أتت لتتدارك النقائص الموجودة خاصة سنة 2005 وكذا سنة 2012 ، ورغم ضبط المشرع الجزائري لمحتويات هذه المخططات وتنظيمها على المستوى اللامركزي لتفعيلها على ارض الواقع إلا أن اجراءات إعداد هذه المخططات تفتقر إلى الضبط المحكم وعدم الدقة في إعدادها لعدم مراعاة خصوصية بعض المناطق وزيادة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية وذات المميزات الطبيعية والتاريخية الثقافية أدى لعدم قدرة هذه المخططات للتنظيم المجالي وحماية هذه المساحات ذات الالهمية

الايكولوجية والبيئية للأفراد ، وخاصة تعقد اجراءات المراجعة لهذه المخططات التي لم تعد تستجيب لمتطلبات التهيئة والتعمير بما يستدعي إعادة تنظيمها وإعادة النظر في المنظومة القانونية لها بما يتلاءم مع المستجدات الحديثة للتخطيط الحضري في المجال العمراني.

فهذه المخططات لا تهتم بالتهيئة والتعمير داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل اطاره الطبيعي والبيئي<sup>1</sup> .

وبذلك اعتمد المشرع الجزائري على استراتيجية اخرى من خلال الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير لتنظيم عملية البناء في المحيط الحضري وهو ما ستركز عليه بالدراسة في الباب الثاني.

---

<sup>1</sup> - بشير التجاني ، المرجع السابق، ص 80.

## الباب الثاني

تنظيم البناء في إطار الرخص

و الشهادات العمرانية

## الباب الثاني

### تنظيم البناء في إطار الرخص و الشهادات العمرانية

عرفنا مما سبق أن الحق في البناء أحد أهم أوجه حقوق الملكية والأصل ان للمالك حرية التمتع واستعمال واستغلال ملكيته العقارية وكذا ممارسة جمع الأنشطة العمرانية التي تحقق مصلحته الخاصة وخاصة الحق في البناء ، إلا أنه بالمقابل فهذه الحرية مقيدة حتى لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني، لذلك حاول المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير 29/90 وضع استراتيجية لتنظيم عملية البناء من خلال تحديد ضوابط وأحكام الرقابة على عمليات البناء والتشييد لضمان صلاحيتها في حد ذاتها وحتى تقوم وفق الاسس والقواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة بحسب النظام العام العمراني .

ويقصد بالنظام العام العمراني : "مجموعة القواعد التي تعتبر قيودا على الحق في بناء سكن حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وأن لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر"<sup>1</sup>.

وعلى هذا الاساس كان لا بد من تنظيم عملية البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام ، وكذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء والمظهر الجمالي للمدينة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بوزيان عليان، " النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 "، مداخلة بالملتقى الوطني للترقية العقارية يومي 27 و28 فيفري 2012، بجامعة قاصدي مرباح ورقلة ، ص 24.

<sup>2</sup> - ميلود بوطريكي ، المرجع السابق، ص 02.

وقد نص المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء على تفعيل دور الرقابة القبلية للإدارة لتحقيق استراتيجية قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 في تنظيم و ضبط عملية البناء، وتطبيقا للمواد الواردة فيه أقر التشريع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 176 /91 المؤرخ في 28/05/1991<sup>1</sup> المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006<sup>2</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009<sup>3</sup>، ويعد الاطار العام المتعلق بكيفية استغلال واستعمال الأراضي العمرانية .

وعليه سأطرق في هذا الباب إلى استراتيجية قانون التهيئة والتعمير لتنظيم عملية البناء من خلال الرخص العمرانية في الفصل الاول ، وبعدها استراتيجية البناء من خلال شهادات التعمير والمطابقة.

---

1 - المرسوم التنفيذي رقم 176 /91 ، ، السابق الذكر .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 03/06 ، السابق الذكر .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 307/09، السابق الذكر .

## الفصل الأول

### الرخص العمرانية<sup>1</sup> في قانون التهيئة والتعمير

إن مقياس تطور ورقي المجتمعات ينعكس على طريقة بناء المنشآت والبنائات وعلى الطابع الجمالي والمعماري لكيفية تأسيس مدينة على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة والإتقان ، ولقد حاول المشرع الجزائري عبر مراحل تطور منظومة التهيئة والتعمير في الجزائر إلى ضبط قواعد البناء بالنظر إلى التوسع العمراني<sup>2</sup> في ظل التجاهل المتعمد لمخاطر الفوضى العمرانية بسبب عدم احترام قانون ونصوص التهيئة والتعمير .

فقانون التهيئة والتعمير يهدف به المشرع الجزائري إلى تحقيق هدفين أساسيين وهما :

- أولهما :التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداء من جميع عمليات البناء إلى غاية الهدم .

---

<sup>1</sup> - ذكر مصطلح عقود التعمير بموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 276/09 المؤرخ في 2009/08/30 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها الجريدة الرسمية رقم 50: "عقود التعمير يقصد بها : شهادة التعمير ، شهادة التقسيم ، رخصة التجزئة ، رخصة الهدم، رخصة البناء وشهادة المطابقة ، وكذا عقود التعمير المستحدثة وهي رخصة البناء على سبيل التسوية ورخصة اتمام الانجاز ورخصة الاتمام على سبيل التسوية .

واعتبر المشرع الفرنسي طبيعتها أيضا أنها عقود البناء أنظر:

Michel RICARD, Le Permis de Construire, éditions Moniteur, Paris .2002.p19.

<sup>2</sup> - رمزي حوحو ، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد الرابع، صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة ،2009، ص 218.

- **وثانيهما:** المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده وهذا بوضع قواعد قانونية موضوعية تضمن ذلك ولا تكون عائقا أو حائلا أمام مبادرات الاستثمار وكذا الاستجابة للتضخم السكاني الكبير<sup>1</sup>.

ويتجسد تطبيق هذه الاهداف من خلال إلزام الجميع بضرورة الحصول على تراخيص إدارية قبل الشروع في أي بناء، وذلك لضمان عدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية التي تفرض الاستغلال العقلاني للعقار واحترام الطبيعة القانونية للأراضي وعدم المساس بعناصر البيئة والمنظر العام الجمالي<sup>2</sup>.

وباعتبار أن حق البناء من أوجه حق الملكية فقد حددت المادة 50 من قانون 29/90 أن حق البناء مرتبط بملكية الارض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض ، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

**يظهر من خلال هذه المادة أن الحق في البناء نظمته المشرع الجزائري ضمن ضوابط قانونية لممارسته وهذا بالحصول على رخصة البناء والتجزئة والهدم.**

وحدد المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الرخص العمرانية التي تسبق عملية الشروع في انجاز البناء وهي ضرورة الحصول على رخصة البناء، وإذا كانت الملكية العقارية المراد تقسيمها إلى عدة قطع فلا بد من الحصول على رخصة تجزئة ، أما إذا كان البناء آيلا للسقوط والمراد هدمه لأبد من الحصول على رخصة الهدم التي يجب أن يراعي فيها الطالب للرخصة الشروط القانونية الواجب توافرها والإجراءات اللازمة حسب قوانين التهيئة والتعمير .

<sup>1</sup> - بوزيان عليان ، المرجع السابق، ص 21.

<sup>2</sup> - الزين عزري ، دور الجماعات المحلية في مجال تهيئة والتعمير ، المرجع السابق، ص 30.

وعليه سأدرس في هذا الفصل الذي قسم إلى ثلاث مباحث رخصة البناء في المبحث الأول ، والمبحث الثاني أتناول رخصة التجزئة ، أما المبحث الأخير مخصص لرخصة الهدم .

## المبحث الأول

### النظام القانوني لرخصة البناء

تعد رخصة البناء من أهم الرخص العمرانية (انظر الملحق رقم 01) التي حاول المشرع الجزائري من خلالها ضبط وتنظيم عملية البناء من خلال القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة ، وكذا المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 1982/10/09 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء .

غير أن هذا القانون والمرسوم المتعلق به صدر في ظل الضرورات الملحة للتحكم في الوعاء العقاري ولم يعنى كثيرا بتنظيم عملية البناء، مما أدى إلى زيادة البناءات الفوضوية في تلك الفترة.

مما استدعي إلى وضع سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر وفق قانون 29/90 ، وأقر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 المؤرخ في 1991/05/28<sup>1</sup> المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/7<sup>2</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 ، السابق الذكر .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 03/06 ، السابق الذكر .



2009/09/22<sup>1</sup>، من أجل التنظيم المحكم لعملية البناء وفق أحكام النظام العام العمراني.

وعليه سأدرس في هذا المبحث النظام القانوني لرخصة البناء من خلال ضبط مفهوم رخصة البناء وفق قانون التهيئة والتعمير في المطلب الأول ، وبعدها إجراءات تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

### مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران ، وهي الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي لتحويل الافكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس في ظل احترام مقتضيات النظام العام العمراني من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من أعمال البناء في أطر حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار<sup>2</sup>.

ومر التنظيم القانوني لرخصة البناء بالعديد من المراحل بحسب الاهداف المرجوة من تنظيم رخصة البناء التي سأتناولها من خلال الفرع الاول بعنوان التطور القانوني لأحكام رخصة البناء، أما تعريف رخصة البناء أتناوله في الفرع الثاني في حين أخصص الفرع الثالث لنطاق تطبيق رخصة البناء.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 307/09، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص09.

## الفرع الأول

### التطور القانوني لأحكام رخصة البناء

تعود أصول تنظيم رخصة البناء إلى القانون الفرنسي حيث ظهرت لأول مرة في المرسوم الفرنسي الصادر بتاريخ 26 مارس 1852<sup>1</sup> الذي فرض رخصة إدارية قبل تشييد أي بناء وذلك لفائدة الامن العام والصحة العامة ، و صدر تشريع آخر في 15/02/1902 واشترط أن يكون لكل عملية بناء رخصة مسبقة سميت رخصة البناء واشترط توافرها في كل التجمعات البشرية التي يبلغ عدد سكانها 20.000 نسمة وتسلم هذه الرخصة من البلدية ، وطبق في الجزائر القانون رقم 60/65 المؤرخ في 06/09/1960 على البناءات في الجزائر.

وبعد الاستقلال استمر العمل بالقانون الفرنسي بموجب القرار الصادر بتاريخ 13/12/1962 الذي نص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية ، واستمر العمل بالمرسوم 31/12/1958 إلى غاية صدور الأمر رقم 75/67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء ويتضمن منع كل بناء يقع في البلديات التي يبلغ عدد سكانها 2000 نسمة المجتمعة في مركز البلدية إلا بعد الحصول على رخصة البناء<sup>2</sup>.

وبعدها أعاد المشرع الجزائري وضبط تنظيم عملية البناء بموجب القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة، و صدر

---

<sup>1</sup> - عرفت في القانون الفرنسي القديم انها لازمة لتنظيم البناءات في المحيط العمراني، باعتبارها ترخيص مسبق لكل عمليات البناء وفقا للمادة 1-421 من قانون العمران الفرنسي :

Voir : Michel RICARD, Op.Cit,p20.

<sup>2</sup> - ساجية حماني، المرجع السابق، ص04.

المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 1982/10/09 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء الذي اتي لعلاج اشكالية الاوعية العقارية أكثر من تنظيم عملية البناء بما عزز من انتشار الابنية المخالفة لأحكام القانون ومرسومه وظهور البناءات الفوضوية .

مما استوجب تدخل الادارة التشريعية بالنص على تنظيم رخصة البناء بموجب المواد 52 إلى 57 من قانون 29/90 وتطبيقا له صدر المرسوم التنفيذي رقم 176 /91 المؤرخ في 1991/05/28<sup>1</sup> المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/7<sup>2</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22<sup>3</sup>.

**مما سبق** يتبين أن هذه الترسانة القانونية حاول المشرع الجزائري من خلالها التكيف مع التقلبات المستجدة للظروف والمحيط العمراني وما يطرأ من وضعيات جديدة، ومحاولة تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد من خلال حاجاتهم للبناء وبين المصلحة العامة العمرانية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية ، وألزمت الادارة الافراد الحصول المسبق لرخصة البناء قبل البدء في أي عملية بناء ويجب احترام أحكامها طيلة اشغال البناء إلى غاية تشييد البناء وفق رخصة البناء، ورغم أن القواعد المنظمة لرخصة البناء أتت بصيغة الالزام إلا أنها تخلو من القواعد الردعية الزاجرة والجزاء من عدم احترامها.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 176 /91، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 03/06، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 307/09، السابق الذكر.

## الفرع الثاني

### تعريف رخصة البناء

تتخاض التشريعات غالباً الخوض في مسألة المفاهيم لتفسح المجال للفقهاء والقضاء غير أن استعمال مصطلح الرخصة قد تباين من تشريع إلى آخر فاستعمل المشرع المصري لفظ الرخصة أولاً في القوانين القديمة ثم استعمل مؤخراً لفظ الترخيص<sup>1</sup> في القوانين الحديثة ، غير أن المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح الرخصة<sup>2</sup> .

ونصت المادة 52 من قانون 29/90 المعدل والمتمم : " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ، تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

يلاحظ أن هذه المادة لم تحدد معنى رخصة البناء وإنما جاءت عامة من حيث أن المشرع الجزائري حدد الاعمال التي تدخل في عملية البناء والتي تستدعي استخراج رخصة البناء .

أمّا المادة 39 من قانون المباني المصري 119/2008 : " يحظر انشاء مبان أو منشآت أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني

---

<sup>1</sup> - ويقصد بالتراخيص : " أحد الاجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته وبيان الغرض منه سكن أم خدماتي ام تجاري وتستخدمها سلطات الضبط الاداري في الدولة بغرض وقايتها وكل أفراد المجتمع من الاضرار التي قد تتجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية وحماية المصالح العامة والخاصة "، راجع: الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ، ص 03.

<sup>2</sup> - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 11.

غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآلية للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم...".

من خلال هذه المادة فالمشرع المصري لم يعرف رخصة البناء وإنما عرف التراخيص وحظر إنشاء مباني أو اقامة أعمال قبل الحصول على تراخيص من الجهة الادارية المختصة أو اخطار هذه الجهة وفقاً للائحة التنفيذية المعمول بها<sup>1</sup> ، ويلاحظ أن المشرع المصري لم يسمي التراخيص بمسمياتها وإنما جاء النص عاماً يشمل كل الاعمال التي تخص البناء أو الهدم أو التشطيبات .

ولعدم التحديد القانوني لرخصة البناء حاولت عدة تعاريف فقهية تحديد مفهومها ، وعرفت بأنها : " وثيقة ادارية تسلمها السلطة المختصة التي تسمح وترخص من خلالها بانجاز وقيام المشاريع التي تراعي وتحترم قواعد وأحكام التعمير "<sup>2</sup> .

كما عرفت على أنها: " رخصة وإجراء سابق للبناء يؤدي منحها إلى احترام قواعد التعمير و الصحة والأمن العموميين.... " <sup>3</sup>.

ويعرفها الاستاذ bernard DROBENKO على أنها: " قرار اداري فردي تسلمه سلطة إدارية و ترخص من خلاله بإنجاز الأشغال مع احترام ارتفاقات وقواعد البناء " <sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - خالد عبد الفتاح خالد ، المرجع السابق، ص 34.

<sup>2</sup> - الزهرة ابريش ، المرجع السابق، ص 70.

<sup>3</sup> - Patrick GERARD, Op.cit ,p97.

<sup>4</sup> -Bernard DROBENKO, Op.cit, p217.

نستنتج من هاته التعاريف<sup>1</sup> أن رخصة البناء تكون سابقة وواجبة لكل عملية تشييد بناء فهي : بمثابة الرقابة التقنية المسبقة للاستغلال واستعمال الاراضي العمرانية.

وعرفت بأنها : " قرار اداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"<sup>2</sup>.

وعرفت بأنها : "هي رخصة مسبقة و اجراء جوهرى ينبغى المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير أو تحويل البناية، فكل هذه العمليات يشترط فيها الحصول على رخصة البناء"<sup>3</sup>.

يستنتج من هذا التعريف أن مفهوم رخصة البناء واسع وغير دقيق يعتبر الرخصة بمثابة إجراء جوهرى، وكلمة إجراء جد واسعة ولا تقتصر على أعمال البناء بل تمتد أيضا للتجزئة والهدم التي حدد المشرع الجزائري رخصا خاصة بها .

وعرفت أيضا بأنها : " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الادارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".

ويلاحظ من هذا التعريف أن لفظ التصرف السابق وأعمال البناء اتى التعبير عنها عموما ذلك هل أن كل تصرف سابق للبناء تقوم به السلطة المختصة يعد ترخيصا به<sup>4</sup>؟

---

<sup>1</sup> - تناولت المادة 68 من قانون العمران التونسي رخصة البناء بنصها على أن: " كل الاشخاص الذين يريدون البناء أو البدء في اشغال الترميم أو التعديل في البناء لابد من الحصول على رخصة للقيام بهذه الاشغال " للتفصيل انظر : Amel AOUIJ-MRAD, Op.cit ,p122.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 62.

<sup>3</sup> - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 81.

<sup>4</sup> - الزين عزري ، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد

الثالث، جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،2008، ص 11.

لذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف السابق، إذ يجب أن يكون قرارا اداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لا تعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني كما أنه لا بد من تحديد وذكر اعمال البناء من البدء في البناء والترميم والتدعيم والتشطيبات النهائية التي ستتضمنها الرخصة .

وعرفت رخصة البناء أيضا بأنها: "القرار الاداري الصادر عن السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران<sup>1</sup> .

يلاحظ من خلال هذا التعريف أن رخصة البناء هي التي تمنح الحق في البناء في حين اننا خلصنا من قبل ان حق البناء من أوجه حق الملكية العقارية حسب نص المادة 50 والذي يمكن صاحبه من الحصول على رخصة البناء ، فحق البناء موجود من تاريخ تملك الملكية العقارية بحسب القانون، وما الرخصة التي تمنحها السلطة الادارية المختصة إلا لاحقة لهذا الحق وليس سابقة له ، ولكن القيام بعملية البناء سواء بالتشييد أو بالتغيير في البناء القائم هو الذي يستوجب رخصة مسبقة للبدء في هذه العملية .

ويجب ان تراعي هذه الرخصة في اشغال عملية البناء مطابقتها للأحكام القانونية ذات الصلة باستعمالات الأرض<sup>2</sup> .

---

<sup>1</sup> - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص12.

<sup>2</sup> - المادة 6-421 من قانون العمران الفرنسي :

" Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols....."

وعليه فإننا نعرف رخصة البناء بأنها قرار اداري صادر عن السلطة الادارية يسمح باستعمال واستغلال حق البناء على الملكية العقارية سواء بتشديد بناء جديد أو التغيير في البناء القائم طبقا لأحكام وقواعد التهيئة والتعمير .

ويجب أن تراعي الجهة الادارية المختصة في منح رخصة البناء (أنظر الملحق رقم 01) إحترام القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الاراضي وشهادة التعمير ورخصة التجزئة ، وهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة بالحصول على رخصة البناء التي تراعي المحافظة على المصلحة العامة العمرانية<sup>1</sup>.

#### أولا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

من خلال التعاريف السابقة نخلص إلى أن رخصة البناء هي قرار اداري يمنح قبل الشروع في عملية البناء ويعرف القرار الاداري بأنه : " كل عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة احدى الجهات الادارية المختصة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو الغاء مركز قانوني قائم"<sup>2</sup> ، وهذا التعريف ينطبق على رخصة البناء التي تعتبر قرار إداري صادر عن الارادة المنفردة للسلطة الادارية حسب ما يقرره القانون مثال ذلك المادة 95 من قانون البلدية 10/11 : " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع...". (أنظر الملحق رقم 01).

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله ، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سبتمبر 2013.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي ، القانون الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، طبعة 2000، ص215.



وينظر القضاء الإداري في المنازعات التي تنثور حولها طبقا للقانون الجزائري.

### ثانيا: عناصر رخصة البناء

من خلال التعاريف السابقة نستنتج عناصر رخصة البناء وهي :

- **صدور القرار الإداري بالبناء من سلطة مختصة** : عرفنا أن الطبيعة القانونية لرخصة البناء هي قرار اداري صادر عن الجهة الادارية المختصة ، ويجب أن تشمل الرخصة على كل عناصر القرار الاداري من حيث الشكل والموضوع والهدف والغاية من إصدار قرار رخصة البناء بشأن عملية البناء من تشييد البناء او تعديل في بناء قائم.

- **ان يكون قرار رخصة البناء قbilيا**: تمنح رخصة البناء حسب الاصل قبل الشروع في عملية البناء ، وكل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع و للإدارة سلطة اجبار صاحبه على ازالته، كما أن للإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك كجمعيات حماية البيئة والنقابات والجيران ..... إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعيًا للشروط الفنية والتنظيمية للبناء<sup>1</sup>.

- **أن يشتمل الترخيص على اقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم**: لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على انشاء بنايات جديدة بل تشمل أيضا كل عمليات التغيير والتحسين في المباني المقامة<sup>2</sup>، وتتبع النصوص القانونية نلاحظ أن المشرع

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 84.

<sup>2</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 14.

الجزائري فصل احيانا في مضمون أعمال البناء مثل نص المادة 52 من قانون 29/90 ، ولم يحدد معنى أعمال البناء في مواد أخرى مثل نص المادة 33 من المرسوم 176/91 : " يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية حيازة رخصة البناء..".

**مما سبق نخلص** أن رخصة البناء تعتبر ذات أهمية بالغة قبل البدء في عملية البناء لأنها تحدد ممارسة حق البناء وفق مقتضيات قانون التعمير، حيث تراعي السلطة الادارية المختصة القواعد اللازمة لإصدار هذا القرار الاداري بعناصره الكاملة من حيث الموضوع والشكل والهدف والغاية ، وأقر المشرع رخصة البناء كأداة لفرض وضبط سياسة متناسقة للبناء والتعمير إذ يهدف فرض نظام التراخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع اقامتها ومتطلبات المصلحة العامة التي يؤطرها قانونيا وتنظيميا قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### نطاق تطبيق رخصة البناء

يتحدد نطاق رخصة البناء من حيث الاعمال والأشغال التي تدخل في عملية البناء والتي يعبر عنها بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء ، أما بالنسبة للمناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء فتتحدد بالنطاق المكاني لرخصة البناء ، أما الأشخاص الملزمون برخصة البناء فيتحدد بهم النطاق الشخصي لرخصة البناء.

---

<sup>1</sup> - عبد الرحمن عزوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر ، 2006/2005 ، ص569.

## أولاً: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

حصر المشرع الجزائري الاعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخصة البناء بموجب المادة 52 من القانون رقم 29/90 وهي<sup>1</sup> :

### • كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها .

يقصد بالإنشاء الإستحداث والإيجاد لإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في اقامتها لأول مرة<sup>2</sup> ، ويقصد بالإنشاء أيضا إقامة المبنى لأول مرة كوضع الاساسات أو حالة اعادة البناء<sup>3</sup>.

وعليه فإن إنشاء البناء يكون من خلال القيام بعملية تشييد حديثة وجديدة لبناية وان يتم هذا التشييد بمواد مخصصة للبناء مثل الاسمنت والجبس وغيرها ، ويتدخل الانسان في انجازه وإنشائه ، وأن يتصل البناء بالأرض اتصال قرار أي أن يكون ثابتا ومستقرا بالأرض لا يمكن فصله إلا بهدمه أو إلحاق خسائر به.

وقد حددت المادة 06 من قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات أنه يمنع القيام بتشبيد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا، وقد وسعت المادة 11 من قانون 15/08 من نطاق انشاء البناء ليشمل انجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص.

<sup>1</sup> - Voir aussi: Michel RICARD , Op.Cit, p23.

<sup>2</sup> - الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص04.

<sup>3</sup> - ساجية حماني ، المرجع السابق، ص 10.

## • كل تمديد لبنايات موجودة

لم تفصل المادة 52 من القانون 29/90 في معنى التمديد هل هو التمديد الافقي أو العمودي ولكن يستشف من نص المادة أن التمديد يقصد به التعلية أو التوسيع معا ، ويعد كل توسع للبنىات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة اوسع أو اكبر حجما<sup>1</sup>.

وغالبا ما تتم هذه العملية بالتوسع الداخلي للبنىة أي بين غرفتين أو شقتين مما يؤثر على أسس البنىات والتصميمات الأولية التي تمت بناء على دراسات سابقة<sup>2</sup> في بداية الانجاز مما يستوجب الحصول على رخصة البناء لهذا التوسيع، وهذا طبقا لما أقره قرار مجلس الدولة الغرفة الثانية الصادر بتاريخ 2000/06/17: "حيث أنه وفي قضية الحال ، فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 29/90 وهو يعد خرقا صارخا للأحكام القانونية وانه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون"<sup>3</sup>.

وللحفاظ على سلامة الابنية من الانهيار فقد حدد المشرع الجزائري حدا معيناً للتعلية يتلاءم مع القواعد الهندسية لتحمل البناء طوابق أو غرف اضافية مما يستوجب ضرورة الحصول على رخصة البناء للتعلية .

1 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 17.

2 - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 66.

3 - ساجية حماني ، المرجع السابق، ص 11.

## • كل تغيير لبناء يمس الحيطان الضخمة منه

التوسع يكون بتغيير البناء من الداخل أمّا التغيير هو تعديل معالم البناء بشكل مغاير لما حددته رخصة البناء القديمة، ويكون التغيير في الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المفضية والمطلة على المساحات العمومية ولهذه التغييرات تأثير كبير على المظهر الجمالي للأبنية .

## • الواجهات المفضية على الساحات العامة

يقصد بالواجهات هو تعديل على مستوى البناء كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى وهذه الاخيرة لا تؤدي بالمساس بالأجزاء الرئيسية للمبنى وهدف المشرع من اخضاعها لرخصة البناء هو الحفاظ على الجانب الجمالي والفني للمبنى خاصة أنه يطل على الساحة العمومية<sup>1</sup>.

## • انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج

أمّا اقامة جدار للتدعيم أو التسييج فيقصد به تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل أو عيوب بالنسبة للتدعيم عن طريق اقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة التي تدخل في الهيكل الاساسي للبناء فالمساس بها قد يؤدي إلى المساس بهيكل البناء ككل، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي وقد خصه المشرع بوجود الحصول على رخصة بسبب ما تتطوي عليها العملية من خطورة .

ويلاحظ من خلال نص المادة 52 من قانون 29/90 أن المشرع الجزائري نص على التوسيع والتعليق والتغيير والتدعيم والتسييج، ولم ينص المشرع الجزائري على

<sup>1</sup> - ساجية حماني ، المرجع السابق ، ص 12.

التغيير في الشرفات أو السلالم أو الغرف وكذا التشطيبات الخارجية كالتشكيل بالرخام وزخرفة المباني خارجيا بالأحجار والرخام التي لم ينص فيها الحصول على رخصة بناء رغم أنها تدخل ضمن أعمال البناء ، خلافا للمشرع المصري<sup>1</sup>.

### ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء

حددت المواد 03 و 05 و 06 من قانون 02/82 الملغى الأماكن التي يستوجب هذا القانون حصولها على رخصة بناء حيث جعل المشرع الجزائري بموجب المواد السالفة الذكر الأصل في ذكر الاماكن التي تستوجب الحصول على رخصة البناء كقاعدة عامة، واستثنى بموجب المادة 04 من نفس القانون بعض الأماكن ، حيث ذكرت أماكن على سبيل الحصر .

غير أنه بموجب قانون التهيئة العمرية 29/90 وضع الاستثناءات التي لا تخضع لرخصة البناء وفق نص المادة 53 : " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الاحكام

---

<sup>1</sup> - تنص المادة 39 من قانون المباني 119/2008 : " يحظر انشاء مبان أو منشآت أو اقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير للآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء اي تشطيبات خارجية دون الحصول على تراخيص في ذلك من الجهة الادارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم...".

أما القانون الفرنسي فقد جعل رخصة البناء الزامية كلما تعلق الامر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى وإن لم تقم على اساسات أو تحويل في الاحجام الابنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات ثانوية بها وذلك بالمادة 01-421.L من قانون العمران الفرنسي :

" Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis."

راجع: عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 90.

التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء" ، ولم يحدد الأماكن التي تستوجب الحصول على الرخصة ويفهم من ذلك بمفهوم المخالفة لنص المادة 53 من قانون 29/90 أن رخصة البناء الزامية كقاعدة عامة بجميع الأماكن مهما كان نوعها إلاّ الأماكن التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني ويستلزم على وزارة الدفاع بالاشتراك مع وزارات أخرى أن تكون البنايات مطابقة لأحكام تشريع العمران في الجزائر وهذا يرجع للطبيعة الخاصة و الطابع الاستراتيجي للأماكن العسكرية.

وتطبيقا لنص المادة 53 من قانون 29/90 فصلت المادة الأولى من المرسوم 176/91 في ذلك حيث نصت على أن هذا المرسوم منظم لرخصة البناء تطبيقا لقانون 29/90 فيما يتعلق بتحضير هذه الرخصة وطرق تسليمها ، ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع ، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ، ويكون تطبيق هذه المادة بموجب قرار مشترك بين وزير التجهيز و الوزير المعني أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء او التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني أو تكتسي طابعا استراتيجيا .

**مما سبق يظهر أن المشرع الجزائري حدد موقفه من خلال الزامية رخصة البناء في كل الاماكن إلا ما استثناه بنص المادة 53 من قانون 29/90 وأكدته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 176/91، وكذا تأكيد الحصول على رخصة البناء حسب نص المادة 33 من المرسوم 176/91 التي نصت على أن يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من قانون 29/90 مع مراعاة أحكام المادة الأولى من المرسوم 176/91، فهنا تتأكد القاعدة العامة التي**

اعتمدها المشرع الجزائري بالنص على الحصول على الرخصة واستثنى الأماكن المذكورة آنفاً.

وبالتالي يعتبر هذا التغيير قفزة عملاقة للمشرع العمراني حينما قلّص من الاستثناءات وأصبحت إلزامية رخصة البناء هي القاعدة الأصلية في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء، نظراً لإرتباط البناء حالياً بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية<sup>1</sup>.

### ثالثاً : النطاق الشخصي لرخصة البناء

يتحدد النطاق الشخصي لرخصة البناء في مبدأ الأشخاص اللذين ألزمهم القانون الحصول على رخصة البناء قبل البدء في عملية البناء رغم أن حق البناء يرتبط بالملكية العقارية غير أن الحصول على رخصة للبناء لا يستوجب طلبها من المالك للعقار فقط وإنما هي ملزمة لطالب رخصة البناء وعليه أن يبين علاقته القانونية بالعقار محل البناء، وهؤلاء الأشخاص نصت عليهم المادة 34 من المرسوم 176/91 وهم المالك للعقار أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية .

---

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 22.



وعليه نستنتج من نص المادة أن النطاق الشخصي لرخصة البناء يتحدد في هؤلاء الأشخاص الذين لهم علاقة قانونية بالعقار محل عملية البناء وطلب رخصة البناء، ويكون بذلك كل شخص طبيعي أو معنوي<sup>1</sup> ملزم برخصة البناء.

وفي مجال الرقابة على مشروع البناء أثناء الانجاز فرضت المادة 55 من قانون 29/90 أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع ، على أن يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري ، وتحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الاشغال الثانوية.

من خلال هذه المادة يظهر أن المشرع الجزائري فرض قيود على طالب رخصة البناء من ضرورة وضع تصاميم من طرف مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين بموجب عقد ادارة المشروع ، وتطبيقا لنص هذه المادة أتى المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994<sup>2</sup> المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل بموجب قانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 مؤكدا على مراعاة التقيد بالشروط الفنية بداية بالتصميم والإشراف على تنفيذ عملية البناء

---

<sup>1</sup> - المادة 49 من القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية رقم 78 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005 الجريدة الرسمية رقم 44: "تنص على ان الاشخاص الاعتبارية هي : الدولة والولاية والبلدية ، المؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري، الشركات المدنية والتجارية ، الجمعيات والمؤسسات ، الوقف وكل مجموعة من الاشخاص أو اموال يمنحها القانون شخصية قانونية .

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 32 ، المعدل بموجب قانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 الذي الغى بعض مواد المرسوم التشريعي 07/94، والصادر بالجريدة الرسمية رقم 51.

المراد انجازه، وبالتالي على المهندس المعماري أن يتقيد في وضعه التصميم بالغرض المخصص من أجله البناء ، والمهندس أيضا ملزم بإجراء أبحاث على التربة عن طريق مختصين لمعرفة طبيعتها ومدى تحملها للأساس تحت طائلة المسؤولية الجنائية والمدنية للمهندس المعماري<sup>1</sup> .

ويلزم القانون أيضا المقاول في مراعاته التقيد بالشروط الفنية للإشراف على تنفيذ مشروع البناء من طرق خلط مواد البناء والنسب الضرورية بذلك .

ومما سبق نخلص أن المشرع الجزائري حدد نطاق رخصة البناء موضوعيا من أجل تحديد الأشغال التي تدخل في نطاق عملية البناء وتستوجب الحصول على الرخصة رغم أنه أغفل عمليات التشطيبات الخارجية التي كثرت مؤخرا على البنايات والتفنن في الزخرفة بالأحجار والرخام وغيرها وما يشكله ذلك من تباين في أشكال البنايات بما يؤثر على الصورة الجمالية للمدينة .

أما النطاق المكاني فقد حدده بقاعدة عامة و الزم كل المناطق والأماكن برخصة البناء واستثنى فقط المناطق المحمية بسرية الدفاع الوطني و بض الهياكل القاعدية ذات الطابع الاستراتيجي التابعة بعض الدوائر الوزارية.

كما حدد النطاق الشخصي لرخصة البناء في الأشخاص التي تستوجب الحصول على رخصة البناء وكذا المقاولين والمهندسين المسؤولين على التصاميم والإشراف على التنفيذ<sup>2</sup> وكلهم معنيون بالتقيد بالشروط القانونية لعملية البناء، ورغم أن المشرع الجزائري أكد على ضرورة مراعاة وإبراز الخصوصية المحلية والحضارية للمجتمع

<sup>1</sup> - ساجية حماني ، المرجع السابق، ص 20.

<sup>2</sup> - وهو ما ذهب اليه القانون الفرنسي من ضرورة مصادقة مهندسين معتمدين أنظر:

الجزائري من خلال البناءات إلا أنه لم يفرضها على طالب رخصة البناء احتراماً لحق الملكية وحرية الاستعمال والاستغلال حسب الأذواق الخاصة ، رغم أن ذلك يؤثر على المظهر العام للمدينة وخاصة البناء المعماري والحضاري للتراث الجزائري .

## المطلب الثاني

### إجراءات تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري

إن المشرع الجزائري قد وضع قواعد أمره لمنح رخصة البناء وذلك طبقاً لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له ، والتي تخضع لها جميع البناءات سواء داخل المناطق المحمية أو خارجها ، إذ أنه حدد الشروط التي يجب توافرها في كل من طالب رخصة البناء، وكذا الشروط الخاصة بالعقار محل البناء ، كما حدد كفاءات إيداع طلب والبت فيه والإجراءات الخاصة بذلك، والجهات المختصة بمنح رخص البناء .

وعليه سأتناول في هذا المطلب تقديم طلب رخصة البناء في الفرع الأول ، وكذا تحديد إجراءات منح رخصة البناء والبت فيه في الفرع الثاني .

## الفرع الأول

### تقديم طلب رخصة البناء

تستوجب المادة 34 من المرسوم رقم 176/91 على أن يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه، وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية وهذا حسب التحديد في النطاق الشخصي لرخصة البناء لذلك يجب تحديد صفة طالب رخصة البناء ، والذي ألزمته الفقرة الثانية من المادة 34 بمجموعة من الوثائق التي ترفق مع طلبه للحصول على رخصة البناء.

## أولاً: صفة<sup>1</sup> طالب رخصة البناء

لا يستوجب الحصول على رخصة البناء من مالك العقار فقط وإنما حددت المادة 34 من المرسوم 176/91 الأشخاص الملزمين بالحصول على رخصة البناء وقد تم تحديدهم في النطاق الشخصي لرخصة البناء ، وسنحدد صفة كل طالب لرخصة البناء وهم :

### • المالك للعقار<sup>2</sup> :

حددت المادة 50 من القانون 29/90 علاقة حق البناء بملكية العقار، وعليه يجب أن يكون صاحب الحق في البناء مالكا للعقار وحق الملكية حددته المادة 674 من القانون المدني على أنها: " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة "، كما عرفها الفقه على أنها: " حق ملكية الشيء هو حق الاستئثار باستعماله و باستغلاله و بالتصرف فيه على وجه دائم و كل ذلك في حدود القانون"، و الثابت من التعريف بأن الملكية الخاصة حق غير مطلق فإذا اصطدم استعمال هذا الحق بالقوانين و الأنظمة اعتبر الاستعمال غير مشروع و اعتبر المالك مخطئا و يسأل مسؤولية تقصيرية عند ذلك، فقد أكدت المادة 690 من القانون المدني هذا المبدأ عند النص على أن حرية المالك في استعمال حقه مقيدة بما ينص عليه القانون من قيود تقتضيها المصلحة العامة أو المصلحة الخاصة.

---

<sup>1</sup> - يقصد بالصفة: " طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء والعقار المراد إقامة البناء عليه أو اجراء تعديلات جوهرية عليه أو تدعيمه إذا كان موجودا ، للتفصيل انظر:

كمال محمد الأمين ، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير - رخصة البناء نموذجا - مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، 2012/2011 ، ص 103.

<sup>2</sup> - المالك أو وكيله له الحق وحده في طلب رخصة البناء في القانون الفرنسي للتفصيل انظر :

Voir Michel RICARD, Op.Cit,p41.

وإذا كان تعريف القانون المدني يشمل الملكية الخاصة بوجه عام للمنقولات و العقارات فإن التعريف الوارد بقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري يقتصر على الملكية العقارية إذ ورد بالمادة 27 منه على أنها: " هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمالها وفق طبيعتها أو غرضها" ، و جعلها مقيدة بالفائدة العامة التي يقرها القانون حيث لا بد له من الحصول على رخصة بناء ليستعمل ويتصرف في حقه بالبناء وفق نص القانون ، و بهذا فقد جعل صاحب الحق العيني الذي يتفق طبيعته و غرضه مع استعمال المال العقاري مالكا له ، سواء كان هذا الحق حق ملكية أو حق انتفاع أو حق التصرف في المال العقاري.

وقيد هذا القانون - قانون التوجيه العقاري - استعمال الملكية العقارية بخصائصها المرتبطة بالفائدة العامة كما ورد بالمادة 29 منه ، وهي إشارة واضحة للغاية الحقيقية لحق الملكية العقارية و تقييد استعماله بتحقيق الوظيفة الاجتماعية المحددة له<sup>1</sup>.

ويبقى عنصر اثبات الملكية العقارية من طرف صاحب الحق العيني نصت عليه المادة 29 من قانون التوجيه العقاري 25/90: " يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري " .

ذلك أن طرق اكتساب الملكية في التشريع الجزائري متعددة أهمها عقد الملكية حسب نص المادة 792: " تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف طبقا للمادة 164 قانون مدني ، و حدد بموجب المادة 793 قانون مدني: " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا اذا روعيت اجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي

<sup>1</sup> - سميحة حنان خوادجية ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، قانون عقاري ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2007/2008 ، ص 23.

تدير مصلحة الشهر العقاري"، وحدد القانون المدني تحت قسم طرق اكتساب الملكية من المادة 773 إلى 843 قانون مدني وهي الاستيلاء والتركة والوصية والالتصاق بالعقار، والشفعة ، والحيازة ، وما عقد الملكية إلا طريق من طرق اكتساب الملكية.

أمّا المادة 34/ف3 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإستوجبت ان يقدم صاحب طلب رخصة البناء لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة ، حيث أن

هاته الاخيرة نص عليها المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/27<sup>1</sup> المتضمن كيفية اعدادها وتسليمها، فهذه الشهادة لا تخول صاحبها كل الخصائص المتعلقة بالملكية<sup>2</sup> لأنها تكون واردة على حق الانتفاع دون الرقبة.

ونصت عليها ايضا المادة 39 من قانون التوجيه العقاري حيث تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد مسح الأراضي<sup>3</sup> و هي شهادة اسمية لا يمكن التصرف فيها بالبيع .

وعليه يكون عقد الملكية وشهادة الحيازة من وثائق التي يستند اليها طالب رخصة البناء لإثبات صفته كمالك للعقار، رغم ان شهادة الحيازة تمنح لمالكها حق الحيازة دون الملكية.

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 254/91 ، المؤرخ في 1991/07/27 ، المتضمن كيفية اعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 36.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة ، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية الجزائر، طبعة 2007، ص84.

<sup>3</sup> - نصت المادة 21 من قانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي : " يرخص لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنين تسليم شهادات الحيازة وفقا لأحكام المواد 39 و 40 و 41 من قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم وذلك في اقسام البلديات التي لم يشرع فيها بعد أشغال مسح الاراضي على اساس شهادة صريحة يسلمها مدير مسح الاراضي الولائي المعني .

وقد منح القانون ايضا بموجب نص المادة 10 من قانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 التي عدلت المادة 353-01 من قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المعدل والمتمم، ومنحت الحق في الحصول على رخصة البناء من طرف حامل شهادة الترخيم العقاري المؤقت التي أعطاهها القانون نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة حيث نصت على مايلي: " تحمل شهادة الترخيم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.

#### • صاحب حق الامتياز:

وقد نصت المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على اضافة شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الامتياز على الاملاك الوطنية الخاصة حيث نصت: " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.... يعطي المنح بالامتياز المذكور للمستفيد منه منح الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول " <sup>1</sup>.

وقد حددت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها والتي أنشأت الشباك الوحيد ممثلا لها على مستوى كل ولاية من أجل متابعة شؤون

<sup>1</sup> - رمزي حوحو ، المرجع السابق، ص 219.

المستثمرين، ويشمل الشباك ممثلين عن مختلف الادارات خصوصا ممثل عن المركز الوطني للسجل التجاري وأملاك الدولة والجمارك والتعمير وتهيئة الاقليم والبيئة وغيرها وحددت الفقرة 06 من المادة 22 على أنه: "يكلف ممثل التعمير بمساعدة المستثمر في اتمام الترتيبات المرتبطة بالحصول على رخصة البناء والرخص الاخرى بحق البناء".

وتعد منح رخصة البناء للمستثمرين من أهم المزايا التي منحت للمستثمرين لتنشيط عجلة الاستثمار في الجزائر .

#### • وكيل المالك :

حسب نص المادة 571 من القانون المدني الجزائري فإن الوكالة أو الانابة هي عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه، وتعتبر الوكالة تبرعية واستثناء تكون بمقابل أي بأجر<sup>1</sup> ، وعليه يكون لمالك العقار أن يوكل غيره في طلب رخصة البناء بحسب نص المادة 29/90 وكذا الفقرة 04 من المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 بموجب عقد وكالة التي تثبت صفة الوكيل.

#### • المستأجر المرخص له :

حسب المادة 34 من المرسوم 176/91 يجب على المستأجر لمحل الايجار سواء كان أرضا أو بناء تقديم الترخيص بالحصول على رخصة البناء ، وهنا المادة نصت على الترخيص وهي تختلف عن الوكالة ذلك أن الوكالة تكون الاشغال فيها باسم الوكيل ولحساب الموكل أما بالترخيص تكون باسم ولحساب المستأجر<sup>2</sup> وقد يكون الترخيص

<sup>1</sup> - رمضان بوعبد الله ، أحكام الوكالة في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006 ، ص 10.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 71.



منصوص عليه في بنود عقد الايجار نفسه حيث نصت المادة 467 مكرر<sup>1</sup> : " ينعقد الايجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً ."

### • الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الارض:

وهي الجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الادارية ، وكذلك بعض الاشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود ادارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود<sup>2</sup>.

ويكون تسيير هذه الهيئات للعقارات بموجب التخصيص الذي عرفته المادة 82 من قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأموال الوطنية : "يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ويتمثل في وضع أحد الاملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الاقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها، ويمكن أن تكون الأملاك التي تحوزها الدولة أو الجماعات العمومية الأخرى بغية الانتفاع بها محل التخصيص...."<sup>3</sup>.

وعليه فالتخصيص هو عملية يتم بمقتضاها وضع عقار أو منقول تابع للأملاك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية لتمكينها من أداء مهامها النظامية بصفة مؤقتة مجاناً أو بمقابل دفع قيمة إيجارية أو بصفة نهائية مجاناً أو في مقابل دفع القيمة

<sup>1</sup> - ادرجت هذه المادة في تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 /05/ 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 19975/09/26 المتضمن القانون المدني،السابق الذكر.

<sup>2</sup> - الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء، المرجع السابق، ص 14.

<sup>3</sup> - قانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بأموال الوطنية ،الجريدة الرسمية رقم 52.

التجارية للشيء محل التخصيص، والتخصيص إما ان يكون داخليا كأن تخصص جماعة عمومية شيئاً لفائدة مصلحة تابعة لها وقد يكون تخصيصاً خارجياً حينما تخصص جماعة عمومية شيئاً لجماعة عمومية أخرى أو لفائدة مصلحة عمومية لا تتبعها<sup>1</sup>.

### • المرفقي العقاري:

تنص المادة 05 من قانون الترقية العقارية رقم 04/11 على أنه: "يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام القانون ، ولا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران والمصادق عليها قانوناً".

