

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييرج

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



# آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص قانون التهيئة والتعمير

تحت إشراف الدكتورة:

بلقمري ناهد

من إعداد الطالبين:

قبايلي يعقوب

أجعود عادل

## لجنة المناقشة

عياش حمزة.....أستاذ محاضر ب.....رئيسا

بلقمري ناهد.....أستاذ مساعد ب.....مشرفا

طاجين نسيمة.....أستاذ مساعد أ.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2019 - 2020

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" والله جعل لكم من بيوتكم سكنا وجعل لكم من  
جلود الأنعام بيوتا تستخفونها يوم ظعنكم ويوم  
إقامتكم ومن أصوافها وأوبارها وأشعارها أثاثا  
ومتاعا الى حين ."

سورة النحل الآية : 80

## شكر وتقدير

مصدقاً لقول سيد الخلق محمد صلى الله عليه وسلم "من لا يشكر الناس لا يشكر الله".

الحمد لله عزوجل الذي أعاننا ووفقنا على إنجاز هذه المذكرة.

كما أتوجه بجزيل الشكر وجميل العرفان وسمو الامتتان للأستاذة الفاضلة "بلقمري ناهد" لإشرافها على هذه المذكرة، وأشكرها على ما قدمت لي من نصائح وتوجيهات وملاحظات قيمة طيلة مدة إنجاز هذا البحث.

وأشكر جميع الأساتذة الذين بذلو كل الجهود في سبيل مساعدتي على اكتساب العلم والمعرفة وطبعاً أعضاء اللجنة المناقشة الأساتذة الأفاضل الذين شرفونا بقبولهم لمناقشة هذا العمل.

وكل الاحترام والتقدير لجميع أساتذة كلية الحقوق

وجميع من كان لنا عوناً ولو بكلمة تشجيع.

## الإهداء

مرت قاطرة البحث بالكثير من العوائق، ومع ذلك حاولت ونجحت في تخطيها بثبات بفضل الله ومنه، فبقى من يسيطر على أذهاننا في كل مسلك نسلكه، فينبغي ذكر كل من دعمنا للنجاح الذي لا يأتي من العدم.

أهدي هذا العمل، أهدي ثمرة جهدي:

إلى صاحب السيرة العطرة والفكر المستنير "والدي الحبيب" أكرم الله مثواه وجعل الجنة مستقره، إلى من وضعتني على طريق الحياة وجعلتني ربط الجأش "أمي الغالية" طيب الله ثراها وأنار مرقدها.

إلى من كانت بمثابة العضد والسند لي ودعما في كل كبيرة وصغيرة أختي الغالية "إيمان".

إلى إخواني : "محمد، سيف الدين، زين الدين، عبد الله" وهم من كان لهم بالغ الأثر في تخطي الكثير من العقبات والصعاب.

إلى أصدقائي الذين أشهد لهم نعم الرفقاء في جميع الأمور.

ولا ينبغي أن أغفل عن ذكر أساتذتي الكرام ممن كان لهم الدور الأكبر في مساندي ومدي بالمعلومات القيمة.

إلى كل من لم يتوانى عن مد يد العون لي من أقرباء وأحباء داعيا المولى عز وجل أن يطيل في أعمارهم ويرزقهم بالخيرات.

قبايلي يعقوب

## الإهداء

إلى روح رمز الصبر والتفاني والإقتدار إلى من أحمل إسمه بإقتدار

والذي العزيز تغمده الله برحمته وعفوه

إلى حضن الأمان أُمي الغالية أطال الله في عمرها

إلى رفيقة دربي .. إلى نصفي الآخر

إلى من كانت دافعي لإتمام الدراسة في هذا السن دون كلل أو ملل

إلى زوجتي الغالية

أُملي في هذه الدنيا .. بناتي العزيزات الغاليات

أريج رتاج والمدللة الصغيرة إبتهاال

إلى سندي الدائم ورمز المحبة والتكافل والعطاء

إلى إخوتي وأخواتي دون استثناء

إليهم جميع أهدى هذا العمل .

أجود عادل

## قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ج ر: الجريدة الرسمية.

ج ج د ش: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ص: الصفحة.

ط: الطبعة.

ج: الجزء.

د ط: دون طبعة.

د س: دون سنة

د س ن: دون سنة نشر.

ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

م و ت إ: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

ثانياً: باللغة الأجنبية

**PAW:** Plan d'Aménagement de Wilaya.

**PDAU:** Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

**POS:** Plan d'Occupation des Sols.

**SDAAM:** Schéma Directeur d'Aménagement des Aires Métropolitaines.

**SNAT:** Schéma National d'Aménagement du Territoire.

**SRAT:** Schéma Régional d'Aménagement du Territoire.

## ملخص:

يعد الحق في النشاط العمراني، المتمثل أساسا في عملية البناء، من أحد مظاهر ممارسة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى.

وفي مقابل هذا الحق، يوجد ما يعرف بالنظام العام في مجال التهيئة والتعمير، الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكينة العامة والأمن العام، بالإضافة إلى المظهر الجمالي للمدينة.

ومن أجل التوفيق بين الحق في النشاط العمراني، والمحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، لا بد من تفعيل جميع النصوص التي تدخل في إطار التهيئة والتعمير وتكريسها من الناحية العملية، انطلاقا من الإدارة باعتبارها سلطة للضبط الإداري للمحافظة على النظام العام، وصولا إلى الجهات القضائية لفض النزاعات التي قد تثور في هذا المجال باعتباره حامي الحقوق.

**كلمات مفتاحية:** النشاط العمراني، عمليات البناء، النظام العام، سلطة الضبط الإداري، القضاء.

## Résumé :

Le droit à l'activité urbaine et qui consiste principalement en la construction, est considéré comme l'un des phénomènes d'exercice du droit de propriété foncière et des autres droits réels.

En contre partie, il existe ce qu'on appelle « ordre général » dans le domaine de la structuration et de l'urbanisme, qui vise à préserver la santé publique, l'ordre général dans la sécurité, en plus de l'aspect esthétique de la ville.

Afin de concilier le droit à l'activité urbaine et la préservation de l'ordre général dans le domaine de la structuration et urbanisation, il est nécessaire d'actualiser l'ensemble des textes entrant dans le cadre de la structuration et l'urbanisation et de faire usage de leur côté opérationnel en commençant par l'administration en la considérant telle une notoriété de contrôle administratif, visant à préserver l'ordre général et allant vers les juridictions afin de résoudre les conflits qui peuvent naître dans ce domaine.

**Mots clés :** l'activité urbaine, la construction, l'ordre général, l'administration, les juridictions.

# مقدمة



يعتبر التعمير فنا من الفنون قبل أن يكون علما، وسياسة من السياسات قبل أن يكون قانونا، وهو بهذا المعنى قابل للتطبيق على كل المجتمعات البشرية حتى تلك التي تقل منها أهمية. لأنه من غير الممكن لأي مجتمع بشري أن ينهض ويتطور ويستمر إلا بتوفر نظام عام يحقق شروط الأمن والسلامة والصحة والطمأنينة، وضوابط تقيه من كل اعتداء على أمواله وعرضه، وهو في حاجة أيضا إلى تدابير السلامة التي تقيه من الحوادث الطبيعية والبشرية كالفيضانات والزلازل وحوادث السير، والانهيارات الناتجة عن قدم المباني وإهمال صيانتها.

وزيادة على ذلك، لابد من اتخاذ تدابير وقائية تكفل للمجتمع صحة سليمة. وعلى هذا الأساس كان لزاما، فرض آليات مصدرها القانون، سعيا للوصول إلى تنسيق أساسه الحضارة العمرانية، ذلك أن ضبط سياسة التعمير من خلال التوسع في المجتمعات السكانية، أو إنشاء المدن الجديدة، يكون وفقا لإجراءات وتقنيات وأطر قانونية، تسهر عليها الجهات الإدارية كآليات لتطبيق قواعد التعمير على اختلافها، ذلك أن دور الإدارة في هذا النطاق هو دور فعال، وقد أولى المشرع الجزائري لمجال التعمير أهمية بالغة، خصوصا فيما يتعلق بدور الجهات الإدارية على المستوى الوطني والمحلي، بداية من إعداد مخططات التهيئة والتعمير، مرورا بمنح الرخص وصولا إلى منح الشهادات.

ومن جهة أخرى تكون للإدارة صلاحيات واسعة لإقامة النظام العام وهو ما يجعل الإنسان وحقوقه وحرياته العامة في مركز ضعيف في مواجهتها الأمر الذي يستدعي تدخل آلية رقابية أخرى لردع كل انتهاك للحقوق والحرريات العامة، ويكون ذلك عن طريق ما يسمى بالرقابة القضائية سواء كان قضاء عاديا أو كان قضاء إداريا، والهدف منها المحافظة على مبدأ المشروعية وضمان توطيده، حتى تكون سيادة القانون فوق كل اعتبار.