وعليه من خلال هذه المادة يتضح أن نشاط الترقية العقارية يخضع قانوناً للحصول على رخص البناء قبل البدء في المشروع، وبموجب القانون رقم 04/11 تحول النشاط التجاري للمرفقي العقاري إلى مهنة مقننة<sup>2</sup> ويشمل نشاط الترقية انجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة والضرورية لتسيير هذه المجمعات واقتناء وتهيئة الارضيات من أجل البناء وتجديد أو اعادة تأهيل أو اعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - حسان شرفي ، الأملك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، بن عكنون، الجزائر ، 2006 ، ص134.

<sup>2</sup> - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 115.

<sup>3</sup> - لمزيد من التفصيل في الموضوع انظر مذكرتنا في الماجستير : يزيد عربي باي ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص 07 وما يليها.

## • ناظر الوقف أو متولي الوقف<sup>1</sup> :

الولاية على الوقف كإدارة داخلية هي : " اقامة من يتولى الوقف أمره (الوقف) ويرعى شؤونه ويدبر أحواله ويحفظ اعيانه ويقوم بعمارتها وصيانتها والحفاظ عليها واستثمارها على الوجه المشروع الذي يحقق غرض الواقف ويعود بالخير والمنفعة على الموقوف عليهم وتحصيل ريعها وثمرتها وتوزيعها على مستحقيها والدفاع عن الوقف والمطالبة بحقوقه حسب ما اشترطه الواقف من شروط معتبرة شرعا<sup>2</sup> .

وعلى أساس أن الوقف في القانون الجزائري شخص اعتباري حسب المادة 49 من القانون المدني لابد من أن تتوفر فيه خصائص الشخص الاعتباري حددتها المادة 50 وهي الاهلية وموطن وحق التقاضي والنائب الذي يعبر عن ارادته وهو متولي الوقف .

ولقد حددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 شروط ادارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك المفهوم العام للنظارة على الملك الوقفي والتي ربطتها بمهام معينة وهي تسيير المباشر للملك الوقفي ورعايته وعمارته... إلخ

وبفضل نظام الوقف كثرت المساجد وحدد المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المؤرخ في 23 مارس 1991<sup>3</sup> المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 338/91 المؤرخ في 28 سبتمبر 1991<sup>4</sup> المعدل

<sup>1</sup> - للتفصيل في الموضوع انظر: صورية زردوم ،النظام القانوني للأملاك الوقفية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2010/2009، ص 118 وما يليها.

<sup>2</sup> - كمال محمد الأمين ، المرجع السابق، ص116.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 81/91، المؤرخ في 23 مارس 1991 ،الجريدة الرسمية عدد 16 سنة 1991.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 338/91، المؤرخ في 28 سبتمبر 1991، الجريدة الرسمية عدد 45 سنة 1991

والمتمم بالمرسوم التنفيذي 437/92 المؤرخ في 30 نوفمبر 1992<sup>1</sup> صفة طالب  
رخصة البناء.

إذ أن متولى الوقف هو من له الصفة والمصلحة في طلب رخصة البناء بموجب المادة  
07 من المرسوم 81/91 المعدل والمتمم حيث استوجبت الحصول على رخصة البناء  
من المصالح المختصة بعد دراسة مستوفية لكافة الشروط التقنية.

وعليه يكون متولي أو ناظر الوقف له الصفة في طلب رخصة بناء المسجد .

### ثانيا : شروط طلب رخصة البناء

وهي شروط حددها المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بموجب المادة 34 تتمثل في وثائق  
ضرورية للحصول على رخصة البناء وهي وثائق مثبتة لصفة طالب رخصة البناء ،  
ووثائق أخرى تقنية تبين مدى استجابة محل الطلب لقواعد العمران ووثائق تحدد احترام  
الطلب لقواعد حماية البيئة.

### • وثائق ادارية مثبتة لصفة طالب رخصة البناء:

نصت المادة 34 من المرسوم 176/91 على أن لطالب رخصة البناء أن يقدم طلب  
موقَّع عليه ، ولإثبات صفته كمالك يقدم نسخة من عقد الملكية أو سند الملكية أو نسخة  
من شهادة الحيازة إذا كان حائزا أو شهادة الترقيم العقاري المؤقت أو توكيلا أي عقد  
الوكالة إذا كان موكلا عن المالك للعقار، أو العقد الاداري الذي ينص على تخصيص  
قطعة الأرض أو البناية، أو الترخيص من المالك إذا كان مستأجرا وإن امكن تقديم عقد

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 437/92 ، المؤرخ في 30 نوفمبر 1992 ، الجريدة الرسمية عدد 85 سنة 1992.

الايجار الرسمي إذا اشتمل الترخيص بطلب رخصة البناء، ونفس الامر بالنسبة لصاحب حق الامتياز الذي يقدم عقد الامتياز<sup>1</sup>.

مما سبق يظهر توجه المشرع الجزائري إلى التوسيع في صفة طالب الرخصة فهي تمنح لغير مالك يبقى فقط على طالب الرخصة أن يثبت صفته كمستأجر مرخص له أو وكيل، غير أن هذا التوسع قد يكون وسيلة غير سليمة للتحكم في العقار وحيازته لأن الحق في البناء من أوجه حق الملكية ومن أهم عناصره حق التصرف، فممنح الرخصة لكل طالب رخصة بناء بمجرد أن يثبت صفته بالنسبة للعقار قد يسيء للحق في البناء وكذا التعدي على الملكية بالبناء فوق أرض الغير ويعد من مظاهر البناء الفوضوي وبذلك يخالف الهدف الرئيسي لرخصة البناء في الوقاية من ظاهرة البناءات الفوضوية .

#### • الوثائق المؤكدة لمطابقة رخصة البناء لقواعد التعمير

وهي مجموعة من الوثائق التقنية<sup>2</sup> التي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 والمتمثلة في :

<sup>1</sup> - كما ان المشرع الفرنسي توسع في منحها ، فذهب إلى انه بإمكان الشخص الذي لديه وعد بيع لقطعة أرض أن يتقدم بطلب رخصة البناء كما ان مجلس الدولة الفرنسي لا يمارس رقابة محددة على طالب الرخصة مستند في ذلك على المالك الظاهر ، باعتبار ان القانون الذي يهتم بحق الملكية ومن حيث اكتسابها واستعمالها هو القانون المدني وليس القانون الاداري، وعليه في حالة وجود نزاع حول ملكية الأرض بين طالب الرخصة ومدعي الملكية فإن الادارة لا تستطيع التدخل في ذلك إلى حين ان تبت المحكمة المدنية في موضوع النزاع ، للتفصيل انظر:

الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2011/2012 ، ص82.

<sup>2</sup> - عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران ، مجلة المفكر الصادرة عن قسم الحقوق، جامعة

محمد خيضر، بسكرة ، العدد 06، ديسمبر 2010، ص 314.

- تصميم للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 200/1 أو 500/1 ويشتمل على البيانات التالية ( حدود القطعة الارضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء، منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الارضية ، نوع طوابق البناءات المجاورة وارتفاعها أو عددها ، ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية،المساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الارض، بيان الشبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الارضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الارضية.

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22<sup>1</sup> المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 فقد اضافت المادة 11 منه في حالة البناء بخصص شهادة النفع والتهيئة مسلمة طبقا للأحكام المذكورة ، وهو ما أكدته المادة 04 من قانون 15/08<sup>2</sup> المتعلق بمطابقة البيانات وإتمام انجازها على ضرورة أن يرفق طلب رخصة البناء بشهادة الربط بشبكات التهيئة تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت اتمام هذه الأشغال نظرا للأهمية الحيوية لهذه الشبكات وتفاذي التلوث البيئي وتفشي الأمراض والأوبئة.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 307/09 ،السابق الذكر.

<sup>2</sup> - القانون رقم 15/08،السابق الذكر.

- تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الاسيجة والمقاطع الترشيدية.
- إذا كانت رخصة البناء خاصة بأرض مجزأة فلا بد من ارفاق الملف بمستندات رخصة التجزئة.
- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية تتضمن البيانات الخاصة بوسائل العمل وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة ، شرح مختصر لأجهزة التمويل بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية ..... وغيرها.
- دراسة الهندسة المدنية .
- دراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.

من خلال هذه المادة يتبين أن الملف التقني المراد منه هو مراقبة قبلية للبناء من خلال الوثائق التقنية التي تستوجب مراعاة قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>، غير أنه يلاحظ كثرة هذه الوثائق وتعقيدها بالنسبة للمواطن نتج عنه القيام بعمليات البناء دون احترام شروط التعمير الصحيح ، مما يستوجب اعادة النظر في هذه الوثائق وتبسيطها.

#### • وثائق متعلقة بمدى انسجام الطلب مع قواعد حماية البيئة :

وقد حددت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 أيضا الوثائق اللازمة على طالب رخصة البناء الخاصة بحماية البيئة، خاصة من حيث الحصول على قرار الوالي

<sup>1</sup> - واشترط القانون الفرنسي حسب نص المادة 03 من قانون 02/77 المؤرخ في 1977/01/03 المتعلق بالمهندس المعماري وكذا نص المادة 2-421 من قانون العمران ضرورة الحصول على اعتماد المهندس المعماري في طلب رخصة البناء للتفصيل انظر :

المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة نظرا لأهميتها وخطورتها خاصة للتأكد من عدم مساسها بالصحة العامة والسكينة العامة.

وأیضا أكدت نفس المادة ضرورة مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 1990/02/27<sup>1</sup> المتعلق بدراسات التأثير على البيئة ، فتخضع للدراسة كل أشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها وأثارها أن تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة لاسيما الصحة العامة والفلاحة والمساحات الطبيعية والحيوان والنبات والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار<sup>2</sup>.

إن الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء هي وثائق تقنية تتطلب الدقة، لذلك أوجب المشرع بالمادة 55 من القانون 29/90 اعدادها من طرف مهندس مدني ومهندس معماري معتمدين<sup>3</sup>.

أما المادة 36 من المرسوم التنفيذي 176/91 فقد أسندت المهمة إلى مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية مسجلين في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين حسب نص المادة 15 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 78/90، المؤرخ في 1990/02/27، المتعلق بدراسات التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 10.  
<sup>2</sup> - عفاف حبة ، المرجع السابق، ص 315.

<sup>3</sup> - Voir aussi : Amel AOUIJ-MRAD, Op.cit ,p129.

<sup>4</sup> - وهذا ما اكدته المادة 04 من المرسوم التشريعي 07/94 السابق الذكر على انه: " يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في انجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري ان يلجأ الى المهندس معماري معتمد لانجاز المشروع " وعرف المهندس المعماري بأنه: كل شخص طبيعي او معنوي يمارس مهنة حرة ويتولى تصور انجاز البناء ومتابعته والإشراف عليه " ، للتفصيل أنظر : عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 70.



ويجوز أن يطلب من مصالح التعمير المختصة اقليميا دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على رأي مسبق قبل انجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

ولقد أحسن المشرع باشتراطه هذا الاجراء والذي يهدف من ورائه الى تشديد الرقابة لأن العمل بالاشتراك بين مهندسين سوف يقلل من فرص الوقوع في الخطأ ، وهذا يعد أمر ايجابي نظريا <sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### دراسة ملف رخصة البناء<sup>2</sup> والبت فيه

عند استكمال طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه التقنية فإنه يقدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و يسجل تاريخ ايداع الطلب بوصل يسلم للمعني بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف حسب نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 176/91<sup>3</sup>.

ويعتبر رقم القيد لإيداع ملف طلب رخصة البناء تاريخ انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب، أما إذا كانت مشتملات الملف غير كاملة كما هو محدد في المادة 34 و 35 من المرسوم 176/91 فيكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي الامتناع عن تقديم الوصل إلى غاية استكمال الوثائق الضرورية، وبعد تقديمها يسلم له الوصل من تاريخ ايداع

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 86.

<sup>2</sup> - Voir : Amel AOUIJ-MRAD, Op.cit ,p131.

<sup>3</sup> - أما في التشريع الفرنسي فإن طلب رخصة البناء ينبغي أن يتم في نموذج معين تعده الادارة طبقا للمادة 1-421.A من قانون التعمير وطبقا للفقرة 02 منها يشتمل الطالب على الوثائق التالية: هوية طالب الحصول على الرخصة ، هوية المالك ، حدود ومساحة الأرض ، طبيعة أعمال البناء المزمع القيام بها، تفاصيل تتعلق بالبناء. للتفصيل انظر: الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 29.

الوثائق كاملة، رغم انه كان من الأجدر النص على إصدار قرار برفض الإيداع يكون مسببا كي يمكن الطعن فيه<sup>1</sup> .

بموجب المادة 40 و 41 و 42 من المرسوم 176/91 فإنه تختص مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بدراسة طلب رخصة البناء والتحقق فيه بعد ارساله لها في نسخة واحدة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان مختصا بمنح الرخصة بصفته ممثلا عن البلدية<sup>2</sup> خلال الأيام الثمانية الموالية لإيداعه .

وحددت المادة 38 من المرسوم 176/91 شروط لا بد من توفرها في المبنى المراد إقامته من أجل الحصول على رخصة البناء وهذا من حيث تطابق الاشغال بـ :

- أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .
- تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الاراضي.
- الاحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التهيئة والتعمير.

كما يجب أن تراعي البناية العناصر التقييمية التالية :

- موقع البناية المبرمجة ونوعها ومحل انشاؤها بالنسبة للطرق والشبكات المختلفة والخدمات الادارية المطبقة عليها، وكذا حجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان.

---

1 - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 72.

2 - "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع ..... وفق نص المادة 95 من قانون البلدية رقم 10/11 السابق الذكر.

- مراعاة مدى احترام قواعد الأمن والنظافة والفن الجمالي وقواعد حماية البيئة والطابع الفلاحي للأرض، وكذا مدى توفر التهوية خاصة الطبيعية التي حددت شروطها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90/2000 المؤرخ في 2000/04/24 المتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة<sup>1</sup>.

وأثناء قيام المصلحة المكلفة بالتعمير بالتحقيق في طلب رخصة البناء يتوجب عليها استشارة المصالح التقنية المختصة التي حددتها المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91:

- مصالح الحماية المدنية لتشديد بنايات ذات استعمال صناعي وتجاري وبصفة عامة لجميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا لتشديد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

- المصالح المختصة بالآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة .

- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار احكام المادة 49 من قانون 29/90 المتعلقة بالبنايات اللازمة للري والاستغلال الفلاحي ، والبنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية والتعديلات في البنايات الموجودة.

وعلى هذه المصالح أن تبدي رأيها خلال شهر من استلام الملف وإلا عد سكوتها موافقة ضمنية بموجب المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 90/2000 المؤرخ في 2000/04/24، المتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة، الجريدة رسمية عدد 25.

ويكون للمصلحة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية مدة شهرين لإبداء رأيها حول الملف بعد أخذ رأي الجهات المختصة السالفة الذكر ، ويرسل الملف مرفقا بثلاث نسخ من قرارها حول الملف للجهة المختصة بمنح الرخصة<sup>1</sup> وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المختص بالتعمير .

و حددت المواد 65، 66، و67 من القانون 29/90 والمواد 41،42، و43 من المرسوم التنفيذي 176/91 الجهة المختصة قانونا بمنح رخصة البناء:

#### **- رئيس المجلس الشعبي البلدي :**

نصت المادة 95 من قانون البلدية رقم 10/11 على أنه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدية رخص البناء..... حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع " ، ونصت المادة 65 من قانون 29/90 على أن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء يكون بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للدولة ( أنظر الملحق رقم 01).

#### **• بصفته ممثلا للبلدية :**

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة خلال 3 أشهر الموالية لإيداع الطلب بصفته ممثلا للبلدية، وله سلطة رقابة على اشغال جميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي مع الزامية اطلاع الوالي بنسخة منها حيث يخضع للوصاية الادارية له<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - زهرة أيرباش ، المرجع السابق، ص76.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 74.

## • بصفته ممثلاً للدولة :

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وان لم يكن البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي POS ، ففي غياب هذا المخطط يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء خلال 4 اشهر من ايداع الطلب بصفته ممثلاً للدولة ويكون اطلاع الوالي الزامياً قبل اتخاذ رئيس المجلس الشعبي البلدي للقرار الذي يجب ان يكون موافقاً لرأي الوالي<sup>1</sup>.

### - الوالي:

أسندت المادة 66 من القانون 29/90 للوالي استثناءً اختصاص منح رخصة البناء خلال 4 اشهر في الحالات التي تكون الاشغال على درجة من الأهمية والتي فيها لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخصة وتتمثل في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .
- اقتطاعات الارض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المادة 44 من قانون 29/90 المتعلقة بالساحل و45 منه الخاصة بالتوسع العمراني في المناطق والمواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني والثقافي والتاريخي و46 من قانون 29/90 بالنسبة للأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة و48 و49 منه الخاصة بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد وكل هذه القطاعات لا يحكمها مخطط شغل الاراضي مصادق عليه .

<sup>1</sup> - أما صلاحية منح رخصة البناء في فرنسا منوطة برئيس البلدية حسب قانون 1986/01/06 بموجب المادة L.421-2 ويميز بين البلديات التي يغطيها مخطط شغل الاراضي وبين البلديات التي لا يغطيها هذا المخطط، للتفصيل في الموضوع انظر : الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص31.

و هذا تبعا للخصوصية المميزة لهذه المناطق ذات البعد التراثي الوطني أو حماية البيئة في مواجهة التوسع العمراني .

### - الوزير المكلف بالتعمير:

إذا كانت أشغال البناء والمشاريع المهيكلة ذات مصلحة وطنية أو جهوية فإن منح رخصة البناء يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين وهذا حسب نص المادة 67 من القانون 29/90.

من خلال ما سبق نخلص أن المشرع الجزائري قد وزع اختصاص منح رخصة البناء بين هيئات لامركزية وهي المجلس الشعبي البلدي والولاية، وهيئات مركزية ممثلة في الوزير المكلف بالتعمير ، وهذا التقسيم راعى فيه المشرع الجزائري كثافة الأنشطة العمرانية وعملية البناء حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات وخاصة مشاريع البناء الخاصة من منطلق تقريب الادارة من المواطن من خلال اللامركزية ، والتوسع في صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح الرخصة والتدرج في منح الرخصة من الهيئات القاعدية إلى المركزية .

## الفرع الثالث

### مضمون قرار منح رخصة البناء

نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أن يبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء إلى صاحبه في غضون 3 أشهر الموالية لتاريخ ايداع الطلب، وذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية وفي غضون 4 أشهر في جميع الحالات الأخرى، أي في حالات كون رئيس

المجلس الشعبي البلدي ممثلا للدولة وكذا حالات منح الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير قرار رخصة البناء<sup>1</sup>.

وأن دراسة ملف منح رخصة البناء قد يكون موافقا لمنح الرخصة أو تأجيلا أو رافضا لمنح الرخصة حسب مدى توافر الشروط القانونية في الطلب .

### • قبول منح رخصة البناء:

يمنح قرار رخصة البناء إذا توافرت الشروط المقررة قانونا ومطابقة البناء للمواصفات المحددة في طلب الرخصة والوثائق المرفقة ، وقد تتحفظ الإدارة في منح رخصة البناء حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 176/91 اذا تعلق البناء بمناطق مجاورة للأماكن الطبيعية والحضرية ذات المعالم التاريخية.

وألزمت المادة 46 من المرسوم التنفيذي 176/91 أن تشمل رخصة البناء على الخدمات التي ينبغي على الباني احترامها إذا كان البناء يحتاج لتهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي<sup>2</sup>.

ويتم بموجب المادة 47 من نفس المرسوم تبليغ السلطة المختصة المقرر المتعلق برخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب، وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحتفظ السلطة مصدرة القرار بنسخة من المقرر، ويبقى لمدة سنة وشهر حسب نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي 176/91.

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق ،ص 75.

<sup>2</sup> - تعد أعمال التهيئة جد مهمة أقرها القانون الفرنسي ضمن قانون التعمير وفرضها على صاحب حق الملكية العقارية للتفصيل انظر :

وتعد مدة سنة وشهر طويلة جدا والتي يكون فيها حق البناء لصاحب الرخصة مهدد لارتباطه بحق الجمهور الضمني- الذي يفهم من نص المادة- في الطعن في قرار رخصة البناء، وإن كان الافضل تقليصه لمدة شهرين أو ثلاثة أشهر كما هو الشأن في القانون الفرنسي<sup>1</sup>.

ويتوجب على صاحب الرخصة التقيد أثناء قيامه بالأشغال بالمدة المحددة في الرخصة، وتعد الرخصة لاغية إذا لم يتم بالأشغال خلال المدة المحددة في الرخصة طبقا للمادة 49 من المرسوم 176/91 والمادة 05 من القانون 15/08 المتعلق بمطابقات البناء واتيتم انجازها.

ولم يحدد المشرع الجزائري معيار لتحديد مدة انجاز الاشغال تفاديا لتعسف الادارة في استعمال سلطتها التقديرية<sup>2</sup> ، كما يتوجب على صاحب الرخصة البدء في اشغال البناء خلال مدة سنة من تاريخ تسليم رخصة البناء وإلا عدت لاغية طبقا لنص المادة 06 من القانون 15/08 .

وعليه فإن تسليم رخصة البناء مقابل شروط لها علاقة بتحديد مقاييس البناء شكلا ومضمونا وتحديد الارتفاع واستعمال البناء...إلخ ، ويشترط في صاحب البناء أن يعلق لافتة بورشة البناء يدون فوقها بعض المعلومات الرئيسية بخط واضح لتسهيل عملية

---

<sup>1</sup> - الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 26.

<sup>2</sup> - من المقرر قانونا أن دراسة ملف طالب رخصة البناء تتم خلال أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تسلّم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور وتعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة اعلاه ، ومن ثم فإن قرار الوالي المتضمن الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانونا يعد تجاوزا للسلطة ومتى كان الأمر كذلك استوجب ابطال قرار الرفض .....: " قرار الغرفة الادارية للمحكمة العليا رقم 240.68 بتاريخ 1990/07/28 الصادر بالمجلة القضائية 1992 عدد 01 .

للتفصيل انظر: ساجية حماني ، المرجع السابق، ص 51.



المراقبة والمتابعة المعمارية للبناء وأهمها اسم ولقب صاحب المشروع ، نوع المشروع، عدد الطوابق، رقم رخصة البناء<sup>1</sup>.

### • قرار تأجيل منح رخصة البناء:

نصت المادة 64 من القانون 29/90 على أن طلب رخصة البناء قد يكون محل تأجيل لمدة لا تتجاوز سنة إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في طور الاعداد في المنطقة التي قدم فيها الطالب، وفي نفس السياق جاء نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه وعلى السلطة المختصة بذلك اصدار قرارها بالتأجيل عندما تكون القطعة الارضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدارسة التهيئة والتعمير ، ويصدر القرار تأجيل الفصل خلال الاجل المحدد للتحضير ولا يمكن أن يتجاوز مدة سنة.

ولكن يلاحظ أن هذا التأجيل قد يمس بحق البناء الذي يعد من أوجه حق الملكية وبالتالي قد تتعسف الادارة في هذا التأجيل خاصة بتماطلها وعدم وجود المبررات القانونية لهذا التأجيل نظر لكون المادة لم تحدد أسباب التأجيل القانونية التي قد يستند إليها ذلك .

### • قرار رفض منح رخصة البناء:

إن قرار رفض منح رخصة البناء يشكل قيذا على حق البناء باعتباره أحد أوجه استغلال الملكية<sup>2</sup> إلا أن قانون 29/90 قد أحال مسألة تحديد حالات الرفض إلى

<sup>1</sup> - بشير التجاني ، المرجع السابق، ص 77.

<sup>2</sup> - Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN , 3<sup>ème</sup> édition, Op.Cit,p44.

التنظيم<sup>1</sup>، وتطبيقا لذلك نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على حالة انعدام مخطط شغل الاراضي فإنه يمكن رفض منح رخصة البناء إذا كان مشروع البناء غير مطابق للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كحد ادنى من الشروط الواجب توافرها واحترامها في أي بناية.

ويكون الرفض<sup>2</sup> وجوبيا إذا كانت الاشغال مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي ، كما يكون الرفض جوازيا إذا كانت الاشغال مخالفة لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الاراضي، وعليه فإن تسليم رخصة البناء يكون في الاشغال التي يجب أن تراعي عدم الاضرار بالسلامة والأمن العمومي أو الصحة<sup>3</sup> أو البيئة أو تعرض مواقع البناء للأخطار<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - ابراهيم غربي ، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup> - كذلك في القانون الفرنسي أوجب حالات على الادارة ان تصدر قرارا برفض منح الرخصة نصت عليها المادة L.421-3 بان لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كان مشروع البناء المقترح متفقا مع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإنشاء البناء أو تخصيصه أو طبيعته أو مظهره الخارجي أو ابعاده وتنظيم منافذه ، وكذلك إذا كان البناء يتعلق بأبنية شاهقة الارتفاع أو بمؤسسات تشغل الجمهور فإن رخصة البناء لا يمكن منحها إلا اذا روعيت قواعد السلامة الخاصة بمثل هذه الابنية ، النص الأصلي للمادة L.421-3:

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. »

للتفصيل انظر : الزين عزري ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص38.

<sup>3</sup> - حيث من المقرر قانونا انه بإمكان الادارة رفض اعطاء رخصة البناء أو منحها بتحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما اذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن العام ، فإنه يتعين على الادارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إلى ما إذا كان من الملائم رفض اعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب اتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص ، قرار رقم 236 22 مؤرخ في 11/07/1981 مجلة الاجتهاد القضائي 1987 عدد خاص ، ص 196 ، حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 137.

<sup>4</sup> - Xavier LARROUY-CASTERA et Jean-Paul OURLIAC, Op.cit ,p35.

وأمام وضعية أو حالة رفض منح رخصة البناء ألزم المشرع الجهة الادارية المختصة تسبب قرار الرفض، وضمانة التسبب تخدم كل الاطراف سواء المعني بالأمر أو الجهة الادارية مصدره الرخصة أو القضاء في حالة نشوء منازعة ادارية<sup>1</sup>.

ولم يحدد القانون رقم 29/90 أو المرسوم التنفيذي 176/91 حالة عدم منح رخصة البناء هل قبول ضمني أم رفض رغم فوات الاجل القانوني، فهنا طرح الاشكال حول مدى صحة الرخصة الضمنية ؟

من خلال الاحكام القضائية فقد صدر قرار رقم 62040 عن المحكمة العليا بتاريخ 1990/02/10 وقضى بأنه : " من المقرر قانونا ان للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة ، ومن ثم فإن القرار الاداري المخالف يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون ، ولما كان من الثابت -في قضية الحال - أن الطاعن قدم طلب رخصة بناء ولم يتلقى جوابا قطعيا بالقبول أو الرفض وأن الإدارة الممثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها أن القطعة الأرضية التي ينوي البناء عليها محل دراسة دون أن تتخذ موقفا يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية ومتى كان الأمر كذلك استوجب ابطال القرار الضمني"<sup>2</sup>

وعليه فإنه يستنتج من هذا القرار أن سكوت الإدارة تجاه مسألة البت في طلب تسليم رخصة البناء يفسر على أنه قرار ضمني برفض منح رخصة البناء قد يكون محل منازعة قضائية ولا يعد قبولا ضمنيا من الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ، فالقانون لا يعرف منح الرخصة الضمنية لأن الإدارة دورها الرئيسي من خلال استراتيجيتها بمنح

<sup>1</sup> - عمار بوضياف ، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم ، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون ، دون دار نشر ، العدد الثالث، جانفي 2013 ص 04.

<sup>2</sup> - قرار رقم 62 040 مؤرخ في 1990/02/10 مجلة قضائية 1990 عدد 03

انظر : حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 133.

رخصة البناء تفرض تطبيق تشريع التهيئة والتعمير على عملية البناء وتقييد حق البناء بأحكام القانون لتقليل من البناءات الفوضوية .

**نخلص مما سبق** أن رخصة البناء أحاطها المشرع الجزائي بعدة اجراءات ووثائق ادارية وتقنية لبسط الرقابة القبلية على البناء قبل البدء في الاشغال من خلال استراتيجية متابعة المشروع قبل البدء فيه والتحقق من مدى مطابقته لأحكام العمران بإشراك مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية مختصين ومعتمدين للتأكد من التطابق التقني للبناء مع أحكام التعمير ، إلا انه يعاب على ذلك كثرة الوثائق وتعقدها وإطالة الحصول على الرخصة بسبب التماطل الاداري والبيروقراطية والذي قد يؤدي الى اجحاف المواطنين عليها وبالتالي عدم التقيد بها ويلجؤون إلى البناءات الفوضوية .

وكذلك نلاحظ أن دور المهندس المعماري في هذه العملية يقتصر فقط على التأشير على الملف التقني ، ولا يوجد ما يبين متابعة المهندس لأشغال البناء لمراقبة مدى تطابق عملية البناء مع التصاميم التي اعتمدت لمنح رخصة البناء ، وهذا ما أدى إلى التجاوزات في عملية البناء وعدم احترام أدنى الشروط القانونية للبناءات بما انعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة .

وحتى بعد انشاء الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير ، يلاحظ أن دورها كأداة أساسية في مجال اعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير باعتبارها قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية ، ورغم أن هذا الدور المناط بها مهم إلا أنه لم يتم اشراكها في مجال منح رخصة البناء أو مراقبة عملية البناء بعد الحصول على رخصة البناء ذلك أن هذه الهيئة تعمل في اطار تنفيذ استراتيجية الدولة في مجال

التهيئة والتعمير، إلا ان التنفيذ في عملية البناء عنصر مهم لتفعيل الرقابة عليه من خلال هذه الهيئة الوطنية للتعمير.

## المبحث الثاني

### النظام القانوني لرخصة التجزئة للأراضي المعدة للبناء

إلى جانب رخصة البناء حدد القانون رقم 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي 176/91 التنظيم القانوني لرخصة التجزئة ورغم انها اقل أهمية من رخصة البناء إلا انها ضرورية في عملية البناء بصدد تجزئة القطعة الارضية المعدة للبناء إلى عدة اجزاء (انظر الملحق رقم 02)، وتعد اغلب احكام رخصة البناء السالفة الذكر تنطبق على رخصة التجزئة<sup>1</sup> إلا في بعض الخصوصيات المميزة لرخصة التجزئة .

وتظهر الاهمية لرخصة التجزئة من خلال جمع المشرع الجزائري بينها وبين رخصة البناء في مختلف الأحكام نظرا لدورها في عمليات التهيئة والتعمير وخاصة عملية البناء دعما للسياسة العمرانية، لذلك سأنتقل الى دراسة استراتيجية عملية البناء من خلال الاحكام المنظمة لرخصة التجزئة وبيان أوجه خصوصياتها عن رخصة البناء تفاديا للتكرار لإشتراكهما في أحكام كثيرة .

حيث سأتناول مفهوم رخصة التجزئة في المطلب الأول ، وأخصص المطلب الثاني لإجراءات تسليمها.

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 41.

## المطلب الأول

### مفهوم رخصة التجزئة

تتعدى أشغال التهيئة والتعمير إلى تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر للبناء عليها ، وحدد المشرع الجزائري ذلك من خلال استخراج رخصة التجزئة والتي نصت عليها المواد 57 وما يليها من قانون 29/90 وكذا المواد 07 إلى 25 من المرسوم التنفيذي 176/91 المتضمن تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم المعدل والمتمم .

وعلى أساس أن حق البناء يرتبط أساسا بهذه الرخصة بموجب نص المادة 50 من قانون 29/90 : " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض ويخضع لرخصة.... أو التجزئة ...."، فإن وجودها الزامي لكل عملية تجزئة لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها.

وعليه تختلف رخصة التجزئة عن رخصة البناء من حيث التعريف الذي سأطرق إليه في الفرع الأول ، وكذا نطاق تطبيقها الذي هو محل دراسة في الفرع الثاني .

### الفرع الأول

#### تعريف رخصة التجزئة

التجزئة تتطلب تقسيم حقيقي للوحدة العقارية<sup>1</sup> وقد نصت المادة 57 من قانون 29/90 على أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية

---

<sup>1</sup> -Henri JACQUOT, Certificat d'urbanisme, Dalloz, Paris, 1996, p17.

عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها ، فهذه المادة حددت وجوب استخراج رخصة تجزئة لكل أنواع القطع الأرضية وحددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أن تكون التجزئة للقطعة الأرضية لاثنتين أو عدة قطع أرضية ويكون الغاية من هذا التقسيم أن تستعمل القطع الأرضية في تشييد بناية وذلك لضمان تقسيم منظم وفقا لشروط قانونية .

وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد مالك أو موكله تجزئة الأراضي العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية<sup>1</sup> ولا تطلب في العقارات الفلاحية<sup>2</sup> .

من خلال ما سبق يلاحظ أن المشرع الجزائري ربط الاستعمال بتشييد بناية باعتباره حق في البناء بمنح رخصة التجزئة ، فبمفهوم المخالفة لا يمكن البناء وتشييد البناية على قطع أرضية إلا بعد الحصول على تجزئة للملكية العقارية المراد التشييد عليها أو المعدة للبناء عليها ، ولم يحدد المشرع نوع أو الغرض من البناء هل هو سكني أو تجاري أو صناعي... إلخ.

ولم يعرف المشرع الفرنسي رخصة التجزئة وإنما حدد فقط ما المقصود بالتجزئة بأنها: " تقسيم الملكية إلى عدة قطع بغرض البناء عليها"<sup>3</sup> ، وهنا أشار المشرع الفرنسي لمفهوم التجزئة دون ذكر الرخصة المتعلقة بها، وذلك لأن التجزئة اعتبرت منذ زمن بعيد أنها عملية ذات طابع خاص إذ يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة لأنها من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليها في القانون المدني ، غير أنه ابتداء من القرن

<sup>1</sup> - جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 107.

<sup>2</sup> - تخضع تجزئة الأراضي الفلاحية لأحكام المرسوم التنفيذي 490/97، المؤرخ في 1997/12/20 ، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية، رقم 84 .

<sup>3</sup> - النص الأصلي: "L'ôter c'est un partager une propriété en lots vue d'une construction" للتفصيل انظر: الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 43.

العشرين أعتبرت التجزئة عملية تهم الجماعات المحلية ولذلك صدر قانون 1919/03/14 يوجب ضرورة الحصول على ترخيص إداري لكل عملية تجزئة<sup>1</sup>.

وجاء النص على التجزئة أيضا بالمادة 02 من القانون رقم 15/08 على أنها: " القسمة من أجل البيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير" ، فهنا المادة وسعت في أغراض رخصة التجزئة ليس فقط في تقسيم الوحدة العقارية إلى أجزاء لغرض البناء وإنما حددت أهداف أخرى للتجزئة وهي البيع أو الايجار.

في حين انتقد سماعين شامة التعريف المنصوص عليه في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 بأن التعريف المذكور قد اثار لبسا بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وهذا عندما ينص على أن تقسيم الملكية العقارية لإثنتين (قطعتين) يستلزم رخصة تجزئة وفي الحقيقة أن الفرق بين الاثنتين هو في عدد القطع المراد انجازها، فإن المالك يريد تقسيم ملكيته إلى قطعتين فيكون ملزما باستصدار شهادة تقسيم المنصوص عليها في المادة 59 من قانون 29/90 المذكور وكذا المواد 26 إلى 32 من المرسوم التنفيذي 176/91 في حين إذا كان عدد القطع المراد انجازه يساوي ثلاثة أو أكثر فيكون المالك ملزم بطلب رخصة تجزئة<sup>2</sup>.

وهذا في الحقيقة فهم خاطئ فالعبرة في هذا الأمر هو شعور العقار أو وجود بناء عليه فإن كان شاغرا تسلم رخصة التجزئة وإن كان مبني تسلم شهادة التقسيم ، ولهذا نجد المشرع الجزائري استعمل في رخصة التجزئة في المادة 57 من قانون 29/90 يقسم

<sup>1</sup> - الصادق بوعزة ، المرجع السابق، ص100.

<sup>2</sup> - سماعين شامة ، المرجع السابق، ص 221.



إلى عدة قطع وعند التطرق إلى شهادة التقسيم استعمل مصطلح قسمين أو عدة أقسام<sup>1</sup>  
حسب المادة 59 من قانون 29/90 .

وما يلاحظ أن القانون 29/90 في نص المادة 59 المتعلقة برخصة التجزئة عالج فيها  
شهادة التقسيم وهو ما يزيد في الأمر غموضاً في مدى فهم الفرق بينهما ووضع الحدود  
الفاصلة للرخصة والشهادة؟

غير أن الغموض يزول بالتمعن في مضمون المادتين 57 و59 أعلاه فرخصة  
التجزئة تشترط لفرز ملكية عقارية شاغرة إلى عدة قطع وأما شهادة التقسيم فتسلم بالنسبة  
للعقار المبني<sup>2</sup> ، وكذا المشرع الجزائري ميز بينهما في التجزئة سميت بالرخصة أما  
التقسيم بالشهادة.

وعرفها الفقه بأنها عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع لملكية عقارية من أجل البناء  
عليها<sup>3</sup>.

وعرفت بأنها وثيقة تفصح عن الرخص الممنوحة من قبل السلطات الإدارية المختصة

لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر<sup>4</sup>.

وأيضاً عرفت بأنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة  
حصص بغرض إقامة بنايات عليها<sup>5</sup>.

---

1 - محمد جبيري ، المرجع السابق، ص84.

2 - كمال محمد الأمين ، المرجع السابق، ص 129.

3 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص42.

4 - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص79.

5 - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص 124.

وعرفها الدكتور الزين عزري بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية<sup>1</sup> .

ويلاحظ من خلال هذا التعريف أنه حدد مضمون قرار رخصة التجزئة هو حق تقسيمها إلى عدة قطع أرضية، مع أن الحق في الملكية العقارية لا تجزأ لأنها من الحقوق العينية، غير قابل للتجزئة إلا إلى حق الارتفاق والانتفاع باعتبارها أهم الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، وعليه فالملكية العقارية هي التي تقسم وليس الحق على الملكية العقارية .

مما سبق نخلص إلى أن رخصة التجزئة هي قرار إداري تمنحه الجهات الإدارية المختصة لصاحب الملكية العقارية المراد تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل القيام بعملية البناء عليها .

## الفرع الثاني

### أهمية رخصة التجزئة في عملية البناء

إن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع وأجزاء لغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه سكني أو تجاري أو صناعي فهي إجبارية للأراضي العمرانية بخلاف الأراضي الفلاحية التي تكفي الحصول فيها على شهادة تقسيم من المصالح الفلاحية .

---

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص43.

فرخصة التجزئة تهدف لتحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر<sup>1</sup> وتكون ذات طابعين :

- مادي : يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحاتها .

- قانوني : زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر<sup>2</sup>.

وتبرز أهمية رخصة التجزئة من خلال نص المادة 02 والمادة 03 من قانون 15/08 التي منعت انشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

ومنعت المادة 04 من نفس القانون تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنته فيها أشغال التهيئة والشبكات المنصوص عليها في رخصة التجزئة .

وتبرز أهمية رخصة التجزئة باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة، ألزم المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية(أنظر الملحق رقم 02)، أما التجزئة الفعلية للوحدات العقارية الجديدة فهو متوقف على إنجاز التجزئة خلال ثلاث سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة إذا تعلق الأمر ببيع أو إيجار قطعة أرضية في التجزئة ، و يجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال<sup>3</sup> عند الإنتهاء من أشغال التجزئة.

<sup>1</sup> - Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN ,3<sup>eme</sup> édition , Op.Cit,p38.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 81.

<sup>3</sup> - آسيا عمر الشريف ، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير ، مجلة جامعة يحي فارس المدية ، دون سنة طبع، ص04.

## الفرع الثالث

### النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة

بخلاف النطاق الزمني والمكاني والشخصي الذي حدده القانون لرخصة البناء فإن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء ووحدات عقارية مهما كان موقعها، ولكن يجب أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناء أي أن رخصة البناء أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء عليها.

وحماية للمصلحة العامة العمرانية فرض المشرع الجزائري عدم منح الرخصة إذا لم تكن الأرض محل التجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه او مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله ، 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 وذلك طبقا لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

وهذا المنع من النظام العام لا يجوز للسلطات الادارية المختصة مخالفته طبقا لسلطاتها التقديرية<sup>1</sup>.

ولا يعتبر كل تقسيم لقطعة أرضية تجزئة وإنما لابد أن تمتاز التجزئة للقطعة الارضية بخصائص مميزة لها تحدد النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة وهي :

- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 126.

- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة أي التقسيمات الجديدة.

- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال مدة محددة من تاريخ صدور القرار بالتجزئة<sup>1</sup>.

**ومما سبق نخلص أن رخصة التجزئة يجب أن تصدر في شكل قرار إداري عن السلطة المختصة بإصداره(انظر الملحق رقم 02)،** إمّا رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه، يطلبها صاحب الملكية العقارية أو موكله ويكون موضوع رخصة التجزئة هو تقسيم قطعة أرضية شاغرة<sup>2</sup> من أجل البناء عليها وهو ما يميزها عن شهادة التقسيم التي تخص تقسيم ملكية عقارية مبنية ليظهر الدور البارز الذي تمثله رخصة التجزئة ودورها الفعال في عملية البناء حيث أنه يمنع البناء دون الحصول عليها .

## المطلب الثاني

### إجراءات تسليم رخصة التجزئة في التشريع الجزائري

نظرا لخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء لأنها تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة<sup>3</sup>، حدد المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء وتنفيذ استراتيجية العمران في الجزائر عدة إجراءات لمنح هاته

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص45.

<sup>2</sup> - لم يفرق المشرع الجزائري بين العقار المبنى والعقار الشاغر فالإثنين أطلق عليهما اسم عقار عكس نظيره الفرنسي الذي فرق بينهما حيث أطلق على الأول اسم IMMOBILE واطلق على الثاني اسم FONCIER للتفصيل انظر : الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 102.

<sup>3</sup> - جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص108.

الرخصة بدء بتقديم الطلب ودراسة الموضوع وبعدها البت في الطلب ، وأوكل المشرع منح الرخصة للجهات الادارية المختصة وأحاطها بالعديد من الاجراءات لضمان تسليمها وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير .

وعليه سأدرس الموضوع من خلال تحديد كيفية تقديم الطلب للحصول على الرخصة في الفرع الأول ، وبعدها دراسة الطلب والبت فيه من الجهات المختصة في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة

نصت المادة 58 من القانون 29/90 على أنه يمكن لطالب الرخصة أن يقدم دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة<sup>1</sup> التي يتعهد المالك أو الملاك بانجازها في آجال محددة وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواسفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها المواصفات المزمع تشييدها.

ودفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يعده الوزير المكلف بالتعمير تتجز على أساسه البنايات في اطار سياسة التعمير التي تضعها الحكومة فهو يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - نظرا لخطورة التجزئة اقر لها المشرع التونسي عدة اجراءات مرفقة بدفتر شروط ، للتفصيل انظر : Amel AOUIJ-MRAD, Op.cit ,p100.

<sup>2</sup> - ياسمين شريدي ، الرقابة الادارية في مجال التعمير والبناء ، مذكرة ماجستير في الحقوق قانون اعمال ، جامعة يوسف بن خدة، بن عكنون، الجزائر، 2007/2008، ص 50.

غير أن تحديد صفة طالب الرخصة وكذا الوثائق اللازمة للحصول عليها حددها المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم .

### أولاً: صفة طالب رخصة التجزئة

حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91 الوثائق اللازمة في ملف طلب الرخصة أهمها تقديم طلب الحصول على رخصة موقع من طالب الرخصة ، وتقديم وثائق تثبت صفة طالب الرخصة وهو مالك العقار أو موكله على خلاف رخصة البناء التي تعدد طالبوها ، وهنا تظهر أهمية رخصة التجزئة لأن فيها تجزئة للعقار الأصلي وإنشاء وحدات عقارية جديدة التي تثبت ملكيتها للمالك نفسه أو موكله .

وعلى المالك ليثبت صفته أن يقدم نسخة من عقد الملكية مثل عقد هبة أو عقد شهرة أو دفتر عقاري وغيره ، وإذا تعذر على المالك استخراج رخصة التجزئة يمكنه أن يوكل غيره لاستخراجها طبقاً لأحكام عقد الوكالة بموجب المادة 571 وما يليها من القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعاً معيناً من الوكالة لأن النص جاء عاماً<sup>1</sup> فيجوز أن تكون الوكالة عامة أو خاصة<sup>2</sup> .

وقد تمت المادة 08 من المرسوم 176/91 بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 السابق الذكر وأضافت أنه يمكن لصاحب

<sup>1</sup> - ياسمين شريدي ، المرجع السابق، ص49.

<sup>2</sup> - الوكالة العامة هي : هي تلك الوكالة التي تكون بألفاظ عامة فلا يعين فيها الموكل محل التصرف القانوني ولا يعين فيها التصرف القانوني ذاته وقانوناً هذه الوكالة تمنح للوكيل فقط تنفيذ العقود أو الاعمال الادارية حسب نص المادة 573 قانون مدني جزائري.

الوكالة الخاصة هي :هي تلك الوكالة التي يحدد فيها نوع التصرف القانوني مثل البيع والهبة والشركة وغيرها التي تكون محلها عقار أو أي حق من حقوق الملكية والحقوق المتفرعة عنها وغيرها ، وللتفصيل في الموضوع انظر : رمضان بوعبدالله ، المرجع السابق، ص 64 وما يليها .

التجزئة أن يوضح أن انجاز أشغال النفع<sup>1</sup> سوف يتم وفق تكتلات مختلفة للبنىات وفي هذه الحالة يلتزم بأن يقدم بالنسبة لكل تكتل للبنىات الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة به.

ويلاحظ أن هذه المادة المتممة وردت في غير موقعها لأنه من المفروض أن المادة 08 تناولت صفة طالب رخصة التجزئة والوثائق الواجب تقديمها لإثبات هذه الصفة ، في حين المادة المتممة جاءت للحديث عن صاحب التجزئة والوثائق التي يجب تقديمها في أشغال النفع والتهيئة في تكتلات مختلفة للبنىات وعليه تقديم الوثائق البيانية المتعلقة بها وهي جزئية متعلقة بالوثائق التقنية حول القطعة الارضية المعدة للبناء محل التجزئة والتي تناولتها المادة 09 من المرسوم 176/91 .

### ثانيا: الوثائق التقنية لطلب رخصة التجزئة

ولاستكمال ملف طلب رخصة التجزئة حددت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91 الوثائق التقنية التي ترفق مع طلب رخص التجزئة وهي :

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات المتمثلة في حدود القطعة الارضية ومساحتها، منحنيات المستوى وسطح التسوية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة، تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالمياه الصالحة

---

<sup>1</sup> - تم المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المادة 23 من المرسوم التنفيذي 176/91 وقرر اجراءات حصول صاحب التجزئة على شهادة النفع والتهيئة بموجب المواد 23 مكرر 01 ، 02 ، 03 ، 04 و 05 .



للشرب وصرف المياه القذرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإدارة العمومية ، تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة، وموقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .

- مذكرة تشمل البيانات الخاصة بقائمة القطع الأرضية المبرمجة ومساحة كل قطعة منها، الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها، ودراسة مدى التأثير على المحيط.

- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكلفتها وتوضيح مراحل الانجاز وآجال ذلك.

- وكذا دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، ولابد ان يوضح هذا الدفتر تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

يلاحظ من خلال هذه المادة أن هذه الوثائق التقنية الملزمة في طلب رخصة التجزئة راعى فيها المشرع الجزائري مدى مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير، لما للرخصة من أهمية في عملية البناء بعد تجزئة القطعة الأرضية ، وتؤكد ذلك بموجب المادة 35 من المرسوم 176/91 المتعلقة بوثائق طلب رخصة البناء والتي تؤكد الفقرة 04 منها على أن تقدم مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر وهي أساسية في ملف طلب رخصة البناء.

و قد نصت المادة 09 من المرسوم 176/91 على وثائق تأكد مراعاة طلب رخصة التجزئة لقواعد حماية البيئة<sup>1</sup> وهي :

- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.

- مذكرة توضح طرق المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية .

مما سبق يلاحظ أن هذه الوثائق التقنية سواء ما تعلق منها بالوثائق المثبتة لمطابقة أحكام العمران أو المتعلقة بحماية البيئة لم يحدد المشرع الجزائري المختصين بمنحها أو التأشير عليها أو التوقيع عليها من قبل التقنيين مثل المهندسين المعماريين أو المهندسين المدنيين، مما يثير الاشكال حول المكلفين قانونا بإعداد هذه الوثائق التقنية.

## الفرع الثاني

### التحقيق في طلب رخصة التجزئة والبت فيه

من خلال ما سبق يظهر أن المشرع الجزائري حدد الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم، وهو ما جعله يشدد على الوثائق المذكورة وجعلها الزامية للحصول على الرخصة ، وبعد استكمال الملف يرسل في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 61 من القانون 29/90

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 83.

والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 176/91 مقابل وصل بذلك<sup>1</sup> ويرسل على اثرها نسخة منه للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال 8 أيام إذا كان مختصا بمنحها بصفته ممثلا للبلدية، وفي أربعة نسخ في الحالات الاخرى بموجب المواد 14 ، 15 و 16 من المرسوم 176/91.

### أولاً: دراسة طلب رخصة التجزئة

بعد استلام رئيس المجلس الشعبي البلدي لملف طلب الرخصة يمكن لمصلحة الدولة المختصة بالتعمير<sup>2</sup> أن تقترح اجراء تحقيق عمومي يتم بنفس الاجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة المقررة بموجب القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية<sup>3</sup>، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014<sup>4</sup>.

و تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 176/91 بالتأكد من مطابقة الاشغال محل طلب الترخيص بالتجزئة لمخطط

<sup>1</sup> - وتسجل في سجل خاص بذلك وهو نفس الاجراء الذي اقرته المادة 1-423A من قانون العمران الفرنسي :

« Le maire affecte aux demandes de permis et aux déclarations préalables un numéro d'enregistrement de treize chiffres, précédé de deux lettres indiquant la nature de la déclaration ou de la demande. »

<sup>2</sup> - المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية تكون مختصة بدراسة طلب رخصة التجزئة إذا كان الطلب استلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية حسب نص المادة 14 من المرسوم 176/91، اما اذا كان رئيس البلدية مختصا بصفته ممثلا للدولة فإن الملف يرسل للمصلحة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية حسب نص المادة 15 من المرسوم 176/91.

<sup>3</sup> - القانون رقم 11/91، المؤرخ في 1991/04/27، المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21.

<sup>4</sup> - القانون رقم 08/13، المؤرخ في 2013/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية عدد 68 لسنة 2013.

شغل الاراضي المصادق عليه ، وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، وكذا الاحكام العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التعمير .

وتستشير المصلحة المختصة وجوبا الشخصيات العمومية والمصالح التي يجب أن تبدي رأيها خلال شهر من استلام طلب ابداء الرأي ويعد سكوتها بعد مرور الأجل رأيا ضمنيا بالموافقة، مع اعادة الملف للمصلحة في كل الحالات حسب نص المادة 12 من المرسوم 176/91 السابق الذكر، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد الجهات المختصة والمصالح التي يجب استشارتها على خلاف ذلك بالنسبة لرخصة البناء .

### ثانيا : الجهات المختصة بالبت في طلب رخصة التجزئة

نصت المادة 23 من المرسوم 176/91 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 307/09 على أنه : " تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو من الوزير المكلف بالتعمير" ، وعليه يختص بمنح رخصة التجزئة الجهات المختصة قانونا بإصداره وهي :

#### - رئيس المجلس الشعبي البلدي :

حددت المادة 65 من القانون 29/90 أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية ، وحددت المادة 14 من المرسوم 176/91 على أن يرسل نسخة من ملف الطلب للمصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية في أجل 8 أيام من ايداع الملف وتكلف المصلحة بتحضير الملف .

أما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلف بإصدار الرخصة بصفته ممثلاً للدولة وفق المادة 15 من المرسوم 176/91 فإنه يرسل الملف في 4 نسخ للمصلحة المكلفة بالتعمير على المستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة خلال 8 أيام الموالية لإيداع الملف

لنلاحظ من خلال استقراء المادتين 14 و15 من المرسوم 176/91 التناقض الذي وقع فيه المشرع الجزائري حيث أنه اسند مهمة التحضير لملف طلب الرخصة للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية دون ابداء رأيها في الملف ، ولم يحدد مهام المصلحة المكلفة بالتعمير على المستوى الولاية وأقر بأن تبدي برأيها بالموافقة، فهنا ظهر الاشكال للموافقة حول ماذا؟ لأنها من المفروض أن تدرس وتحضر الملف ، وبعدها قد تبدي رأيا بالموافقة أو الرفض.

فلم نفهم سبب الزام المشرع الجزائري للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإصدار هذا الرأي دون غيرها حيث يمكنها أن ترى رأيا مخالفا وإلا اعتبر هذا الإجراء مفرغ من محتواه إذا كان محكوم عليه مسبقا بالموافقة<sup>1</sup>.

وتكون مدة دراسة الملف إذا كان منح الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية خلال 3 أشهر من ايداع الملف ، أما إذا كان ممثلاً للبلدية تمنح خلال أجل 4 أشهر، ونستغرب هذا الاختلاف في مدة منح الرخصة رغم أن قرار المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية تمنح قرارها موافقا دون أن تكلف بدراسة الملف ، خلاف الحال بالنسبة لمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية التي كلفت قانونا بتحضير الملف حسب المادة 02/14 ف/02 من المرسوم 176/91 (أنظر الملحق رقم 02).

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، 109.

## - الوالي والوزير المكلف بالتعمير :

تنص المادة 66 من القانون 29/90 على أن تسلم رخصة التجزئة من طرف الوالي في حالة :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية .
- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- قطاعات الارض 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 الاراضي POS.

ونصت المادة 67 على أن تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير الملف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية .

وحددت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 176/91 على باقي إجراءات اصدار النسخة إذا كان اختصاص منحها من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

حيث يرسل الملف الى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال أجل 8 ايام من تاريخ ايداع الملف ، وحددت المادة 16 ان ترسل المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية<sup>1</sup> الملف بعد تحضيره في 4 نسخ مرفقة برأيها إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير قصد تسليم رخصة التجزئة.

---

<sup>1</sup> - رغم أن المادة 15 من المرسوم 176/91 حددت انها ترسل قرارها بالموافقة إذا كان الملف ارسل إليها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة.

يبلغ القرار لصاحب رخصة التجزئة خلال أجل 4 اشهر من تاريخ ايداع الطلب ، غير أن هذا الأجل لا يسري إذا كان ملف طلب الرخصة موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي فيتوقف الأجل ويبدأ سريانه من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد اجراء التحقيق العمومي<sup>1</sup>.

### ثالثاً : مضمون قرار رخصة التجزئة

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

#### • قبول طلب رخصة التجزئة:

إذا كان طلب رخصة التجزئة موافقا للشروط المحددة قانونا بموجب المادتين 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتعلقة بعدم المساس بالسلامة والأمن العمومي وعدم تعرض الأرض للأخطار الطبيعية في حالة غياب أدوات التعمير<sup>2</sup> ، فإنه سيحظى بقبول الجهات الادارية المختصة لإصدار القرار، و يجب أيضا احترام كل من الشروط الآتية :

يجب على صاحب طلب الرخصة إنجاز الاشغال المتعلقة بجعل الاراضي المجزأة قابلة للاستغلال خاصة من حيث احداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، واحترام مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه .

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص53.

<sup>2</sup> - عابدة ديرم ، المرجع السابق، ص86.

-تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية أي نشاطات داخل الأراضي المجزأة لتسهيل الحياة فيها<sup>1</sup> .

-مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية لفعل انجاز مشروع الارض المجزأة.

-تعديل أو الغاء دفتر الشروط عندما يكون مخالف لطابع الأرض المجزأة<sup>2</sup> .

ونصت المادة 23 من المرسوم 176/91 على القرار المتضمن رخصة التجزئة يحدد في مضمونه الأحكام التي يتكفل بها صاحب الطلب والإجراءات والارتفاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على التجزئة وكذا آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة .

يرسل القرار ونسخة من الملف إلى صاحب الرخصة ، ونسخة إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، ونسخة ثالثة توضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود قطعة الأرض المجزأة ، وتحفظ نسخة من الملف لدى أرشيف الولاية.

أما النسخة الخامسة تحتفظ بها الجهة مصدرة الرخصة والتي تلتزم بإشهار رخصة التجزئة لدى مصالح الشهر العقاري<sup>3</sup> على نفقة صاحب الرخصة خلال أجل شهر من

---

<sup>1</sup> - ياسمين شريدي ، المرجع السابق، ص53.

<sup>2</sup> - المادة 21 و22 من المرسوم التنفيذي 176/91، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - إن عملية شهر رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية تتطلب ضرورة تقديم نسخة من الرخصة لمصلحة الحفظ العقاري بالإضافة إلى مخطط وتقرير الخبرة يعده خبير بعد الرخصة وذلك قصد تأكيد مصلحة الحفظ العقاري من مجموعة الحصص الناتجة عن التجزئة ولا يتأتى ذلك إلا بمقارنة تقرير الخبرة مع المخطط المصادق عليه من قبل مصالح التعمير والبناء، للتفصيل أنظر : أسيا أعر الشريف ، المرجع السابق، ص 04.



تاريخ ابلاغه بها ، وتكون رخصة التجزئة مرفقة مع مخطط التجزئة المؤشر عليه من مصلحة التعمير واستمارة تتضمن قائمة الأجزاء وأرقامها ومساحاتها إضافة إلى دفتر الشروط، أمّا إذا كانت أجزاء القطعة الأرضية في بلدية ممسوحة طبقاً للمادة 78 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم لابد من تقديم وثيقة القياس الممثلة لمخطط التجزئة<sup>1</sup>.

يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بالأرض المجزأة التي تم منح الترخيص بشأنها قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي بقرار من الوالي المختص بعد استشارة المجلس الشعبي الولائي وإجراء تحقيق عمومي الذي يتوجب شهره بموجب المادة 22 من المرسوم 176/91 ، غير أنه يعاب على نص المادة أن المشرع نص على كلمة نشر وليس كلمة شهر<sup>2</sup> والأصح الثانية .

نصت المادة 24 من المرسوم 176/91 على أنه إذا لم يشرع صاحب رخصة التجزئة في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات من تاريخ الاعلان عن القرار يصبح منقضياً، و تعتبر رخصة التجزئة لاغية إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد في القرار والذي يجب أن لا يتجاوز ثلاث سنوات ، خلاف ذلك فإن المشرع الفرنسي حددها بمدة 10 سنوات .

غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال الممنوحة والمقررة لانجاز ذلك في ما سبق تطبق أشغال المرحلة الأولى ، وتضاف إلى هذه الآجال 3 سنوات إضافية قصد انجاز أشغال المراحل الأخرى .

<sup>1</sup> - بوشنافة جمال ، المرجع السابق، ص 109.

<sup>2</sup> - عابدة ديرم ، المرجع السابق، ص 87.

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 بانجاز أشغال التهيئة في أجل ثلاث سنوات وإلا سقطت رخصة التجزئة إذا لم تنجز 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<sup>1</sup>.

وبانتهاء أشغال النفع والتهيئة بناء على رخصة التجزئة خلال الأجل المحدد لها، للمستفيد أن يطلب الحصول على شهادة النفع والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص التي تثبت مطابقة الأشغال للرخصة<sup>2</sup>.

#### • رفض وتأجيل البت في قرار رخصة التجزئة

حددت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 حالة رفض الجهة الادارية المختصة منح رخصة التجزئة إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي POS المصادق عليه ويكون الرفض وجوبيا، وتكون للإدارة السلطة التقديرية في الرفض بصيغة جوازية إذا كانت التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU في حالة غياب مخطط شغل الأراضي POS.

وإذا كانت أدوات التعمير في طور الاعداد يكون للإدارة وفق سلطاتها أن تأجل منح رخصة التجزئة خلال مدة سنة طبقا لنص المادة 19 من المرسوم 176/91 والمادة 64 من القانون 29/90.

<sup>1</sup> - كمال محمد الأمين ، المرجع السابق، ص 133.

<sup>2</sup> - للتفصيل في موضوع الحصول على شهادة النفع والتهيئة انظر المواد 23 مكرر ومكرر 01 ،مكرر 02، مكرر 03،مكرر 04 ومكرر 05 المضافة بموجب المرسوم التنفيذي 307/09 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 .

مما سبق نخلص إلى أن الإرادة التشريعية قد حددت أجل قصير لدراسة ملف طالب رخصة التجزئة وكذا إنجاز الأشغال الذي يعد من إيجابياته تسهيل مراقبة الأشغال وسرعة اتخاذ القرار الإداري ، ولكن التطبيق العملي أثبت أن معظم التجزئات المرخص بها لا تحترم المواعيد، الأمر الذي جعلها ورشة دائمة دون تدخل من الجهات المختصة لوضع حد لهذه التجاوزات بما تفرضه الإدارة من امتيازات السلطة العامة لتوقيع العقوبات المنصوص عليها بغلق الورشات وإلزامهم بإتمام البناءات<sup>1</sup> .

وكذلك يلاحظ في التطبيق العملي قيام المواطنين بعد الحصول على تجزئة لقطعة أرضية معنية أن يبيع جزء منها مشاع وبعدها يلجأ للقضاء من أجل القسمة القضائية للخروج من الشيعاء وتستجيب له القضاء بعد تقرير خبير عقاري وفي هذا تجاوز على أدوات التهيئة والتعمير ، وذلك بعيدا عن مراقبة الجهات الإدارية المختصة ، وإن كان من الأفضل أن المشرع الجزائري فرض الحصول على رخصة تجزئة حتى في القسمة القضائية.

### المبحث الثالث

#### النظام القانوني لرخصة الهدم

إذا كانت رخصة البناء والتجزئة تساهم في إحداث بناء جديد فإن على خلاف ذلك رخصة الهدم التي أستخدمت بموجب القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي 176/91 ، واشترطها المشرع الجزائري في كل عملية هدم لبنانية قائمة أو آيلة للسقوط، لأنها تشكل خطرا على الأفراد والممتلكات ، ورغم ذلك فإن المشرع لم يترك للأفراد حرية مباشرة

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص111.

عملية الهدم بل قيدهم بالحصول على رخصة إدارية تراعي الشروط التقنية والهندسية وتحد من مخاطر الهدم<sup>1</sup> بالنسبة للمواطنين أو البنايات القريبة واللاصيقة بها .

وتعد رخصة الهدم مميزة ومختلفة عن باقي الرخص العمرانية من حيث أحكامها وآجال البت في مختلف الطلبات المتعلقة بها نظرا لخطورتها على الأمن والسكينة العامة (أنظر الملحق رقم 03).

وعليه سأتناول دراستها من خلال تحديد مفهومها في المطلب الأول ، وتحديد إجراءات تسليمها في المطلب الثاني .

## المطلب الأول مفهوم رخصة الهدم

إذا كان رخصة الهدم تهم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء (الشاغرة)، وهذا عندما يكون لموقع البناء المراد هدمه أهمية استراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدنية بحي تجاري فهدم البناء يكون له أثر إيجابي في القيمة التجارية للعقار<sup>2</sup>.

ونظرا لأهمية رخصة الهدم في تحديد استراتيجية عملية البناء المستقبلية فقد حدد المشرع الجزائري تنظيمها بموجب المادة 60 من قانون 29/90، وتطبيقا لها جاء النص عليها بالمواد 61 وما يليها من المرسوم التنفيذي 176/91 .

سأتناول في هذا المطلب تعريف رخصة الهدم في الفرع الأول وبعدها تحديد نطاق تطبيق رخصة الهدم في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص41.

<sup>2</sup> - سماعيل شامة ، المرجع السابق، ص223.

## الفرع الأول

### تعريف رخصة الهدم

نصت المادة 60 من القانون 29/90 على أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46 التي تركز على الاقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية البارزة بسبب طبيعة موقعها .

فرخصة الهدم من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه<sup>1</sup> ، فلا يمكن القيام بعملية هدم كلي أو جزئي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة<sup>2</sup> .

وعرفت بأنها ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء<sup>3</sup> أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلاً للاستعمال<sup>4</sup> .

---

<sup>1</sup> -المناطق المحمية هي تلك المناطق التي أحاطها القانون بحماية خاصة زيادة على الحماية المقررة لجميع الاراضي وذلك عن طريق نصوص تشريعية خاصة نظرا لخصوصيتها وتوافرها على مميزات طبيعية أو تاريخية أو ثقافية أو اثرية او معمارية أو سياحية أو فلاحية ذات الانتاج العالمي حسب نص المادة 22 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم ، للتفصيل انظر الصادق بن عزة ،المرجع السابق، ص 128.

<sup>2</sup> - نورة منصورى ، المرجع السابق، ص54.

<sup>3</sup> - لأن الهدم هو ازالة البناء القائم للتفصيل انظر :

Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN ,3<sup>me</sup> édition ,Op.Cit,p49 .

<sup>4</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 89.

وعرفها الأستاذ الزين عزري بأنها: " هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف" <sup>1</sup>.

وعليه فإن رخصة الهدم قرار اداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للإستعمال أو أنه آيل للسقوط ، وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على عملية الازالة للجزء أو كل من البناية وتفكيكها متى كانت هاته البناية غير معدة للإستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطرا على الأفراد والبنائيات المجاورة .

ورخصة الهدم بهذا المفهوم تختلف عن قرار الهدم وهو عبارة عن قرار اداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة (أنظر الملحق رقم 03) بناء على محاضر المخالفات المحددة قانوناً، والتي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 03 من قانون 29/90 <sup>2</sup>.

وعليه من خلال التعريف يمكن استخلاص خصائص رخصة الهدم :

- أن يصدر قرار إداري من جهة ادارية مختصة : لا تباشر عملية الهدم للبناء إلا بعد الحصول على قرار اداري صادر عن الجهة الادارية المختصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويجب أن يراعي هذا القرار الاداري جميع الشروط القانونية لإصدار القرار الاداري بصفته عمل انفرادي صادر عن الادارة .
- أن يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من بناية : يجب أن يتضمن القرار أثر قانوني وهو محو أثر البناء القائم تماماً بإزالة كلية أو إزالة جزء منه ، متى كان

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص57.

<sup>2</sup> - رمزي حوحو ، المرجع السابق، ص227.

هدمه مؤثر على مجموعة البناء أي تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### نطاق تطبيق رخصة الهدم

الأصل أن هدم البنايات من عناصر إستعمال حق الملكية غير أنه توقعاً للمخاطر التي قد تتجم عنه للغير أو الملكيات المجاورة قيّد القانون ممارسة هذا الحق بالحصول على رخصة الهدم، التي نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 على تحديد النطاق المكاني لها بقولها: " لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة.

وعليه من خلال هذه المادة يتبين أن المشرع الجزائري حدد نطاق رخصة الهدم في:

- إذا كان البناء المراد هدمه واقعا ضمن الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية<sup>2</sup> ، لأن من شأنه المساس بالمصنفات التي يفرض المشرع احترامها في إطار تنفيذ استراتيجية التعمير في الجزائر.
- إذا كانت البناية المراد هدمها تشكل سندا للبنايات المجاورة ، وأُشترطت الرخصة حتى تتمكن السلطة المختصة من الموازنة بين المصالح تجسيدا للمبادئ القانونية

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص58.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف ، المرجع السابق، ص12.

- خاصة عدم التعسف في استعمال الحق وتجنب مضار الجوار.....إلخ<sup>1</sup>.

فرخصة الهدم لا تطبق في كل مكان بل نطاقها محدد ضمن البنايات المجاورة  
لمكان الهدم أو إذا كان البناء محل الهدم واقعا ضمن التراث الطبيعي و الثقافي<sup>2</sup>

## المطلب الثاني

### إجراءات تسليم رخصة الهدم وفق قانون التهيئة والتعمير

تبعاً لخطورة عملية الهدم والإزالة أحاطها المشرع الجزائري بعدة إجراءات صارمة  
كضمانة لحماية الغير من المواطنين أثناء الهدم أو حماية للسكنات المجاورة للبنائية محل  
الهدم، وهذه الإجراءات تتدرج ضمن صفة طالب رخصة الهدم وكذا إجراءات دراسة  
ملف رخصة الهدم وكذا الجهات المختصة بمنح رخصة الهدم وموضوع قرار رخصة  
الهدم .

وعليه أتناول في الفرع الأول شروط طلب رخصة الهدم ، والفرع الثاني إجراءات  
دارسة الطلب والبت فيه من الجهات المختصة ، وأخيراً أدرس موضوع قرار رخصة  
الهدم.

---

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> - Jean-bernard AUBY, Hugues PERINET-MARQUET et Rozen NOGUELLOU , Op.cit,  
p 489.



## الفرع الأول

### شروط طلب رخصة الهدم

من أجل الحصول على رخصة الهدم حدد المشرع الجزائري في نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 شروط في صفة طالب رخصة الهدم وشروط تتعلق بالبناء محل الهدم وهي وثائق تقنية تؤكد إنسجام الطلب مع قواعد العمران .

#### أولاً: صفة طالب رخصة الهدم

حدد المشرع الجزائري صفة المالك أو الحائز أو الهيئة العمومية لاستخراج رخصة الهدم، أما التشريع الفرنسي منح صفة طالب الرخصة للمالك أو موكله ولكل شخص يثبت شغله للبناء الآلية للهدم<sup>1</sup>، وقد نصت المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أن لطالب رخصة الهدم أن يقدم طلب موقع من طرفه و تقديم سند الملكية أو شهادة حيازة إذا كان مالكا للعقار، أو توكيل من المالك إلى الوكيل لاستخراج الرخصة .

وأيضا نصت المادة السالفة الذكر على أنه يمكن للهيئة العمومية المخصصة أن تقدم طلب للحصول على رخصة الهدم وعليها أن تقدم العقد الإداري للتخصيص<sup>2</sup> .

من خلال ما سبق يتبين أن رخصة الهدم يتعدد طالبوها خلاف الشأن في رخصة التجزئة ، وهي تشابه رخصة البناء باستثناء المستأجر المرخص له باستخراج رخصة البناء، وذلك نظرا لأهمية رخصة الهدم في المساس بالبنائة ووجودها المادي .

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص60.

<sup>2</sup> - التخصيص هو قرار يوضع بموجبه عقار او منقول تابع للأملك الوطنية الخاصة تحت تصرف مصلحة عمومية قصد تمكينها من اداء مهمتها، للتفصيل انظر:

عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الاملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر، 2010 ، ص 192.

## ثانياً: الوثائق الإدارية والتقنية للحصول على رخصة الهدم

وأقرت المادة 62 من المرسوم 176/91 عدة وثائق تقنية تتعلق بالبنائية وشروط تلاؤم الطلب مع أحكام قواعد العمران ، وتتمثل هاته الوثائق في :

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 .
- تصميم للكتلة يعد على سلم 1/500 من البناية الآلية للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- عرض أسباب إجراء العملية المبرمجة .
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال وللأشغال .
- حجم أشغال الهدم ونوعها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.

يلاحظ أن هذه الوثائق التقنية يتوجب أن يعدها مهندس معماري أو مدني ويؤشر عليها وهذا الأمر لم تشترطه المادة السالفة الذكر .

### الفرع الثاني

#### إجراءات دراسة طلب رخصة الهدم والبت فيه

حددت المادة 63 من المرسوم 176/91 على أنه يتم إيداع طلب رخصة الهدم والملف المرفق لدى المجلس الشعبي البلدي في خمسة نسخ في مقابل وصل يثبت تاريخ الإيداع، تحال نسخة من الملف على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية

لتحضره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحضره خلال أجل 3 أشهر من تاريخ الایداع حسب نص المادة 65 من المرسوم 176/91.

ويرسل نسخة من الملف أيضا للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال أجل 8 أيام من تاريخ الایداع ولها مدة شهر لدراسة الملف وتحضيره وإيداء رأيها فيه .

وتجمع المصلحة المكلفة بالتعمير الآراء من الشخصيات العمومية والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها حول طلب رخصة الهدم ولم تحدد ما هي هذه المصالح<sup>1</sup> .

على المصالح والشخصيات العمومية أن تبدي رأيها حول الملف خلال أجل شهر من تاريخ استلام الطلب لإبداء الرأي ويجب أن يعلل في حالة الرفض.

ولم يحدد المشرع الجزائري حالة سكوت هذه المصالح دون إيداء رأيها هل يفسر سكوتها قبولا ضمنيا أم رفضا مما قد يثير العديد من الاشكاليات بخلاف ما هو في رخصة البناء ورخصة التجزئة<sup>2</sup>.

يختص بتسليم رخصة الهدم رئيس المجلس الشعبي البلدي متى توافرت الشروط القانونية في طلب الرخصة حسب نص المادة 68 من القانون 29/90 والمادة 68 من المرسوم التنفيذي 176/91، وتم استبعاد كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير بخلاف ما كان عليه الأمر بالنسبة لرخصة البناء والتجزئة ، وإن كان أولى لو منح للوالي والوزير المكلف بالتعمير حق منح رخصة الهدم كما في رخصة البناء لأن الهدم أخطر من عملية البناء .

---

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص92.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 93.

## الفرع الثالث

### مضمون قرار رخصة الهدم

يتضمن قرار رخصة الهدم إما قبول بمنح الرخصة أو رفض منحها حسب نتائج دراسة ملف طلب الرخصة .

#### أولاً : قبول منح رخصة الهدم

إذا كان ملف طلب الرخصة مطابقاً للشروط القانونية فإنه يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخصة عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية وكذلك في باقي الحالات التي نصت عليها المادة 61 من المرسوم 176/91.

وطيلة مدة تحضير رخصة الهدم يتم نشر الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي .

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة إذا توافرت فيها الشروط القانونية، غير أن المستفيد لا يستطيع مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين يوماً من تاريخ الحصول عليها وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة (أنظر الملحق رقم 03)، والعبرة من هذا الأجل (20 يوماً) هو تمكين المواطنين من الاعتراض على مشروع الهدم متى توافرت المبررات المدعمة بالوثائق الشرعية حسب نص المادة 71 من المرسوم 176/91 ، وهو ما نص عليه المشرع الفرنسي حيث مكن الجيران من منازعة هذه الرخصة أمام القضاء إذا كان الهدم المقرر يمس بالمحيط البيئي أو بالجانب الجمالي للحي<sup>1</sup>.

وحدد المشرع بموجب نص المادة 74 من المرسوم 176/91 حالات إنقضاء رخصة

الهدم وهي :

<sup>1</sup> - ياسمين شريدي ، المرجع السابق، ص 61.

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات .
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال 3 سنوات الموالية .
- إذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .

يتبين أن المشرع الجزائري لم يترك الرخصة على إطلاقها بل قيدها بمدة محددة حيث إذا تجاوزت المدة المذكورة فيستوجب على المستفيد منها أن يعيد الاجراءات القانونية التي مرت بها الرخصة من جديد ، والغرض من وراء تحديد هذه المدة هو الزام المستفيد منها من تنفيذ ما جاء بالرخصة<sup>1</sup>، وبالتالي تفعيل الرقابة على عملية البناء وفق الاستراتيجية التي وضعها قانون التهيئة والتعمير .

ونظرا لأهمية عملية الهدم وتغيير البناء من مبنى إلى أرض شاغرة إذا كان الهدم كلياً أو تغيير معالم العقار إذا كان الهدم جزئياً، فقد ألزمت المادة 83 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على أن يبلغ المحافظ العقاري ضمن الاشكال المنصوص عليها في القانون وخاصة التعديلات الناتجة عن البناء والتهديم<sup>2</sup>.

**وعليه نخلص مما سبق أن الرخص العمرانية المرتبة حسب أهميتها بالنسبة لعملية البناء وهي رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم ، تعتبر أهم الوسائل الادارية والقانونية لضبط التغيير في النسيج العمراني<sup>3</sup> ، وتعد رخصة البناء الأكثر أهمية تليها رخصة التجزئة والتي نظمتا تقريبا بنفس الأحكام القانونية ، حيث أحاطهما المشرع بالعديد من الاجراءات القانونية لمنحهما عدة وثائق مثبتة لصفة طالب الرخصة**

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص121.

<sup>2</sup> - علي وناس ، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، ص 67.

<sup>3</sup> - بشير التجاني ، المرجع السابق، ص 82 .

أو الوثائق اللازمة التي تثبت إنسجام مشروع البناء مع أحكام العمران وحماية البيئة في إطار تنفيذ استراتيجية التوسع العمراني المطابق لقانون التهيئة والتعمير وكذا حماية البيئة باحترام مناطق خاصة بالساحل والمناطق ذات الطابع المميز بسبب موقعها كمناطق طبيعية أو تاريخية أو أثرية أو ثقافية... إلخ<sup>1</sup>.

ويكون للجهات الإدارية المتعددة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه في منح رخصة البناء أو التجزئة بحسب مطابقة الوثائق لمقتضيات قانون التهيئة والتعمير .

في حين أن رخصة الهدم لا تقل أهمية من حيث أن قانون التهيئة والتعمير فرضها لإنهاء وإزالة كلية أو جزئية لبناء موجود بسبب كونه دعامة وسند لبنايات مجاورة أو لأنه موجود في أحد المناطق ذات الطبيعة المميزة ساحلية أو ثقافية أو تاريخية لما لها من خطورة على المواطنين وكذا النسيج العمراني المجاور لها، حدد لها المشرع العديد من الوثائق الخاصة بمنحها وأخص رئيس المجلس الشعبي البلدي وحده بمنحها.

غير أن الملاحظ على كل هذه الوثائق التي حققت قدر كبير في تنفيذ استراتيجية عملية البناء من خلال الأهداف المرجوة من هذه الرخصة العمرانية وفرضها وجوبا على الأفراد لمراعاة قانون التهيئة والتعمير، ولكن يعاب عليها كثرة الوثائق وتعتها خاصة التقنية منها التي يجب أن يشرف ويؤشر عليها أحد المهندسين المعماريين أو المدنيين، ولم تمنح لهؤلاء صلاحية مراقبة أو متابعة مشروع البناء أو التقسيم في التجزئة ولا الهدم ، التي يجب أن تراعي فيها المواعيد المحددة قانونا والتي يلاحظ قصرها نظرا

<sup>1</sup> - استبعدت دراسة رخصة البناء في المناطق المحمية الخاصة نظرا لتنظيمها بأحكام قانونية خاصة بعيدا عن احكام قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم، وكذا تطبيقا لنص المادة 69 من القانون 29/90 لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه ان يمس بالتراث الطبيعي او التاريخية او الثقافي أو يشكل خطرا إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

لتفعيل دور الادارة في مراقبة التنفيذ السريع لأشغال البناء أو التجزئة أو الهدم في مواعيد قصيرة.

وإلى جانب هذه الرخص العمرانية فرض المشرع الجزائري أيضا ضرورة الحصول على شهادات التهيئة والتعمير التي وضع القانون من خلالها استراتيجية مراقبة ومتابعة مدى تنفيذ ما فرضته الرخص العمرانية من شروط في مشروع البناء .

## الفصل الثاني

### شهادات التهيئة والتعمير في التشريع العمراني الجزائري

تطبيقا للقانون رقم 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم وكذا القانون رقم 15/08 فإن المشرع الجزائري وتنظيما منه لحركة العمران فرض رخص عمرانية للقيام بأي نشاط عمراني من خلال رخصة البناء والتجزئة والهدم، غير أنه ورغبة منه في ضبط العمليات العمرانية أكثر فقد وضع أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات امكانية الحصول على بعض الشهادات<sup>1</sup> كشهادة التقسيم التي متى كانت البنايات قائمة ويزمع مالكوها تقسيمها إلى قسمين أو أكثر، وشهادة التعمير التي توضح حقوق المالكين في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وأخيرا الزمهم المشرع بالحصول على شهادة المطابقة في إطار انجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة هذا البناء للأحكام المتعلقة برخصة البناء<sup>2</sup>.

وعليه سأتناول في هذا الفصل المعنون بشهادات التهيئة والتعمير ثلاث مباحث بحيث أخص المبحث الأول للنظام القانوني لشهادة التقسيم ، و المبحث الثاني أدرس فيه شهادة التعمير، وأخيرا المبحث الثالث أتطرق فيه إلى شهادة المطابقة ومدى استجابة التنظيم القانوني 15/08 لهذه الشهادة لتنفيذ استراتيجية تنظيم عملية البناء في التشريع الجزائري

<sup>1</sup> - وصفت الشهادات العمرانية بأنها اعمال قانونية صادرة عن الادارة إلا انها لا ترقى لأن تكون قرارات ادارية بالمعنى الفني للقرار الاداري .

انظر : الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص41.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص63.



## المبحث الأول

### النظام القانوني لشهادة التقسيم

عرفنا فيما سبق أن رخصة التجزئة هي قرار إداري يتضمن تقسيم القطعة الأرضية الشاغرة إلى قطعتين أو أكثر، وهي بذلك تختلف عن شهادة التقسيم التي تعد وثيقة إدارية تقسم العقارات المبنية دون الأراضي الشاغرة<sup>1</sup>.

وتبعا لذلك تختلف رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم في تعريفها وطبيعتها القانونية وكذا إجراءات منحها، وعليه أتناول في هذا المبحث تحديد مفهوم شهادة التقسيم في المطلب الأول، وكذا إجراءات تسليمها وفق قانون التهيئة والتعمير في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

### مفهوم شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة للرقابة على تقسيم العقارات المبنية وان حُصر تطبيقها في مجال محدد، أقر تنظيمها بموجب قانون 29/90 وحدد المرسوم 176/91 المعدل والتمتم إجراءات منحها وتسليمها للمعني بالأمر.

وعليه سأدرس هذه الشهادة في هذا المطلب من خلال تحديد تعريفها في الفرع الأول، وتحديد طبيعتها القانونية في الفرع الثاني.

---

<sup>1</sup> - محمد جبيري، المرجع السابق، ص106.

## الفرع الأول

### تعريف شهادة التقسيم

نصت المادة 59 من القانون 29/90 على أن تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة اقسام<sup>1</sup>، وتطبيقا لنص هذه المادة أقرت المادة 26 من المرسوم 176/91 على أنه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة اقسام (انظر الملحق رقم 04).

وعليه تظهر من خلال هذه المادتين أن شهادة التقسيم أقرها القانون لتقسيم الملكية العقارية المبنية<sup>2</sup> وليست الأراضي الشاغرة التي تستوجب رخصة تجزئة وهنا جوهر الاختلاف بينهما .

وعرفت بأنها: " وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية<sup>3</sup> .

كما عرفت بأنها: " رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"<sup>4</sup> .

---

<sup>1</sup> - Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Op.cit, p 188.

<sup>2</sup> - أما العمارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة فإن المطلوب فيها هو اعداد جدول وصفي للتقسيم دون الحاجة إلى شهادة تقسيم ليظهر ان التقسيم العمودي للبنىات يحتاج جدول وصفي أما التقسيم الأفقي يستخرج بصدده شهادة تقسيم للتفصيل أنظر : جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 109.

<sup>3</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

<sup>4</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 101.

وعليه من خلال التعريف يمكن أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة :

- 1- أن شهادة التقسيم تخصّ إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية حسب نص المادة 59 /ف1 من القانون 29/90 ، بينما رخصة التجزئة فتشترط لكلّ عملية تجزئة لقطعتين أو عدّة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدّة ملكيات.
- 2- أن شهادة التقسيم لا تغيّر في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار و لا تصلح كشهادة للتعمير حسب نص المادة 59/ف2 ، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة و تنشئ بالنسبة لكلّ قطعة بناء حقوق بناء جديدة وتمكن من الحصول على شهادة النفع والتهيئة<sup>1</sup>.

ونخلص إلى تعريفنا لشهادة التقسيم أنها وثيقة تصدر عن جهات إدارية مختصة تخول لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية.

## الفرع الثاني

### الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

من خلال التعريف يتبين أن شهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبنى نفسه ، وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء فهي بذلك لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء فقط. وعلى هذا الأساس تعد إجراء شكليا لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك<sup>2</sup>.

ورغم أن المشرع الجزائري لم ينص على تحديد طبيعتها القانونية إلا أنه من خلال نصوص المواد المنظمة لشهادة التقسيم وطرق تسليمها والجهة المختصة بمنحها

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 86.

<sup>2</sup> - زهرة ابرباش ، المرجع السابق، ص 69.

ومضمونها وخاصة نص المادة 30 من المرسوم 176/91 المعدل والمتمم فإننا نجد أنه ينطبق عليها شروط القرار الإداري المتمثل في صدورها عن الإرادة المنفردة من إحدى السلطات الإدارية المختصة وإحداثه لأثر قانوني<sup>1</sup> الذي يتمثل في تقسيم وحدة قانونية متمثلة في العقار المبني إلى عدة أقسام.

وعليه نلاحظ بأن المشرع الجزائري جانب الصواب من خلال تغيير إسم التصرف القانوني الانفرادي من إسم الرخصة إلى الشهادة دون تحديد سبب أو معيار قانوني لهذا التغيير في التسمية ، وإعتبارها وثيقة ثم يطبق عليها نفس خصائص القرار الإداري<sup>2</sup> ، وعليه يتوجب توحيد المصطلحات القانونية وضبطها لغلق سد التفسيرات القانونية وكذا المساس بأهميتها وقوة هذه الشهادة في مقابل الرخص(أنظر الملحق رقم 04)

## المطلب الثاني

### إجراءات تسليم شهادة التقسيم

للحصول على شهادة التقسيم أقر المشرع الجزائري وثائق لازمة تثبت صفة طالب رخصة التقسيم ، و وثائق أخرى تثبت إنسجام طلب التقسيم مع قواعد التعمير وأحكام حماية البيئة نظرا لأهميتها في البت في القرار بمنح رخصة التقسيم رغم أنها مجرد شهادة إلا أن المشرع الجزائري أخضعها لنفس أحكام تحضير منح رخصة التجزئة السالفة الذكر وذلك حسب نص المادة 30 من المرسوم 176/91 المعدل والمتمم .

وعليه سأنتقل من خلال فرعين إلى شروط منح شهادة التقسيم في الفرع الأول وبعدها إجراءات البت في طلب شهادة التقسيم في الفرع الثاني.

1 - عايدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 101.

2 - لأن من ظاهر التسمية هي شهادة أو وثيقة وفي مضمونها تحمل خصائص القرار الإداري .

## الفرع الأول

### شروط منح شهادة التقسيم

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه يتوجب على المالك أو الوكيل أن يقدم طلب شهادة تقسيم موقع عليه، وأن يرفق هذا الطلب بعقد ملكية يثبت صفة المالك للعقار المراد تقسيمه أو بعقد وكالة بصفته وكيل عن مالك العقار<sup>1</sup> محل التقسيم ويجب أن يحدد في مضمون الوكالة طلب لشهادة التقسيم وتكفي الوكالة العامة دون الوكالة الخاصة لأنها من الأعمال الإدارية وليس تصرف.

وعليه فإن المشرع الجزائري حصر منح شهادة التقسيم بنفس حكم رخصة التجزئة في طالب هذه الشهادة في شخص المالك للعقار أو وكيله القانوني وذلك لخصوصية تقسيم الملكية العقارية وتجزئتها .

أما الوثائق التقنية التي يجب إرفاقها مع طلب شهادة التقسيم فقد نصت عليها المادة 28 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم :

1-تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات

الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

2-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 او 1/500 تشتمل على البيانات

التالية :حدود القطعة الأرضية ومساحتها ، مخطط كتلة البناءات الموجودة على

المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،

بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 103.

الرئيسية لذلك ، إقتراح تقسيم المساحة الأرضية ، تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم .

وعليه يلاحظ من هذه المادة أنه لم تحدد جهة تقنية ممثلة في المهندس المعماري أو مهندس مدني يؤشر عليها ، ولتنفيذ متابعة المختصين لعملية التقسيم لما لها من أهمية في إعادة رسم الحدود للعقار المبني .

## الفرع الثاني

### إجراءات منح شهادة التقسيم

نصت المادة 29 من المرسوم 176/91 على أنه يرسل طلب شهادة التقسيم مرفقا مع الوثائق السالفة الذكر في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الارضية المراد تقسيمها، ويسجل تاريخ ايداع الطلب لحساب المواعيد القانونية في مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون.

غير أن المادة 29 نصت على مكان وجود القطعة الأرضية التي تدل على أرض شاغرة، إلى حين أن التقسيم يرد على عقار مبني أو ملكية عقارية مبنية، فاختلاف المصطلحات في المواد القانونية التي تنظم نفس المسألة -شهادة التقسيم- قد يؤدي إلى تضارب الآراء والخلط من جديد بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم.

وتطبيقا لنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية، وتكف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف .

أما إذا كان تسليم شهادة التقسيم من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية تكلف بتحضير الملف وإيداء رأيها حوله<sup>1</sup>.

وعلى غرار ما هو منصوص عليه في رخصة التجزئة فإن مخطط التقسيم يجب أن يكون مؤشراً عليه مسبقاً من طرف مصلحة التعمير قبل تنفيذ إجراء الشهر ويرسل فيما بعد إلى مصلحة مسح الأراضي أو يحفظ بالمحافظة العقارية حسب الحالة فيما إذا كان العقار ممسوحاً أو غير ممسوح<sup>2</sup>.

غير أنه تطبيقياً غالباً ما تتماطل الإدارة في شهر شهادة التقسيم أو رخصة التجزئة بما يجعل المعني هو من يسعى للشهر، وله في سبيل ذلك ايداع وثائق التقسيم أو التجزئة لدى مكتب التوثيق من أجل تحرير عقد ايداع شهادة تقسيم أو رخصة التجزئة من أجل إظهارها بالمحافظة العقارية لمحل وجود العقار.

ومهما كانت الجهة المختصة بتحضير وتسليم شهادة التقسيم إلا أنه تبليغ خلال شهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب، كما حددت مدة صلاحيتها بسنة واحدة من تاريخ تبليغها، وإن تم مشروع التقسيم فإن القانون لم يحدد أي شهادة أو وثيقة تثبت مطابقة هذا التقسيم في الواقع لما هو مقرر على الوثائق، يعني لم يحدد وسيلة مراقبة هذا التقسيم بعد انجازه، أما إذا لم يتم التقسيم خلال أجل سنة فيعاد تكوين الملف من جديد وبنفس الطريقة التي تمت بها من الأول<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي ، الرقابة العمرانية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، المرجع السابق، ص 282.

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة ، المرجع السابق، ص 110.

<sup>3</sup> - انظر المواد 31 و32 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، السابق الذكر.