وإن دور الإدارة والقضاء في مجال التعمير من خلال الآليات القانونية الممنوحة لها إنما هو لأجل ضمان استعمال راشد للقضاء العمراني والمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية، من أجل مكافحة البناءات الفوضوية، وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير

وحماية أفضل للأراضي والمناطق المحمية، وتحسين المنظر الجمالي للمدن الحضرية التي تعرف بعمرانها.

وإن تدخل الإدارة ورقابة القضاء لحماية نظام التهيئة والتعمير، له أهمية قصوى لضمان الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للبلاد، باعتبار أن تطور العمران مؤشر من مؤشرات قياس التطور الحضاري لأي مجتمع، وكذلك لارتباطه الوثيق بحياة المواطن باعتبار السكن من أهم انشغالات المواطن الجزائري، ورمز للاستقرار في حياة الانسان، ونقطة انطلاق في حياته اليومية. إضافة إلى المشاكل العديدة والمنازعات المرتبطة بالسكن والعمران والمترتبة أساسا عن قصور آليات رقابة النشاط العمراني.

وتهدف هذه الدراسة إلى بلوغ مجموعة من الأهداف المتمثلة في تحديد الآليات والأدوات المخولة للإدارة في مجال التهيئة والتعمير، وتبيان الإجراءات المتبعة في تنظيمها، وكذا دورها في التحكم في النشاط العمراني إضافة إلى الأجهزة الإدارية المختصة بالرقابة الميدانية في مجال التهيئة والتعمير، ومحاولة تشخيص الواقع الرقابي لها ومدى فعاليته في هذا الميدان للحد من ظاهرة التعمير الفوضوي وغير القانوني، وتحليل العلاقة القائمة بين القرارات المنظمة للعمران وهذه الأجهزة الرقابية.

ولقد كان اختيارنا لهذا الموضوع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية وبين الأسباب الذاتية من يتعلق بالشعور بقيمة وأهمية الموضوع والرغبة في إثراء المعرفة الذاتية في كل ما يتعلق بمجال التهيئة والتعمير وجاء ذلك من خلال كون الموضوع يمس الحياة اليومية لنا كأفراد، لاسيما مع كثرة المباني المشيدة غير المرخصة الأمر الذي أدى إلى اختلال النظام العمراني وتشوه الجانب الجمالي للمدن الجزائرية، إضافة إلى ذلك ارتباط موضوع آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير بقانون التعمير هذا الأخير الذي له علاقة وطيدة بالقانون الإداري، وهو ما دفع بنا إلى الاطلاع على الدور الذي تلعبه الإدارة في مجال العمران وتطبيق النصوص القانونية المطبقة له.

وأما الأسباب الموضوعية فتتعلق بأهمية موضوع آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ومدى تأثيره على السياسة الوطنية للتعمير، إضافة إلى قلة الدراسات المتعلقة

بالموضوع والبحث في دراسات قانونية متعلقة بالتهيئة والتعمير، ومحاولة إثراءها من خلال تقديم إضافات جديدة من شأنها الإلمام بما وقفت عليه الدراسات في هذا الموضوع. ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا خلال القيام بدراستنا هذه، قلة المراجع والمصادر خاصة الكتب المتخصصة في هذا المجال نظرا لحدثة الموضوع، بالإضافة إلى صعوبة التنقل إلى الجامعات وذلك راجع إلى الوباء المتمثل في جائحة الكورونا (كوفيد 19) الذي يؤدي إلى عدم الحصول على المعلومات الكافية حول هذا البحث العلمي الذي نقوم به. وبالنسبة للدراسات السابقة لقد سبق لبعض الدراسات تناول هذا الموضوع ومنها أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه بعنوان الاختصاص القضائي في مادة في مادة البناء والتعمير للطالب كمال محمد الأمين، وكذلك مذكرة تخرج لنيل رسالة الماجستير بعنوان آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير للطالبة قارة تركي إلهام، ومذكرة تخرج بعنوان رخصة البناء كآلية للرقابة في مجال التعمير للطالب بزغيش بوبكر، لكنها تناولته بشكل مختلف ومحدود.

وانطلاقا مما سبق تتضح معالم الاشكالية التي ارتأيت بلورتها في التساؤل التالي:  
فيما تتمثل الآليات والوسائل القانونية التي منحها المشرع الجزائري للرقابة في مجال التهيئة العمرانية؟

وللإجابة على هذه الاشكالية يمكن طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- فيما تتمثل الوسائل التي منحها المشرع الجزائري للإدارة كسلطة ضبط لفرض رقابتها على النشاط العمراني؟

- كيف يمارس القضاء رقابته في مجال التهيئة والتعمير؟

ولدراسة هذا الموضوع، فقد جمعت بين المنهج الوصفي التي يظهر من عرضنا لبعض الوقائع ولأثار الناتجة عن تطبيق بعض النصوص القانونية في مجال العمران والمنهج التحليلي الذي يبرر من خلال تحليل المواد القانونية التي تناولتها هذه الدراسة.

ونظرا لطبيعة الموضوع ومتطلبات البحث، فقد اعتمدت على خطة من فصلين تناولت في الفصل الأول الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير المبحث الأول رقابة الإدارة باستعمال مخططات تهيئة الاقليم والتعمير، و المبحث الثاني الرقابة الإدارية عن

طريق عقود التعمير أما الفصل الثاني فتطرقت فيه إلى الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير مقسم بدوره إلى مبحثين الأول تعرضت فيه إلى رقابة القضاء الإداري في مجال البناء والتعمير والثاني رقابة القضاء العادي في مجال البناء والتعمير، واختتمت الدراسة بخاتمة استخلصت فيها النتائج وقدمت فيها بعض الاقتراحات.

**الفصل الأول:**  
**الرقابة الإدارية في مجال**  
**التهيئة والتعمير**

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

### تمهيد:

إن القيام بأي نشاط عمراني سواء كان من قبل شخص طبيعي أو معنوي، وسواء كان هذا النشاط يستهدف تحقيق منفعة خاصة أو عامة فإنه لابد أن يخضع لإطار قانوني من قبل الجهات الإدارية لوضع حدودا لتصرفات غير القانونية في مجال التهيئة والتعمير. وبهدف تنظيم حركة العمران وبسط الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير وضع المشرع في يد الإدارة آليات ووسائل قانونية لتجسيد رقابة إدارية فعالة تضمن التصدي لكل توسع عمراني غير منظم، كما تضمن تحقيق الموازنة ما بين وظيفة السكن والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي وذلك بتطبيق هذه الوسائل والآليات على أرض الواقع، وعليه فإن أي توسع بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكنية يجب أن يكون وفقا لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية، تصدر في شكل قرارات تنظيمية وكذا فإن كل بناء لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات الإدارية المختصة والذي يتوج برخصة البناء بعد الحصول على شهادة التعمير وأي تجزئة لقطعة أرضية يجب أن يتم وفقا لشهادة إدارية معدة من قبل مصالح تقنية متخصصة، لذا سنتناول هذه الرقابة التي تمارسها الإدارة من خلال مخططات تهيئة الإقليم والتعمير وعن طريق عقود التعمير.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

### المبحث الأول: رقابة الإدارة باستعمال مخططات تهيئة الإقليم والتعمير

تتعدد وسائل وآليات الرقابة الإدارية على البناء العمران والتهيئة في مجال العمران نذكر منها أدوات تهيئة الإقليم والتعمير التي لها دور هام في بسط الرقابة على التهيئة العمرانية على المستوى الوطني والمحلي، وتتمثل هذه الأدوات في مخططات تهيئة الإقليم (المطلب الأول)، وأدوات التعمير التنظيمية (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: مخططات تهيئة الإقليم

إن تهيئة الإقليم بحد ذاتها تعني فن أو تقنية التوزيع بنظام و ترتيب مجال الفضاء في إطار نظرة استشرافية.

وسعيا وراء التكفل بالتهيئة على المستوى الوطني والجهوي تستعمل خطة يوجب من خلالها وضع حد للتجاوزات في إطار الأنشطة العمرانية والحد من الفوارق والمحافظه على التناسق والانسجام وتحديد النسيج العمراني وسياسة المدينة والتحديد الريفي، وفي هذا الصدد فإن تدخل الإدارة يكون عن طريق مخططات التي ذكرتها المادة 07 من قانون 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة :

المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ( الفرع الأول)، المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم (الفرع الثاني)، مخططات تهيئة الاقليم على المستوى الولائي (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: المخطط الوطني لتهيئة الاقليم SNAT

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى التعريف بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم (أولا)، ثم إلى إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (ثانيا).