غير أنه يعاب على المشرع الجزائري بنص المادة 30 التي كان من المفروض تحديد المواد التي تطبق والتي تستبعد ، لأن القول بأنها تحضر -شهادة التقسيم- بنفس إجراءات رخصة التجزئة يجعلنا نتساءل ما هي الجدوى من شهادة التقسيم قانونيا طالما أنها تؤدي إلى نفس النتيجة وهي تجزئة وحدة عقارية بغض النظر عن ما اذا كانت مبنية أو أرض شاغرة ؟ وخاصة أن نفس الإجراءات ستطبق وتصدر من نفس الجهة الادارية.

ليجعلنا نخلص من نص المادة 30 أنها قد أصبحت على شهادة التقسيم صفة القرار الاداري بكل خصائصه وأحكامه وبنفس الاجراءات القانونية لرخصة التجزئة (أنظر الملحق رقم 04)، يعني أن الفرق الوحيد بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم هو الملكية العقارية محل التقسيم ، ذلك أن التفرقة بين مصطلحين قانونيين -الشهادة والرخصة- يجب أن ينصب على فوارق قانونية وليس الفرق في نوع العقار محل التقسيم أو التجزئة.



## المبحث الثاني

### النظام القانوني لشهادة التعمير

تطبيقا لنص المادة 51 من قانون 29/90 التي نصت على إمكانية كل شخص طبيعي أو معنوي قبل البدء في دراسة ملف لأجل البناء أن يطلب الحصول على شهادة التعمير لتعيين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ، وتطبيقا لهذه المادة جاء النص على شهادة التعمير وإجراءات تسليمها وفق المواد 02 وما يليها من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم .

و من خلال هذه الشهادة يتعرف صاحب البناء على موقع عملية البناء التي سيقوم بها ضمن خطط السلطات المختصة بالتنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وشغل الأراضي وتنظيم إستعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه وإستعمالاته(أنظر الملحق رقم 05).

وعليه أدرس في هذا المبحث النظام القانوني لشهادة التعمير من خلال تحديد مفهوم شهادة التعمير في المطلب الأول ، وبعده أتناول إجراءات تسليم شهادة التعمير في المطلب الثاني .

## المطلب الأول

### مفهوم شهادة التعمير

إن شهادة التعمير يكمن دورها من خلال تحديد السلطة الادارية لطريقة استعمال الافراد لملكيتهم وحقوقهم العينية على العقارات للبناء .

فهي تحدد المجال المكاني والارتفاقات لأجل عملية البناء، وتحدد اذا ما كانت الأرض قابلة للبناء أو لا<sup>1</sup> ، ولهذه الشهادة مميزاتا وخصائصها التي تميزها عن رخصة البناء وباقي الشهادات من حيث موضوعها ، وعليه ساقسم هذا المطلب الى فرعين، أخصص الفرع الأول لمفهوم شهادة التعمير، والفرع الثاني لتحديد الطبيعة القانونية لشهادة التعمير .

### الفرع الأول

#### تعريف شهادة التعمير

نصت المادة 51 من القانون 29/90 على أنه : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة تعميم تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية " .

وتطبيقا لنص المادة 51 جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 تنص على أن : "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية " .

<sup>1</sup> - Henri JACQUOT , Op.cit, p32.

وعليه نخلص من المادتين أن شهادة التعمير تطلب اختياريا وليس الزاميا بحسب كلمة "يمكن" وذلك قبل البدء في الدراسات ، يعني قبل وضع مخطط للبناء المزمع انشاؤه من أجل تحديد حق البناء والارتفاقات ، لتظهر أن هذه الشهادة سابقة لرخصة البناء وأنها لازمة لتحديد حقوق البناء ، لأجل ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها .

وعرفت: "بأنها شهادة تسلمها الادارة المختصة للمالك تحدد امكانية إستغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاقات الخاضعة لها فهي لا تنشئ حقوقا عليها بل لها دور اعلامي فقط"<sup>1</sup>.

وعرفت أيضا بأنها : " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل ان يتصور أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك"<sup>2</sup>.

وعليه فإن هذه الشهادة ليست قرار وإنما هي حسب تعريفنا وثيقة إدارية توضيحية تسلم لطالبتها صاحب الملكية العقارية، تبين له حقوقه في البناء والارتفاقات اللازمة لعقاره.

ورغم أن المشرع الجزائري جعل من طلب هذه الشهادة جوازية إلا أنه مهمة جدا في تحديد حقوق البناء والارتفاقات للعقار محل البناء، وذلك قبل رخصة البناء لتحديد حقوق البناء على العقار .

1 - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 95.

2 - الزين عزري،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها،المرجع السابق،ص64.

## الفرع الثاني

### الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

نص المشرع الجزائري على أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية<sup>1</sup> فقط فهي لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط ، وعلى ذلك فهي ليست قرارا إداريا وليست محل للطعن الاداري أو القضائي لأنها تبين ما هو موجود على أرض الواقع (أنظر الملحق رقم 05)، فهي لا تكون محل نزاع قضائي ، لأنها مجرد وثيقة معلومات حول القطعة الارضية والارتفاقات المرتبطة بها وهي وثيقة تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء<sup>2</sup>.

فهي تبين للمالك إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها والإمداد بالمعلومات عن المساحة المتبقية القابلة للبناء، كما أنها وسيلة لمراقبة مشروع البناء وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية .

## المطلب الثاني

### إجراءات منح شهادة التعمير

رغم أن المشرع الجزائري أقر أن شهادة التعمير هي مجرد وثيقة إدارية إلا أنه أخضع تحضير طلبها وتسليمها لنفس اجراءات منح رخصة البناء حسب نص المادة 03/ف 3 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

---

<sup>1</sup> - واعتبرها المشرع الفرنسي ايضا وثيقة توضيحية للعديد من المعالم من اجل البناء،أنظر المادة 3-410 L من قانون العمران الفرنسي.

<sup>2</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها،المرجع السابق،ص65.

وحددت المواد 03 و 04 و 05 من نفس المرسوم إجراءات منحها التي سأتطرق إليها من خلال دراسة شروط طلب شهادة التعمير في الفرع الأول ، وكذا إجراءات دراسة الملف وتسليمها من الجهة الادارية المختصة في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### شروط طلب شهادة التعمير

إشترط المشرع الجزائري من خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 شروط يجب أن تتوافر في شخص المعني طالب شهادة التعمير، أمّا إجراءات دراسة الملف والبت فيه من طرف الجهة الادارية المختصة فقد أخضعها لنفس إجراءات منح رخصة البناء.

### أولاً: شروط طالب شهادة التعمير

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أن يقدم طلب شهادة التعمير من طرف طالب الشهادة ويحدد فيه إسم مالك الأرض وعنوانه والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت، ولم تحدد المادة الوثائق التي تثبت صفة طالب الشهادة الذي قد يكون أي شخص ولكن يجب عليه أن يحدد في طلبه إسم المالك للعقار.

حيث نصت المادة من نفس المرسوم 02 على أن : " شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني .... " والتي حددت في نفس المضمون تعيين حقوق طالب الشهادة في البناء، فهذه الشهادة تتعلق أهميتها بالعقار وحق بنائه وارتفاقاته

وليس بطالبها في البناء، لأنها تعين حقوق البناء والارتفاعات للقطعة الأرضية مما يؤدي إلى القول أن كل من له الصفة في طلب رخصة البناء يمكنه طلب هذه الشهادة<sup>1</sup>.

### ثانيا : شروط متعلقة بالوثائق التقنية

حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه يتعين أن يرفق مع طلب شهادة التعمير المراجع المساحية للعقار إن وجدت وتصميم حول الوضعية وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم.

أما المادة 04 من المرسوم التنفيذي 176/91<sup>2</sup> فنصت على أنه يجب أن تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب ويجب أن تبين ما يأتي :

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الأخرى.
- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة .
- الأخطار الطبيعية<sup>3</sup> التي يمكن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو اقضاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية لا سيما :

- ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض .
- حركات التربة (انزلاقات ، انهيار ، انسياب الطين وارتصاصه ، تمييع أو سقوط الحجارة.....).
- الأراضي المعرضة للفيضانات .

1 - عابدة ديرم ، المرجع السابق، ص 98.

2 - المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 03/06، السابق الذكر.

3 - Xavier LARROUY-CASTERA et Jean-Paul OURLIAC, Op.cit ,p.28.

- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة.

من خلال هذه المادة نخلص أن لشهادة التعمير دورا هاما في برمجة أعمال البناء التي يعتزم مالك العقار إنجازها أو من له الصفة القانونية تطلب من قبل السلطة التي لها حق إصدار رخصة البناء، وقد أخذ في عين الاعتبار مراعاة ما يمكن أن يحيط باستعمال العقار المعني بالبناء عليه من أخطار طبيعية تتعلق بطبيعة الأرضية نفسها من حيث المخاطر الزلزالية والانزلاقات، بالإضافة إلى الأخطار البيئية التي يمكن أن تسببها المنشآت المصنفة والمشاريع الطاقوية التي تنجزها الدولة<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### إجراءات دراسة طلب شهادة التعمير

تطبيقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 176/91 فقد نصت على أن إجراءات تسليم شهادة التعمير هي نفس إجراءات تحضير وتسليم رخصة البناء<sup>2</sup>، وذلك بموجب المواد 65، 66، 67 من القانون 29/90 والمواد 41، 42 و 43 من المرسوم التنفيذي 176/91، وعليه تكون الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال أجل شهرين المواليين لتاريخ تقديم الطلب.

ويختص أيضا الوالي بمنح شهادة التعمير طبقا للمادة 66 من القانون 29/90 وكذا الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 67 من القانون 29/90 بعد أخذ رأي الوالي المختص أو الولاية المعنيين .

<sup>1</sup> - كمال محمد الامين ، المرجع السابق، ص 126.

<sup>2</sup> - أنظر الصفحة 150 ومايليها من هذه الأطروحة .

وقد حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 176/91 انه تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغ طالبيها، ولا يمكن أن تطرح أنظمة وأعمال تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير.

وإنصافا لصاحب المصلحة طالب شهادة التعمير إذا قوبل طلبه بالرفض أو في حالة السكوت وعدم الرد خلال الآجال المحددة قانونا شهران، يمكن له التقدم بالتظلم إداريا أو اللجوء مباشرة إلى الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup> حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 176/91.

وعليه من خلال ما سبق يظهر أن المشرع الجزائري أقر بأن شهادة التعمير هي وثيقة إدارية إلا أنه أخضعها لنفس إجراءات اصدار القرار الإداري مثل رخصة البناء وعليه فإن مجرد التسمية لا تسقط عنها صفة القرار الإداري بقدر التأكد من مضمونها لأنها لا تختلف عن رخصة البناء من حيث الإجراءات، وإن كانت تشتمل على تحديد حق البناء والارتفاعات اللازمة للعقار محل انجاز رخصة البناء فيمكن اعتبارها مرحلة من المراحل القبلية والمسبقة لاستخراج رخصة البناء.

وتأكد ذلك بموجب نص المادة 06 من المرسوم 176/91 المعدل والمتمم التي نصت على أنه يمكن أن يتظلم المعني بشهادة التعمير في حالة عدم اقتناعه بالرد أو سكوت الجهة الإدارية المختصة أو يرفع دعوى قضائية، أي تكون محل منازعة إدارية التي تكون في الطعن ضد قرار إداري، وعليه لها وصف القرار الإداري نوعا ما وإن اعتبرها المشرع شهادة أو وثيقة لأنها من الناحية القانونية لا تقل عن القرار الإداري.

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 127.



## المبحث الثالث

### النظام القانوني لشهادة المطابقة

في إطار تفعيل استراتيجية المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء من خلال قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية وتأكيد لمطابقة البناء للرخص العمرانية نصت المادة 75 من القانون 29/90 على أنه: " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " .

وتطبيقا لهذه المادة جاء المرسوم التنفيذي 176/91 وحدد شروط دراسة شهادة المطابقة من خلال المادة 57 وما يليها و كان هذا خلال فترة التسعينات التي شهدت فوضى عارمة بالبناء الفوضوي المخالف لأحكام التهيئة والتعمير (أنظر الملحق رقم 06).

وفي إطار تسوية وضعية البنايات بصورة نهائية وبمرونة كبيرة لأصحاب البنايات غير المكتملة والذين بنوا بدون الرخص أو ادخلوا إضافات على المخطط الأصلي ولم يقوموا بإجراءات المطابقة وضع المشرع الجزائري قانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها للقضاء ووضع حدا للعشوائية التي عرفها ميدان التعمير والبناء<sup>1</sup> في إطار اجراءات تحقيق المطابقة.

وعليه سأتناول في هذا المبحث مفهوم شهادة مطابقة البنايات في المطلب الأول، وبعدها اجراءات منح شهادة المطابقة في المطلب الثاني.

<sup>1</sup> - زهرة ابرباش ، المرجع السابق، ص 89.

## المطلب الأول

### مفهوم شهادة مطابقة البناءات

إن نوعية البناءات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على حد سواء، وتحقيقا لذلك تدخل المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية المتضمنة شروط وإجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>1</sup>. وعليه فإن تحديد المقصود بشهادة المطابقة سأتناوله من خلال الفرع الأول بعنوان تعريف شهادة المطابقة وبعده أتطرق إلى نطاق تطبيق شهادة المطابقة .

### الفرع الأول

#### تعريف شهادة المطابقة

حسب نص المادة 75 من القانون 29/90 فإن شهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشديد البناءات لكن هذا لا يعني أنها تثبت بدء إنجاز البناء ومطابقته للمعايير التقنية، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - جميلة دوار ، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بملتقى الوطني :اشكاليات العقار الحضري واثرا على التنمية في الجزائر يومي 17 و18 فيفري 2013 ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،سبتمبر 2013، ص307.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي ، الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، المرجع السابق، ص 276.

وتعرف شهادة المطابقة بأنها: " وثيقة تعلن أن انشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء"<sup>1</sup>.

وتعرف بأنها: " تلك الشهادة أو الوثيقة الادارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الادارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الادارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية اللاحقة ، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الادارية والتقنية اللازمة"<sup>2</sup>.

وهناك من رأى بأن شهادة المطابقة هي وسيلة مطابقة مدى إحترام 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>.

مما سبق يظهر أن شهادة المطابقة تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعمير الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الادارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء وتأكد إحترام قواعد التهيئة والتعمير (أنظر الملحق رقم 06).

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 107.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي ، الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، المرجع السابق، ص 276.

<sup>3</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 66.

وعليه يمكننا أن نعرف شهادة المطابقة بأنها: " قرار اداري تصرح بمقتضاه الجهة الادارية المختصة مدى توافق و تطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها" .

لأن شهادة المطابقة تأخذ جميع أركان القرار الاداري من خلال صدورها في جهة ادارية مختصة - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي- وبإرادتها المنفردة لترتب أثر قانوني وهو تأكيد شرعية أشغال البناء والتهيئة ومطابقتها لأحكام رخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير وعدم وجود مخالفات .

## الفرع الثاني

### نطاق تطبيق شهادة المطابقة

من خلال نص المادة 57 من القانون 29/90 وكذا أحكام قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، يتحدد نطاق تطبيق شهادة المطابقة في مراقبة الجهة الادارية المختصة مطابقة الاشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها، وتتحقق المطابقة من خلال لجنة مختصة بالمعاينة ، وتراقب أيضا مطابقة البناءات المنجزة لأشغال التهيئة التي تكفل بها صاحب رخصة البناء بحسب ما هو وارد في 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 .

والواقع أن المالكين الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلال العقار المبني دون الحصول على شهادة المطابقة ، هم غالبا لم يحترموا مواصفات مخطط البناء

مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقا أن طلبهم سيحظى بالرفض لتأكد لجنة المعاينة من عدم المطابقة<sup>1</sup> (أنظر الملحق رقم 06).

أما نطاق تطبيق تحقيق المطابقة فقد أقر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 10 من القانون 15/08 على أنه يمنع شغل أو استغلال<sup>2</sup> أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة مطابقة، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية .

وكذلك المادة 15 منه التي حصرت طائفة من البنايات تخضع لتحقيق المطابقة وهي:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة .
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

---

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي ، الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، المرجع السابق، ص 277.

<sup>2</sup> - أقر المشرع الجزائري حسب نص المادة 02 من قانون 15/08 على أن: " رخصة اتمام الانجاز هي وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها" ، وهي تتعارض مع نص المادة 10 من نفس القانون التي تنص على انه : "يمنع شغل أو استغلال أي بناية دون الحصول على شهادة مطابقة المنصوص عليها في هذا القانون " ، وهنا نلاحظ ان المشرع الجزائري اقر على وثيقتين اداريتين وهما رخصة اتمام الانجاز بنفس تعريف شهادة المطابقة مما يثير التساؤل حول دور رخصة اتمام الانجاز في ظل وجود شهادة المطابقة.

وتجدر الإشارة هنا أنه لا بد من التمييز بين شهادة المطابقة باعتبارها قرار اداري يتحدد نطاقها في مطابقة أشغال البناء والتهيئة لرخصة البناء طبقا لأحكام قانون 29/90، وبين تحقيق المطابقة كنظام قانوني لتسوية وضعية البناءات غير القانونية التي يتحدد نطاقها طبقا لنص المادة 10 و15 من قانون 15/08 ، ذلك أن شهادة المطابقة نظمها قانون 29/90 والمراسيم التنفيذية له ، وتعد بدورها أحد العقود التعميرية التي أقرها قانون 15/08 حيث أقر القانون أربعة تراخيص تعميم مستحدثة كل نوع منها خاص بنوع معين من البناءات وهي : شهادة المطابقة، رخصة اتمام الانجاز، رخصة اتمام على سبيل التسوية ورخصة بناء على سبيل التسوية<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### إجراءات منح شهادة المطابقة

مما سبق تبين لنا الاختلاف بين شهادة المطابقة وبين إجراءات تحقيق المطابقة<sup>2</sup> ، وعليه فإن المرسوم التنفيذي 176/91 قد حدد في المواد 54 وما يليها دراسة شهادة المطابقة وحدد إجراءات التي تمنح بها شهادة المطابقة بعد انتهاء أشغال البناء والتهيئة<sup>3</sup>. وعليه أتناول في هذا المطلب شروط منح شهادة المطابقة في الفرع الأول ، وبعدها دراسة كيفية إجراء المطابقة في الفرع الثاني.

---

<sup>1</sup> - عبد الغني بوشلوش ، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني : اشكاليات العقار الحضري واثرا على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013 ،جامعة محمد خيضر، بسكرة ، سبتمبر 2013 ، ص 294.

<sup>2</sup> - ويتم التركيز هنا على شهادة المطابقة لأنها تتعلق بقانون 29/90 دون تحقيق المطابقة الذي نص عليه القانون 15/08.

<sup>3</sup> - Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Op.cit, p 200.

## الفرع الأول

### شروط منح شهادة المطابقة

نصت المادة 56 من القانون رقم 29/90 على أنه يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة ، ويتبين أن المالك مثلما الزمه القانون في بداية الاشغال بإجراء استصدار فتح الورشة حسب المادة 51 و52 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، فهو مجبر على اشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء اشغال البناء للحصول على شهادة مطابقة<sup>1</sup> ، وعليه حددت المادة المالك أو صاحب المشروع.

وحدد المشرع الجزائري أيضا من خلال المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 صفة الشخص طالب شهادة المطابقة بقولها : "....يتعين على المستفيد...." ، وكذا نص المادة 57 من المرسوم نفسه : ".....يودع المستفيدون...." من خلال المادتين يتبين أن طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء كما حددته المادة 34 من المرسوم 176/91 التي حددت صفة طالب رخصة البناء وهم المالك ووكيله والمستأجر المرخص له والهيئة المخصص لها قطعة الارض إضافة إلى الحائز وصاحب الامتياز<sup>2</sup>.

**وعليه مما سبق يتبين أن المالك أو صاحب المشروع إذا كان وكيلا أو مستأجرا وغيره ملزمون بتقديم تصريح بانتهاء أشغال البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل الحصول على شهادة مطابقة تثبت مطابقة أشغال البناء والتهيئة لرخصة البناء.**

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص145.

<sup>2</sup> - أنظر الصفحة 164 وما يليها من الاطروحة .

## الفرع الثاني

### كيفية إجراء المطابقة

من خلال الأحكام القانونية المنظمة لإجراءات المطابقة من خلال القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 176/91 نستنتج حالتين لإجراء المطابقة وهي :

#### أولاً: حالة التصريح بانتهاء الأشغال

تطبيقاً لنص المادة 57 من المرسوم 176/91 ألزم وجوباً على المستفيد من رخصة البناء أن يودع خلال 30 يوماً من انتهاء أشغال البناء تصريحاً في نسختين يشهد فيه بانتهاء الأشغال لدى مقر المجلس الشعبي البلدي في مقابل وصل يحدد تاريخ تقديم التصريح .

على إثرها يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية .

تقوم بالتحقيق في مدى المطابقة مع أحكام رخصة البناء لجنة مراقبة المطابقة مختصة تتكون من ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى لا سيما مصالح الحماية المدنية .

وتعمل هذه اللجنة على مراقبة أشغال التهيئة التي قام بها صاحب رخصة البناء طبقاً للمادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91.



ويلاحظ أن هذه المادة لم تحدد المصالح المعنية في تكوين اللجنة ولم يحدد مرسوم تنفيذي للجنة المراقبة على خلاف لجنتي الدائرة ولجنة الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات<sup>1</sup>.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باستدعاء لجنة مراقبة المطابقة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي سيتم استدعاؤها لمراقبة المطابقة وذلك في أجل 3 أسابيع بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال، على اثره يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي اشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء صاحب التصريح عن تاريخ اجراء المعاينة قبل 8 أيام على الاقل من المراقبة من اجل اعطاء فرصة للمستفيد لتحضير نفسه والحضور لموقع البناء<sup>2</sup>.

بعد عملية المراقبة بحضور المعني مع لجنة مراقبة المطابقة لعين المكان يتم تحرير محضر الجرد أو المعاينة الذي يتضمن جميع ملاحظات اللجنة ورأيها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها لقانون التهيئة والتعمير ويمهر المحضر بتوقيع صاحب البناء وأعضاء اللجنة، ويتم دراسة مضمون المحضر من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لتقديم مقترحاتها للسلطة المختصة<sup>3</sup>.

وهذه السلطة المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي تقوم بتسليم شهادة المطابقة طبقا لنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91 رغم أن المادة 75 من

---

<sup>1</sup> - تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي 155/09، المؤرخ في 2009/05/02، المحدد للتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن، المكلفتين بالبت في تحقيق المطابقة البناءات وكيفية سيرها، الجريدة الرسمية رقم 27.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي، الرقابة القبلية والبعدية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 277.

<sup>3</sup> - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 110.

القانون 29/90 منحت الوالي أيضا سلطة تسليم شهادة المطابقة ، ولم يمنح الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير .

ولم يحدد قانون 29/90 أو المرسوم التنفيذي 176/91 حالات اختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي<sup>1</sup>، وإن كان يظهر من استقراء القانون 29/90 انه يتم منح شهادة المطابقة من طرف الوالي في الحالات التي يختص فيها بمنح رخصة البناء.

### ثانيا : حالة عدم التصريح بانتهاء الاشغال

ألزمت المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 على حالة عدم تقديم التصريح بانتهاء الاشغال بأن يبادر وجوبا رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإجراء عملية المطابقة<sup>2</sup>.

أي أن عند تسليم رخصة البناء تحدد آجال للمعني من أجل اتمام الاشغال حسب نوعية كل بناية ، وفي حالة انتهاء الاشغال تبعا لأجال الانجاز المتوقعة في الرخصة دون تقديم تصريح من المعني فإن السلطة المختصة ملزمة بالمبادرة بعملية المطابقة من تلقاء نفسها.

وهنا يقع التزام قانوني على السلطات الادارية وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات الضبط الإداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي

<sup>1</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 111.

<sup>2</sup> - وهي تطابق نص المادة 1-462 من قانون العمران الفرنسي حول تقديم التصريح من أجل المطابقة :  
« A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie. »

وردعي وتقويمي يسبق و يتخلل ويلي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### ثالثا : قرار شهادة المطابقة

سواء تم التصريح من طرف المستفيد من رخصة البناء أو عدم تصريحه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمهامه الادارية من خلال لجنة المراقبة والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ومراقبة البناء المنجز ومدى مطابقته لأحكام قانون التهيئة والتعمير .

فإذا تبين من محضر الجرد مطابقة اشغال البناء والتهيئة لقانون التهيئة والتعمير تمنح شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (أنظر الملحق رقم 06).

أما اذا حدث العكس وتبين من محضر الجرد عدم تطابق البناء مع مقتضيات رخصة البناء فهنا يوجب منح شهادة المطابقة ، وعلى السلطة المختصة إخطار المعني من أجل استكمال واستدراك حالات عدم المطابقة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها طبقا لأحكام قانون 29/90 ، وتحدد له أجلا لا يتجاوز 3 أشهر للقيام بإجراء المطابقة وتصحيح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام القانون ورخصة البناء<sup>2</sup>، وبعد إنقضاء الأجل تسلم السلطة المختصة شهادة المطابقة بعد اقتراح مصلحة التعمير على مستوى الولاية إذا تم تدارك النقائص والتصحيحات اللازمة أو ترفض تسليمها عند الاقتضاء، وتشترع الجهات الادارية في المتابعة القضائية حسب نص المادة 78 من قانون 29/90.

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي ، الرقابة القبلية والبعيدة ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، المرجع السابق، ص 280 .

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 279 .

فهنا يتبين أن صلاحية مراقبة إجراء المطابقة يكون من صلاحية المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية، وإن كان الأفضل إعادة إجراء المراقبة من قبل لجنة مراقبة المطابقة لأنها أول من عاين عدم التطابق، لذلك كان من الأفضل اسناد المهمة مرة أخرى للجنة مراقبة المطابقة لمعاينة مدى تنفيذ وإصلاح الاختلالات التي لاحظتها اللجنة على البناء غير المطابق.

أما في حالة الموقف السلبي وسكوت الإدارة بعد تقديم التصريح بانتهاء الأشغال خلال الأشهر الثلاثة الموالية من تاريخ ايداع التصريح بالانتهاء من أشغال البناء يكون للمعني أن يقدم طعنا أو تظلما سلميا موسى عليه مع وصل الاستلام إلى الوزير المكلف بالتعمير في حالة اختصاص الوالي بمنح شهادة المطابقة ، ويقدم التظلم للوالي إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا ، يكون لهذه السلطات الرد على التظلم خلال مدة شهر واحد من تاريخ وصل الاستلام والآ عدت شهادة المطابقة مكتسبة بقوة القانون بموجب قرار ضمني بالموافقة<sup>1</sup> وذلك وفقا لنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91.

مما سبق يتبين أن اقرار المشرع الجزائري لشهادة المطابقة الضمنية فهو أمر غير صائب، لأن شهادة المطابقة هي التحصيل الأخير الذي يتم في إطارها التحقيق الصحيح لإستراتيجية قانون التهيئة والتعمير في متابعة أشغال البناء، ولأن هذا القرار السلبي فيه مساس بحقوق الغير من الجوار إذا كان البناء غير مطابق وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تنعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي يمسه

<sup>1</sup> - راجع: عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 111.

تغيير جذري من حقوق الجوار والارتفاعات الطبيعية والمعالم التاريخية والأماكن الأثرية والبيئية<sup>1</sup>.

**مما سبق نخلص إلى أن استراتيجية المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء بموجب الرخص والشهادات العمرانية أو عقود التعمير يكون من خلال متابعة البناء في جميع مراحلها والحصول على شهادة التعمير لتحديد حقوق البناء والارتفاعات الأرضية و إلى ضرورة الحصول على رخصة التجزئة أو شهادة التقسيم حسب الحالة مرورا بحتمية الحصول على رخصة البناء قبل البدء في الأشغال، وصولا إلى التصريح بانتهاء أشغال عملية البناء من أجل قيام لجنة مراقبة المطابقة بدراسة مدى تطابق أشغال البناء والتهيئة مع أحكام رخصة البناء وقانون التعمير، إنتهاء بالحصول على رخصة الهدم إذا كان العقار آيلا للسقوط في المناطق الخاصة.**

كل هذه الرخص والشهادات العمرانية على إختلاف درجة أهميتها و نوعها فقد أحاطها المشرع بجملة من الشروط اللازمة في صفة طالبها ، وكذا خصوصية كل شهادة أو رخصة من حيث إجراءات تحضيرها وتسليمها وفق مقتضيات قانون التهيئة والتعمير. وإن اعتبر المشرع الجزائري بعضها رخص مثل رخصة البناء وأخرى شهادات أو وثائق ادارية فهي كلها تخضع لنفس الإجراءات تقريبا وتصدر من جهة ادارية مختصة ومضمونها ترتيب أثر قانوني، بمعنى أن كل الرخص والشهادات تعتبر قرارات ادارية بالمعنى الفني للقرار الاداري وإن اختلفت مسمياتها فهي تبقى قرارات ادارية من الناحية القانونية ينازع بشأنها أمام القضاء الاداري.

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عزوي ، المرجع السابق، ص 644.

غير أنه يلاحظ كثرة الوثائق الادارية والتقنية<sup>1</sup> التي قد تؤدي بسبب تماطل الادارة في منحها إلى عدم اتباعها من قبل الافراد واللجوء إلى البناءات غير القانونية بما لا ينسجم مع أحكام التعمير .

ونظرا للحالة الكارثية التي وصلت إليها المدينة الجزائرية بسبب البناءات غير القانونية لجأت الإرادة التشريعية إلى حلول بديلة من خلال قانون تحقيق المطابقة رقم 15/08 الذي أتى في إطار تسوية البناءات غير القانونية وتدارك الاوضاع العمرانية المتدهورة للمدن الجزائرية .

غير أن تفعيله على أرض الواقع وسريانه المحدد لم يحقق النتائج والأهداف المرجوة له في اطار استراتيجية تسوية البناءات غير القانونية، وهو ما انعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية لتظهر الرقابة الفعلية من خلال لجان المراقبة لمدى مطابقة البناء والجزاءات التي قررها القانون لمخالفة أحكام قانون التهيئة والتعمير من خلال استراتيجية مراقبة عملية أشغال البناء.

---

<sup>1</sup> - للتقليل من أعباء كثرة الوثائق الادارية لاستخراج رخصة البناء أقر الوزير الأول تبسيط الاجراءات من خلال رخصة رئيس البلدية بدل من رخصة البناء وذلك للتقليل من أعباء الوثائق الادارية التي تؤخر عملية البناء، للتفصيل انظر مقال **رخصة رئيس البلدية تعوض رخصة البناء** المنشور بموقع الخبر :

<http://www.elkhabar.com/ar/watan/357432.html>

وصدرت التعلية الوزارية المشتركة بين وزارة السكن والعمارة رقم 04 مؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات واتمام انجازها .

## الباب الثالث

مراقبة عمليات البناء ومخالفاتها

## الباب الثالث

### مراقبة عمليات البناء ومخالفاتها

بعد تحديد الاستراتيجية التي إعتدها المشرع الجزائري من خلال القواعد العامة للتعيمير و أدوات التهيئة والتعمير وكذا التراخيص وشهادات العمران لضبط عملية البناء، وفي ظل محاولة بسط الرقابة التقنية على عملية البناء ومع حقيقة التجاوزات التي وجدت على أرض الواقع عمد المشرع الجزائري إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية انهائها للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها مستخدما أجهزة قانونية وأخرى تقنية خاصة تمارس الرقابة الميدانية لموقع الأشغال وتتقصى المخالفات المتعلقة بها وإثباتها<sup>1</sup> بمحاضر تحال على الجهات المختصة من أجل النظر فيها ومتابعتها.

وعليه سترتكز الدراسة في هذا الباب على مراقبة أشغال البناء ومدى تطابقها أو مخالفتها للتشريع العمراني الجزائري<sup>2</sup> وفق الفصلين التاليين:

---

<sup>1</sup> - عابدة ديرم ، المرجع السابق، ص 115.

<sup>2</sup> - في هذا الصدد نركز فقط على المنازعات الادارية والقضائية في مجال مخالفة تشريع العمران الجزائري بسبب البناء دون رخصة او البناء المخالف لرخصة البناء المسلمة وليس منازعات التعمير التي تنور بصدد النزاع حول قرارات منح الرخص العمرانية او شهادات التهيئة والتعمير، لدراسة الموضوع يمكن مراجعة:

-الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق، ص 55 ومايليها .

- صورية زردوم ، دور رقابة القضاء الاداري في منازعات التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني :اشكاليات العقار الحضري واثره على التنمية في الجزائر يومي 17 و18 فيفري

2013 ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، سبتمبر 2013، ص 390.



## الفصل الأول

### الاجهزة المختصة في الرقابة على أعمال البناء

من خلال استقراء قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له يظهر أن المشرع الجزائري خول بموجب نص المادة 73 من القانون 29/90 لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلين<sup>1</sup> قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات الضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها .

وأنشأ المشرع الجزائري من خلال أجهزة التنفيذ بموجب الفصل السادس بالمادة 79 وما يليها من المرسوم التنفيذي 176/91 التي أدرجت بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 03/06/2006<sup>2</sup> المعدل للمرسوم التنفيذي 176/91 وأضافت فصل سادس يتعلق بأجهزة التنفيذ ، وتنفيذا للمادة 81/ف02 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم صدر القرار المؤرخ في 28/10/2006<sup>3</sup> المحدد لتشكيلة لجان مراقبة التعمير باعتبارها أحد أهم الهيئات المختصة بمراقبة البناء ومدى تطابقه مع عقود التعمير<sup>4</sup> .

---

<sup>1</sup> - المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 55/06 ، المؤرخ في 30/01/2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06.

المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 343/06 المؤرخ في 22/10/2009، الجريدة الرسمية عدد 61 .

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية رقم 01 .

<sup>3</sup> - القرار المؤرخ في 28/10/2006، المحدد للجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 11.

<sup>4</sup> - عقود التعمير حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 276/09 المؤرخ في 30/08/2009 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها : " عقود التعمير يقصد بها : شهادة التعمير ، شهادة التقسيم ، رخصة التجزئة ، رخصة الهدم ، رخصة البناء وشهادة المطابقة ، وكذا عقود التعمير المستحدثة وهي رخصة البناء على سبيل التسوية ورخصة اتمام الانجاز ورخصة الاتمام على سبيل التسوية .

وفي المجال التقني لمراقبة<sup>1</sup> البناء توجد العديد من اللجان المنشأة بموجب قوانين خاصة.

وعليه سأدرس في المبحث الأول لجان مراقبة<sup>2</sup> عقود التعمير في حين أخصص المبحث الثاني للجان وهيئات المراقبة التقنية للبناء المقررة بموجب قوانين خاصة .

---

<sup>1</sup> - يقصد بالمراقبة هي التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع احكام الوثائق المسلمة حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - وقد حدد القانون المصري رقم 2008/119 بموجب المادة 58 ان يختص جهاز التفتيش الفني على اعمال البناء بوزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع المستندات الجهات الادارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم في جميع انحاء الجمهورية.

## المبحث الأول

### لجان مراقبة عقود التعمير

حددت المادة 73 من القانون 29/90 صلاحية مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي لعملية البناء بعد منح رخصة البناء بزيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات اللازمة، وعليه حملّ المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تنظيم حركة العمران وفق ما ينص عليه القانون ويلتزم بمراقبة كل بناء يقع على اقليم بلديته<sup>1</sup> وقد منحه القانون مجموعة من الادوات تتمثل في أجهزة التنفيذ لتسهيل ما هو مكلف به من مراقبة ، وهي لجنة مراقبة عقود التعمير التي أقرتها المادة 79 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم التي تنشأ لدى كل الجهات المختصة بمنح عقود التعمير وهي الوزير المكلف بالتعمير<sup>2</sup> والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، و ستركز عليها بالدراسة باعتبارها تعد أساسية في عملية المراقبة لعقود التعمير ومدى تطابق أشغال البناء مع ما ورد فيها .

وعليه أدرس هذه اللجنة على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره السلطة الأوسع التي أعطاه المشرع الجزائري صلاحية منح عقود التعمير من رخص عمرانية وشهادات التهيئة والتعمير، لذا ستركز على تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير في المطلب

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 141.

<sup>2</sup> - يكلف اعوان اللجنة المنتمين للوزير المكلف بالتعمير بالمراقبة الدورية لأشغال وورشات البناء وهو ما نصت عليه المادة 1-461 من قانون العمران الفرنسي :

« Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments..... » .

الأول ، ومهام لجان مراقبة عقود التعمير في مجال مراقبة عملية البناء المرخص لها في  
المطلب الثاني.

## المطلب الأول

### تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتت في الفصل السادس  
المتعلق بأجهزة التنفيذ على انشاء لجان مراقبة عقود التعمير<sup>1</sup>، تنشأ حسب الحالة لدى  
الوزير المكلف بالتعمير ولدى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، وحددت المادة 81  
من نفس المرسوم على أنه يرأس اللجنة حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير والوالي  
ورئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذه الجهات الادارية هي المختصة قانونا بمنح عقود  
التعمير.

وبالفعل صدر قرار بتاريخ مؤرخ في 06 نوفمبر 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة  
عقود التعمير<sup>2</sup>.

وعليه ستنتم دراسة لجان مراقبة التعمير وفق هذا القرار من خلال تحديد تشكيلة  
اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير في الفرع الأول ، واللجنة الولائية لمراقبة عقود  
التعمير في الفرع الثاني واللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير في الفرع الثالث.

---

<sup>1</sup> - تتمثل عقود التعمير كما ذكر سابقا من الرخص العمرانية ( رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم )،  
وشهادات التهيئة والتعمير ( شهادة التقسيم وشهادة التعمير وشهادة المطابقة )، التي سبقت دارستهم في الباب الثاني.

<sup>2</sup> - قرار مؤرخ في 06 نوفمبر 2006 ، يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 11 صادرة  
بتاريخ 15/02/2007.

## الفرع الأول

### اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير

من خلال المادة 81 من المرسوم التنفيذي 176/91 فقد منح المشرع الجزائري رئاسة اللجنة للجهات المختصة بمنح الرخصة العمرانية وشهادات التعمير، في حين أن صلاحيات منحها كلها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أمّا الوزير أو الوالي لا يختصان بمنح بعض الشهادات وهنا يظهر الاشكال حول صلاحية الوالي والوزير من خلال لجنة مراقبة عقود التعمير في الرقابة على الرخص والشهادات التي لا يختص بمنحها .

ونصت المادة 81/ف2 من نفس المرسوم على أن تحدد تشكيلة كل لجنة من اللجان وفق قرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير، وهنا يظهر أن للوزير صلاحية تحديد تشكيلة اللجان وهو في نفس الوقت يرأس لجنة مراقبة عقود التعمير على مستواها.

وبالفعل صدر قرار مؤرخ في 06 نوفمبر 2006 يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير وحدد تشكيلة اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير .

وقد حدد القرار أن تشكيلة اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير<sup>1</sup> على مستوى الإدارة المركزية تكون من الأعضاء التاليين :

- ممثل وزير السكن والعمران رئيسا .
- ممثل وزير الدفاع الوطني قيادة الدرك الوطني .
- ممثل وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية.

<sup>1</sup> - من خلال المادة 02 من القرار المؤرخ 2006/11/06، السابق الذكر.

- ممثل وزير المالية .
- ممثل وزير الطاقة والمناجم .
- ممثل وزير الوارد المائية .
- ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة .
- ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية .
- ممثل وزير الاشغال العمومية .
- ممثل وزير الثقافة.

وكل هؤلاء ممثلي الوزارات ذات الأهمية البالغة في مجال مراقبة البناء على المستوى المركزي وهذا لتطبيق استراتيجية مراقبة عملية البناء التي أقرّها قانون التهيئة والتعمير على أرض الواقع من خلال إشراك الجهات الادارية المركزية في مراقبة اشغال البناء عن طريق اللجنة الوطنية التي لها أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في القيام بمهامها ، واشترطت المادة 03 من القرار أن يكون ممثلي الوزارات برتبة مدير على الاقل بالإدارة المركزية ، وعهدت الامانة التقنية للجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير لمصالح وزارة السكن والعمران .

وعرفنا مما سبق أن الوزير المكلف بالتعمير ليست له صلاحية منح شهادة المطابقة لأن السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي وفق نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، رغم أن المادة 75 من القانون 29/90 منحت الوالي أيضا سلطة تسليم شهادة المطابقة ولم يمنح الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير خلاف الأمر بالنسبة لرخصة البناء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر الصفحة 170 وما يليها من الباب الثاني من هذه الأطروحة .

فهنا تظهر إشكالية مدى صلاحية اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير فيما يتعلق بشهادة المطابقة المقررة بموجب القانون 29/90.

## الفرع الثاني

### اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير

أما المادة 05 من القرار<sup>1</sup> فقد حدد تشكيلة اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير وهي:

- الوالي رئيسا.
- مدير التعمير والبناء.
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي الولائي.
- مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية .
- مدير الادارة المحلية .
- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية .
- رئيس الامن الولائي .
- مدير املاك الوطنية .
- مدير المناجم والصناعة .
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية .
- مدير المصالح الفلاحية .
- مدير الاشغال العمومية .
- مدير الثقافة .
- ممثل شركة سونلغاز .

<sup>1</sup> - قرار مؤرخ في 06 نوفمبر 2006، السابق الذكر.

وعليه فإن اللجنة اشتملت أهم الهيئات الممثلة للإدارة المركزية على مستوى الولاية برئاسة الوالي وذلك نظرا لأهمية عقود التعمير التي يختص الوالي بمنحها، ويمكن للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشغالها ، وتعهد الأمانة التقنية للجنة الولائية لمصالح مديرية التعمير والبناء<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير

نصت المادة 73 من القانون 29/90 على أن يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي زيارة البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات الضرورية من خلال طلب الوثائق التقنية للاطلاع عليها .

وبالتالي يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمراقبة عمليات البناء في طور الانجاز كرقابة ادارية موازية لأشغال البناء ، ويتمكن من خلالها تصحيح الاخطاء التي قد ترتكب اثناء الانجاز لأنه لولا القيام بالزيارات فقد يتعذر تدارك الاخطاء بعد الانتهاء من البناية.

وجاء نص المادة 73 من القانون 29/90 بمصطلح "يجب" أي يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتفقد البنايات في طور الانجاز في أي وقت ولم تحدد فترة الزيارة أو وقتها بل تركت ذلك مفاجئ ومن صلاحيات الجهات المعنية ، ولكن يتبين أن هذا الوجوب منقوص من الناحية القانونية لأنه ينقصه الجزاء فالوجوب يقتضي الأمر ، والأمر يتطلب متابعة من قبل السلطة الآمرة، لأن في حالة عدم قيام رئيس المجلس

<sup>1</sup> - وذلك حسب نص المادة 05/2 والمادة 06 من القرار المؤرخ في 06 نوفمبر 2006، السابق الذكر .



الشعبي البلدي<sup>1</sup> بالمهمة المنوطة به ما هو الجزاء المقرر بالإخلال بهذه النصوص مما يستوجب إعادة النظر في هذه المادة .

ويستعين رئيس المجلس الشعبي البلدي في صدد دراسة ومنح عقود التعمير<sup>2</sup> اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير والتي تتشكل قانونا من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا .
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي .
- رئيس قسم التعمير والبناء .
- قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية .
- رئيس الأمن الحضري.
- ممثل مصالح المياه.
- ممثل عن المصالح الفلاحية .
- ممثل عن مصالح الاشغال العمومية .
- ممثل مصالح الثقافة .
- ممثل شركة سونلغاز.

وتستعين اللجنة بصدد القيام بمهامها بأي شخص قد يساعدها في انجاز أشغالها ، في حين تعهد الأمانة التقنية للجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير لمصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص143.

<sup>2</sup> - ويستعين في الرقابة الميدانية الأعوان المؤهلين قانونا بموجب المادة 73 من القانون 29/90 المعدلة بموجب المادة 06 من القانون 05/04، الساب الذكر.

<sup>3</sup> - طبقا لنص المادة 07 و08 من القرار المؤرخ في 28/10/2006، السابق الذكر.

مما سبق يتبين أن القرار حدد فقط تشكيلة اللجان الثلاثة ولم يحدد أي قانون آخر طريقة عمل هذه اللجنة والتصويت فيها لاتخاذ قرارات منح ومراقبة عقود التعمير التي تكلف بها قانونا ، وكذلك لم يحدد العقود التي تختص بها كل جهة من الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي ولكن يبقى الاشكال في صلاحية اللجان الوطنية في مراقبة عقود التعمير التي لا تختص بمنحها أو أن مراقبتهم تخضع للسلطة السلمية .

## المطلب الثاني

### مهام لجان مراقبة عقود التعمير

حسب نص المادة 80 من قانون 29/90 فإن اللجنة تكلف قانونا بالتنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير وكذا الاشراف على الاشغال طبقا للرخص المسلمة ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير .

وعليه أتناول دراسة الموضوع من خلال فرعين أتطرق في الفرع الأول الى مهمة لجان مراقبة عقود التعمير في دراسة طلبات الرخص و الشهادات العمرانية ،وبعدها دور اللجان في الاشراف على عقود التعمير بعد تسليمها في الفرع اثناني .

## الفرع الأول

### دراسة طلبات عقود التعمير

نصت المواد 13 و 14 ، 39 ، 41 ، 59 ، 64 و 68 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أن تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية أو الولاية بدراسة طلبات المعنيين للحصول على رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم

وشهادة المطابقة والتعمير والتقسيم ، وحددت المواد أيضا الاجراءات التي يمر بها دراسة ملفات الحصول على هذه الرخص والشهادات في اطار احكام قانون التهيئة والتعمير والتشريعات التنظيمية له حيث تراعي لجان البلدية أو الولاية الاحكام القانونية المطابقة لطلب الرخص أو شهادات التهيئة والتعمير وتطابقها مع أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي)<sup>1</sup> ، ومدى انسجامها مع قانون التهيئة والتعمير وقوانين حماية البيئة<sup>2</sup>، ويكون لهذه اللجان ابداء رأيها حول ملف طلب الرخصة أو الشهادة لأن رأيها يستدل به رئيس المجلس الشعبي باعتباره ممثلا للدولة أو البلدية ، أو الوالي في تقرير منح الرخصة والشهادة ، ولا بد من مراعاة المواعيد المقررة للجان لدراسة ملفات عقود التعمير .

ويلاحظ على أن قانون التهيئة والتعمير أو المراسيم التنفيذية له لم تحدد صلاحيات اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير ولا نطاق اختصاصها، لأن القانون دائما يؤكد على المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وعلى مستوى البلدية ولم يتطرق أبدا ولا في أي مادة قانونية عن مهام اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير .

ويلاحظ أيضا على المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له كثرة المصطلحات والتي تختلف معانيها وتعابيرها حيث استخدم المشرع الجزائري مصطلح الرخصة والشهادة والوثيقة وعقود التعمير ، وأضاف مصطلح رخص التعمير التي تختلف دلالاتها على الشهادات في حين من مضمون المادة 80 من المرسوم 176/91 يتبين أنه استخدمها للدلالة على عقود التعمير .

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي ، دور الجماعات المحلية في إعداد مخططات التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 02.

<sup>2</sup> - نفس الشيء للمشرع الفرنسي فقد اهتم بقواعد حماية البيئة من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية وفق لجان مخصصة للتفصيل انظر :

## الفرع الثاني

### الإشراف على مراقبة عقود التعمير

إلى جانب دراسة ملفات عقود التعمير نصت المادة 80 من المرسوم 176/91 على أن من مهام أجهزة التنفيذ وهي لجان مراقبة عقود التعمير الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة، وهذه المادة تبدو أنها مكتملة للمادة 73 من قانون 29/90 التي حددت صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بالزيارة الميدانية لعملية البناء والاطلاع على الوثائق التقنية الخاصة بالبناء ، وكذا الجمعيات<sup>1</sup> وتدخلها في مجال مخالفات التعمير .

ليظهر التساؤل حول دور هذه اللجان في الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة في ظل المراقبة الميدانية لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين، يعني ماهي الحدود الفاصلة بين صلاحيات كل جهة في مراقبة أشغال عملية البناء المرخص بها ؟

---

<sup>1</sup> - حدد القانون الفرنسي جمعية العقار العمراني لمراقبة عمليات البناء وذلك حسب نص المادة L322-3 :

« L'autorité administrative peut autoriser une association foncière urbaine si les conditions suivantes sont remplies : 1° Par dérogation aux dispositions prévues à l'article 14 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée : a) Pour les travaux spécifiés aux 1°, 2° et 5° de l'article L. 322-2, les deux tiers au moins des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie ont adhéré à l'association ; b) Pour les travaux spécifiés au 3° de l'article L. 322-2, la majorité des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie ont adhéré à l'association ; c) Pour les opérations spécifiées au 6° de l'article L. 322-2, tous les propriétaires ont adhéré à l'association. 2° Une personne publique ou privée prend l'engagement d'acquérir les immeubles dont le propriétaire opérerait pour le délaissement dans les conditions prévues à l'article L. 322-5 ci-après. Cette condition peut être remplacée par le même engagement pris par l'association foncière urbaine et figurant dans ses statuts. Elle n'est pas applicable aux travaux spécifiés au 6° de l'article L. 322-2 » Voir : Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, 3<sup>ème</sup> édition , Op.Cit,p51.

مما يستوجب تعديل هذه المادة بضبط وتحديد عمل هذه اللجان الذي يكون في المراقبة الميدانية لعقود التعمير بمرافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي لتشاركهما في دراسة ومنح عقود التعمير ، وكذا طلب الوثائق التقنية التي كانت اساسا لمنح الرخص ومراقبة مدى مطابقتها مع واقع الاشغال في طور الانجاز.

وحددت المادة 80 من المرسوم 176/91 أيضا متابعة الإعتراضات المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم رخص التعمير، ويظهر أن المشرع الجزائري حدّد اختصاص أصيل لهذه اللجان في مجال الاعتراضات والطعون التي يقدمها المواطنين على منح رخص التعمير، والتي تعد هذه المهمة ايجابية في مراعاة حقوق الجوار حتى لا يكون هناك تعسف في استعمال الحق والمساس بحقوق الجوار.

## المبحث الثاني

### هيئات المراقبة التقنية لعملية البناء

تدعيما لإستراتيجية المشرع الجزائري بموجب قانون التهيئة والتعمير في بسط الرقابة على أعمال البناء منذ البدء فيها إلى غاية انائها للتحقق من مطابقتها للرخص والشهادات الممنوحة بشأنها مستخدما أجهزة تقنية خاصة تمارس الرقابة الميدانية في موقع الأشغال ، وتعددت القوانين التي تحدد هذه الاجهزة في أصناف مختلفة أهمها :

- الأمر رقم 87/71 المؤرخ في 1971/12/29 المتعلق بإنشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء<sup>1</sup> المعدل والمتمم .
- المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير<sup>2</sup>.

وعليه سأدرس في هذا المبحث من خلال مطلبين هيئة المراقبة التقنية للبناء في المطلب الأول ، أما المطلب الثاني أخصه للهيئة الوطنية للتعمير .

---

<sup>1</sup> - الأمر رقم 87/71 ، المؤرخ في 1971/12/29 ، المتعلق بإنشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ، الجريدة الرسمية عدد 04 مؤرخة في 1972/01/14 .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 344/09 ، المؤرخ في 2009/10/22 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 61 .

## المطلب الأول

### الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء

أدت متطلبات الواقع الجيولوجي للأرض وواقع الظروف الطبيعية والواقع العملي لأشغال البناء والتعمير<sup>1</sup>، وكذا مستلزمات التهيئة والتعمير إلى انشاء المشرع الجزائري لهيئة المراقبة التقنية لمشاريع البناء .

حيث أنه نظرا للأخطار الجسيمة المترتبة على أخطاء البناء من تهدم كلي أو جزئي للبناء وعيوبه وما ينجر عنه من كوارث وخسائر مادية وبشرية أصبح فرض الرقابة التقنية ضروري من خلال التكفل القانوني بالوضع، وتم بموجب الامر رقم 71- 87 المؤرخ في 1971/12/29 انشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء ويحدد قانونها الاساسي، وهي هيئة تقنية ذات طابع اقتصادي عهد لها المشرع بمهمة مراقبة مشاريع البناء ومتابعة عملية التنفيذ والتأكد من نوعية المواد المستخدمة في البناء ومراقبة مدى مطابقتها لبيانات الترخيص ومتطلباته بعد الانتهاء من أشغال البناء<sup>2</sup>.

غير أنه في سنة 1986 تم تقسيم هذه الهيئة إلى خمس هيئات مكلفة بنفس المهام وهي هيئة الوسط ، الغرب والشرق و الجنوب والهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالشلف<sup>3</sup>.  
وعليه أتناول في هذا المطلب نشأة هذه الهيئة في الفرع الأول ومهامها في الفرع الثاني.

<sup>1</sup>- Xavier LARROUY-CASTERA et Jean-Paul OURLIAC ,Op.Cit,p23.

<sup>2</sup> - سعاد بلمختار ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء ، ماجستير في الحقوق تخصص العقود والمسؤولية ، جامعة ابي بكر بقايد، تلمسان ، 2009/2008 ، ص 24.

<sup>3</sup> - نظرا لكون المنطقة زلزالية وذات طبيعة مميزة ونظر للأحداث التي شهدتها المنطقة وما انجر عنها من احداث اليمية مادية وبشرية، للتفصيل انظر : فاطمة عمرواي ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، ماجستير حقوق تخصص قانون جنائي ، جامعة الجزائر ، 2001/2000 ، ص 100.

## الفرع الأول

### نشأة الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء

بموجب الأمر رقم 87/71 المؤرخ في 1971/12/29 تم انشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء<sup>1</sup> وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي حسب نص المادة الأولى ، غير أنه في سنة 1986 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 205/86 الصادر بتاريخ 1986/08/19<sup>2</sup> تم تغيير هيكله الهيئة وكذا تغيير هدفها وتنظيمها، وأصبحت تسمى الهيئة الوطنية لرعاية البناء التقنية في وسط البلاد وهي مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير مقرها الجزائر حسب نص المادة الثانية والثامنة من المرسوم التنفيذي 205/86<sup>3</sup>.

وبهدف تعميم الرقابة التقنية لتشمل كافة أشغال البناء والتعمير فقد تم انشاء تنظيم تقني للرعاية 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>4</sup>.

وبحسب المرسوم التنفيذي 205/86 فقد أنشأت فروع للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وهي :

- هيئة رقابة البناء في الجنوب (غرداية) بموجب المرسوم التنفيذي 206/86 .

<sup>1</sup> - أقر القانون التونسي أيضا هيئة للمراقبة التقنية للبناء وهي اللجنة التقنية المحلية لرخص البناء انظر : Amel AOUIJ-MRAD, Op.cit ,p136.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 205/86 ، الصادر بتاريخ 1986/08/19 ، المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34.

<sup>3</sup> - ساجية حماني ، المرجع السابق ، ص 91.

<sup>4</sup> - فاطمة عمراوي ، المرجع السابق، ص 101.



- هيئة رقابة البناء في غرب البلاد (وهران) بموجب المرسوم التنفيذي 207/86.
- هيئة رقابة البناء في شرق البلاد (قسنطينة) بموجب المرسوم التنفيذي 208/86
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية الشلف بموجب المرسوم التنفيذي 209/86<sup>1</sup>.

أما في القانون الفرنسي فإننا لا نجد هيئة معنية بالمراقبة التقنية للبناء لأن القانون الفرنسي بموجب قانون البناء والسكن يستعمل مصطلح المراقب التقني<sup>2</sup> ولم يجعله شخصا عموميا تابعا للدولة ، بل حدد شرطين لممارسة نشاط أو مهنة الرقابة التقنية وهي عدم الجمع بينها وبين ممارسة أي نشاط يتعلق بالتصميم أو التنفيذ أو اجراء الخبرة لمشروع معين، والشرط الثاني هو الحصول على الاعتماد ومقرر الاعتماد الذي يأخذ بعين الاعتبار الكفاءة التقنية والأخلاقيات المهنية<sup>3</sup>.

وبصدور الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات<sup>4</sup> فتح المجال للخوائص لممارسة هذه الرقابة إذ مكن كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد لدى الوزارة المكلفة بالبناء من إبرام اتفاقية الرقابة التقنية إلا انه في الواقع يبقى احتكار الهيئة لهذا المجال لعدم اهتمام الخوائص به<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - كل المراسيم التنفيذية رقم 205/86 ، 206/86 ، 207/86 ، 208/86 ، 209/86 ، مؤرخة في 1986/08/19، الجريدة الرسمية عدد34.

<sup>2</sup> - المراقب التقني هو : شخص طبيعي او معنوي يتمتع بدرجة عالية من الكفاءة الفنية ويتولى بمقتضى عقد اجارة عمل مبرم مع رب العمل فحص المسائل ذات الطابع الفني في عمية التشييد التي يرى رب العمل تكليفه بفحصها .  
للتفصيل انظر : ساجية حماني ، المرجع السابق، ص88.

Voir aussi :Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, 6<sup>e</sup> édition , Op.Cit, p53.

<sup>3</sup> - للتفصيل انظر : ساجية حماني، المرجع السابق ، ص 94.

<sup>4</sup> - الامر رقم 07/95 ، المؤرخ في 1995/01/25 ، المتعلق بالتأمينات ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/20 ، الجريدة الرسمية عدد 15.

<sup>5</sup> - سعاد بلمختاري ، المرجع السابق، ص 25.

و أنشأت الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وفروعها في ظل النظام الاشتراكي وبعد زوال هذا النظام واعتماد النظام الرأسمالي وخصوصة المؤسسات العمومية بموجب الأمر رقم 22/95 المؤرخ في 1995/08/26 فإن النظام القانوني للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء قد تحولت إلى مؤسسة ذات أسهم خاضعة للقانون التجاري وتتشكل من الجمعية العامة للمساهمين ، مجلس الادارة ، المدير العام .

ويتم التسيير من طرف المدير العام يخضع لوزير التهيئة والتعمير كما أن حسابات الهيئة يتم مراقبتها من طرف محافظ الحسابات ، أما مجال تدخلها فإنها تنشط في مجال مراقبة البناءات والمشاريع التي تشرف عليها الدولة والهيئات العمومية والخواص<sup>1</sup> .

## الفرع الثاني

### مهام الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء

تبرز المهام الاصلية لهذه الهيئة من خلال نص المادة 03 من المرسوم 205/86 في التدخل في المرحلة الابتدائية أي قبل تنفيذ اعمال البناء حيث تجري دراسة تقنية لمجموعة الترتيبات الفنية خاصة فيما يتعلق بتصميم الاعمال الكبرى<sup>2</sup> والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ولها دور في مراجعة التصميمات اذ لا يمكن الشروع في العمل الخاص فيما يتعلق بالصفقات العمومية دون المصادقة على التصميمات من طرف هذه الهيئة .

<sup>1</sup> - ساجية حماني ، المرجع السابق، ص 95.

-Voir Aussi: Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Op.cit, p 65.

<sup>2</sup> - تختص الهيئة برقابة الاعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه على انه لا تخضع المساكن الخاصة للاستعمال العائلي لهذه الرقابة حتى ان الهيئة لا يمكنها القيام بذلك لقلة التقنيين رغم انه من الضروري بسط الزامية المراقبة التقنية للمساكن وعدم حصرها في المشاريع الكبرى كالعمارات والمستشفيات والمشاريع الضخمة انظر : سعاد بلمختاري ، المرجع السابق، ص25.

وتتدخل الهيئة في مرحلة تنفيذ أشغال البناء من خلال مراقبة أنواع العمارات للتأكد من ثباتها وديمومة أسسها وصلاحيه كل ما له تأثير في هيكلها وجدران محيطها وسقفها للتقليل من أخطار الفوضى في هذا المجال، والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ اثناء الانجاز فتكون هذه الرقابة اذن رقابة تنفيذ الاشغال قصد السهر على إحترام مخططات التهيئة والتعمير وكيفيات التنفيذ ، فهي تراقب الأرض التي ستقوم عليها أساسات البناء بعد الحفر وكذا الاسمنت المسلح .

وعليه تبرز أهمية الدور الوقائي والعلاجي ( الحماي) للهيئة المراقبة التقنية من خلال تدخلها خلال مراحل البناء المختلفة أما دورها العلاجي يتمثل في التحقق من أعمال تم تنفيذها<sup>1</sup> .

ومن خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي 205/86 و بالتحديد فقرتها السابعة والثامنة والتاسعة يتبين أن للهيئة مهمة تكميلية لأعمال الرقابة الأصلية وهي رقابة جودة مواد البناء المعدة للبناء في المصنع والاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره، وكذا أعمال ضبط مقاييس والبحث وأساليب تقنيات الانجاز كما تساهم في إعداد التنظيمات وبرامج البحث الخاصة بالمقاييس التقنية للبناء وفي تطوير مناهج الرقابة ونظمها ، وإعداد تأهيل المستخدمين وتكوينهم كما أنه يمكنها أن تقيم علاقات مع الهيئات المماثلة والمواطنين والأجانب من أجل انشاء بنك معلومات ونشر المعارف المكتسبة وتقوم بتسليم التأشيرات المطلوبة لدى مؤسسات التأمين<sup>2</sup> .

وتجدر الاشارة أن معظم موظفي الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء هم مهندسين معماريين معتمدين من طرف الدولة ومسجلين في الجداول، ويلتزم مهندسوا الهيئة من

1 - ساجية حماني ، المرجع السابق ، ص98.

2 - نفس المرجع، ص 99.

التحقق من مدى احترام المقاولين والمهندسين<sup>1</sup> للتصميم و للشروط المطلوبة ومراعاتها قانونيا في عملية انجاز المباني وذلك بالانتقال إلى مقر المشروع ومعاينة أشغال الانجاز وحسن سير الاعمال<sup>2</sup> .

إذا كان المشروع المقدم للهيئة من أجل المتابعة والإشراف مستوفيا للشروط القانونية حسب قانون التهيئة والتعمير بالحصول على الرخص والشهادات المطلوبة، وكذا تطابق المشروع مع الشروط ومقاييس التقنية للبناء الهندسي تكون الهيئة ملزمة بقبول متابعة والإشراف على مشروع البناء ، يتم إبرام اتفاقية بين الطرفين وهما الهيئة وصاحب المشروع أو المقاول ، وتكون هذه الاتفاقية وجوبية للحصول على التأمين .

أما اذا لم يستوفي المشروع الشروط القانونية والموصفات المطابقة للمقاييس التقنية المطلوبة في ميدان البناء والتعمير أو وجدت نقائص أو غموض أو لبس في المعطيات تؤثر الهيئة بكلمة تحفظ أي أنها تقبل متابعة المشروع ، وتسمح لصاحبه بمباشرة أشغال الانجاز ولكن مع تصحيح الاخطاء وتدارك النقائص المبينة سواء فيما يخص الملفات أو على التصاميم الهندسية أو حتى إذ تعلق بالأرض التي سيقام عليها المشروع وإزالة الغموض المشار إليه<sup>3</sup> .

كما يمكن للهيئة أن ترفض متابعة المشروع كليا إذا تأكد لها عدم مطابقته للمتطلبات القانونية المعمارية وعدم استيفائه للمواصفات التقنية المعمول بها في مجال البناء

<sup>1</sup> - اقرّ قانون البناء والسكن الفرنسي مسؤوليتهم في حالة مخالفة مواصفات البناء، للتفصيل انظر :

- Article : **LA RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR:**  
<http://www.doc-etudiant.fr/Droit/Immobilier/Cours-La-responsabilite-du-constructeur-26816.html> visite:14/08/2014.

<sup>2</sup> - فطيمة عمراوي ، المرجع السابق ، ص 102.

<sup>3</sup> - سعاد بلمختاري ، المرجع السابق، ص26.

والتعمير أو في حالة عدم وجود الرخص القانونية التي نص عليها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

**وعليه نخلص مما سبق** ومن خلال استقراء القوانين المنظمة للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء<sup>1</sup> أنها مخولة قانونا بالرقابة التقنية للبناء قبل بدء المشروع وأثناء انجازه وبعد اتمامه ، وتبرز أهميتها من خلال المتابعة والإشراف على مشروعات البناء الكبرى التي أخصها المشرع الجزائري بها.

وتبرز أهمية هذه الهيئة 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.

---

1 - وحسب مسؤول الهيئة التقنية للبناء فقد وجدت اقتراحات لإضافة مهام جديدة للهيئة حيث اسندت مهام جديدة للمراكز الخمسة للمراقبة التقنية للبناء(المراقبة التقنية للبناء وسط وشرق وغرب وجنوب ومركز الشلف) التي توحدت في مجمع واحد يسمى مجمع المراقبة التقنية للبناء حسبما افاد به رئيس المجمع السيد محمد شريف محمد ارزقي.

وأكد في حديث له بأنه "طبقا لتعليمات وزير السكن والعمران اقتحمنا مجالات اخرى فعلاوة عن مهمة مراقبة قياس الاخطار يقترح المجمع منذ انشائه مهام مراقبة اخرى تخص اساسا الكهرباء ، والترصيص الصحي ، والتبريد والتدفئة والتهوية ، وحسب المسؤول الأول للمجمع تعد المهمة الاولى لقياس الاخطار "مهمة شاملة وموحدة" تتمحور اساسا حول مرحلتين هامتين لمراقبة المخططات ومراقبة الورشات بمعنى أن هذه المهمة تغطي الاشغال الكبرى والمساكة وتصريف المياه القذرة، واذاف أن "هذه المهمة سيتم الشروع فيها مباشرة بعد انطلاق اشغال التصميم التي يعدها المكتب المكلف بالانجاز، و اشار الى ان المهمة الجديدة الاولى التي سيقترحها المجمع هي أكثر اهمية والتي تتعلق بمراقبة الكهرباء على اساس القوانين التقنية والمعايير المعمول بها في هذا الميدان، وتخص المهمة مراقبة مطابقة الترصيص الصحي ومهمة مراقبة مطابقة التبريد والتدفئة والتهوية.

للتفصل انظر مقال: **مهام جديدة في مجال المراقبة التقنية تسند لمجمع المراقبة التقنية للبناء -الرئيس المدير العام-**

منشور بموقع الالكتروني: <http://ar.algerie360.com> زيارة بتاريخ 2014/07/12.

## المطلب الثاني

### الوكالة الوطنية للتعمير

إن الرقابة التقنية للبناء ذات أهمية استراتيجية في مراقبة أشغال البناء وتدعيما لعمل هذه الهيئة وفي اطار استراتيجية المشرع الجزائري في عملية البناء من خلال مخططات التهيئة والتعمير ومراقبتها في مجال التوسع العمراني تم انشاء هيئة عمومية في قطاع السكن تسمى **الوكالة الوطنية للتعمير** كأداة أساسية للدولة في مجال إعداد مخططات التهيئة والتعمير، مهمتها اقتراح كل الدراسات أو التحليلات الإستشراافية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير، ومساعدة الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية أو المهتمة في المبادرة وتنفيذ أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان امتصاص السكن الهش، وتقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات والهيئات المعنية في مجال الدراسات.

وعليه نظرا لأهمية هذه الهيئة في مجال مراقبة التوسع العمراني والسكنات ستحظى بالدراسة من خلال تحديد انشائها في الفرع الأول ، ثم مهامها في اطار مراقبة عملية البناء وتنفيذ المشاريع في الفرع الثاني .

### الفرع الأول

#### إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير

تواجه إشكالية التعمير في الجزائر عدة إختلالات وتفاوتت في نوعية الإطار المبني وإيحاءاته التاريخية والحضارية ، وكأن الجزائر وعلى الرغم من الإمكانيات التي تتوفر عليها عاجزة عن تحقيق ما يحققة الآخرون، علما أن المسألة لا تحتاج إلى تكنولوجيات معقدة بل إلى عقلانية في التصور العمراني والتعامل مع المحيط بالإضافة لهيئات

متخصصة التي تم إنشاؤها وتعمل على مراقبة العمران وإعادة الاعتبار للمدينة في ظل العدد الكبير للمباني والأحياء التي تم إنجازها.

وفي هذا الإطار وضع المشرع الجزائري استراتيجية الاجهزة المراقبة للبناء والتعمير من خلال ثلاثة هياكل جديدة عززت مهام الرقابة في مجال التعمير ويتعلق الأمر بإنشاء الوكالة الوطنية للتعمير والتي تتكفل بإدارة المشاريع في مجال التهيئة والتعمير وتقدم الدعم الضروري للمصالح التقنية التابعة للدولة والجماعات المحلية ، إلى جانب إنشاء المفتشية العامة للتعمير والمفتشيات الجهوية<sup>1</sup> .

والتي ستعزز ميدانيا الممارسة الوقائية للمراقبة في مجال التعمير وكذا مشروع المدرسة الوطنية للسكن<sup>2</sup> .

تم انشاء الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22<sup>3</sup> ، وتكون هذه الوكالة بمثابة قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة

---

<sup>1</sup> - استحدثت المفتشية العامة للتعمير والسكن في أوت 2008، وأضحت مهامها وتنظيمها محدّدة بمرسوم تنفيذي صدر بالجريدة الرسمية في جانفي 2009. وتتكفل هذه الهيئة بالسهر على تطبيق القانون والتنظيم في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني. ويشير النص في هذا الصدد إلى أنها تضطلع بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران وإجراء زيارات تقييم ومراقبة لجميع الوضعيات التي من شأنها أن تشكل مخالفات في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني، كما يمكن لهذه المفتشية العامة أن تقوم بتحقيقات ناجمة عن وضع خاص علاوة على تسيير البطايق الوطنية للمخالفات التي ينشر مضمونها سنويا، وتتكفل الهيئة المعنية كذلك بكل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها وذلك بتكليف من الوزارة المعنية بالتعمير والبناء.

من جانب آخر تم إنشاء تسع (09) مفتشيات جهوية تحت سلطة المفتشية العامة للتعمير والبناء بمقتضى مرسوم تنفيذي آخر صدر في ذات الجريدة الرسمية، وقد كلفت هذه المفتشيات بإجراء تحقيقات وإنشاء فرق مختصة على مستوى الولايات التابعة لدائرة اختصاصها الإقليمي، كما أنها مطالبة بالسهر على قانونية تسليم عقود التعمير واتخاذ الإجراءات الرامية إلى محاربة جميع أشكال البناء غير القانونية والهشة والفوضوية أو غير المكتملة.

رضا ملاح ، مقال المفتشية العامة للتعمير والسكن ، منشور بموقع جريدتي الالكتروني :

<http://djaridati.com/ar/index.php> زيارة بتاريخ 2014/07/12.

<sup>2</sup> - مقال: الجلسات الأولى للتعمير، ثلاث هيئات لتعزيز الرقابة في البناء، مقال منشور بالموقع الالكتروني : <http://ar.algerie360.com> زيارة يوم 2014/07/12.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 ، السابق اذكر .

والجماعات المحلية، وهي ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالاستقلال المالي، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتوضع تحت وصاية وزارة السكن.

ويكون مقر الوكالة بالجزائر العاصمة، ويمكن إنشاء فروع لها في أي مكان من التراب الوطني لاحقا تحت تسمية الوكالة الجهوية للتعمير بقرار من الوزير الوصي بعد مداولة مجلس الإدارة<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### مهام الوكالة الوطنية للتعمير

إن الدور الرئيسي الذي انيط بالهيئة هو القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة خاصة بإدارة المشروع بالنيابة، وإنجاز دراسات المقاربة وإعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها، ودراسة وإعداد المخططات العمرانية والقيام بكل دراسة ذات صلة بتطوير المجمعات والمناطق الريفية، وإعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير.

إلى جانب القيام بدراسات وأشغال التهيئة بالاتصال مع الهيئات المعنية في المناطق الصناعية والمناطق ذات الاستعمال الخاص، وتوفير الخدمات والخبرات والاستشارات المرتبطة بموضوعها لكل شخص تابع للقانون العام أو القانون الخاص في إطار تصوري وحسب قدراتها ومخطط عملها، وإعداد كل دراسة تهدف إلى حجز الأراضي الضرورية للمشاريع ذات الطابع الخاص للدولة والجماعات المحلية والهيئات المهمة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المواد 02 و03 و04 من المرسوم التنفيذي 344/09، السابق الذكر.

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



ومنحت للوكالة كافة الصلاحيات لبلوغ أهدافها بما في ذلك تطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات الأجنبية المماثلة والتي تعمل في مجال نشاطها، وإبرام كل العقود والاتفاقيات المتعلقة بموضوعها مع كل المؤسسات أو الهيئات سواء كانت وطنية أو أجنبية<sup>1</sup>.

وعليه من خلال ما سبق يظهر أن هذه الوكالة الوطنية للتعمير جاءت في ظل ما تشهده المراكز العمرانية من تغيرات وتحولات عميقة داخل المنظومة الحضرية، نتيجة ارتفاع النمو السكاني بالدرجة الأولى ولتركز النشاط الصناعي وتزايد احتياجات السكان من الخدمات من حيث الكم والنوع وهي الآن تنمو بطريقة متباينة وبأكثر كثافة<sup>2</sup>، فأدت هذه التطورات المتلاحقة في ميدان التهيئة والتعمير وفي ظل واقع تفشي السكنات غير القانونية ومع وجود مسعى لإعادة تنظيم الاستراتيجية الجزائرية للحد من السكن الفوضوي وبرامج توفير السكن إلى تفعيل الرقابة من خلال أجهزة مركزية بإنشاء الوكالة الوطنية للتعمير لمحاولة معرفة النقائص في منظومة مخططات التعمير وتداركها وإيجاد الحلول المناسبة في ظل فوضى التي يشهدها قطاع البناء في الجزائر.

**نخلص مما سبق أن استراتيجية المشرع الجزائري من خلال الاجهزة المراقبة التقنية والميدانية لأشغال البناء للحد من التجاوزات على قوانين التهيئة والتعمير والرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير يجب تفعيله في اطار توسيع عمل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وإعادة تنظيمها القانوني باعتبارها سلطة ضبط في مجال البناء والتهيئة والتعمير، أما الوكالة الوطنية للتعمير فإنها اعتمدت كبنك للمعلومات والدراسات**

1 - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 344/09، السابق الذكر.

2 - سفيان معبد ، إشكالية توازن الشبكة العمرانية بولاية سطيف ، مذكرة ماجستير في الجغرافيا تخصص مدن واقليم ، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا ، 2013 ، ص01.

الاستشرافية لدراسة ومراقبة مدى تطبيق مخططات التهيئة والتعمير في أشغال البناء بما يتوافق مع قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر .

غير أن هذه الهيئات المراقبة يبقى دورها تقني واستشاري فقط بعيدا عن الجزاءات والمتابعات القانونية والقضائية الرادعة التي تفرض نتيجة للتجاوزات الفعلية على الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير بما يستوجب الرقابة الأكثر نجاعة من خلال استراتيجيات قانون التهيئة والتعمير لمراقبة عمليات البناء المخالفة لقانون العمران.

## الفصل الثاني

### مراقبة أشغال البناء المخالفة للتشريع العمراني الجزائري

أقر المشرع الجزائري في إطار إنجاز عمليات التهيئة والتعمير ولتفادي بعض سلبيات التوسع العمراني العشوائي مجموعة من العقوبات في حالة الاخلال بتعليمات ومقاييس العمران والبناء<sup>1</sup> وخول بعض الاجهزة المختصة متابعة هذه المخالفات وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا والجمعيات .

ذلك أن العقوبات الجزائية تشكل الرادع لفرض احترام تشريع العمران من خلال البناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء لرخصة البناء<sup>2</sup> ، وحدد القانون إجراءات المعاينة لمخالفات البناء من طرف المختصين وقرار العقوبات عن هذه المخالفات .

وعليه أتناول في هذا الفصل جرائم التعمير والعقوبات المقررة لها في المبحث الأول وبعدها المعاينة والمتابعة القضائية لمخالفات تشريع العمران في المبحث الثاني .

<sup>1</sup> - زهرة أيرباش ، المرجع السابق، ص 99.

<sup>2</sup> - حسب نص المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، السابق الذكر .

## المبحث الأول

### جرائم التعمير والعقوبات المقررة لها

وضع المشرع الجزائري قواعد قانونية من أجل ضبط وإحكام سيطرته في مجال التهيئة العمرانية ، وقرر عقوبات في حالة عدم الالتزام بما قرره من خلال الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير، خاصة ما يتعلق برخصة البناء التي تعد أهم الرخص العمرانية على الاطلاق لأنها تتحدد بها استراتيجية المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء وفرض عقوبات جازرة على عدم التقيد بإصدارها قبل البدء في البناء أو مخالفة ما تضمنته من أحكام مطابقة لقواعد التهيئة والتعمير .

ومن خلال استقراء نص قانون التهيئة والتعمير في الجزائر رقم 29/90 والمراسيم التطبيقية له نجد أن المشرع الجزائري حدد نوعين من المخالفات وهي جريمة البناء دون رخصة حسب نص المادة 76 مكرر 4 ، و جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة طبقا لنص المادة 76 مكرر5، وحددت المادة 77 العقوبات المقررة لهذه المخالفات .

ومن خلال هذه المواد يتبين أن هذه الجريمتين من الجرائم العمدية التي يقوم بها الجاني، وهي من الجرائم المستمرة لأنها تستغرق وقت طويل في وقوعها بسبب امتدادها في الزمن<sup>1</sup>، ورغم أنها جرائم تعد وقتية لكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح منها أن يشكل جريمة مستقلة لكنها مع ذلك تعتبر جريمة واحدة- البناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء لرخصة البناء- نظرا لوحدة الفاعل ووحدة المحل وكذا وحدة المشروع

---

<sup>1</sup> - نوال ريمة بن نجاعي ، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير) ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني اشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، 17 و18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ،سبتمبر 2013، ص 409.

الاجرامي أما اذا كان الأمر يتعلق بعدة مباني فإن وحدة الجريمة تنتفي ويسأل الفاعل عن عدة جرائم<sup>1</sup>.

وهي من الجرائم الايجابية<sup>2</sup> لأن الجاني يقوم بأفعال وأشغال البناء دون رخصة أو يخالف ما يقتضيه قانون العمران.

وعليه أتناول موضوع جرائم التعمير وعقوباتها المقررة قانونا من خلال مطلبين، النظام القانوني لجريمة البناء دون رخصة في المطلب الأول ، والنظام القانوني لجريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء في المطلب الثاني .

## المطلب الأول

### النظام القانوني لجريمة البناء دون رخصة

نص المشرع الجزائري على مخالفة البناء دون رخصة بموجب المادة 76 مكرر 4 التي أضيفت بموجب المادة 12 من القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة التعمير<sup>3</sup> .

وقد كانت أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم<sup>4</sup> قد تضمنت المخالفات المتعلقة بالتعمير ولكن الغى المشرع الجزائري الباب الخامس المتعلق بمخالفة

---

1 - فاطمة عمراوي ، المرجع السابق، ص26.

2 - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 138.

3 - قانون 05/04 ، السابق الذكر.

4 - المرسوم التشريعي رقم 07/94 ، السابق الذكر.

قواعد الهندسة المعمارية والتعمير وعقوباتها للمواد 50 ، 51 ، 52 ، 53 و 54 من المرسوم التشريعي 07/94 بموجب المادة 02 من القانون 06/04.

ويلاحظ أن المرسوم التشريعي قبل الغاء مواد مخالفات التعمير قد تضمن ثلاث أنواع من المخالفات وهي تشييد بناية دون رخصة بناء ، تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء وعدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار.

وعليه سأدرس في هذا المطلب أركان جريمة البناء دون رخصة في الفرع الأول ، وبعدها العقوبات المقررة لجريمة البناء دون رخصة .

## الفرع الأول

### أركان جريمة البناء دون رخصة

عرفنا في الباب الثاني أن المشرع الجزائري فرض الحصول على رخصة البناء قبل البدء في أشغال البناء على العقار وفق شروط وإجراءات حددها قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له ، وعليه يكون البدء بالبناء دون رخصة يشكل جريمة لأنه قرر له عقوبة : " لا جريمة ولا عقوبة او تدبير امن بغير قانون"<sup>1</sup>.

وبحسب المفهوم العام للجريمة وهي: " فعل غير مشروع صادر عن إرادة جنائية ويقرر القانون لهذا الفعل عقوبة أو تدبير من تدابير الأمن"<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - المادة الأولى من الامر 156/66، المؤرخ في 08/06/1966، المنتمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49 .

<sup>2</sup> - رضا فرج ، شرح قانون العقوبات الجزائري، الكتاب الأول، قانون العقوبات ،القسم العام ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، الجزائر، طبعة 76، ص 87.

وتنقسم الجرائم بحسب جسامتها أو خطورتها إلى جنايات وجنح ومخالفات، وتطبق عليها العقوبات المقررة لها حسب نص المادة 27 من الامر 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ، ولكل نوع من هذه الجرائم عقوبات خاصة ، وعليه فإن جريمة التعمير بدون رخصة حسب العقوبات المقررة لها في المادة 77 من قانون 29/90 فهي تكيف جنحة.

ولم يعرف قانون التهيئة والتعمير 29/90 بموجب المادة 76 مكرر 4 هذه الجريمة<sup>1</sup> ولم يحدد أركانها وإنما اكتفى بإجراءات المعاينة لهذه الجنحة.

وتعرف جنحة البناء دون رخصة بأنها: "انشاء مباني جديدة أو اقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل والتدعيم أو اجراء تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهات الادارية المختصة وفقا لمقتضيات قانون التهيئة والتعمير"<sup>2</sup> .

وعرفت أيضا بأنها: "تنفيذ أشغال أو استعمال أرض دون رخصة بناء في مجال يفرض الحصول على رخصة بناء مسبقة"<sup>3</sup>.

لنخلص أن الركن المادي<sup>4</sup> لجنحة البناء دون رخصة هي جريمة ايجابية كونها تستوجب قيام الجاني بأشغال البناء والبدء فيها فعليا كي يستدعي التجريم<sup>5</sup> .

---

<sup>1</sup> - يعد نص المادة 76 مكرر 4 الركن الشرعي لجريمة البناء دون رخصة ويعرف الركن الشرعي بأنه: "هي الصفة غير المشروعة للفعل، هذه الصفة التي خلقها نص التجريم الواجب التطبيق على الفعل وقرر لها عقوبة او تدبير أمن. للتفصيل انظر : رضا فرج ، المرجع السابق، ص 101.

<sup>2</sup> - نوال ريمة بن نجاعي ، المرجع السابق، ص 408.

<sup>3</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 136.

<sup>4</sup> - الركن المادي هو : الفعل أو الامتناع الذي بواسطته تتكشف الجريمة ويكتمل جسمها لأنه بغير ماديتها لا تصاب حقوق الافراد أو الجماعة بأي اعتداء، للتفصيل انظر : رضا فرج ، المرجع السابق، ص 209.

<sup>5</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 138.

وحددت المادة 76 من القانون 29/90<sup>1</sup> التي أعيد ادراجها بموجب المادة 07 من القانون 05/04 المعدل لقانون التهيئة والتعمير وأقرت أنه يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

ويتضمن بذلك مخالفة الجاني لنص المادة 52 من قانون 29/90 التي تتضمن :

- انشاء وتشبيد المباني الجديدة .
- توسيع المباني المقامة او تعليتها .
- تغيير وتعديل الواجهات المفضية للمساحات العمومية .

أمّا المادة 76 من القانون 29/90 فقد منعت الشروع في أشغال البناء دون رخصة، أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، حيث ركزت المادة على المخططات البيانية التي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم ، ولم ينص المشرع الجزائري على ضرورة احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم والمحيط العمراني وكذا طبيعة الأرض<sup>2</sup> .

ومما سبق يتبين أن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 76 مكرر 4 المستحدثة بموجب القانون 05/04 قد حصر الفعل المادي للجنحة في عملية البناء فقط ، أمّا المادة

---

<sup>1</sup> - تم الغاء نص المادة 76 من القانون 29/90 بموجب المادة 54 من المرسوم التشريعي 07/94 وتم ادراجها بصياغة جديدة بموجب المادة 07 من القانون 05/04 ،السابق الذكر.

<sup>2</sup> - ابراهيم غربي ، المرجع السابق، ص 63.

16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006<sup>1</sup> قد حددت : " محاضر المخالفات ...محضر معاينة الأشغال شرع فيها بدون رخصة بناء " .

ليظهر أن الإرادة التشريعية وسعت في دائرة الأشغال التي بدأ صاحبها فيها دون الحصول على الرخصة لتشكّل بذلك جريمة تكيف على أنها جنحة ، غير أن المشرع لم يضبطها ويحددها وتركها دون تحديد ركنها المادي وهذا ما لا يستجيب مع مبدأ قانون العقوبات بالتقيد بالنص العقابي وعدم القياس لأنه يحكمه مبدأ لا جريمة ولا عقوبة أو تدبير أمن بغير قانون.

وتستوجب هذه الجنحة عدم الحصول على رخصة البناء كي يتحدد ركنها المادي وذلك في حالة عدم تقديم طلب للجهات الادارية المختصة للحصول على رخصة أو عدم استكمال الاجراءات اللازمة المتعلقة برخصة البناء ، أو انتهاء مدة صلاحية الرخصة دون تجديدها أو البناء مع وجود قرار بوقف الأشغال ، غير أن الحالات العامة لعدم الحصول على الرخصة هي تقاعس الجهات الادارية في دراسة الملف<sup>2</sup> وعدم منح الرخصة في الآجال القانونية وكذا كثرة الوثائق المكونة لملف منح الرخصة بما يدفع الافراد إلى ارتكاب هذه الجريمة .

عرفنا أن من أهم خصائص جنح التعمير أنها عمدية ذلك أن القصد الجنائي أو الركن المعنوي<sup>3</sup> متوفر لدى الجاني ولا يفترض لأنه بدأ في الأشغال فعليا دون الحصول على

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 55/06، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - حسب تقرير مديرية التعمير بوزارة السكن فقد تم سنة 2013 تقديم 123289 طلبا للحصول على رخص البناء. وبعد دراسة الملفات تم تحرير 91087 رخصة فقط.

مقال : مديرية التعمير تطالب بمراجعة المرسوم 176/91 بعد 15 ألف مخالفة وهدم 687 بناية في 2013، منشور بالموقع الالكتروني : <http://ar.algerie360.com> زيارة يوم 2014/07/15.

<sup>3</sup> - الركن المعنوي هو : اتجاه ارادة الجاني لسلوك هذا المسلك الاجرامي والقيام بارتكاب الفعل الذي يعاقب عليه القانون، انظر : رضا فرج ، المرجع السابق، ص 359.



رخصة بناء وهنا ليس له الاحتجاج بحسن نيته بعدم العلم بضرورة الحصول على رخصة .

و**عليه نخلص** مما سبق أن المشرع الجزائري جانب الصواب في تحديد جنحة البناء دون رخصة ، حيث أنه لم يحدد الركن المادي والركن المعنوي لهذه الجريمة واكتفى فقط بالعقوبات ، وهذا يخالف أحكام القانون العقابي من حيث تحديد الجريمة بجميع أركانها خاصة الركن المادي حيث اشتملت فقط على عملية البدء بالبناء دون الحصول على رخصة ولم يحدد باقي العمليات التي تدخل في نطاق أشغال البناء وهي عملية التشييد الجديد أو التعديلات أو التعلية أو واجهات البناء وغيرها ، لأن الأمر يتعلق بالتجريم ولا يجوز تجاوز النص أو القياس في التجريم .

## الفرع الثاني

### العقوبات المقررة لجريمة البناء دون رخصة

نصت المادة 76 مكرر 4 على إجراءات المتابعة من خلال تحرير محاضر اثبات مخالفة بناء دون رخصة من طرف العون المؤهل قانونا ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة ، وبعدها المتابعة الجزائية ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل 8 ايام إبتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة .

لتظهر بذلك الإجراءات الادارية بسبب البناء دون رخصة وتتحدد المتابعة الجزائية من أجل فرض العقوبات المقررة لهذه الجنحة .

حيث تنقسم الجرائم بحسب جسامتها أو خطورتها إلى جنايات وجنح و مخالفات ، وتطبق عليها العقوبات المقررة لها حسب نص المادة 27 من الامر 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم ، ولكل نوع من هذه الجرائم عقوبات خاصة تنص عليها المادة 05 من قانون العقوبات على أن عقوبة الجناية الاعدام السجن المؤبد والسجن المؤقت من 5 إلى 20 سنة، والجنح عقوبتها الحبس لمدة تزيد عن شهرين إلى خمسة سنوات ،والغرامة التي تزيد عن 20.000 دج، أما المخالفات فهي الحبس من يوم إلى شهرين على الأكثر والغرامة من 2000 دج إلى 20.000 دج.

وعليه فإن جريمة التعمير بدون رخصة وفق العقوبات المقررة لها في المادة 77 من قانون 29/90 وهي : " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، ويمكن الحكم الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ...." فهي تكيف على أنها جنحة.

**من خلال هذه المادة التي تشتمل على تباين واضح في مضمونها ذلك أن المشرع قرر عقوبة واحدة لجريمة البناء دون رخصة وهي الغرامة المالية وحدد فيها الحد الأدنى الذي يدخل ضمن عقوبات المخالفات، في حين الحد الاقصى يدخل ضمن الجنح ، لتظهر صعوبة التحديد والتكييف القانوني لهذه الجريمة .**

وحسب القواعد العامة أن قواعد النص التجريمي تكون أمرة لأنها يحكمها مبدأ المشروعية غير أن المادة 77 /فقرة 2 من القانون 29/90 جاءت بمصطلح يمكن وهنا يثار التساؤل حول عدم الزامية تطبيق عقوبة الحبس في حالة العود من شهر إلى ستة

أشهر وهي عقوبة الجنحة رغم أنه لم يحدد أن تطبق العقوبة الأصلية المتعلقة بالغرامة في الحالة الثانية .

غير أن المادة 79 من قانون 15/08 نصت على أنه: " يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة".

من خلال هذه المادة يظهر أن التكييف القانوني لجريمة البناء دون رخصة هو جنحة ولكن لم يفصل في الركن المادي للجريمة ، مع أن هذا النص التجريمي أكثر جزرا وردعا عن ما ورد في قانون 29/90 ، وهنا يظهر التناقض بين نص هذه المادة والمادة 77 من قانون 29/90 ونظرا لاختلاف نطاق تطبيق قانون تحقيق مطابقة البناء 15/08 ، وعليه أي النصين سيطبق القاضي إذا عرض عليه النزاع ؟

## المطلب الثاني

### النظام القانوني لجريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء

اشترط المشرع الجزائري عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة بعد إجراء دراسة من المصالح التقنية المختصة تم من خلالها التحقق من طبيعة البناء وأرضيته، إضافة إلى تحديد الشروط الواجب احترامها كي يكون مشروعاً وغير مخالف لأحكام وقواعد التعمير ، ومنه فإن إقامة أي بناء دون

احترام الاحكام المحددة في رخصة البناء المسلمة بشأنه يؤدي لمساءلة القائم بالأشغال كون عمله يعاقب عليه القانون<sup>1</sup> .