#### أولا: التعريف بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يعرف "م و ت إ" (SNAT) بأنه: "عبارة عن عمل تعلن من خلاله الدولة مشروعها الإقليمي، حيث يوضح الطريقة التي تقوم الدولة من خلالها بضمان التوازن الثلاثي والمتمثل في الإنصاف الاجتماعي والفعالية الاقتصادية والإسناد البيئي في إطار التنمية المستدامة على مستوى كامل التراب الوطني بالنسبة للعشرين سنة القادمة".

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

ويعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي لكونه يترجم التوجهات الاستراتيجية لتهيئة وضمان تنمية مستدامة لكامل الإقليم الوطني، فهو يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في هذا المجال<sup>1</sup>.

### ثانياً: إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تتم المبادرة بإعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من قبل الدولة أي الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير والتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم وهو ما نستخلصه من نص المادة 19 من القانون رقم 01-20 التي جاء فيها: "تتولى الدولة إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم"<sup>2</sup>.

وتتولى الدولة إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وذلك وفق عدة مراحل بداية من تشخيص حالة المجال الوطني، والإشكاليات والتحديات التي تواجهه في جميع الميادين الطبيعية والبشرية والاقتصادية، ثم بيان التوجهات الاستراتيجية لتنظيم المجال إلى غاية سنة 2025، مع تقديم السيناريوهات المحتملة في المستقبل لتشكيل وإعادة تركيب المجال بحيث تصبح محل دراسة ومشاورات عديدة بين مختلف القطاعات والوزارات المعنية، والتي يتم على إثرها اعتماد واختيار سيناريو مستقبلي واحد للمجال لتأتي بعد ذلك مرحلة المبادرة في إعداد مسودة المخطط الوطني أو ما يسمى بمشروع المخطط، وهو حصيلة المرحلتين السابقتين، سواء على المستوى القطاعي أو المالي أو الإقليمي أو المؤسسي، بحيث يصبح مشروع المخطط الوطني عبارة عن وثيقة يتم فيها تقديم عرض شامل لمختلف عناصر ومكونات المخطط، على أن يكون مرفقا بخرائط وملحقات بيانية وإحصائية، ثم يقدم بعد ذلك للبرلمان بهدف المصادقة عليه، حيث تتم المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم عن طريق التشريع.

<sup>1</sup> - سامي بوطالبي، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر ودوره في حماية البيئة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون بيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف 02، 2016/2017، ص 88.

<sup>2</sup> - القانون 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر، ج.د.ش، العدد 77، الصادر في 15 ديسمبر 2001م.



## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

ويمتد هذا المخطط لمدة 20 سنة كاملة، لكن ذلك لا يمنع من أن يكون موضوع تقييمات دورية وتحيين كل 05 سنوات، وذلك بغرض المتابعة والتقييم الدوري للمخطط، بحيث يكون هذا التقييم بمثابة لوحة القيادة التي تظهر لنا مدى فاعلية تطبيق المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وبمجرد المصادقة على هذا المخطط من طرف البرلمان، تلتزم كل القطاعات الوزارية، وكذا الجماعات الإقليمية، والمؤسسات الوطنية والمحلية، باحترام ضوابط وقواعد هذا المخطط، والعمل بها في إعداد كل مشاريعها ومخططاتها. وخلال إنجاز المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، لابد من ضرورة استخدام نظم المعلومات الجغرافية، وذلك بهدف الوصول إلى أفضل النتائج الممكنة في إنجاز، وتنفيذ ومتابعة هذا المخطط.

وأخيرا بعد الحصول على الاعتماد اللازم للمخطط الوطني، تأتي بعد ذلك المرحلة التي تتم فيها عملية التنفيذ، وتجدر الإشارة هنا إلى أنه يمكن أن يترتب على تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إبرام عقود تنمية، لاسيما في المناطق الواجب ترقيتها وحمايتها، بحيث تشترك فيها الدولة أو الجماعات الإقليمية والمتعاملين والشركاء الاقتصاديين، إذ يقصد بعقود التنمية هذه تلك الاتفاقيات التي تشترك فيها الدولة. ومجموعة أو عدة مجموعات إقليمية أو متعامل أو عدة متعاملين أو شريك أو شركاء اقتصاديين للقيام بأعمال وبرامج، تحدد انطلاقا من المخططات التوجيهية وخطط التهيئة لمدة معينة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم SRAT

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى التعريف بالمخططات الجهوية لتهيئة الإقليم (أولا)، ثم إلى إجراءات إعداد المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم (ثانيا).