وما يثبت ذلك عدم حصوله على شهادة المطابقة وفق نص المادة 75 من القانون 29/90 : " يتم عند الانتهاء من أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة .....".

وحددت المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 هذه المخالفة بنصها : " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ..... " ، وأقرت المادة 77 من قانون 29/90 العقوبات المقررة لها وكذا قانون 15/08 .

وعليه أدرس هذه الجريمة من خلال فرعين، أركز في الفرع الأول على أركان جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء ،وبعدها العقوبات المقررة لهذه الجريمة في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### أركان جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء

على خلاف جريمة البناء دون رخصة فإن هذه الجريمة تفترض حصول المعني على رخصة البناء وبدء الأشغال يكون مخالفا لما تم تحديده في رخصة البناء ، ولم يعرفها قانون 29/90 وإنما تمت فقط الاشارة إليها حسب نص المادة 76 مكرر 05 وإلى اجراءات المعاينة عن طريق المحاضر من طرف العون المؤهل قانونا .

<sup>1</sup> - عابدة ديرم ، المرجع السابق، ص 140.

ويمكن تعريف جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء بأنها: "الجريمة التي يقوم فيها المخالف بأي عمل من أعمال البناء سواء تشييد أو تمديد المباني القائمة أو التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، وكذا انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج على أن تكون هذه الاعمال غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء لاسيما فيما يتعلق بالأصول الفنية في التصميم والإشراف على التنفيذ وكذا القواعد المتعلقة بمظهر البنايات وعلوها ومدى احترام مقتضيات الامن والصحة"<sup>1</sup>.

وعليه يقع على عاتق طالب رخصة البناء سواء كان مالكا أو وكيلًا أو مستأجرا مرخص له أو صاحب امتياز وغيرهم ، أن يلتزم بأحكام رخصة البناء بغرض المحافظة على سلامة المبنى في الاصل والمحافظة على حياة ساكنيه أو الجيران وهذا تحت طائلة العقوبات التي قررتها المادة 77 من القانون 29/90 ، إذ يجب عليه مطابقة المواصفات الفنية والتقنية والرسومات والمستندات التي منحت على أساسها رخصة البناء وكذا مطابقة المواد للمواصفات و يجب تنفيذ الاشغال وفقا للقواعد العامة للبناء<sup>2</sup>.

ومن خلال ما سبق يظهر أن الركن المادي لهذه الجريمة هو مخالفة القائم بالأشغال لما ورد في رخصة البناء ، ولم تحدد الشخص الذي يكون مسؤولا عن هذه المخالفة فهي لم تحدد الجاني ، لأنه قد يكون القائم بالبناء طالب الرخصة أو شخص آخر مقاول أو مهندس معماري المكلف بالإشراف والتنفيذ<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - عابدة ديرم ، المرجع السابق، ص 140.

<sup>2</sup> - Voir: **Article : Mesures de contrôle et pouvoirs de police du maire a site web:** <http://www.mementodumaire.net/responsabilites-du-maire-2/r3-mesures-de-contrôle-et-pouvoirs-de-police-du-maire>. Visite le:14/08/2014.

<sup>3</sup> - زايدي مدوري ،مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص مسؤولية مدنية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2011، ص 69 ومايليها .

ومن خلال النصوص القانونية وكذا أحكام رخصة البناء يظهر لنا أن عدم مطابقة البناء للرخصة قد يتخذ إحدى الصور التالية :

- إقامة البناء مع عدم احترام الرسوم البيانية (مخططات البناء) التي منح على أساسها الترخيص كعدم احترام الارتفاع المرخص به أو انجاز منفذ غير مقرر.
- عدم احترام قواعد التهيئة سواء المتعلقة بالصرف الصحي أو شبكة المياه الصالحة للشرب أو تجاوز معامل شغل الأراضي والاستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة<sup>1</sup> وغيرها من الحالات .

وأغفل المشرع الجزائري النص على عدم احترام مواصفات مواد البناء والمواد المستعملة من حديد وغيرها وما تشكله من خطورة على صحة أسس البناء وأمن المواطنين.

أمّا بالنسبة للركن المعنوي لهذه الجريمة فهو يظهر من خلال أن الجريمة عمدية بقيام الجاني بأشغال البناء مخالفة للتراخيص الممنوحة ، وتجاهل قوانين العمران بصورة مقصودة رغم أن الترخيص حدد إطار البناء ومواصفاته ولكن تجاوز ذلك وخالف ما تقتضيه رخصة البناء بالتالي مخالفة أحكام وقواعد التهيئة والتعمير التي راعتها رخصة البناء .

---

<sup>1</sup> - عابدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 140.

## الفرع الثاني

### العقوبات المقررة لجريمة عدم مطابقة البناء للرخصة

حددت المادة 76 مكرر 5 إجراءات المعاينة الإدارية عن طريق محاضر العون المؤهل الذي يحرر محضر ويرسله مباشرة إلى الجهة القضائية المختصة ، وترسل نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين وهنا يكون للجهة القضائية إما الأمر بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً لإجراء اداري ردعي .

رغم أن هذه المادة لم تحدد من يرفع الدعوى القضائية هل هو العون أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ، رغم أنه في حالة عدم الامتثال للأمر القضائي بالمطابقة يكون للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائياً بتنفيذ الاشغال المقررة على نفقة المخالف، وهنا يظهر التساؤل حول الحالات التي ينظر فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتخذ بشأنها الإجراء وبين حالات التي تكون من صلاحيات الوالي البت فيها.

ونصت المادة 81 من قانون 15/08 على أنه: " يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار ( 5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار ( 20.000 دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد " ، فهنا يظهر أنه تم تجريم عدم تحقيق المطابقة ويسأل عنها الجاني كجريمة مستقلة.

أمّا المادة 77 من القانون 29/90 حددت العقوبة المقررة لهذه الجريمة وهي الغرامة المالية من 3.000 دج إلى 300.000 دج وحالة الحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود ، ونفس ما قيل على عقوبات جريمة عدم الحصول على الرخصة ينطبق على جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء ، ويعاب على المشرع الجزائري الجمع بين

جريمتين مختلفتين من حيث الركن المادي وتقرير نفس العقوبة لهما ، وهنا تشجيع للبناء دون ترخيص طالما أن مخالفة الرخصة سيكون بنفس العقوبة وهو ما يخالف قواعد التجريم تبعا لخصوصية كل جريمة.

وكذلك بالنسبة للعود لمثل هذا الأمر قررت عقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر ويظهر أن هذه الجريمة أيضا تأخذ صورة جنحة ، غير أن المشرع الجزائري قرر نفس العقوبات ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين<sup>1</sup> أو المقاولين أو الاشخاص المسؤولين على التنفيذ ، وهنا يلاحظ أن المشرع قد وسع في دائرة التجريم للأشخاص المتدخلين في أشغال البناء وأخضعهم لنفس العقوبة لجريمة عدم الحصول على رخصة البناء ، والأولى أن تكون عقوبة الجريمة الاخيرة مشددة أكثر من جريمة البناء غير المطابق للرخصة.

ولكن هذه المادة 77 من القانون 29/90 يتعارض تطبيقها مع نص المادة 82 من قانون 15/08 التي يعاقب الجاني فيها بغرامة 20.000 دج إلى 50.000 دج كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة ، وعليه يفهم من مضمون هذه المادة أنه لا بد من الحصول على شهادة مطابقة البناء المنجز قبل شغلها، ويجب أن تتطابق البنايات أو يعرض صاحبها للعقوبة ، وإذا كان القصد الجنائي لعدم مطابقة رخصة البناء للمخططات فإنه لن يحصل على شهادة مطابقة وبالتالي سيستغل ويشغل البناية دون الحصول على شهادة مطابقة بما يفرض تطبيق العقوبة عليه .

---

<sup>1</sup> - يجب على المهندس المعماري المشرف على تنفيذ اعمال البناء ان يكون شديد الحرص على أن تكون اشغال البناء مطابقة للمواصفات التي على اساسها تم منح رخصة البناء من السلطة الادارية المختصة ، انظر : زايدي مدوري ، المرجع السابق، ص 74.



مما سبق يتبين أن النص التجريمي بموجب قانون التهيئة والتعمير 29/90 بنص المواد 76 مكرر 4 و76 مكرر 5 والمادة 77 المقرر لجريمة البناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء للترخيص غير جازرة ولا رادعة بسبب عدم الضبط القانوني للنص التجريمي لجرائم التعمير، وكذا عدم فرض عقوبات زاجرة تردع فعلا عن مثل هذه الأفعال المخالفة لنصوص التعمير، لذا يظهر قصور تشريع التعمير في تجريم مخالفات البناء على أرض الواقع .

وهو ما شجع أكثر على تزايد المخالفات لقواعد قانون التهيئة والتعمير وأثر سلبا على النسيج العمراني بما يمس من جمالية المدينة ، ويؤثر على مصالح الدولة المالية وأهدافها الاجتماعية بما يخالف استراتيجية قانون التعمير في وضع سياسة التعمير وضبط سلوكيات الافراد المخالفة لقانون التعمير.

مما يستوجب تدخل الارادة التشريعية بتعديلات جذرية في قانون 29/90 الذي لم تعد نصوصه تتلاءم مع التغيرات التي حدثت خاصة في إطار قانون 15/08 الذي تفادى وتجاوز على العقوبات المنصوصة في قانون التهيئة والتعمير وقرر تحقيق المطابقة وفرض عليها جملة من العقوبات التي تعد لحد ما زاجرة لمثل هذه المخالفات .

ولكن يبقى التطبيق العملي هو الاشكالية بسبب الاحصائيات<sup>1</sup> التي تثبت التجاوزات على قواعد البناء المنظمة بموجب قانون التهيئة والتعمير الذي لم يعد يستجيب لمتطلبات الحركة العمرانية في الجزائر.

## المبحث الثاني

### المعاينة والمتابعة القضائية لمخالفات تشريع العمران

تطبيقا لنص المادة 75 من القانون 29/90 فإنه بعد الإنتهاء من أشغال البناء يجب إثبات مطابقة الاشغال لرخصة البناء عن طريق شهادة مطابقة ، وتقوم لجنة المطابقة بإبداء رأيها حول المطابقة، غير أنه من الناحية العملية فالأشخاص المعنيين لا يسعون إلى إجراء المطابقة واللجنة لا تقوم بالمهام المخولة لها لأنه لا يوجد ما يفرض عليها ذلك، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يفكر في حل أفضل من خلال تعديل قانون التهيئة والتعمير ليفرض رقابة مشددة على مستوى مطابقة البناء للرخصة الممنوحة<sup>2</sup>.

---

1 - أحصت مديرية التعمير على مستوى وزارة السكن والعمران خلال سنة 2013، قرابة 15 ألف مخالفة لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/ 90 المؤرخ في 01ديسمبر 1990، الذي يضبط قواعد النشاط المعماري، ويسهر لوضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية، وهو ما أفضى إلى هدم 687 بناية مخالفة للقانون، وتحرير العديد من المحاضر مع متابعة 300 مواطن قضائيا، وأشارت آخر التقارير الصادرة عن مديرية التعمير، إلى ارتفاع عدد المخالفات الخاصة بالتعمير، وعدم الامتثال للقواعد الضابطة لشغل الأراضي، ليتم تسجيل 14972 مخالفة سنة 2013، أفضت إلى تحرير 514 مخالفة تخص عدم الامتثال لما تم التطرق له في رخص البناء حول عدد الطوابق والهندسة المعمارية للبناء، بالإضافة إلى فتح محلات بالبنائات الفردية في الوقت الذي لم يتم الإشارة إلى مثل هذه الأشغال في رخص البناء. بالمقابل، حرر مفتشوا العمران 14458 مخالفة تخص إنجاز بنايات بدون رخصة، وتحويل 300 ملف على العدالة، وتنفيذا لقرارات مفتشي العمران تم هدم بالتنسيق مع شرطة العمران 687 بناية مخالفة للقانون أنجزت على أراضي محمية أو على عقارات تشكل خطرا على من يقطن بها؛ لكونها تقع بالقرب من المطارات أو أعمدة الشبكة الكهربائية ذات الضغط العالي، أو تلك التي تعرف مرور أنابيب نقل النفط والغاز من تحتها.

للتفصيل أنظر: مقال **مديرية التعمير تطالب بمراجعة المرسوم 176/91 بعد 15 ألف مخالفة وهدم 687 بناية في 2013**، منشور بالموقع الإلكتروني : <http://ar.algerie360.com> زيارة يوم 2014/07/15.

2 - ساجية حماني ، المرجع السابق، ص70.

وعليه تم تعديل المادة 73 بموجب المادة 06 من القانون 05/04 المؤرخ 2004/08/14<sup>1</sup> حيث أقرت أنه: " يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت"<sup>2</sup>، وعليه أقر القانون الزامية الزيارة الميدانية لأشغال البناء في طور الانجاز من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا كجهاز مراقبة استحدث بموجب القانون 05/04 وحددت المواد 76 مكرر1، 76 مكرر2، 76 مكرر3، 76 مكرر4، 76 مكرر5 إجراءات المعاينة التي تقوم بها اللجنة ، وصدر المرسوم رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30<sup>3</sup> الذي حدد تطبيق هذه المواد، ونص المشرع الجزائري على استراتيجيته للمراقبة الميدانية لأشغال التعمير والبناء من خلال الاعوان المؤهلين ، وحدد تشكيلتهم والمهام المنوطة بهم في مجال تحرير محاضر المعاينات وتحريك الدعوى القضائية ضد المخالفين لأحكام تشريع العمران بصدد جريمتي البناء دون رخصة و البناء غير المطابق لرخصة البناء.

وعليه سأدرس في هذا المبحث من خلال مطلبين النظام القانوني للأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء في المطلب الأول ، وبعدها في المطلب الثاني التدابير والعقوبات المقررة للبناءات المخالفة لتشريع العمران.

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 05/04 ، السابق الذكر .

<sup>2</sup> - كانت المادة 73 في ظل القانون 29/90 تنص على أن : " يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الاعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وأجراء التحقيقات التي يرونها مفيدة وطلب ابلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 55/06، المعدل والمتمم، السابق الذكر .

## المطلب الأول

### النظام القانوني للأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء

تطبيقا للمواد المستحدثة بموجب قانون 05/04 السالفة الذكر صدر المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وإجراءات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا ومهامهم في إطار مراقبة عملية البناء وتحرير محاضر المعاينات لأشغال البناء المخالفة لقانون التهيئة والتعمير، وحدد تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا وصلاحياتهم المنوطة بهم في مجال مراقبة اشغال البناء والتعمير .

وعليه أتناول تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا في الفرع الأول ، وأحدد صلاحياتهم ومهامهم في إطار مراقبة أشغال البناء في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة أشغال التعمير والبناء

حددت المادة 73 من القانون 29/90 صلاحية مراقبة رئيس المجلس الشعبي البلدي للرقابة الميدانية للبنىات التي في طور الانجاز، ويكون مرافقا له الأعوان المؤهلين قانونا وذلك للمتابعة الميدانية لمطابقة اشغال البناء وهي بصدد الانجاز لما أقرته رخصة البناء والاطلاع على الوثائق التقنية ولهم الاطلاع على الوثائق في أي وقت.

وحددت المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل والمتمم الصفة القانونية للأعوان المؤهلين قانونا والتي لم يطلق عليهم اسم شرطة العمران<sup>1</sup> نظرا للطابع المميز للأعوان المؤهلين من حيث التشكيلة التي تضم:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية حيث تم تحديدهم بموجب المواد 15 و16 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم<sup>2</sup>، حيث حددت المادة 15 أنه يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من : رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، ضباط الدرك الوطني، محافظ الشرطة، ضباط الشرطة، ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 3 سنوات على الأقل ، مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة 3 سنوات على الأقل ، ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن في حين حددت المادة 16 مهامهم ، ونظرا لخصوصية

---

<sup>1</sup> - لم يرد تعريف في النصوص القانونية لمصطلح شرطة العمران وهناك من المؤلفين والباحثين من اطلق مصطلح شرطة العمران كالمؤلف محمد الصغير بعلي الذي عرفها على انها نوع من الشرطة القضائية باعتبارها تابعة لجهاز الأمن الوطني .

أنظر: محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص279.

وعرفت على انها شرطة قضائية تم استحداثها في اطار الإصلاحات الجديدة بمقتضى المرسوم التشريعي 07/94 بموجب المادة 51 منه الملغاة .

انظر : سماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص 225.

وعرفت على انها مجموعة الاعوان ذوي الخبرة التقنية في مجال التعمير وأعوان لهم خبرة في ردع الجرائم والمخالفات مما يجعل كل صنف مكمل للآخر ، ولكن يعوض هذا النقص بوجود أعوان متخصصين ومؤهلين تتم معابنتهم للبنىات رفقة شرطة العمران مما يفرض التكامل بينهما، للتفصيل انظر : عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص118 وما يليها.

واعتمد القانون البلجيكي ايضا شرطة العمران وسماها بالشرطة الادارية للتعمير في تفصي المخالفات :

- Francis HAUMONT, L'urbanisme, édition Larcier. Belgique, 1996, p971.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 155/66، المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون الاجراءات الجزائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 48 .

وتعقيد ميدان الهندسة والتعمير كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن جهاز الشرطة<sup>1</sup> القضائية يكون أكثر تأهيلا للبحث وتقصي المخالفات في هذا الميدان المعقد<sup>2</sup> من:

- مفتشي التعمير .
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية .

أما المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم<sup>3</sup> فصلت في تشكيلة الأعوان المؤهلين وأضافته إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية كل من :

- مفتشي التعمير المعينين طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 225/91 المؤرخ في 1991/07/14 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة للوزارة التجهيز والسكن ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 314/95 المؤرخ في 1995/10/10<sup>4</sup> وحدد هذا المرسوم مهام كل هذه الأصناف وحصرها في الرقابة على أشغال البناء، وقد صدر تنفيذا لذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1997/01/15<sup>5</sup> يتضمن إجراء المسابقات والامتحانات

---

<sup>1</sup> - الشرطة الادارية للتعمير اقرها القانون الفرنسي كمنظيره البلجيكي وهي تابعة لرئيس البلدية مهمتها مراقبة المطابقة لأشغال البناء ،للتفصيل انظر :

Article : **Mesures de contrôle et pouvoirs de police du maire** a site web:

<http://www.mementodumaire.net/responsabilites-du-maire-2/r3-mesures-de-contrôle-et-pouvoirs-de-police-du-maire/> Visite14/08/2014.

<sup>2</sup> - سماعين شامة ، المرجع السابق، ص 226.

<sup>3</sup> - حيث تم تعديل المادة 02 بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 343/09، السابق الذكر.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 225/91، المؤرخ في 1991/07/14، المتضمن القانون الاساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الاسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34.

المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 314/95 المؤرخ في 1995/10/10 ، الجريدة الرسمية عدد 60.

<sup>5</sup> - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1997/01/15، الجريدة الرسمية عدد 34.

والاختبارات المهنية للالتحاق بالمناصب الخاصة بالإدارة المكلفة بالتجهيز والتهيئة العمرانية ليحدد كيفية الالتحاق بهذه المناصب للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية والتابعين لإدارة وزارة السكن والعمران ، والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية .
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية .
- المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في التعمير.
- التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

ويتم تعيين هؤلاء الأعوان المؤهلين عن طريق قائمة إسمية من طرق الوالي المختص إقليمياً بعد اقتراح من مدير التعمير والبناء بالولاية فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران، ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 03 المعدلة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 343/09 ، السابق الذكر.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد عدل المادة 03<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي 55/06 بموجب المادة 03 من المرسوم 343/09 ، واقتصر التعيين للأعوان على مستوى الجماعات المحلية بالنسبة للأعوان المذكورين في المادة 02 /فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم ، وترك فراغ في مسألة الجهة التي تقوم بتعيين ضباط الشرطة القضائية ومفتشي التعمير في اطار مهامهم كأعوان مؤهلين في ميدان الرقابة على التعمير والبناء، لأن قوانينهم الخاصة تنظم مهامهم الأصلية التي تختلف عن مهمتهم كأعوان مؤهلين في مجال مراقبة مخالفات التعمير والبناء.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري حرص على الصرامة في عمل هؤلاء الموظفين المكلفين بمراقبة البناء فقد فرض عليهم أداء اليمين حتى يكونوا محلفين وذلك لتحمل المسؤولية بسبب تقصيرهم أمام الخالق سبحانه وتعالى أولاً ثم أمام القانون<sup>2</sup> .

ونصت المادة 76 مكرر من القانون 29/90 على أن يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين الآتية أمام المحكمة المختصة : " أقسم بالله العلي العظيم أن اقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن اراعي في كل الأحوال الواجبات التي يفرضها علي".

---

<sup>1</sup> - نصت المادة 03 قبل التعديل : " يعين الأعوان المذكورين في المادة 02 -قبل تعديلها- على قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير " حيث كان الاختصاص بتعيين يعود لثلاث جهات مختلفة وهي وزير الجماعات المحلية ووزير العدل والوزير المكلف بالتعمير ،ربما يعود السبب في ذلك إلى العلاقة التي تربط هؤلاء الأعوان بجهاز الشرطة القضائية التي تعود الوصاية عليها لوزير الجماعات المحلية، وكذا انتمائهم للإدارة المكلفة بالتعمير إضافة إلى علاقتهم بجهاز القضاء بسبب المحاضر التي تبلغ لوكيل الجمهورية ومتابعة المخالف قضائياً وكذا تنفيذ الاحكام الصادرة عن القضاء بشأنها، إلا ان الرقابة على اعمالهم تعود للوزارة المكلفة بالتعمير حسب الترتيب السلمي ، للتفصيل أنظر : عابدة ديرم ، المرجع السابق، ص 124.

<sup>2</sup> - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص156.



أما المادة 68 من القانون 15/08 فقد حددت أنه ينشأ لدى المصالح المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق وأعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول انشاء التجزئات<sup>1</sup> أو المجموعات السكنية أو ورشات انجاز البنايات ، وصدر في هذا الاطار المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها<sup>2</sup>، حيث حددت المادة 07 من المرسوم تشكيلة هذه الفرق وهي :

- مفتشي التعمير .
- المهندسين المعماريين .
- المهندسين المدنيين .
- مهندسي التطبيق في البناء .
- التقنيين السامين في البناء .
- المتصرفين الاداريين .

أما المادة 08 من المرسوم التنفيذي 156/09 السابق ذكره فإن فرق المتابعة يتم تعيينها بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء ، وبقرار من الوالي باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي .

**نخلص مما سبق أن المشرع الجزائري في تشكيلة الأعوان المكلفين قانونا بالمراقبة الميدانية لأشغال التعمير والبناء رفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي قد وسع من دائرة الأعوان المؤهلين من أجل الوصول إلى مراقبة فعالة ، حيث أنه وبعد ما كان في**

<sup>1</sup> - حدد لها المشرع التونسي لجنة تقنية خاصة لمراقبة تنفيذ التجزئات انظر : Amel AOUIJ-MRAD, Op.cit ,p109.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء، وسيرها الجريدة الرسمية عدد 27.

المرسوم التنفيذي 318/95 والذي يحدد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير<sup>1</sup> الملغى بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 55/06، يقتصر على تعيين هؤلاء ضمن الأعوان التابعين لوزارة السكن والعمران سواء على مستواها أو مستوى مختلف المديرية المركزية المتواجدة بالولايات.

جاء المرسوم 55/06 لتوسيع هذه الدائرة وذلك بضم الموظفين المؤهلين التابعين لإدارة البلدية العاملين في مصلحة التعمير حيث هؤلاء أكثر احتكاكا وقربا من المواطن وإمكانية تحسيسهم بأهمية البناء<sup>2</sup> المطابق لقواعد التهيئة والتعمير وبمخاطر البناء الفوضوي ، ومن جهة أخرى فالمشرع الجزائري من خلال الأخذ بفكرة توسيع دائرة الأعوان المؤهلين في اطار استراتيجيته للحد من البناء الفوضوي من خلال المهام التي اسندها لهم كان الافضل أن يوسع من نطاق آلية اتصالهم بالجهات القضائية مباشرة وليس اقتصارها على رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتوفير الحماية القانونية في مقابل ما يعترض القيام بمهامهم على أحسن الظروف.

---

<sup>1</sup> - حيث كانت التشكيلة تضم : مفتشي التعمير، مهندسي الدولة والمهندسين المعماريين الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في التعمير، مهندسي التطبيق الذين لهم خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير، المتصرفين الإداريين الذين لهم خبرة 4 سنوات على الأقل في التعمير، التقنيين السامين والتقنيين الذين لم خبرة 04 أو 5 سنوات على الأقل في التعمير حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/95 والذي يحدد شروط تعيين الاعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير الجريدة الرسمية رقم 61 .

<sup>2</sup> - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 158.

## الفرع الثاني

### الحماية القانونية المقررة للأعوان المؤهلين قانونا

يعترض العمل الميداني في تعقب وتتبع المخالفات في أشغال البناء العديد من المشاق والصعوبات خاصة في مواجهة المخالفات والتصدي لهم لجبرهم على إحترام قانون التعمير ولذلك أقر قانون العمران الحماية القانونية للأعوان المؤهلين للقيام بمهام تحت مظلة القانون وحمايته ضد كل أشكال التعدي ضدهم أثناء القيام بمهامهم ، ولضمان سير عملية المراقبة كما هو مخطط لها وفق برنامج الزيارات الميدانية لورشات اشغال البناء للأعوان المؤهلين برفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وتعد أهم ضمانة للحماية القانونية للأعوان المؤهلين خاصة مفتشي التعمير وموظفوا إدارة التعمير وأعوان البلدية لما لهم من الحق في الحصول على تكليف مهني لمراقبة مخالفات التعمير وأثناء ممارسة وظائفهم، يسلمه حسب الحالة كل من الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص ويتعين عليهم اظهاره قبل البدء بمهمة المراقبة ، ويصادق كاتب الضبط على هذا التكليف المهني<sup>1</sup>.

يتبين أن المشرع الجزائري من خلال المادة السابقة أنه اقتصر في الحصول على التكليف المهني على أعوان مفتشي التعمير وموظفوا ادارة التعمير و أعوان البلدية المؤهلين للمراقبة ولم يذكر ضباط وأعوان الشرطة القضائية باعتبارهم من باقي تشكيلة الاعوان المؤهلين قانونا حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم.

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

وعلى العموم هذه الحماية تظهر في توفير الصفة القانونية<sup>1</sup> للقيام بأعمال المراقبة لتفادي الاحتجاج من صاحب المشروع لأن حق البناء من حقوق الملكية لا يجوز التعدي عليه إلا في حدود القانون.

إضافة إلى التكليف المهني للأعوان المؤهلين الذي يعد أهم ضمانة للحماية القانونية من خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم وذلك بنصها الصريح على أن تحمي الدولة الاعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهامهم من كل أشكال الضغوط والتدخل مهما كانت طبيعتها التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم .

أما المادة 71 من القانون 15/08 فقد نصت على أن تحمي الدولة الاعوان المؤهلين في اطار تأدية مهامهم من كل ضغط أو تدخل أيا كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس بسلامتهم .

من خلال المادتين يتبين أن المشرع الجزائري وسع في نطاق الحماية القانونية للأعوان المؤهلين وذلك أثناء أداء مهامهم، ولكن يستغرب من نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم التي نصت على تسبب ضرر لنزاهتهم، لأن المفروض الضرر الذي يلحق العون قد يكون ماديا أو معنويا، في حين المادة اقتضت على الضرر المعنوي مما يثير الشك حول مضمون هذه المادة، حيث أن المشرع أقام المسؤولية على أساس الضرر المعنوي في حين تغاضى عن الضرر المادي الأولي بالحماية، خاصة أن مسألة النزاهة مقررة لصالح العون عن طريق اليمين القانونية ،

---

<sup>1</sup> - ونصت المادة 11/فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 55/09 على ان التكليف يرتبط بمهمة المراقبة فقط وأثناء أدائه مهامه ذلك ان التكليف المهني يسحب في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة.

و محاضرهم تبقى صحيحة إلى أن يثبت العكس أي أن المحاضر لها حجية قانونية مطلقة وقرينة قانونية قابلة لإثبات العكس حسب نص المادة 76 مكرر 02 فقرة 03.

وحدد المشرع الجزائري بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم حالات التنافي ومنعت الأعوان المؤهلين من دراسة ملفات البناء والتهئية أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم بهم صلة من الدرجة الأولى .

وهو ما نصت عليه أيضا المادة 72 من القانون 15/08 ، فكل هذه الاحتياطات التي أقرها المشرع الجزائري لنزاهة الأعوان في القيام بمهامهم والأخذ بالحيطه والحذر في أن يتساهل الأعوان المؤهلين لجهات معينة على حساب القانون بما يمس بمصداقية عملهم .

ولزيادة الحماية نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم على انه يمكن للأعوان الاستعانة بتسخير القوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها .

من خلال هذه المادة يظهر أن التسخير يتطلب الخروج لمعاينة ثانية برفقة القوة العمومية، في حين أن الاعتراض يكون في المعاينة الأولى التي يكون فيها العون مهدد في شخصه من طرف صاحب المشروع ، لأن المراقبة ستكون دون رضاه وقد يصل معها إلى هدم البناية محل المعاينة وهنا تطرح اشكالية الحماية خارج أوقات العمل في الزيارات الفجائية الميدانية التي يقوم بها الأعوان ويكون الاعتداء على العون من طرف صاحب المشروع بحجة أنه هو السبب في الهدم بسبب محضر معاينة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص162.

لذا فإن هذه الحماية ناقصة ولا تحقق الغرض منها في الرقابة الفعالة وتجنب الإضرار، وفي حالات يكون الخوف من الضرر سبب لعدم تفعيل المراقبة الفعلية وتجعل العون يعض الطرف على بعض التجاوزات ومخالفات البناء، لذا يستوجب تعديل المادة 12 من المرسوم 55/06 المعدل والمتمم وذلك بجعل تسخير القوة العمومية مرافقا لكل معاينة للمخالفات وأثناء أداء الأعوان المؤهلين لمهامهم خاصة في الزيارات الفجائية التي تتم خارج أوقات العمل بما يضمن سلامة الأعوان ضد كل أشكال الاعتداء وكذا يضمن المراقبة الفعالة لمخالفات التعمير .

## المطلب الثاني

### مهام الأعوان المؤهلين في مجال مراقبة أشغال التعمير والبناء

حددت المادة 73 من القانون 29/90 مهام الأعوان المؤهلين قانونا وذلك أثناء مرافقتهم لرئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup> حيث فرض القانون على البلدية سلطة مراقبة وفرض احترام قواعد العمران<sup>2</sup> وذلك من خلال زيارة البنايات التي هي في طور الانجاز والقيام بالمعاينات الضرورية وطلب الوثائق التقنية اللازمة كما فصلته المواد 76 مكرر، 76 مكرر 1، 76 مكرر 2، 76 مكرر 3، 76 مكرر 4، 76 مكرر 5 .

---

<sup>1</sup> - وهذا ما اكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/06 التي نصت على انه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي ان يكون مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا اثناء عملية المراقبة ، وان كان العكس هو الصحيح ذلك ان الاعوان هم مختصين قانونا في المراقبة الميدانية أما رئيس المجلس الشعبي البلدي فهو مراقب فقط غير مختص ، للتفصيل انظر: عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 148.

<sup>2</sup> - عادل بن عبد الله ، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها ، مداخلة بالملتقى الدولي: دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية المنعقد يومي 03 و04 ماي 2009 منشور بمجلة مخبر الاجتهاد القضائي ، الصادرة عن جامعة محمد خيضر، العدد 06 ، أبريل 2010، ص 208.

وبذلك تظهر مهام الأعوان المؤهلين في الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناءات في طور الانجاز أتتولها في الفرع الأول ، والمهام الثانية في تحرير محاضر المخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير أدرسه في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### الزيارة الميدانية لورشات أشغال البناءات في طور الانجاز

من أجل ضمان احترام قانون التهيئة والتعمير فرض المشرع الجزائري على الأعوان المؤهلين القيام بزيارات ميدانية لتفقد أشغال البناء وإجراء معاينة ومراقبة أعمال البناء الواقعة على الحدود الإقليمية للبلدية ، لذا يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وتتم هذه الزيارة عن طريق ضبط كل أنواع البنائات التي يتم زيارتها وكيفية الانتقال إلى ورشات البناء والأوقات المناسبة<sup>1</sup> للزيارات التي لم تحدد بأوقات معينة وتركت المجال للأعوان بالزيارات المفاجئة.

ومن خلال نص المادة 73 من القانون 29/90 فإن المشرع الجزائري حدد فقط البنائات التي تكون في طور الانجاز فالنص لم يميز بين البنائات المنجزة والتي في طور الانجاز .

وهذا ما أكدته المادة 05 من القانون 55/06 التي نصت على أن : ".....يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا والأعوان المؤهلين أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة<sup>2</sup> التي

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 163.

<sup>2</sup> - يقصد بالمراقبة حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 55/06 هو التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الاشغال مع احكام الوثائق المسلمة .

يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع المعمول به".

وعليه فهنا مهمة الأعوان تقتصر على مراقبة أشغال البناء للبنىات في طور الانجاز بحسب كل مرحلة من مراحل الأشغال، أما الزيارة بعد الانجاز فهي أيضا مهمة كلفت بها لجنة مراقبة المطابقة لأشغال البناء مع رخصة البناء<sup>1</sup>

والهدف الرئيسي من الزيارة هو مطابقة البناء للوثائق التقنية الخاصة به لذا فإنه يتوجب أن تكون الزيارة قبل الانطلاق في الاشغال لمراقبة الأرضية والأساسات ، ثم الزيارة أثناء الانجاز لمعاينة كيفية الانطلاقة، وتختتم بزيارة بعد الانتهاء من الأشغال للتأكد من انهاء المشروع وفق متطلبات الوثائق المسلمة التي تنطبق مع أحكام تشريع العمران، وهو ما لم يحدده المشرع الجزائري وترك المادة 73 من القانون 29/90 المعدل والمتمم وكذا للمواد التطبيقية على اطلاقها في تحديد والتدقيق في مهمة المراقبة والمعاينة الميدانية .

وقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 55/06 أوقات الزيارات الميدانية التي تكون ليلا أو نهارا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل ويتم الاعلان عنها أو تكون مفاجئة ، وحددت المادة 09 من المرسوم 55/06 ضرورة أن تكون الزيارات وفق جدول زمني يعده كل من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية ، وتبلغ نسخة منه إلى المدير المكلف بالتعمير والبناء وإلى الوالي المختصين اقليميا .

<sup>1</sup> - نصت عليها المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم وهي لجنة تتكون من ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية .



- مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح ادارة التعمير وتبلغ نسخة منه إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

من خلال هاتين المادتين يتضح أن الزيارات قد تكون منظمة أو تكون فجائية .

• **الزيارات المنظمة :** هي الزيارات التي تتم برمجتها وفق جداول محددة طوال الأسبوع لزيارة أشغال البناء في طور الانجاز والتي تضبط من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير ويتحكم في تحديدها توافر الوسائل المادية والبشرية مع عدد الورشات المفتوحة والمبرمجة للزيارة ، وتظهر أهمية هذا الإجراء في بسط رقابة الادارة على أعمال البناء أثناء الأشغال لتفادي حالات التوسع العمراني غير المشروع عن طريق البناءات الفوضوية خاصة في بداية أشغال البناء ، ولكن الواقع العملي أظهر العكس فغياب مثل هذا الاجراء القانوني أدى إلى تفشي ظاهرة البناء غير المشروع والتي اظهرت صعوبات في محاربتها على أرض الواقع وإيجاد الحلول لها مع واقع مطالبة أصحابها بحقوق التهيئة من شبكات المياه والكهرباء وغيرها<sup>1</sup>.

• **الزيارات المفاجئة :** وهي زيارة لا تكون مبرمجة وفق جداول منتظمة وإنما تكون فجائية في عطلة نهاية الاسبوع الجمعة والسبت وأيام العطل و كذا خارج أوقات العمل وحتى ليلا، ورغم أن هذه الزيارات تظهر أكثر فاعلية لاكتشاف المخالفين للبناءات أيام العطل إلا أنها نادرة جدا وأغلب الزيارات تكون منظمة ، ولا تكون الزيارات المفاجئة إلا في حالة تبليغ المواطنين عن وجود بناءات فوضوية غير مرخصة سببت لهم اضرار، في حين يتم السكوت عن البناءات الفوضوية التي تمس مصالح المواطنين مما أدى الى تفشي البناءات غير

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 167.

المشروعة في ظل سكوت المواطنين وعدم وعيهم للمخاطر التي تسببها هذه البناءات على المحيط الجمالي للحي بما يؤثر على التوسع العمراني المنظم، ويجب أن يُفَعَّل دور الأعران المؤهلين خارج إطار المحيط العمراني لتفادي الاستيلاء غير المشروع للأراضي فلا يتم التبليغ عنه ولا تتم زيارته من طرف الأعران ومنه تنمو ظاهرة البناءات اللاشريعة والفوضوية وهنا يكمن دور الجماعات المحلية لأنه في حالة نفاذ الاحتياط العقاري ستنتج بنايات فوق الأراضي الفلاحية<sup>1</sup> .

وعليه مما سبق يظهر لنا أن الزيارات المفاجئة تكون أحسن من الزيارات المنظمة ، لذا من الأحسن تفعيلها من طرف المشرع الجزائري أكثر وفرضها بنصوص ملزمة في إطار توفير الحماية اللازمة للأعران المؤهلين بمرافقة الشرطة والدرك الوطني لتفعيل الرادع القوي ضد البناءات غير المشروعة التي لا تحترم مقاييس قانون التهيئة والتعمير .

و من خلال قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له وكذا مرسوم 55/06 فقد حدد المشرع الجزائري مراحل منظمة للزيارة الميدانية من طرف الأعران المؤهلين برفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك لأن مهمة فرض إحترام قواعد التهيئة والتعمير من مقتضيات النظام العام، وقد حمل قانون البلدية مهمة تسليم التراخيص وباسم البلدية أساسا وعليه فإن البلدية هي الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على قواعد التعمير وملزمة بامتياز تطبيق قواعد السياسة الوطنية للتعمير<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - فريدة مزباني ، صلاحيات الإدارة المحلية في حماية البيئة والعمران في الجزائر، مداخلة مقدمة بالملتقى الدولي: البيئة والعمران في الدول المغاربية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، 09 و 10 ماي 2010 .

<sup>2</sup> - عادل بن عبد الله ، المرجع السابق، ص 209.

وعليه لابد على الأعوان إحترام الخطوات التالية :

- ضبط رزنامة الزيارة الميدانية لورشات الاشغال ، بحيث قبل البدء في الزيارة المنظمة لابد من إعداد برنامج مضبوط للزيارات يتضمن كافة الورشات المفتوحة.

- ويجب أن يراعي الأعوان مراقبة عدد رخص البناء المسلمة والتصريحات بالأشغال المسجلة على مستوى البلدية ، عدد الورشات المفتوحة وأماكن تواجدها داخل المحيط العمراني أو خارجه، حالات مخالفات البناء غير المشروع المسجلة من الزيارة ،اقتراحات رئيس المجلس الشعبي البلدي وتوجيهاته للمراحل السابقة ، وهذا بعد ضبط جدول زمني محدد للزيارة الميدانية حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم .

- استظهار التكليف المهني قبل الشروع في المراقبة ، بحيث يجب على الأعوان المؤهلين استظهار التكليف المهني الذي يظهر الصفة القانونية عند طلبهم للوثائق اللازمة من صاحب المشروع لغرض التحقق منها ومدى مطابقة الأشغال لما ورد فيها حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم وهذا ما أكدته المادة 70 من القانون 15/08<sup>1</sup>، من خلال المادتين يظهر أن هذا التكليف مهم جدا وإلزامي قبل البدء في عملية المراقبة طبقا للمعارضة التي سيواجهها الأعوان من صاحب المشروع، ويكون بالتكليف المهني استظهار الصفة القانونية

---

<sup>1</sup> - المادة 70 من القانون 15/08 تنص على : " في إطار تأدية مهامهم يمنح الأعوان المؤهلين قانونا تكليف مهني يسلمه لهم حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص اقليميا ويلزمون باستظهاره اثناء أداء مهمة المراقبة، يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأعوان عن العمل" ، وهذه المادة تتبى تماما مع نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم لزيادة التأكيد على اهمية هذا التكليف .

للأعوان لصاحب البناء باعتبار أنهم مكلفين من طرف الجهة الوصية للقيام بعملية المراقبة الادارية وهو إجراء يكفل الحماية القانونية للأعوان<sup>1</sup>.

- فحص الوثائق المكتوبة والبيانية حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم، فيتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء الزيارة أو المراقبة الميدانية أن يطلبوا من المالك أو من وكيله أو ممثل صاحب المشروع الوثائق الخاصة بالتصريح بفتح الورشة ، و رخصة البناء و رخصة الهدم عند الاقتضاء في حين أكدت المادة 73 من القانون 29/90 إمكانية طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها وعليه يكون للأعوان ورئيس المجلس الشعبي البلدي طلب الوثائق التالية: رخصة البناء والهدم والمخططات التقنية<sup>2</sup>.

- التأكد من مطابقة البناية للمواصفات المطلوبة ومدى تقدم نسبة الانجاز ، أين يتعين على الأعوان مراقبة أيضا المواد التي تستخدم في البناء، وكذلك المواصفات الخاصة بالبناية نفسها من حيث المداخل والمنافذ وغيرها، مما يتطلب عون متخصص في هذه المسائل وهذا ما أغفله المشرع الجزائري رغم درجة أهمية مواد البناء والاسمنت وما تشكله من خطورة على المواطنين إذا كانت أقل جودة أو منتهية الصلاحية وغيرها، وكذا مراقبة انهاء وإتمام الاشغال في البناية ذلك أن المشرع الجزائري ربط بين استغلال البناية بضرورة الحصول على شهادة المطابقة ، وأكدت المادة 07 من القانون 15/08 على أنه: "يعد إلزاميا إتمام أشغال انجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل اتخاذ الاجراءات اللازمة لهذا الغرض"، وتعد

1 - الصادق بن عزة ، المرجع السابق، ص 169.

2 - المخططات التقنية وهي : مخطط الهندسة المدنية ومخطط الهندسة المعمارية ،حيث يجب المصادقة عليها من قبل المصالح التقنية وعلى رأسهم مديرية البناء والتعمير للولاية .

هذه المادة مهمة جدا لأنها تفرض على أصحاب البنايات اتمام انجاز البناء وعدم ترك البناء عبارة عن ورشات مفتوحة رغم اتمام الانجاز .

غير أنه يلاحظ على المشرع الجزائري أنه لم يحدد أي عقوبات ردعية على مثل هذه الأفعال في إطار غياب رقابة من طرف الأعوان المؤهلين على البناءات المنجزة واقتصرت فقط على البناءات في طور الانجاز.

## الفرع الثاني

### تحرير محاضر المخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير

بعد القيام بإجراء المراقبة من طرف الأعوان المؤهلين وعند معاينة مخالفة فإنه يلتزم العون المؤهل قانونا 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 صحيحا ما لم يثبت العكس بحسب نص المادة 76 مكرر2 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، وهو ما أكدته المادة 65 من القانون 15/08 على أن: "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها".

وحددت المادة 15 من المرسوم 55/06 المعدل والمتمم تحرير المحاضر في استمارات تحمل الاختام والأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص اقليميا، وهنا تظهر بسط الرقابة القضائية على المحاضر بما يزيد من حجتها في اثبات واقعة المخالفة لأحكام البناء والتعمير.

في حين أن المادة 16 من المرسوم 55/06 المعدل والمتمم حددت أنواع المحاضر وهي:

### - محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء (أنظر الملحق رقم 07)

نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون 29/90 المعدل والمتمم<sup>1</sup> وحددت الإجراءات اللازمة بشأنه حيث أنه بعد معاينة المخالفة وهي جنحة البناء بدون رخصة يتوجب على العون تحرير محضر دقيق حول وقائع المخالفة ويرسل مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل 72 ساعة .

ويكون على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ الإجراءات اللازمة وهي اصدار قرار بهدم البناء خلال أجل 8 ايام من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة وعند التقصير يتم اتخاذ قرار الهدم من طرف الوالي خلال أجل 30 يوما.

من خلال هذه المادة يتبين أن المشرع الجزائري فتح المجال لرئيس المجلس الشعبي البلدي للتعامل من مهامه في السهر على احترام وتطبيق قانون التهيئة والتعمير وذلك بفتح المجال للوالي بالتدخل في اتخاذ اجراء هدم البناء دون ترخيص وخلال آجال قصيرة جدا ، ولم يحدد مسؤولية البلدية على مثل هذا الاجراء فهو لم يحدد الحالات التي تحول دون اتخاذ قرار الهدم، وبالتالي جعل هذا الفراغ القانوني لإدارة البلدية أن تتهرب من مسؤوليتها في الهدم كإجراء ردعي ضد البناءات غير المشروعة.

<sup>1</sup> - وهو ما اكدت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

وقد حدد القانون إجراءات الهدم والطرق التي تتم فيها تحت مسؤولية المخالف رغم معارضته لعملية الهدم<sup>1</sup>، ويتحمل تكاليف الهدم المخالف التي يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية<sup>2</sup>.

## - محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة (أنظر الملحق رقم 08)

نصت على هذه الجنحة المادة 76 مكرر 5 من قانون 29/90 المعدل والمتمم<sup>3</sup> والتي تخول بموجبها للمعون المؤهل أن يحرر محضر المخالفة ويرسل إلى الجهات القضائية المختصة وترسل نسخة منه لرئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين خلال أجل 72 ساعة ، وتقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده الجهات القضائية وفي حالة عدم الامتثال للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الولي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

1 - خرج المشرع الجزائري عن القواعد العامة باستثناء في الإجراءات القضائية حيث حرم صاحب البناية من الطعن في قرار الهدم وذلك من خلال عدم اعتبار أي أثر موقف لأية معارضة ضده، وهو وان كان من جهة وسيلة قانونية صارمة وردعية تمكن من القضاء على كل البناءات الفوضوية إلا انها تصطدم بحقوق الافراد في الطعون ضد قرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها بأي حال من الأحوال، وينتج عنها وضعيات لا يمكن تداركها لذلك من الأفضل:

- إما ضرورة التقيد بالقواعد العامة في هذا الشأن ومنح الافراد حق الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية وطلب وقف تنفيذها استعجاليا .

- أو ادراج مسؤولية الادارة عن قرارات وعمليات الهدم غير المشروعة بشكل صارم يحد من سلطتها المطلقة في هذا الشأن .

للتفصيل انظر : الزين عزري ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ، المرجع السابق، ص 37.

2 - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 152.

3 - أكدت عليها المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع الجزائري في حالة البناء المخالف لرخصة البناء يتم اللجوء مباشرة إلى القضاء حيث أن تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون في المرتبة الثانية للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة بالهدم ، ولم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر بالهدم كما فعل في جريمة البناء دون رخصة لأن المخالف في البناء دون رخصة لم يعترف بالقانون إطلاقاً<sup>1</sup>، بينما في الحالة الثانية إستجاب للقانون بالحصول على رخصة إلا أنه خالف ما تتضمنه من توجيهات .

ولكن يلاحظ أنه من المفروض أن يتم عكس ذلك لأن في جريمة البناء دون رخصة هو مخالفة لقانون التهيئة والتعمير وبالتالي يحال محضر البناء دون رخصة للجهات القضائية التي تصدر بموجبه قرار الهدم .

غير أنه في البناء غير المطابق لرخصة البناء فإن المخالف خالف قراراً إدارياً لا بد أن ينظر فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي أولاً ، واتخاذ قرار مطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي حسب الحالة .

و تجدر الإشارة أن الحالة الأولى في البناء غير المرخص له منح للجماعات المحلية البلدية<sup>2</sup> أو الوالي سلطات اتخاذ التدابير اللازمة بالهدم نظراً لعنصر الوقت الضروري ذلك أن الأحكام القضائية قد تأخذ مدة في دراسة ملف القضية في حين يتطلب عنصر الاستعجال بوقف البناء غير المرخص له اتخاذ إجراء الهدم في أسرع وقت .

---

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 175.

<sup>2</sup> - حسب المادة 76 مكرر 4 من قانون 29/90 اقرت امكانية تدخل البلدية لرفع دعوى امام القضاء لفرض احترام قواعد العمران ولكن الامدة 53 من قانون 07/94 المعدل جعل رفع الدعوى وجوباً وجعل تنفيذ الهدم يكون دون اللجوء إلى القضاء عندما يتم البناء دون رخصة ، للتفصيل انظر: عادل بن عبد الله ، المرجع السابق، ص 209.



## - محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم (أنظر الملحق رقم 09)

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

ونصت المادة 76 مكرر 03 من القانون 29/90 على أنه: "يترتب على المخالفة حسب الحالة مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه" ، فنصوص القانون تحدثت على القرار الانفرادي من جهة الادارة بهدم البناء في حالة البناء دون رخصة أو البناء غير المطابق لرخصة البناء<sup>1</sup> ، ولم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية لأشغال الهدم دون الحصول على رخصة الهدم ولم يحدد اجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة .

وفي كل الحالات سواء في حالة البناء غير المرخص له أو البناء غير المطابق لرخصة البناء أو الهدم دون ترخيص ، فإنه يجب على العون المؤهل قانونا أن يرفق محضر المخالفة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من كل محضر و من كل تقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم.

## - حجية محاضر مخالفات التعمير

نصت المادة 76 مكرر 02 من قانون 29/90 المعدل والمتمم على أنه يبقى المحضر صحيحا إلى اثبات العكس ، وعليه تبقى حجية المخالفات المثبتة في المحاضر وفق

<sup>1</sup> - الزين عزري ، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، المرجع السابق، ص 227.

أوضاعها القانونية<sup>1</sup> قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك ، وعليه تبقى المحاضر صحيحة إلى أن يثبت الطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية<sup>2</sup>.

وتصنف ضمن النصوص المنصوص عليها ضمن المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية رقم 155/66 المعدل والمتمم : " في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو للموظفين و أعوانهم الموكلة إليهم مهام الضبط القضائي سلطة اثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود".

**نخلص مما سبق أن المشرع الجزائري لتفعيل استراتيجية مراقبة أشغال البناء حدد تشكيلة واسعة من الأعوان المؤهلين بموجب التعديل رقم 05/04 جعلهم متخصصين أكثر في مجال الهندسة والتعمير ذلك لأنهم أكثر دراية بتقنيات البناء والتعمير، ولكن لم يحدد أعوان مؤهلين في مراقبة مواد البناء ومعاينتها نظرا لما تشكله من مخاطر إذا كانت أقل جودة أو منتهية الصلاحية .**

ولتوفير الحماية القانونية للأعوان من أجل القيام بمهامهم ألزمهم المشرع بضرورة الحصول على تكليف مهني أثناء الزيارة الميدانية المنظمة والفجائية ، وأقر لهم الحماية القانونية لأداء مهامهم من خلال تسخير القوة العمومية التي لا تعد كافية في جعلها جوازية، بل لا بد من فرضها في كل الزيارات خاصة التي تتم خارج أوقات العمل نظرا للصعوبات التي تواجه الأعوان من مضايقات وأضرار التي تحدث أن تصيب شخص العون المؤهل بصدد مراقبة مخالفات التعمير والتي قد تعترض قيامهم بمهامهم .

<sup>1</sup> - طبقا لنص المادة 76 مكرر 02 فقرة 1 و 02 من قانون 29/90 المعدل والمتمم التي تنص على تحرير المحاضر بدقة بعد تقييد التصريحات للمخالف والتوقيع عليه من طرف العون والمخالف ، والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم المتعلق بشكل المحاضر المؤشر عليها من طرف المحكمة المختصة إقليميا.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 151.

وتعد مهام الأعوان المؤهلين قانونا في القيام بالمراقبة الميدانية لأشغال البناء من خلال التدقيق في الوثائق ومدى مطابقة الاشغال لما ورد في الرخصة المسلمة ، غير أن الصلاحيات الواسعة للأعوان والتي منحت لهم في اطار اثبات صفتهم من خلال التكليف المهني بالمراقبة لا يشكل حماية قانونية كافية من التعرض لهم أثناء اداء مهامهم، خاصة وأن المحاضر التي يكلف بتحريرها الأعوان وفق إجراءات قانونية محددة لها حجية مطلقة وهي قرينة قانونية تقبل اثبات العكس .

وتكون أغلب نتائج المحاضر إتباع إجراءات ادارية من حيث تبليغ الجماعات المحلية لاتخاذ الإجراءات اللازمة بالهدم والإزالة في حالة البناء غير المرخص له ، وكذا اللجوء إلى القضاء في حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء والذي قد تكون نهايته الحتمية إما المطابقة أو الهدم .

بما يستلزم إعادة النظر في مسألة الحماية القانونية للأعوان المؤهلين بما يضمن لهم القيام بمهمة المراقبة الفعالة بالتطبيق الصارم لقانون التهيئة والتعمير دون التخوف من الاعتراضات والإشكاليات التي قد تعيق القيام بمهامهم .

خاصة أن أغلب المحاضر تكون بصدد متابعة قضائية وتؤدي إلى عقوبات إدارية وأخرى جزائية .

## المطلب الثالث

### التدابير والعقوبات المقررة للبناءات المخالفة لتشريع العمران

إلى جانب الإجراءات التي حددها المشرع من خلال استراتيجيته بتنظيم أعمال البناء من خلال المراقبة الميدانية عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا ، حدد تدابير إدارية تشتمل على مطابقة البناء بتصحيح المخالفات وإجراء الهدم والإزالة ، وعقوبات أخرى مدنية تتمثل في التعويض على أساس المسؤولية المدنية التقصيرية ، و عقوبات جزائية تترتب عن المتابعة الجزائية للجرائم التي ترتكب بصدد البناء دون رخصة أو البناء غير المطابق لرخصة البناء.

وعليه سأدرس في هذا المطلب العقوبات الادارية في الفرع الأول ، والعقوبات الجزائية والمدنية المقررة قانونا لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### العقوبات الادارية المقررة قانونا لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير

تتميز العقوبة الإدارية في مظهرها بكونها بديلا للعقوبة الجنائية لأسباب وأهداف يقدرها المشرع وفق سياسته الجنائية في مجال التجريم والعقاب ، والفرق بين العقوبة الادارية وتدابير الضبط الاداري تكمن في الغاية المتوخاة من كل منهما ، فإذا كانت الغاية ردع المخالف وزجر غيره كان ذلك بمثابة عقوبة إدارية ، أما إذا كان القصد من الاجراء توقي ارتكاب مخالفة على وشك الوقوع دخل هذا الاجراء في نطاق تدابير الضبط الاداري<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - كمال محمد الأمين ، المرجع السابق، ص 214.

و رتب المشرع الجزائري أثرين على المخالفة بحسب نص المادة 76 مكرر 3<sup>1</sup> وهي إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه وهنا تظهر أن العقوبات الادارية تكون بدفع المخالف إما مطابقة البناء من خلال إجراءات تحقيق المطابقة أو هدم البناء .

### أولاً: مطابقة البناء المنجز

يكون ذلك من خلال تصحيح البناء ويقصد به : " ابراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقاً 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 أيضاً، ويأتي هذا الأمر

---

<sup>1</sup> - كانت تنص عليها المادة 78 قبل الغائها بموجب المادة 54 من المرسوم التشريعي 07/94 المعدل والمتمم وعلى اساس المادة 78 جاء قرار المحكمة العليا بتاريخ 1996/08/23 حيث جاء فيه مايلي: "..... حيث أنه وحسب المحضر المؤرخ في 1996/08/23 فإن مفتشي من مصالح التعمير والبناء أنتقلا إلى المكتب المسمى البطم وعائنا توسيع المسكن المشغول من طرف المستأنف وهذا دون رخصة وان المستأنف نفسه أقر بأنه لا يحوز اية وثيقة ترخص له بمثل هذا التوسيع ، حيث أن هذا المحضر المحرر من طرف المصالح المختصة للبلدية صحيح إلى غاية تقديم الدليل العكسي المحرر قانوناً، حيث انه في قضية الحال فإن الشهادات المستقاه من طرف الطاعن لا يمكن اخذها بعين الاعتبار وان المجلس يعتبر مخالفة المستأنف للقانون 29/90 ثابتة ، حيث انه وفيما يخص الاستئناف الفرعي فإن المادة 78 من القانون المذكور أعلاه تنص على ان القاضي المختص يفصل إما في مدى مطابقة الامكنة لرخصة البناء وإما في مسألة هدم الاشغال المنجزة .... قصد إعادة الامكنة إلى ما كانت عليه من قبل حيث انه وفي قضية الحال فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من قانون 29/90 وهو ما يعد خرقاً للأحكام القانونية "

قرار المحكمة العليا رقم 179545 الصادر بتاريخ 1998/08/23 ، فهرس رقم 32، مجلة القضائية لسنة 1998، العدد 01، ص198.

بالمطابقة على أثر ما ترتبه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقاً للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانوناً<sup>1</sup>.

وفي هذا الصدد لا بد من التمييز بين مطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 3 من قانون 29/90 المعدل والمتمم باعتبارها إجراء وتدبير إداري يفرضه الأعوان المؤهلين كأثر عن مخالفة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة له وبين أحكام تحقيق المطابقة التي أقرها قانون 15/08 حيث تعرف المادة 02 منه تحقيق المطابقة بأنه: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

أما عدم المطابقة يكون محل لتحرير محضر عدم المطابقة من طرف العون المؤهل قانوناً حسب نص المادة 27 من قانون 15/08 ، حيث يلتزم العون المؤهل قانوناً وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة .

وتأمر السلطة الإدارية بتحقيق المطابقة للبناء بعد مراقبة ومعاينة البناء المخالف لقواعد قانون البناء والتعمير ، وأعمال التصحيح تستوجب جعل البناء مطابقاً للأصول التقنية والهندسية المعمول بها في البناءات المماثلة وتحدد له الأجل اللازم للإصلاحات أو الأعمال التصحيحية<sup>2</sup> .

إذا قام المخالف بالأعمال التصحيحية يحصل على إثرها على شهادة مطابقة ، أما في حالة عدم امتثاله للأمر القضائي بمطابقة البناء حسب نص المادة 76 مكرر 5 فقرة 03

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق ، ص 744.

<sup>2</sup> - المادة 75 من قانون 29/90 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

من القانون 29/90 يقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي إلتزام التنفيذ المباشر بالهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف لرخصة البناء على نفقة المخالف.

مما سبق يظهر أن المشرع الجزائري طبق العقوبة الادارية كتدبير تلتزم به جهة الادارة بعد تحرير محضر المعاينة من طرف العون المؤهل قانونا، أو بعد التصريح من طرف صاحب المشروع بانتهاء الاشغال وعدم حصوله على شهادة المطابقة لعدم مطابقة البناء لأشغال الرخصة، ونصت المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90: "... تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده"، لكن هذا الاجراء انيطت به السلطة الادارية وليس الجهات القضائية لتفعيل دورها في الردع والجزر لاحترام قانون العمران في حالة عدم الامتثال له باللجوء إلى عملية الهدم المباشر عن طريق التنفيذ المباشر<sup>1</sup>.

نخلص ان الأمر بالمطابقة لا يعد قرارا اداريا عقابيا وإنما هو تدبير إداري وقائي يهدف إلى دفع المخالفات المرتكبة ضد أحكام وأصول البناء والعمران قبل استفحال نتائجها السلبية على نظام البناء في الدولة وحث الباني على الرجوع بتصحيح واستكمال ما نقص أعمال البناء المخالفة حتى تتوافق مع أحكام قانون العمران .

### ثانيا: الهدم الكلي أو الجزئي

مما سبق عرفنا أن الهدم هو القرار الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا<sup>2</sup>، أما الإزالة هي نقص المبنى أو محوه من النسيج العمراني كليا أو جزئيا كما هو الشأن بالنسبة للهدم، ولكن هذه المرة لأسباب قانونية ومادية أو موضوعية مختلفة خاصة في إقامة المبنى وتشبيده

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عزاوي ، المرجع السابق، ص749.

<sup>2</sup> - الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص57.

بمخالفة أحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة ويصدر بموجبها قرار الإزالة<sup>1</sup> ، هذا من حيث كونه قرارا إداريا تنفيذيا من الجهة الادارية المختصة باعتباره إجراءً ردعياً أو زجرياً يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية ، وهذا بعد استنفاد الاجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في الأمر بالتصحيح وتحقيق مطابقة القانون ان كانت الأشغال قد أنجزت جزئياً أو شرع في إنجازها على النحو السابق، وقد يتجاوز الإجراء الردعي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الاداري إلى الإجراء الردعي القضائي الجنائي<sup>2</sup>.

وهنا نميز بين الهدم كرخصة لازالة البناء الآيل للسقوط<sup>3</sup> ، وبين إجراء الهدم كتدبير اداري تلجأ إليه الادارة وتأمر به الجهات القضائية في حالة البناء دون رخصة أو البناء المخالف لرخصة البناء المسلمة وعدم الامتثال للأمر القضائي بمطابقة البناء.

وقد حدد المشرع الجزائري الأسس القانونية للهدم وذلك بموجب المادة 76 مكرر3، 76 مكرر4، 76 مكرر5 ، والمادة 17 من القانون 15/08، والمادة 86 فقرة 03 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية .

---

<sup>1</sup> - وتظهر إجراءات القانون المصري في البناء المخالف لقانون البناء من خلال نص المادة 59 من قانون البناء المصري 2008/119: "توقف اعمال المخالف بالطريق الاداري ويصدر بالايقاف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ويعلن القرار بالطريق الاداري إلى شخص المالك أو من يمثله قانوناً او المقاول ..... وتضع الجهة الادارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ بشأنها من إجراءات ..... يصدر المحافظ المختص خلال 15 يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار ايقاف الاعمال قرارا مسببا بإزالة الاعمال التي تم ايقافها أو تصحيحها إذا كانت لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان....

<sup>2</sup> - حدد المشرع المصري والاردني مصطلحي الهدم والازالة في وضعيتين مختلفتين رغم اشتراكهما في النتيجة المادية وهي تحطيم البناء او المبنى ماديا كله أو بعضه للتفصيل انظر : عبد الرحمان عزوي ، المرجع السابق، ص 752.

<sup>3</sup> - سبق دراسته انظر الصفحة 198 وما يليها من هذه الأطروحة .



حيث أن الهدم في هذا الإطار هو قرار إداري صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانوناً والتي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء<sup>1</sup>.

ففي حالة البناء غير المرخص يرسل بموجبه العون المؤهل محضر معاينة البناء بدون رخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتخذ قرار الهدم في أجل 8 أيام إبتداء من تاريخ استلام محضر المخالفة ، ويتم تنفيذ أشغال الهدم من طرف مصالح البلدية وفي حالة تقاعسها يتم تنفيذ العملية بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي على حساب المخالف ويكون لرئيس البلدية تحصيلها بكل الطرق القانونية من المخالف.

ورغم معارضة المخالف للأمر المباشر بالهدم فإن إجراء الطعن لا يوقف عملية الهدم<sup>2</sup>، وفي هذا الصدد خرج المشرع الجزائري عن القواعد العامة باستثناء في الإجراءات القضائية 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 البنايات الفوضوية إلا أنها تصطدم بحقوق الافراد في الطعون ضد قرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها بأي حال من الأحوال وينتج عنها وضعيات لا يمكن تداركها لذلك من الأفضل:

- إمّا ضرورة التقيد بالقواعد العامة في هذا الشأن ومنح الأفراد حق الطعن ضد قرارات الهدم التعسفية وطلب وقف تنفيذها استعجالياً .

<sup>1</sup> - رمزي حوحو ، المرجع السابق، ص 227.

<sup>2</sup> - المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90، السابق الذكر.

- أو إدراج مسؤولية الإدارة عن قرارات وعمليات الهدم غير المشروعة بشكل صارم يحد من سلطتها المطلقة في هذا الشأن<sup>1</sup> .

أما في حالة البناء غير المطابق لرخصة البناء فإن إجراء الهدم يأتي بعد إجراء مطابقة البناء لقواعد البناء والتعمير وتتطلب الشروط التالية :

- معاينة الأعوان لارتكاب صاحب البناء مخالفة للقوانين المتعلقة بالبناء والتعمير وهي المعاينة المنصوص عليها في المواد 76 و 76 مكرر 2 و 76 مكرر 5 من قانون 29/90 المعدل والمتمم ، على أن تصاغ تلك المعاينة في محضر يحرره هؤلاء الأعوان المؤهلين تقنيا وقانونيا.

- صدور أمر بتحقيق المطابقة وتبليغه لصاحب البناء المخالف بعد محضر معاينة، ومواصلة هذا الأخير للأشغال محل المعاينة منتهكا بذلك أمر توقيفها أو يرفض ويمتنع عن تحقيق المطابقة المأمور بها بمعرفة جهة القضاء المختص (القاضي الجزائي) حسب نص المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 .

- أن تتخذ الإدارة قرار الهدم بمعنى الإزالة كإجراء ردعي بعد عدم الامتثال لإجراء تحقيق المطابقة .

فهنا في حالة الهدم الكلي أو الجزئي بعد عدم إمتثال المخالف للحكم القضائي في الدعوى العمومية الذي اقر بتحقيق المطابقة أو الهدم الذي يكون من اختصاص القاضي الجزائي طبقا للمادة 76 مكرر 5 من قانون 29/90 وتتبع الإدارة هذا الاجراء قبل

---

<sup>1</sup> - الزين عزري ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 37.

اقدامها على اتخاذ أي إجراء ردي ضد المخالف وهو التنفيذ الإداري المباشر بتحقيق المطابقة أو الهدم<sup>1</sup>.

وعليه نخلص أن المشرع الجزائري منح للإدارة ممثلة في البلدية والولاية صلاحيات واسعة في التصدي للبناء الذي يقام دون رخصة ودون اللجوء إلى القضاء بموجب التعديل رقم 05/04 لقانون 29/90 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير ، بل حتى الطعن في قرار الإدارة بالهدم أمام القضاء لا يعلق إجراء الهدم والإزالة المتخذ من قبل السلطة الإدارية تجاه المخالف ، ومن جهة أخرى منح للقضاء المختص مراقبة عدم مطابقة البناء للرخصة الممنوحة وكذا صلاحية التعديل بالتصحيح أو الهدم الجزئي أو الكلي للبناء في أجل يحدده كما منح تنفيذ قرار القضاء من قبل المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حالة عدم الإمتثال.

وتطبيقا لذلك فقد جسد قرار مجلس الدولة في قراره رقم 029665 الصادر بتاريخ 2007/04/25 والذي رفض فيه طلب رئيس بلدية بتهديم مسكن بني دون رخصة معللا قراره بأن هدم البناء المقام دون رخصة يدخل ضمن صلاحيات البلدية طبقا لقانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 في مادته 76 مكرر<sup>2</sup>.

وهنا تتجسد استراتيجية المشرع الجزائري في تفعيل الرقابة الإدارية اللامركزية - من خلال الجماعات المحلية البلدية والولاية- لأشغال البناء وتنفيذ التدابير والعقوبات المقررة دون انتظار صدور قرار قضائي نظرا للطابع الاستعجالي لأشغال البناء والتضييق على البناءات غير المشروعة بالحل المباشر بالهدم الكلي أو الجزئي للبناء المخالف لقواعد التعمير .

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عزاوي ، المرجع السابق، ص762.

<sup>2</sup> - كمال محمد الأمين ، المرجع السابق، ص 239.

## الفرع الثاني

### العقوبات الجزائية والمدنية المقررة قانونا لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير

إن قانون التهيئة والتعمير ينص على عقوبات جزائية تنشأ أساسا من قانون العقوبات<sup>1</sup> وقد نجد أحكام خاصة في قانون التهيئة والتعمير تشكل عقوبات جزائية للتعمير<sup>2</sup> ، وهذا لطبيعة القواعد المجرمة للأعمال المخالفة للبناء .

و لكن من خلال استقراء قوانين العمران في الجزائر يتضح أن المشرع الجزائري بعد تعديل 2004 أثر العقوبة الإدارية التي تحقق أثرها الفوري بسبب المخالفة من خلال تحقيق المطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي، حيث تحقق العقوبة الإدارية نجاعتها أكثر في الميدان من العقوبة الجنائية التي تكون عقوبتها بالغرامة المالية أو العقوبة السالبة للحرية بموجب نص المادة 77 من قانون 29/90 المعدل والمتمم .

وعليه تظهر المتابعات القضائية الجزائية في مفهوم قانون العقوبات من خلال ما نستخلصه من نص المادة 76 مكرر 4 من قانون 29/90 المعدل والمتمم حيث نصت على : "...عندما ينجر البناء دون رخصة ....في هذه الحالة ، ومراعاة للمتابعات الجزائية ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي ..... " ، مما يعني أن هناك عقوبات جنائية مالية وسالبة للحرية في مفهوم قانون العقوبات العام ونطاقه وفي القوانين الخاصة<sup>3</sup> ، حيث إحتفظ بها المشرع بسلطة توقيعها في حق صاحب البناء المخالف الذي تحرك بشأنه الدعوى العمومية لأن في ذلك اعتداء على قانون العمران والبناء ، علاوة

<sup>1</sup> - Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Op.cit, p 280.

<sup>2</sup> - Raymond LEOST, Droit pénal de l'urbanisme, edition le moniteur, paris, 2001, p21.

-Voir Aussi: Henri JACQUOT ,François PRIET, Op.cit ,p 723 et suites.

<sup>3</sup> - نص المادة 77 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ، والمادة 79 من قانون 15/08، السابق الذكر.

على ما تكون قد اتخذته الإدارة في هذه الحالة من إجراءات ردعية أو زجرية من خلال العقوبة الادارية<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى الأمر رقم 156/66 المتعلق بقانون العقوبات المعدل والمتمم نجد أن المشرع الجزائري نص في المادة 455 فقرة 01 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب بغرامة من 100 إلى 500 دج ويجوز أيضا أن يعاقب بالحبس لمدة 5 أيام على الأكثر كل من أتلف أو خرب الطريق العمومي أو اغتصب جزء منها وذلك بأية طريقة كانت".

من خلال هذا النص يظهر أن حالات المخالفات المرتكبة من صاحب البناء المنصوص عليها في نصوص التهيئة والتعمير يندرج ضمنها بالخصوص تجاوز معامل شغل الطريق (تجاوز أشغال البناء على حدود الطريق)، و كذا الاعتداء على الأملاك العمومية العقارية .

ونصت المادة 462 فقرة 03 من قانون العقوبات على أنه: "يعاقب بغرامة من 30 إلى 100 دج ويجوز بالحبس لمدة ثلاثة أيام على الأكثر كل من أهمل تنفيذ اللوائح التنظيمية أو القرارات المتعلقة بالطرق العمومية أو إطاعة الانذارات الصادرة من السلطة الادارية بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط أو رفض ذلك".

وهذه المادة تنطبق على حالة مخالفة قواعد قانون التهيئة والتعمير في حالة عدم تنفيذ الأوامر الادارية المتعلقة بإصلاح أو هدم المبنى المتداعي أو الآيل للسقوط دون حالة اصلاح أو استكمال أو تحقيق المطابقة بالنسبة لإنجاز المبنى الذي تم بمخالفة القانون.

من خلال نص المادتين يظهر أن المشرع الجزائري العقابي لم يكن حازما جدا في موضوع مخالفة قانون البناء والتعمير خاصة من حيث الغرامة المالية المحددة في 100

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عزوي ، المرجع السابق، ص 762.

إلى 500 دج التي لا تعد زاجرة أو رادعة في مثل هذا المجال رغم درجة خطورته وأهميته في الوقت الحاضر وارتباطها الأصيل بحق البناء.

أما قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم فقد نصت المادة 77 منه على عقوبة الغرامة المالية من 3.000 إلى 300.000 دج في حالة البناء دون رخصة أو البناء المخالف لرخصة البناء والحبس في حالة العود لمدة شهر إلى 6 أشهر ، ويظهر أن هذه العقوبات غير رادعة ولا جازرة عن إرتكاب المخالفات لقانون التهيئة والتعمير .

على خلاف بعض القوانين المقارنة المنظمة للعقوبات الجزائية المالية والسالبة للحرية المقابلة للمخالفات المرتكبة ضد أحكام نظام البناء والتعمير ، فقد حددت المادة 102 من القانون 2008/119 المتعلق بقانون البناء المصري أنه يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تتجاوز ثلاثة

أمثال هذه القيمة كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة<sup>1</sup> .

ويلاحظ أن قانون البناء المصري متشدد في العقوبات المقررة للبناء دون ترخيص أو مخالفة رخصة البناء ، خاصة من حيث الطريقة التي حدد بها الغرامة التهديدية التي

---

<sup>1</sup> - وهو ما قرره قانون التوجيه وتنظيم المباني المصري رقم 106 لسنة 1976 المعدل وما نص عليه قانون التخطيط العمراني رقم 3 لسنة 1982 من توقيع عقوبتي الحبس والغرامة اليومية كصورة استثنائية للعقوبات المالية في الظروف العادية وفي الظروف المشددة فقد قررت المادة 22 من قانون التوجيه وتنظيم المباني ظرفا مشددا لجريمة البناء دون ترخيص أو المخالف لشروط الترخيص إذا صدر قرار بوقف الاعمال المخالفة بالطريق الإداري ومع ذلك استأنف صاحب البناء أو المقاول هذه الاعمال فتصبح العقوبة الحبس لمدة لا تقل عن 3 سنوات ولا تتجاوز 5 سنوات .

للتفصيل انظر : عبد الرحمان عزاوي ، المرجع السابق، ص764.

تحسب على قيمة أعمال المخالفة من أجل حث المخالف على القيام بالأعمال التصحيحية قبل الشروع في أعمال الإزالة ، وحسن ما فعل المشرع المصري .

على خلاف المشرع الجزائري الذي رغم تشديده في العقوبة بموجب المادة 79 من قانون 15/08 إلا أنه بقي يدور في نفس الحلقة حول النص العقابي الواجب التطبيق في حالة مخالفات التعمير والبناء، خاصة أن قانون 15/08 قانون مؤقت وظرفي لأن مواده سارية المفعول لمدة 5 سنوات<sup>1</sup> وهو ما يطرح جدوى وفاعلية النصوص ؟ فكان بالإمكان الإبقاء على القواعد القانونية الردعية لتضاف إلى قواعد قانون البناء (قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التنفيذية والقوانين ذات الصلة بالبناء)<sup>2</sup>.

غير أن المشرع الجزائري نص بموجب قانون المالية 2014<sup>3</sup> بحسب نص المادة 79 التي عدلت المادة 94 من قانون 15/08 وأصبح نصها كما يلي : ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات قصد اتمام انجازها كما نصت عليه المادة 94 الفقرة الأولى من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمأن انجازها في أجل 3 سنوات ابتداء من 2013/08/03.

لتبقى بذلك المواد غير ردعية ولا جازرة في تطبيق عقوبات ضد مخالفات تشريع العمران ، مما يتطلب إعادة النظر في النص العقابي الرادع والجازر وتقرير الغرامة

---

<sup>1</sup> - حيث أن المادة 94 من قانون 15/08 تنص : " ينتهي سريان مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات واطمأن انجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل 5 سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية غير أن هذه المادة لا تعني احكام المواد 2،3،4،5،6،7،8،10،11،12،14،54،61،68،93 التي تبقى سارية المفعول، و التي عدلت طبقا للمادة 79 من قانون المالية 2014.

<sup>2</sup> - كمال محمد الأمين ، المرجع السابق، ص 244.

<sup>3</sup> - القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية عدد 68 لسنة 2013.

المالية التهديدية<sup>1</sup> عن كل يوم تأخير عن الهدم الطواعي من صاحب البناء بغير رخصة ، والغرامة التهديدية عن كل يوم تأخير عن البدء في عملية مطابقة البناء للأعمال التي أقيمت مخالفة لرخصة البناء المسلمة.

فمن خلال العقوبات الإدارية والعقوبات الجزائية وازن المشرع الجزائري بين السلطة الإدارية والقضائية بمباشرة الرقابة على البناء من خلال تشديد الرقابة الإدارية وإبراز فاعليتها عند عدم إحترام قواعد رخصة البناء بالهدم وإزالة البناء المخالف<sup>2</sup> ، واللجوء إلى السلطة القضائية من أجل اتخاذ اجراءات المتابعة الجزائية بالغرامة المالية والحبس .

إلى جانب العقوبة الإدارية والعقوبات الجزائية وطبقا للقواعد العامة للمسؤولية المدنية فإن الدعوى المدنية ترفع من طرف المتضرر<sup>3</sup> وتترتب عن هذه الدعوى نتائج تهدف إلى تصحيح وضعيات سلبية للبناء الفوضوي لذلك يتوجب قيام أركانها وهي الفعل الضار أو الخطأ والضرر والعلاقة السببية .

والفعل الضار يتمثل في أشغال البناء أو البناية المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير بسبب البناء دون رخصة أو عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء التي تؤدي إلى إلحاق الضرر بالغير قد يكون مباشر مثل حجب البناء الفوضوي لضوء الشمس أو ما يصيب منازل

---

<sup>1</sup> - يقتضي الالتزام بعمل تدخل المدين شخصيا للقيام ما ألزمه به القانون وعند إمتناعه ابتدع القضاء الفرنسي وسيلة غير مباشرة للتنفيذ العيني وهي نظام الغرامة التهديدية التي هي مبلغ من المال يحكم به القاضي على المدين إذ امتنع عن تنفيذ التزامه بعد الأجل الذي حدده له ليظل مبلغ الغرامة يتراكم طيلة ما بقي موقف المدين معلقا، للتفصيل انظر: جميلة دوار ، أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار قرطبة ، الجزائر، 2010، ص 27.

<sup>2</sup> - ساجية حماني ، المرجع السابق، ص 83.

<sup>3</sup> - اعترف المشرع الجزائري للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائي سواء للمتضرر من جريمة ارتكاب المعني المخالفة لبناء دون رخصة أو بناء مخالف لرخصة البناء الممنوحة له حسب نص المادة 74 من قانون 29/90 المعدل والمتمم.



الجيران من أضرار جسيمة تمس بسلامتهم أو أمنهم ، أو الأضرار التي تلحق بحق من حقوق الارتفاق كحق المرور والمطل...إلخ .

وقيام الدعوى المدنية يستوجب إثبات الصلة بين الفعل الضار والضرر اللاحق من خلال علاقة السببية .

وعليه نخلص أنه في حالة توافر الشروط الثلاثة لصحة الدعوى المدنية فإن القاضي المدني يحكم إما بتصحيح عيني بإجراء هدم أو مطابقة أو إعادة الأماكن إلى ما كانت عليه من قبل، وذلك باعتبار أن الفعل الضار يعني الإعتداء على حق عيني ، حيث أن القضاء المدني يستند إلى النطق بالإجراءات التصحيحية من خلال نص المادة 173 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على أنه: " إذا التزم المدين بالإمتناع عن عمل وأخل بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطلب إزالة ما وقع مخالفا للالتزام ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين "

وللقاضي المدني السلطة التقديرية في الاختيار بين اجراءات التنفيذ العيني<sup>1</sup> ليحكم بالمناسب منها فيستطيع دون الإخلال بالمادة 173 من القانون المدني أن يحكم بإجراء المطابقة رغم طلب المدعي المتضرر بإجراء الهدم إذ كان في المطابقة إجراء كافي لرفع الضرر .

وطبقا للمادة 124 من القانون المدني للقاضي المدني الحكم بالتعويض العادل بسبب ما ألحق المتضرر من أضرار على أساس أن مخالفة القواعد العمرانية هي خطأ من المدعى عليه تسبب أضرار للمدعي ويتم تقديرها طبقا للمادة 182 من القانون المدني الجزائري.

---

<sup>1</sup> - التنفيذ العيني الجبري هو التنفيذ الالتزام يكون عينا ولا يجوز للمدين أن يمتنع عنه بل يجبر على القيام به متى كان ممكنا،فالقاعدة اذن هي انه لا يجوز العدول عن التنفيذ العيني إذا كان ممكنا إلا بتراضي كل من المدين والدائن صراحة أو ضمنا على التنفيذ بطريق التعويض. للتفصيل انظر : جميلة دوار ، المرجع السابق، ص 19.

و على الرغم من أن قانون التهيئة والتعمير هدفه وموضوعه المصلحة العامة إلا أنه يخول للأفراد حق اللجوء إلى القضاء المدني للتعويض عن الأضرار الناتجة عن مخالفة أحكام قانون التعمير<sup>1</sup> .

مما سبق نخلص إلى أن المشرع الجزائري من خلال استراتيجيته في مراقبة عملية البناء المطابقة والمخالفة للبناء والتعمير ، إعتدأ أولاً على أجهزة المراقبة التقنية لأشغال البناء التي أسندت لتشكيلة من التقنيين يكمن عملها في مراقبة التطابق بين التراخيص الممنوحة والأشغال في ورشات البناء من خلال المراقبة الميدانية للجنة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وكذا مراقبة لجنة عقود التعمير للرخصة الممنوحة ومدى تطبيقها على أرض الواقع .

ولتفعيل الرقابة أكثر والحد من مخالفات التعمير أقر المشرع الجزائري تجريم كل الأعمال التي تتم خارج إطار أحكام قانون التهيئة والتعمير من خلال جريمة البناء دون رخصة وجريمة البناء غير المطابق لرخصة البناء ، وحدد العقوبة الجزائية لهذه الجرائم بحسب نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم ، ودون الإخلال بالأحكام التي يقرها قانون العقوبات الجزائري.

ولمتابعة هذه الجرائم على أرض الواقع ومحاولة تفاديها ولملاحقة مرتكبيها فعلى المشرع الجزائري دور الجماعات المحلية خاصة رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي ألزمه بالخروج لمراقبة أعمال البناء والتعمير في حدود إختصاصه مرافقا مع الأعوان المؤهلين الذين أقرتهم المادة 75 من قانون 29/90 المعدل والمتمم ، وحدد القانون

---

<sup>1</sup>- Jean-Bernard AUBY, **Le contentieux de l'urbanisme**, Revue française de droit française , n°1,1995, p53.

05/04 المعدل لقانون التهيئة والتعمير مهامهم في مراقبة أشغال البناء وتحرير محاضر المخالفات بالبناء دون رخصة أو البناء المخالف لرخصة البناء .

وفصل المرسوم التنفيذي 55/06 المعدل والمتمم في تشكيلة الأعوان المؤهلين الذي وسع في تشكيلتهم بين ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي التعمير كأجهزة ضبط إداري، وتشكيلة من التقنيين والمهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية على مستوى البلدية كأجهزة تقنية تخرج لمعاينة مخالفات التعمير على مستوى البلدية وفق برنامج محدد مسبقا في أوقات زيارة منظمة وأخرى فجائية ليلا ونهارا ، وحدد القانون الحماية القانونية لهؤلاء الأعوان من ضرورة الحصول على التكليف المهني قبل البدء في المعاينة ومرافقة تسخير القوة العمومية عند الاقتضاء .

ورتب القانون العمراني الجزائري أثر مباشرا على تحرير المحاضر وهي مطابقة البناء أو الهدم الذي أصبح من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة في إطار التنفيذ الإداري المباشر، وهي تشكل عقوبات إدارية تعد أكثر فعالية لأنها تستوجب التدخل بهدم البناء المخالف دون إنتظار صدور حكم قضائي الذي يستغرق مدة طويلة في إجراءات المتابعة القضائية .

وذلك دون الاخلال بالعقوبات الجزائية من الغرامة المالية والحبس التي تعد غير رادعة وغير ناجعة في الحد من مخالفات التعمير مما يستوجب إعادة النظر فيها بما يتلاءم مع المتغيرات الحديثة وواقع البناءات الفوضوية وأثره السلبي على المحيط الجمالي للمدينة .

# الخاتمة

من خلال ما سبق يظهر أن المشرع الجزائري إعتد استراتيجية متدرجة في تنظيم العمران في الجزائر بدء بالقضاء على الفوضى التي عمت البلاد خلال التسعينات بما أثر سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية ، وهو ما أدى إلى العديد من التعديلات في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية وتقرير قانون جديد للتحقيق مطابقة البناءات وغيرها من القوانين التي تشكل منظومة التهيئة والتعمير في الجزائر .

ووضعت خطط وسطرت أهداف تبنت من خلالها الجزائر فكرة التهيئة والتنمية المستدامة تقوم على أساس سياسة وطنية للتهيئة العمرانية والإقليمية المجسدة في العديد من المخططات والتركيز على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، القائمة على أساس دراسة مستقبلية للبلاد والتي استوجبت التنمية الحديثة إلى إعادة النظر في هذه المخططات بما يتلاءم ومستجدات التعمير الحضري والتوسع العمراني في الجزائر .

حدد المشرع الجزائري إجراءات إعداد المخططات والمصادقة عليها من خلال التشاور الديمقراطي والذي تم تعميقه على المستوى الاقليمي القاعدي من خلال المهام الواسعة لرئيس المجلس الشعبي البلدي كسلطة للرقابة على وضع المخطط العمراني وتنظيم السكن عبر اقليم البلدية .

وكذا لامركزية المخططات جعلت منها أكثر نجاعة في تنفيذ استراتيجية السياسة العمرانية في تنظيم عملية البناء من خلال التحديد المحكم للتنظيم المجالي والتخطيط التفصيلي لأشكال القطع الأرضية ومساحاتها ومداخل البناءات والارتفاقات اللازمة وفق معامل شغل الأرض .

إلا أن الملاحظ على المخططات أنها لم تعد تستجيب بشكل متوازن للتدخل الملاءم والمنسجم في التجمعات العمرانية في نفس البلدية وأظهر تنفيذها على أرض الواقع عدم نجاعتها في تنظيم عملية البناء بسبب تناقض بعض موادها الواردة في المراسيم لسنة

1991 وتعديلاتها سنة 2005 وكذا سنة 2012 ، ورغم ضبط المشرع الجزائري لمحتويات هذه المخططات وتنظيمها على المستوى اللامركزي إلا أن إجراءات إعداد هذه المخططات تفتقر إلى الضبط المحكم وعدم الدقة في إعدادها لعدم مراعاة خصوصية بعض المناطق وزيادة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية وذات المميزات الطبيعية والتاريخية الثقافية، وبالتالي نتج عن ذلك غياب استراتيجية تسيير وتنظيم التطوير الحضري وتهيئة المواقع العمرانية مما يضعف قدرتهما على ضبط وتنظيم عملية البناء في المناطق الحضرية.

وتجسيد التعديلات المتلاحقة في مرحلة جديدة لإستراتيجية المشرع العمراني في الاستمرار في القضاء على فوضى البناء غير المشروع والتوسع بالبناء خارج المحيط العمراني تحت غفلة الإدارة وتفعيل عناصر المراقبة القبلية للبناء غير المشروع بالحصول على التراخيص من خلال عقود التعمير (رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، ورخصة الهدم وشهادات التعمير ،التقسيم والمطابقة) التي تعد قرارات إدارية بالمعنى الفني للقرار رغم اختلاف تسميتها ، وكل هذه القرارات الادارية من رخص وشهادات اثبت التطبيق العملي أن كثرة الوثائق الادارية والتقنية يحول دون اتمام اجراءات المطالبة بها أو تماطل الادارة وعدم البت في الطلبات يؤدي إلى تشجيع المواطنين على البناء دون رخصة أو البناء غير المطابق لها.

فبعد أن كانت سياسة التهيئة والتعمير هي بناء مدينة وفقا لمقاييس ومعايير التهيئة والتعمير في قانون 29/90 أخذت السياسة العمرانية في الجزائر منحى جديد حيث أصبح من أهم أهدافها القضاء على الفوضى العمرانية والاستيلاء غير المشروع على الأراضي وكذا حماية الطبيعة والمناطق الأثرية والسياحية ومنه التحول إلى التنمية المستدامة لحل مشاكل العمران والبيئة معا .

ورغم هذه الاهداف المسطرة في ظل تعديلات قانون التهيئة والتعمير إلا أنها لم تتحقق على ارض الواقع من الناحية الفعلية نتيجة التجاوزات التي لوحظت في مجال البناء وعدم اتمام انجاز البنايات أو ترك الورشات مفتوحة بعد إنهاء الاشغال مما أدى إلى تفعيل دور الرقابة الميدانية من خلال رقابة اللجنة الوطنية للرقابة التقنية للبناء

والوكالة الوطنية للتعمير كهيئة مستحدثة في مجال تحقيق أهداف التعمير في الجزائر ووضع استراتيجية الحد من البناءات الفوضوية ومراقبة التعمير في الجزائر، إلا أن الطابع المركزي لهذه الهيئة أحال دون تحقيق أهدافها المسطرة لها مما أدى إلى ظهور العديد من مخالفات تشريع التعمير من خلال جريمة البناء دون رخصة أو البناء المخالف لها .

مما أستوجب تعديل قانون التهيئة والتعمير وتوسيع من صلاحيات الجماعات المحلية في مجال مراقبة تطبيق قانون التعمير بالنسبة للرخص الممنوحة ، وتوسيع الرقابة الميدانية ولامركزيتها من خلال مرافقة الأعوان المؤهلين قانونيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي والإطلاع على أشغال البناء ومدى استجابتها للرخص الممنوحة لها و مدى تطبيق أحكام وقواعد التعمير .

ووسع القانون 05/04 والمرسوم التنفيذي 55/06 المعدل في 2009 من تشكيلة الأعوان المؤهلين قانونا بحيث تشمل تشكيلة لها صلاحيات الضبط الإداري من خلال ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي التعمير وتشكيلة مكملة لها ذات طابع تقني تشمل مهندسين معماريين وتقنيين مختصين في مجال التعمير والبناء بما يزيد من قدرة هذه الهيئة على المراقبة الفعلية لعملية البناء المطابق للقانون في وجود هؤلاء المختصين. ورتب القانون عن عمل الأعوان المؤهلين قانونا من خلال تحرير محاضر المعاينات إما مطابقة البناء أو هدمه، وهنا تظهر أهمية هاته الاجراءات في تطبيق احكام التعمير والبناء والحد من البناء الفوضوي اكثر اهمية من تجريم أعمال المخالفة لتشريع العمران التي وإن حققت جانب من الردع للمخالفين من خلال الغرامات المالية فهي لم تحقق الجزر اللازم للكف عن تلك الاعمال التي أثرت سلبا على المظهر الجمالي للمحيط العمراني للمدينة الجزائرية .

وأیضا نخلص من خلال تحليل كل نصوص التهيئة والتعمير في الجزائر وتعديلاتها المتلاحقة أن المشرع الجزائري بعد تعديلات 2004 آثر العقوبة الادارية التي تحقق أثرها الفوري بسبب المخالفة من خلال تحقيق المطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي فهي أكثر نجاعة في ميدان تفادي البناءات غير المشروعة و أفضل من العقوبة الجنائية التي

أبقى عليها بموجب نص المادة 77 من قانون 29/90 المعدل والمتمم التي تكون بالغرامة المالية أو العقوبة السالبة للحرية.

لنصل في الأخير أن قانون التهيئة والتعمير بكل تعديلاته المتلاحقة بجميع مراسيمه التنفيذية وتعديلاتها رغم ما وضع له المشرع من أهداف وخطط إلا أنه لم يحقق إلا الجزء البسيط منها لتنظيم عملية البناء في الجزائر خلال الوقت الراهن، مما يستوجب إعادة تنظيم قانون التهيئة والتعمير في الجزائر بما يستجيب للتطورات الحديثة، وينظم عملية البناء بشكل أفضل ووضع الآليات القانونية للتطبيق الصارم لأحكامه للحد من اشكالات البناء المخالف لأحكام التهيئة والتعمير لمواكبة الدول في التنظيم الجيد للمدينة الجزائرية بما يليق بالمخزون الحضاري والثقافي للجزائر.

وفي الأخير نخلص إلى أهم التوصيات وهي:

- لابد من إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر على غرار الترقية العقارية بما يستجيب للتغيرات الحديثة في مجال التهيئة والتعمير في اطار حماية البيئة والتنمية المستدامة مع واقع التوسع العمراني .
- التوحيد القانوني بين قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 55/06 المتعلق بتعيين الأعوان المؤهلين في التقصي عن مخالفات البناء وقانون مطابقة البناء و اتمام انجازها رقم 15/08 لأن هناك تكرار و تناقض للعديد من المواد القانونية المشتركة.
- لابد من تفعيل وتوسيع عمل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وإعادة تنظيمها القانوني باعتبارها سلطة ضبط في مجال البناء والتهيئة والتعمير، أما الوكالة الوطنية للتعمير فإنها اعتمدت كبنك للمعلومات والدراسات الإستشراافية لدراسة ومراقبة مدى تطبيق مخططات التهيئة والتعمير في أشغال البناء بما يتوافق مع نصوص التهيئة والتعمير في الجزائر لذا يوصى هي الأخرى بتفعيل دورها في

الرقابة باعتبارها من أهم الاجهزة المركزية والمحاولة من خلال أجهزتها التنفيذية معرفة النقائص في منظومة مخططات التعمير وتداركها وإيجاد الحلول المناسبة للقضاء على الفوضى التي يشهدها قطاع البناء في الجزائر.

- إعادة النظر في النص التجريمي لجريمة البناء دون رخصة والبناء غير المطابق لها من خلال تحديد الركن المادي للجريمة وكذا تشديد العقوبات المقررة له .
- تقرير عقوبة الغرامة التهديدية في حالة الأمر من السلطة الادارية بمطابقة البناء بعد محضر معاينة لبناء مخالف لرخص البناء عن كل يوم تأخير في عدم البدء في مطابقة البناء وفق رخصة البناء.

**تمت بعون الله وفضله**



الملاحق

قرار رقم: 2014/

### يتضمن رخصة بناء

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية مروانة .
- بمقتضى القانون رقم : 10/11 المؤرخ في: 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.
  - بمقتضى القانون رقم : 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري.
  - بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في: 1990/12/07 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28 الخاص بكيفيات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة، رخصة البناء، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة رخصة الهدم و تسليم ذلك.
  - بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم : 06 المؤرخة في : 2002/07/31 المحددة لكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية .
  - بناء على المحضر رقم : 03 المؤرخ في : 2013/07/02 للسيد والي ولاية باتنة خاص بتوزيع السكن الريفي .
  - بناء على قرار الإستفادة من إعانة الدولة في إطار البناء الريفي رقم : ..... بتاريخ : .....
  - بناء على ملف طلب رخصة البناء المقدم من طرف السيد: ..... بتاريخ: .....
  - المولود بتاريخ: ..... من اجل بناء مسكن ريفي بالمكان المسمى ..... - مروانة .

- بناء على رأي الموافقة رقم: 2014/.... الصادر عن قسمة التعمير و البناء - مروانة بتاريخ: .....

و المتضمن منح رخصة البناء للسيد: .....

### بقر

- المادة الاولى: تمنح رخصة البناء للسيد :.....من اجل بناء مسكن ريفي . بالمكان المسمى ..... - مروانة.
- المادة الثانية: تحدد مدة صلاحية رخصة البناء بـ: 36 شهرا ابتداء من تاريخ إمضاء هذا القرار الذي تسقط صلاحيته في حالة اذا لم يتم تنفيذ الإشغال في المدة المرخص بها.
- المادة الثالثة: تبلغ نسخة من هذا القرار إلى السادة:
- رئيس قسمة التعمير و البناء مروانة.
- المعني .

مروانة في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ولاية : باتنة

دائرة : مروانة

بلدية : مروانة

قرار رقم: 2014/

## يتضمن رخصة التجزئة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية مروانة،

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 07/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل والمتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28/05/1991 الخاص بكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التعمير، رخصة البناء، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة رخصة الهدم و تسليم ذلك.
- نظرا لملف رخصة التجزئة المقدم من طرف السيد: .....
- بتاريخ: .....

و المولود في : ..... من أجل تجزئة قطعة ارضية كائنة ..... بمروانة.

- نظرا لرأي بالموافقة رقم : ..... المؤرخ في : ..... الصادر عن مديرية التعمير والبناء لولاية

باتنة

المتعلق بمنح رخصة التجزئة للسيد : .....

### بقر

المادة الاولى تمنح رخصة تجزئة لقطعة ارضية الى قطعتين لفائدة السيد: .....

بحيث أن القطعتين موزعة كالتالي:

**القطعة الارضية A:** مساحتها تقدر ب: ..... م<sup>2</sup>.

**القطعة الارضية B:** مساحتها تقدر ب: ..... م<sup>2</sup>.

المساحة الإجمالية للعقار محل التجزئة : ..... م<sup>2</sup>.

المادة 02: تحدد مدة صلاحية رخصة التجزئة بـ: 12 شهرا ابتداء من تاريخ امضاء

القرار .

المادة 03: تبلغ نسخة من هذا القرار الى السيد: .....

- مديرية البناء والتعمير لولاية باتنة .

- المعني .

مروانة في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : باتنة

دائرة : مروانة

بلدية : مروانة

قرار رقم: 2014/

**يتضمن رخصة هدم**

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية مروانة،

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 07/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل والمتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28/05/1991 الخاص بكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التعمير، رخصة البناء، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة رخصة الهدم و تسليم ذلك.
- نظرا لملف رخصة الهدم المقدم من طرف السيد: ..... بتاريخ:.....
- و المولود في : ..... من أجل هدم العقار الايل للسقوط كائنة ..... - بمروانة.
- نظرا لرأي بالموافقة رقم : ..... المؤرخ في : ..... الصادر عن مديرية التعمير والبناء لولاية

باتنة

المتعلق بمنح رخصة الهدم للسيد : .....

**يقر**

المادة الاولى تمنح رخصة الهدم إلى السيد :.....

لهدم :..... كائنة ..... - بمروانة.

المادة 02: يبدأ القيام بأشغال الهدم بعد عشرين يوما من تاريخ الحصول على هذه الرخصة وبعد تصريح بفتح الورشة.

المادة 03: تبلغ نسخة من هذا القرار الى السيد:.....

- مديرية البناء والتعمير لولاية باتنة .

- المعني .

مروانة في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قرار رقم: 2014/

يتضمن شهادة تقسيم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية مروانة،

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 07/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل والمتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28/05/1991 الخاص بكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التعمير، رخصة البناء، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة رخصة الهدم و تسليم ذلك.
- نظرا لملف شهادة التقسيم المقدم من طرف السيد: ..... بتاريخ: .....
- و المولود في : ..... من أجل تقسيم ملكية عقارية مبنية كائنة ..... مروانة.
- نظرا لرأي بالموافقة رقم : ..... المؤرخ في : ..... الصادر عن مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة

المتعلق بمنح شهادة التقسيم للسيد : .....

بقر

المادة الاولى تمنح شهادة تقسيم ملكية عقارية مبنية الى اربع حصص لفائدة السيد .....

بحيث أن الحصص موزعة كالتالي:

**الحصة A:** مبنية مساحتها تقدر بـ: ..... م<sup>2</sup>.

**الحصة B:** مهينة للبناء مساحتها تقدر بـ: ..... م<sup>2</sup>.

**الحصة C:** مهينة للبناء مساحتها تقدر بـ : ..... م<sup>2</sup>

**الحصة D:** مهينة للبناء مساحتها تقدر بـ : ..... م<sup>2</sup>

المساحة الإجمالية للعقار المقسم : ..... م<sup>2</sup>.

المادة 02: تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بـ: 12 شهرا ابتداء من تاريخ امضاء القرار.

المادة 03: تبلغ نسخة من هذا القرار الى السيد: .....

- مديرية البناء والتعمير لولاية باتنة .

- المعني.

مروانة في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قرار رقم: /2014

يتضمن شهادة التعمير

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية مروانة،

- بمقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22/06/2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 07/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل والمتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28/05/1991 الخاص بكيفيات تحضير شهادة التعمير،
- رخصة التجزئة، شهادة التعمير، رخصة البناء، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة رخصة الهدم و تسليم ذلك.
- بناء على طلب شهادة التعمير المقدم يوم : ..... من طرف السيد(ة):.....
- بناء على موافقة السيد مدير التعمير و البناء بتاريخ :..... تحت رقم :.....
- بناء على موافقة السيد مدير مؤسسة سونلغاز بتاريخ :..... تحت رقم :.....
- بناء على موافقة السيد مدير الري بتاريخ :..... تحت رقم :.....
- بناء على موافقة السيد مدير السياحة بتاريخ :..... تحت رقم :.....
- بناء على موافقة السيد مدير الأشغال العمومية بتاريخ :..... تحت رقم :.....

بقر

المادة الاولى: تمنح شهادة التعمير : ..... قصد :.....

المادة الثانية : انظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الارضية كما يلي :

احترام قواعد التعمير العامة ،اعطاء نوعية عمرانية وهندسية جيدة وذلك للموقع الاستراتيجي للمشروع .  
دمج مساحات خضراء وكذا مواقف للسيارات بطريقة مدروسة مع ضرورة المصادقة المسبقة على مخطط الكتلة لدى مصالحنا قبل تقديم وخصة البناء. احترام مسافة الارتفاق للطريق الوطني رقم 05 وكذا انحرافه .  
ترك المساحة المخصصة لتهيئة مفترق الطرق للمدخج الغربي (انظر المخطط المرفق) على ان لا يكون المدهل إلا من جهة الطريق الوطني رقم 05 القديم وليس من الانحراف الجنوبي وهذا حسب تحفظات مديرة الأشغال العمومية في مراسلاتهم المذكورة أعلاه .

على صاحب المشروع تزويد المشروع بالمياه الصالحة للشرب بوسائله الخاصة حسب تحفظ مديرية الري في ارسالهم المذكور اعلاه

تقديم ملف خاخاص بالتهيئة من اجل دراسة الاخطار حسب تحفظ مديرية الحماية المدنية في ارسالهم المذكور اعلاه .

المادة الثالثة: خدمة القطعة الارضية لشبكات من الهياكل القاعدية : عدم المساس بالشبكات الباطنية إن وجدت.

المادة الرابعة : حددت مدة صلاحية هذه الشهادة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ :.....

سلمت هذه الشهادة للأدلاء بها عند الحاجة في حدود ما يسمح به القانون .

المادة الخامسة: تبلغ نسخة من هذا القرار الى السيد:..... مديرية البناء والتعمير لولاية باتنة .

مروانة في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ولاية: باتنة

دائرة: مروانة

بلدية: مروانة

قرار رقم: ...../2014

يتضمن منح شهادة المطابقة

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية مروانة .
- نظرا للقانون رقم : 10/11 المؤرخ في: 2011/06/22 المتعلق بالبلدية .
  - بمقتضى القانون رقم : 29/90 المؤرخ في: 1990/12/07 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28 الخاص بكيفيات تحضير شهادة التعمير
- رخصة التجزئة, رخصة البناء, شهادة التقسيم, شهادة المطابقة رخصة الهدم و تسليم ذلك خاصة المادة 33 إلى 53 منه.
- نظرا للقانون رقم : 15/08 المؤرخ في : 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
  - بناء على قرار رخصة البناء رقم .....بتاريخ.....الصادرة عن .....
  - بناء على محضر جمع الاراء للجنة المطابقة رقم:.....بتاريخ.....الصادرة عن .....
  - على المشروع الخاص ب:.....الكائن ب.....للسيد .....
  - التي اكدت في النهاية ان الاشغال المنجزة من طرف المعني مطابقة للمخططات وان تغيير يطرأ على المشروع تحت مسؤولية المعني ، وعليه تم تسليم شهادة المطابقة للمشروع المذكور اعلاه لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون والتنظيم المعمول به .

— نسخة مطابقة للقرار تبلغ لـ :

— السيد :.....

— قسمة التعمير والبناء لـ : مروانة.

حرر في مروانة : .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية: باتنة

مديرية التعمير والبناء

بلدية: مروانة

محضر رقم : ..... مؤرخ في .....

## محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير اشغال بدون رخصة بناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... والدقيقة .....  
نحن (الاسم واللقب والصفة)..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 29/90  
المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، قد  
قمنا بمراقبة اشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة اسفله حسب المعلومات الخاصة بها .

طبيعة الاشغال التي شرع فيها : .....

الكائنة بـ: ( العنوان ، الحي ، المدينة ).....

المخالف :.الاسم ..... واللقب .....

تاريخ ومكان الازدياد :.....

عنوان الاقامة :.....

تصريحات محتملة : .....

امضاء صاحب الاشغال أو ممثله

امضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ملاحظة : رفض الامضاء

للإعلام : ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي ، مدير التعمير والبناء



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية: باتنة

مديرية التعمير والبناء

بلدية: مروانة

محضر رقم : ..... مؤرخ في .....

**محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير  
اشغال غير مطابقة لأحكام رخصة بناء**

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... والدقيقة .....  
نحن (الاسم واللقب والصفة) ..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 29/90  
المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، قد  
قمنا بمراقبة اشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة اسفله حسب المعلومات الخاصة بها .

انطلاق في اشغال غير مطابقة لرخصة البناء رقم : ..... المسلمة يوم ..... من طرف .....

الكاتبة بـ: ( العنوان ، الحي ، المدينة ) .....  
المخالف :

الاسم ..... واللقب .....

تاريخ ومكان الازدياد : .....

عنوان الاقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

ارسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المحتص بمحكمة : .....

امضاء صاحب الاشغال أو ممثله

امضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ملاحظة : رفض الامضاء

للإعلام : ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي ، مدير التعمير والبناء

وزارة السكن والعمران

ولاية: باتنة

مديرية التعمير والبناء

بلدية: مروانة

محضر رقم : ..... مؤرخ في .....

## محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير اشغال بدون رخصة هدم

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... والدقيقة .....  
نحن (الاسم واللقب والصفة) ..... المؤهل بمقتضى القانون رقم 29/90  
المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، قد  
قمنا بمراقبة اشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة اسفله حسب المعلومات الخاصة بها .

طبيعة الاشغال التي شرع فيها : .....

الكائنة بـ: ( العنوان ، الحي ، المدينة ) .....

المخالف :

الاسم ..... واللقب .....

تاريخ ومكان الازدياد : .....

عنوان الاقامة : .....

تصريحات محتملة : .....

امضاء صاحب الاشغال او ممثله

امضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ملاحظة : رفض الامضاء

للإعلام : ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي ، مدير التعمير والبناء

## قائمة المراجع :

### أولا : المصادر :

• القرآن الكريم .

• الديساتير :

1-دستور 1976 المؤرخ في 07/07/1979.

2- دستور 1996 المؤرخ في 28/11/1996.

• الأوامر :

1-الأمر رقم 24/67 المؤرخ في 18/01/1967 المتضمن القانون البلدي،الجريدة الرسمية عدد6.

2-الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 48.

3-الأمر 156/66 المؤرخ في 08/06/1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 49 .

4-الأمر رقم 87/71 المؤرخ في 29/12/1971 المتعلق بإنشاء الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية عدد 04 مؤرخة في 14/01/1972.

5-الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالإحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19.

6-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني،الجريدة الرسمية عدد 78 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية عدد 44.

7-الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/02/2006، الجريدة الرسمية عدد 15.

• القوانين :

1- القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية عدد05.

2- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية عدد 49 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ 25/09/1996 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55.

- 3- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51.
- 4- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأحكام الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52.
- 5- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21.
- 6- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 5 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44.
- 7- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 05/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد 02.
- 8- القانون رقم 01/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد 08.
- 9- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11.
- 10- القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية عدد 43.
- 11- القانون رقم 12/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية عدد 52.
- 12- القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84 .
- 13- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الجريدة الرسمية رقم 15 .
- 14- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44.
- 15- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46.
- 16- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/04/2011 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14.

17- القانون رقم 08/13 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014،  
الجريدة الرسمية عدد 68 .

• المراسيم :

- 1- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية عدد 51.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 85/211 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء، والمرسوم رقم 85/212 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، الجريدة الرسمية عدد 34 .
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 86/205 الصادر بتاريخ 19/08/1986 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، الجريدة الرسمية عدد 34 وصدرت تطبيقا لهذا المرسوم المراسيم التنفيذية رقم 86/205 ، 86/206 ، 86/207 ، 86/208 ، 86/209 المؤرخة في 19/08/1986، الجريدة الرسمية عدد 34.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 90/78 المؤرخ في 27/02/1990 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 10.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06/03 المؤرخ في 7/01/2006، الجريدة الرسمية عدد 01، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09/307 المؤرخ في 22/09/2009، الجريدة الرسمية عدد 55.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10/09/2005،

- الجريدة الرسمية عدد 62، ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 2012/03/28 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 19.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26، المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 الصادر بتاريخ 2005/09/10، الجريدة الرسمية عدد 62، والمعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04، الجريدة الرسمية عدد 21.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته جريدة رسمية رقم 16 المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 338/91 المؤرخ في 28 سبتمبر 1991 جريدة رسمية رقم 45، المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 437/92 المؤرخ في 30 نوفمبر 1992 جريدة رسمية رقم 85 الملغى بموجب المرسوم رقم 377/13 المؤرخ في 2013/11/09، الجريدة الرسمية عدد 58.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 1991/07/14 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة للوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34، المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 314/95 المؤرخ في 1995/10/10، الجريدة الرسمية عدد 60.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 1995/10/14 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 61.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 90/2000 المؤرخ في 2000/04/24 المتضمن التنظيم الحراري في البناءات الجديدة، الجريدة الرسمية عدد 25.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006 /01/30 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06، المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 2009/10/22، الجريدة الرسمية عدد 61.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 119/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 27 المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12 المؤرخ في 19 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد 17.

- 15- المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 المتضمن إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق المطابقة البناءات و كفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد 27.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط و كفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 2009/08/30 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفيات مسكها، الجريدة الرسمية عدد 50.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61 .

• **القرارات والتعليقات :**

- 1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1997/01/15، الجريدة الرسمية عدد 34.
- 2- القرار المؤرخ في 2006/10/28 المحدد للجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 11.
- 3- التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة السكن والعمارة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها .

• **القوانين الأجنبية :**

- 1- القانون الفرنسي رقم 508/53 المؤرخ في 1953/05/23 والمرسوم رقم 766/54 المؤرخ في 1954/07/26 المتضمن قانون التعمير والسكن المعدل عدة مرات أهمها سنة 1972، حيث تم تقسيمه إلى قانون التعمير بموجب القانون رقم 1022/73 المؤرخ في 1973/11/8 والثاني قانون البناء والسكن بموجب المرسوم 621/78 المؤرخ في 1978/05/31.
- 2- القانون التونسي رقم 304-93 المؤرخ في 1993/02/1 المتضمن قانون تهيئة الأراضي القابلة للتعمير.
- 3- قانون البناء المصري رقم 2008/119 الصادر بتاريخ 2008/06/04 .

## ثانيا : المراجع باللغة العربية

### • الكتب العامة :

- 1- إسحاق إبراهيم منصور ، نظريتنا الحق والقانون ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2001.
- 2- بعلي محمد الصغير ، القانون الاداري ، دار العلوم ، عنابة، 2004.
- 3- بن هادية علي و البليش بلحسن ، القاموس الجديد، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر، 1991.
- 4- بوشنافة جمال ، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
- 5- بوعبد الله رمضان ، أحكام الوكالة في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 6- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 7- دوار جميلة ، أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، دار قرطبة ، الجزائر، 2010.
- 8- رحمانى الشريف ، الجزائر غدا وضعية التراب الوطني، ملفات التهيئة العمرانية ، وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية، دون سنة الطبع .
- 9- سلطاني عبد العظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2010.
- 10- شامة سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2002.
- 11- صبري فارس الهيبي ، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية ،الأردن، 2009.
- 12- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، حق الملكية،المجلد 8، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان ، 2000.
- 13- عبد الفتاح خالد ، التعليق على قانون المياني ، دار الكتب القانونية ، مصر ، 2007.
- 14- عوابدي عمار ، القانون الاداري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000.
- 15- فرج رضا ، شرح قانون العقوبات الجزائري، الكتاب الأول قانون العقوبات القسم العام ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، الجزائر، 1976.
- 16- وناس علي ، النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالشهر العقاري ، دار هومة ، الجزائر، 2008.

### • الكتب المتخصصة :

- 1- التجاني بشير ، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000.
- 2- عايدة ديرم ، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة ، باتنة، 2011.



3- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر ، القاهرة ، الطبعة الأولى، 2005.

4- مغبغب نعيم ، عقود البناء والأشغال العامة والخاصة، الطبعة الثالثة، دون دار نشر، 2001.

5- منصورى نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

### • الرسائل الجامعية :

1- أبرباش زهرة ، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق (فرع الإدارة والمالية)، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010/2011 .

2- بلمختار سعاد ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء ، ماجستير في الحقوق، تخصص العقود والمسؤولية ، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان ، 2008/2009.

3- بن عزة الصادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2011/2012.

4- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع إدارة -ومالية ، جامعة الجزائر، دون سنة نشر .

5- حماني ساجية ، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007/2008.

6- خوادجية سميحة حنان ، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007/2008.

7- زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2013،

8- سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2011.

9- شرفي حسان ، الأملك الوطنية الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، بن عكنون، الجزائر ، 2006 .

10- شريدي ياسمين، الرقابة الادارية في مجال التعمير والبناء ، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال ، جامعة يوسف بن خدة، بن عكنون، الجزائر، 2007/2008.

11- عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2010.

- 12- عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر ، 2006/2005.
- 13- عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، ماجستير حقوق، تخصص قانون جنائي، جامعة الجزائر، 2001/2000.
- 14- غربي ابراهيم ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري ، جامعة الجزائر 1 (يوسف بن خدة) ، 2012/2011.
- 15- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عام ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2012/2011.
- 16- محمد الأمين كمال ، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير -رخصة البناء نموذجاً- مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2012/2011.
- 17- مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائري-حالة مدينة ورقلة- مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2012/2011.
- 18- مدوري زايدي ، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص مسؤولية مدنية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2011.
- 19- معبد سفيان ، اشكالية توازن الشبكة العمرانية بولاية سطيف ، مذكرة ماجستير في الجغرافيا، تخصص مدن وإقليم ، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا ، الجزائر، 2013.
- 20- مقلاتي منى، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2009/2008.

#### • المجلات والدوريات :

- 1- أجعون أحمد ، الدليل القانوني والقضائي للتعمير والبناء، ج 1، منشورات مجلة الحقوق، العدد الخامس، المغرب، مارس 2013.
- 2- بن عبد الله عادل ، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها ، مداخلة بالملتقى الدولي: دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية المنعقد يومي 03 و04 ماي 2009، منشورة بمجلة مخبر الاجتهاد القضائي ، الصادرة عن جامعة محمد خيضر، العدد 06 ، افريل 2010
- 3- بن نجاعي نوال ريمة ، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير) ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، 17 و 18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ،سبتمبر 2013.

- 4- بوشلوش عبد الغني ، القانون 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني : إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر، بسكرة ، سبتمبر 2013.
- 5- بوضياف عمار ، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم ، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون ، دون دار نشر ، العدد الثالث، جانفي 2013.
- 6- بوطريكي الميلود ، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي ، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون ، صادرة عن جامعة محمد الأول، وجدة ، المملكة المغربية ، دون سنة طبع.
- 7- حبة عفاف ، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران ، مجلة المفكر الصادرة عن قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 06، ديسمبر 2010.
- 8- حوحو رمزي ، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد الرابع ، صادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009.
- 9- دوار جميلة ، البنائات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني : إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013 ،جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013 .
- 10- زردوم صورية ، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات بالعدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري 2013 ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، سبتمبر 2013.
- 11- شايب عائشة وخلف الله بوجمعة ، مخطط شغل الاراضي والتنمية المستدامة الخارجية ، مجلة العمران والتقنيات الحضرية ، الجزائر ، العدد الأول، 2009.
- 12- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005.
- 13- عزري الزين ، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد الثالث ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008.

- 14- عزري الزين ، دور الجماعات المحلية في مجال اتهيئة والتعمير ، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس ، صادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2009.
- 15- عمر الشريف أسيا ، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير ، مجلة جامعة يحي فارس المدية، دون سنة طبع.
- 16- لعويجي عبد الله ، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، سبتمبر 2013.
- 17- مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية، دون بلد النشر، نوفمبر 2007.
- 18- مجلة قضائية : قرار المحكمة العليا رقم 179545 الصادر بتاريخ 1998/08/23 فهرس رقم 32 ،المجلة القضائية العدد 01، 1998 .

#### • الملتقيات :

- 1- اقلولي أولاد رابح صافية ، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، مداخلة بالملتقى الوطني: الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012.
- 2- عليان بوزيان " النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11 "، مداخلة بالملتقى الوطني: الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012 .
- 3- فائق جمعة المنديل، " سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية مقدم بالمؤتمر الإقليمي " المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية "، من 14 إلى 17 جانفي 2008 ، المملكة الأردنية الهاشمية، 2008.
- 4- لعماري وليد و بن بوعزيز أسيا، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ودورها في الاستثمار العقاري، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني: الاستثمار العقاري في الجزائر، يومي 23 و 24 فيفري 2014، جامعة الواد.
- 5- لعويجي عبد الله ، دور الجماعات المحلية في إعداد مخططات التهيئة و التعمير ، مداخلة مقدمة بالملتقى الوطني: تسيير الجماعات المحلية الواقع و التحديات ( دراسة بعض التجارب الدولية )، جامعة سعد دحلب، يومي 17-18 ماي 2010 ، البلدية، 2010 .

## • المواقع الإلكترونية :

1- موقع الأمم المتحدة :

<http://www.un.org/ar/documents/udhr>

2- الإدريسي الحسني، مفهوم البناء على ضوء قانون التعمير، مقال نشر بالموقع الإلكتروني الوطن الآن:

<http://www.alwatan-press.info>

3- مقال : سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر منشور بالموقع الإلكتروني ستار الجيريا :

<http://www.staralgeria.net/t7163-topic>

4- مقال " سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر" مقال منشور بالموقع الإلكتروني :

<http://www.loredz.com>

5- مقال بعنوان " التهيئة العمرانية بالجزائر" منشور بالموقع الإلكتروني:

<http://www.dzosb.com/t6801-topic>

6- موقع المواطن :

<http://www.elmouwatin.dz/>

7- الموقع مدونة العمران في الجزائر :

<http://digiurbs.blogspot.com/2013/08/blog-post.html>:

8- مصطلحات عمرانية موقع منتدى المهندس:

<http://www.ingdz.com/vb/showthread.php?t=18448>:

9- مقال سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر منشور على الموقع الإلكتروني :

<http://www.startimes.com/?t=9448347>

10- مقال : رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها " منشور بالموقع الإلكتروني منتدى الأوراس

القانوني: [sciencesjuridiques.ahlamontada.net/t1216-topic](http://sciencesjuridiques.ahlamontada.net/t1216-topic)

11- مقال: رخصة رئيس البلدية تعوض رخصة البناء المنشور بموقع الخبر :

<http://www.elkhabar.com/ar/watan/357432.html>

12- مقال : مهام جديدة في مجال المراقبة التقنية تسند لمجمع المراقبة التقنية للبناء -الرئيس

المدير العام - منشور بالموقع الإلكتروني:

<http://ar.algerie360.com>

13- مقال : المفتشية العامة للتعمير والسكن ، منشور بموقع جريدتي الإلكتروني :

<http://djaridati.com/ar/index.php>

14- مقال : الجلسات الأولى للتعمير ثلاث هيئات لتعزيز الرقابة في البناء، مقال منشور بالموقع

الإلكتروني:

15- مقال : مديرية التعمير تطالب بمراجعة المرسوم 176/91 بعد 15 ألف مخالفة وهدم 687  
بناية في 2013، منشور بالموقع الالكتروني :

• المراجع باللغة الفرنسية :

• Livres :

- 1- ADJA Djillali, DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, Berti édition ,Alger, 2007.
- 2- AOUIJ-MARAD Amel, Précis de Droit de L'urbanisme, imprimerie officielle de la république tunisienne, 2002.
- 3- AUBY Jean-Bernard, PERINET-MARQUET Hugues et NOGUELLOU Rozen , Droit de l'urbanisme et de la construction, 8<sup>e</sup> éd, Edition Montchrestien, paris, 2008.
- 4- CHAPUISSAT Jerome, le droit de l'urbanisme que sais- je , PUF, Paris, 1991.
- 5- DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, 3<sup>e</sup> éd, Gualino éditeur, EJA, Paris, 2006.
- 6- GERARD Patrick, Pratique du droit de l'urbanisme, 5<sup>e</sup> éd, EYROLLES, Paris, 2007
- 7- HAUMONT Francis, L'urbanisme: région wallonne, edition Larcier, belgique, 1996.
- 8- JACQUOT Henri, Certificat d'urbanisme, Dalloz, Paris, 1996,
- 9- JACQUOT Henri , PRIET François, Droit de l'urbanisme, 3<sup>e</sup> éd, dalloz, paris, 1998.
- 10- KAMAL-CHAOUI Lamia et PLOUIN Marissa, Villes et Croissance Verte, Editions OCDE, Paris, 2012.
- 11- LARROUY-CASTERA Xavier et OURLIAC Jean-Paul, Risques et urbanisme, Editions Le moniteur, paris, 2004.
- 12- LEFEBVRE François, Aménagement Du Territoire, L'harmattan, paris, 2004.
- 13- RICARD Michel, Le Permis de Construire ,éditions Moniteur. paris, 2002.
- 14- SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, droit de la constuction, éditions dalloz , paris, 3<sup>eme</sup> édition, 1991.

15- SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne ,droit de la construction, mémentos dalloz , parisII , 6<sup>e</sup>édition, 2001.

16- SOLER-COUTEAUX Pierre, Droit de l'urbanisme, 3<sup>e</sup> éd, Dalloz, Paris, 2000.

- **Reuves :**

17- ABBADIE Mona et HADJIEDJ Ali, Quelle Politique Urbaine Pour la Capitale ? revue courrier du savoir. Biskra.N06.juin2005

18- AUBY Jean-Bernard, Le contentieux de l'urbanisme, Revue française de droit administratif , n°1,1995,

19- HATTAB .S et ZIANE .M,le coefficient D'occupation Des Sols COS et La promotion Des Techniques Modernes De La Gestion urbaine, revue courrier du savoir. Biskra, N06, juin 2005.

- **Sites Web :**

1- Article : LA RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR  
: <http://www.doc-etudiant.fr/Droit/Immobilier/Cours-La-responsabilite-du-constructeur-26816.html> .

2-Article Tout savoir sur les servitudes a site web:  
<https://sites.google.com/site/toutsavoirusurlesservitudes/home/les-articles-du-code-civil-relatifs-aux-servitudes> .

3-Article : Mesures de contrôle et pouvoirs de police du maire a web site:  
<http://www.mementodumaire.net/responsabilites-du-maire-2/r3-mesures-de-contrôle-et-pouvoirs-de-police-du-maire>.

# الفهرس

|    |   |
|----|---|
| أ  | مقدمة:  |
| 08 | الباب الأول : ماهية إستراتيجية البناء في التشريع الجزائري                             |
| 10 | الفصل الاول : عملية البناء في التشريع الجزائري  |
| 13 | المبحث الأول : تحديد مضمون حق البناء ضمن عناصر حق الملكية في التشريع الجزائري         |
| 13 | المطلب الأول: مفهوم حق الملكية في التشريع الجزائري                                    |
| 14 | الفرع الأول : تعريف حق الملكية  |
| 15 | الفرع الثاني:عناصر حق الملكية   |
| 18 | الفرع الثالث:خصائص حق الملكية   |
| 20 | المطلب الثاني: مفهوم عملية البناء في التشريع الجزائري                                 |
| 21 | الفرع الأول : تعريف البناء في التشريع الجزائري  |
| 28 | الفرع الثاني: أشكال البناء وأنواعه في التشريع الجزائري                                |
| 32 | المبحث الثاني :الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء                                 |
| 33 | المطلب الأول : القيود الواردة على عاتق الباني   |
| 33 | الفرع الأول : عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي                                      |
| 34 | الفرع الثاني : أن لا يكون البناء المراد انجازه في معرض للأخطار                        |
|    | الفرع الثالث :عدم المساس بالبيئة و بالمعالم الاثرية والثقافية والسياحية وضرورة احترام |
| 35 | القواعد الدنيا للتهيئة  |
| 41 | المطلب الثاني : ضوابط عملية البناء المتعلقة بموقع البناءات                            |
| 42 | الفرع الاول : ارتفاعات التعمير المقيدة للباني   |
| 45 | الفرع الثاني: ارتفاعات عدم البناء   |
| 49 | الفصل الثاني : التنظيم القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري                     |
| 51 | المبحث الأول: تطور المنظومة التشريعية للتهيئة والتعمير في الجزائر                     |
| 52 | المطلب الاول : التطور التشريعي لقواعد التهيئة والتعمير من الاستقلال لغاية 1990        |
| 53 | الفرع الاول: مرحلة التوازن الجهوي بين 1962 إلى غاية 1978                              |
| 56 | الفرع الثاني: مرحلة سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر بين 1978 و 1990                 |
| 61 | المطلب الثاني: المرحلة الجديدة لسياسة التهيئة والتعمير في الجزائر                     |
| 62 | الفرع الأول : واقع التهيئة والتعمير من 1990 إلى 2004                                  |



|           |  |
|-----------|--|
| 66.....   | الفرع الثاني: واقع التهيئة والتعمير في ظل التعديلات المستحدثة (2004-2014)            |
| 70.....   | الفرع الثالث: خصائص قواعد التهيئة والتعمير والقوانين المكملة له                      |
| 72.....   | المبحث الثاني : تنظيم البناء في اطار ادوات التهيئة والتعمير                          |
| 74.....   | المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU                                 |
| 75.....   | الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU                            |
| 78.....   | الفرع الثاني: استراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU في تنظيم عملية البناء |
| 85.....   | الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU واجراءات المصادقة عليه     |
| 104.....  | المطلب الثاني : مخطط شغل الاراضي POS   |
| 105.....  | الفرع الاول : تعريف مخطط شغل الاراضي POS   |
| 107.....  | الفرع الثاني : استراتيجية مخطط شغل الاراضي POS في تنظيم عملية البناء                 |
| 109.....  | الفرع الثالث : محتوى واجراءات اعداد مخطط شغل الاراضي POS                             |
| 127 ..... | الباب الثاني : تنظيم البناء في إطار الرخص و الشهادات العمرانية                       |
| 129.....  | الفصل الاول : الرخص العمرانية في قانون التهيئة والتعمير                              |
| 131.....  | المبحث الاول: النظام القانوني لرخصة البناء   |
| 132.....  | المطلب الاول : مفهوم رخصة البناء   |
| 133.....  | الفرع الاول : التطور القانوني لأحكام رخصة البناء                                     |
| 135.....  | الفرع الثاني :تعريف رخصة البناء  |
| 141.....  | الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء   |
| 150.....  | المطلب الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري                         |
| 150.....  | الفرع الأول : تقديم طلب رخصة البناء  |
| 164.....  | الفرع الثاني : دراسة ملف رخصة البناء والبت فيه                                       |
| 169.....  | الفرع الثالث : مضمون قرار منح رخصة البناء  |
| 176.....  | المبحث الثاني: النظام القانوني لرخصة التجزئة للأراضي المعدة للبناء                   |
| 177.....  | المطلب الأول : مفهوم رخصة التجزئة  |
| 177.....  | الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة   |
| 181.....  | الفرع الثاني : اهمية رخصة التجزئة في عملية البناء                                    |
| 183.....  | الفرع الثالث :النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة  |
| 184.....  | المطلب الثاني: اجراءات تسليم رخصة التجزئة في التشريع الجزائري                        |
| 185.....  | الفرع الأول : تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة                                      |

- 189.....الفرع الثاني : التحقيق في طلب رخصة التجزئة والبيت فيه من الجهات المختصة.
- 198.....المبحث الثالث : النظام القانوني لرخصة الهدم
- 199.....المطلب الأول :مفهوم رخصة الهدم
- 200.....الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.
- 202.....الفرع الثاني : نطاق تطبيق رخصة الهدم.
- 203.....المطلب الثاني : اجراءات تسليم رخصة الهدم وفق قانون التهيئة والتعمير
- 204.....الفرع الأول : شروط طلب رخصة الهدم
- 205.....الفرع الثاني: إجراءات دراسة طلب رخصة الهدم والبيت فيه
- 207.....الفرع الثالث : مضمون قرار رخصة الهدم
- 211 .....الفصل الثاني : شهادات التهيئة والتعمير في التشريع العمراني الجزائري
- 212.....المبحث الأول: النظام القانوني لشهادة التقسيم.
- 212.....المطلب الأول : مفهوم شهادة التقسيم
- 213.....الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم
- 214.....الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم.
- 215.....المطلب الثاني : اجراءات تسليم شهادة التقسيم
- 216.....الفرع الأول : شروط منح شهادة التقسيم.
- 217.....الفرع الثاني : اجراءات منح شهادة التقسيم
- 220.....المبحث الثاني: النظام القانوني لشهادة التعمير
- 221.....المطلب الأول : مفهوم شهادة التعمير
- 221.....الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير
- 223.....الفرع الثاني :الطبيعة القانونية لشهادة التعمير
- 223.....المطلب الثاني : إجراءات منح شهادة التعمير
- 224.....الفرع الأول : شروط طلب شهادة التعمير
- 226.....الفرع الثاني : اجراءات دراسة طلب شهادة التعمير
- 228.....المبحث الثالث : النظام القانوني لشهادة المطابقة.
- 229.....المطلب الأول : مفهوم شهادة مطابقة البناءات
- 229.....الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة
- 231.....الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة.
- 233.....المطلب الثاني: اجراءات منح شهادة المطابقة

- 234..... الفرع الأول : شروط منح شهادة المطابقة
- 235..... الفرع الثاني : كيفية اجراء المطابقة
- 243** ..... الباب الثالث : مراقبة عمليات البناء و مخالفتها
- 244..... الفصل الاول : الاجهزة المختصة في الرقابة على أعمال البناء
- 246..... المبحث الأول : لجان مراقبة عقود التعمير .
- 247..... المطلب الأول : تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير
- 248..... الفرع الأول : اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير
- 250..... الفرع الثاني: اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير
- 251..... الفرع الثالث: اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير
- 253..... المطلب الثاني: مهام لجان مراقبة عقود التعمير
- 253..... الفرع الاول : دراسة طلبات عقود التعمير
- 255..... الفرع الثاني : الاشراف على مراقبة عقود التعمير
- 257..... المبحث الثاني : هيئات المراقبة التقنية لعملية البناء
- 258..... المطلب الأول: الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
- 259..... الفرع الأول : نشأة الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
- 261..... الفرع الثاني : مهام الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
- 265..... المطلب الثاني : الوكالة الوطنية للتعمير
- 265..... الفرع الأول : انشاء الوكالة الوطنية للتعمير
- 267..... الفرع الثاني : مهام الوكالة الوطنية للتعمير
- 269..... الفصل الثاني : مراقبة اشغال البناء المخالفة للتشريع العمراني الجزائري
- 270..... المبحث الأول : جرائم التعمير والعقوبات المقررة لها
- 271..... المطلب الأول : النظام القانوني لجريمة البناء دون رخصة
- 272..... الفرع الأول : اركان جريمة البناء دون رخصة
- 276..... الفرع الثاني:العقوبات المقررة لجريمة البناء دون رخصة
- 278..... المطلب الثاني : النظام القانوني لجريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء
- 279..... الفرع الأول : اركان جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء
- 282..... الفرع الثاني:العقوبات المقررة لجريمة عدم مطابقة البناء للرخصة
- 285..... المبحث الثاني:المعاينة والمتابعة القضائية لمخالفات تشريع العمران
- 287..... المطلب الأول : النظام القانوني للاعوان المؤهلين قانونا لمراقبة اشغال التعمير والبناء

|          |   |
|----------|---|
| 287..... | الفرع الأول : تشكيلة الاعوان المؤهلين قانونا لمراقبة اشغال التعمير والبناء                |
| 294..... | الفرع الثاني : الحماية القانونية المقررة للاعوان المؤهلين قانونا                          |
| 297..... | المطلب الثاني : مهام الاعوان المؤهلين في مجال مراقبة اشغال التعمير والبناء                |
| 298..... | الفرع الأول : الزيارة الميدانية لورشات اشغال البناءات في طور الانجاز                      |
| 304..... | الفرع الثاني : تحرير محاضر المخالفات المرتكبة في مجال البناء والتعمير                     |
| 311..... | المطلب الثالث : التدابير والعقوبات المقررة للبناءات المخالفة لتشريع العمران               |
| 311..... | الفرع الأول : العقوبات الادارية المقررة قانونا لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير            |
| 319..... | الفرع الثاني : العقوبات الجزائية و المدنية المقررة قانونا لمخالفات تشريع التهيئة والتعمير |
| 327..... | الخاتمة   |
| 332..... | الملاحق   |
| 342..... | قائمة المراجع   |

- **الكلمات المفتاحية :** الاستراتيجية ، حق البناء ، التهيئة والتعمير ، العمران ، الرخص العمرانية ، شهادات التهيئة والتعمير .

### • الملخص بالعربية

يعتبر الحق في البناء أحد أهم أوجه ممارسة حق الملكية اقر المشرع الجزائري استراتيجية تفعيله وممارسته ضمن الاطر القانونية لتحقيق اهدافه المسطرة في قانون التهيئة والتعمير 29/90 والمراسيم التطبيقية له.

وذلك من خلال تحديد طرق تنظيم عملية البناء ورسم حدود ممارسة هذا البناء ضمن مخططات التهيئة والتعمير، وتقبيد هذا الحق بضرورة الحصول على الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير لتحقيق اهداف البناء القانوني الصحيح ضمن احكام قانون التهيئة والتعمير.

وضبط المشرع الجزائري تنفيذ هذه الاستراتيجية من خلال الهيئات المختصة بمراقبة عملية البناء منذ بدايتها لغاية انتهائها وترتيب عقوبات ادارية وجزائية ومدنية على مخالفة قواعد العمران تصل لدرجة الهدم والمطالبة بالتعويض والحبس ، وهذا في اطار تفعيل دور قانون التهيئة والتعمير في مواكبة التطورات المتلاحقة في ميدان العمران.

- **Les Mots Clés :** La stratégie , Le droit à la construction , L'aménagement et l'urbanisme , Les autorisations urbaines, les certificats d'aménagement et d'urbanisme.
- **Le Résumé**

Le droit à la construction est l'un des aspects les plus importants de l'exercice du droit de propriété approuvé que le législateur algérien ait reconnu la stratégie de mise en application et de pratique dans les cadres juridiques pour atteindre ses objectifs prévus dans la loi 90/29 portant aménagement et urbanisme ainsi que les décisions prises pour son application.

Et ce, en identifiant les méthodes d'organisation du processus de construction et en procédant à la délimitation de l'exercice de ce droit dans le cadre des schémas d'aménagement et d'urbanisme, et de restreindre ce droit avec l'obligation d'obtenir les autorisation urbaines et les certificats d'aménagement et d'urbanisme afin de réaliser les objectifs de la construction légale valide suivant les dispositions de la loi de l'aménagement et de l'urbanisme.

Le législateur algérien a ajusté la mise en œuvre de cette stratégie par les instances compétentes de surveillance du processus de construction depuis son commencement jusqu'à son achèvement, l'organisation de sanctions administratives, pénales et civile quant à la violation des règles de l'urbanisation allant jusqu'à la démolition, la réclamation d'indemnisation et la prison et ce, dans le cadre de la mise en œuvre du rôle de la loi de l'aménagement et de l'urbanisme en étant à jour avec les développements successifs dans le domaine de l'urbanisme.