#### أولا: التعريف بالمخططات الجهوية لتهيئة الإقليم

إن مخطط تهيئة الإقليم على المستوى الجهوي أو ما يسمى بالمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (SRAT)، هو مخطط يحدد-بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم-التوجيهات

<sup>1</sup> - لمين لعريض، الآليات القانونية لحماية البناءات من خطر الانهيار في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012/2011، ص 25-26.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

والترتيبات الخاصة بكل إقليم يتكون من عدة ولايات متجاورة لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة، ويصطلح المشرع الجزائري على هذا الأخير تسمية برنامج الجهة، فهو مخطط بعد جهوي يعمل على التضامن بين ولايات لها صفات مشتركة تشكل إقليما أو جهة معينة، بغرض تشجيع التنمية والتكامل فيما بينها، دون أخذ الحدود الإدارية لهذه الولايات بعين الاعتبار.

وتتواجد المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم في المستوى الثاني، وذلك بعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وتسمى أيضا مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية<sup>1</sup>، وهي تتوزع على مستوى تسع جهات برنامج<sup>2</sup>.

وبالنسبة لمدة سريان المخطط الجهوي فهي نفسها المدة التي يخضع لها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمحددة بـ 20 سنة، كما هو محدد في المادة 20 من القانون 01-20 السابق الذكر<sup>3</sup>.

### ثانيا: إجراءات إعداد مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية:

تبادر وتتولى الدولة إعداد مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية، باعتبارها المسطر لسياسة التهيئة والتنمية الإقليمية بالتشاور مع الندوة الجهوية لتهيئة الإقليم التي تؤسس لكل فضاء برمجة إقليمية، لمدة مماثلة لمدة المخطط الوطني المحددة حسب المادة 20 بعشرين (20) سنة ويصادق عليها عن طريق التنظيم، ومن أجل توضيح كيفية إعداد مخطط تهيئة فضاء برمجة إقليمية، هناك مشروع المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، الذي يحدد شروط وكيفيات الموافقة على مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية، والذي يتضمن 16 مادة.

وتبادر وزارة تهيئة الإقليم والبيئة بإنجاز مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية، الذي تعده مكاتب دراسات معتمدة في هذا المجال، والذي يتضمن خمسة (05) تقارير هي:

- 1- الحصيلة التشخيصية التي تعرض الوضعية الحالية وتحليل التوجهات.
- 2- التوجيهات الاستراتيجية العامة.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 29.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 48 من القانون 20/01 السابق الذكر.

<sup>3</sup> - لمين لعريض، مرجع سابق، ص 30.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

- 3- إعداد مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية وتنفيذه ومخطط الأعمال.
- 4- إعداد لوحة القيادة لمتابعة تنفيذ مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية.
- 5- الملخص.

وتنشأ من أجل دراسة مشروع مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية وتعديله والموافقة عليه، لجان لمتابعة مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية وتعديله والموافقة عليه، لجان لمتابعة مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية، والتي تكون على مستويين:

- **المستوى المركزي:** تنشأ لدى الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية لجنة قطاعية مشتركة لمتابعة مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية يرأسها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية أو ممثله وتتكون من أعضاء آخرين، ممثلين عن الوزراء المعنيين، وعن المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، وعن بعض الوكالات والمعاهد الوطنية ذات الصلة، يعين أعضاء اللجنة القطاعية المشتركة لمتابعة مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية بقرار من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها.

- **مستوى كل فضاء برمجة إقليمية:** تنشأ لجنة ولائية للمتابعة على مستوى كل ولاية منتمية لفضاء البرمجة الإقليمية، يرأسها الوالي المختص إقليمياً أو ممثله وتتكون من الأعضاء الآتي ذكرهم: المدراء التنفيذيون للولايات المعنية، المنتخبون من الولايات المعنية (المجالس الشعبية الولائية والمجالس الشعبية البلدية).

ويعين أعضاء اللجنة الولائية بقرار من الوالي المعني إقليمياً بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها.

وبعد الانتهاء من إعداد التقارير المرورية المؤقتة (المتكونة من التقارير الخمسة السالفة الذكر)، على مستوى وزارة تهيئة الإقليم، يتم إرسالها إلى لجان المتابعة بمستوياتها، من أجل إبداء آرائها وملاحظاتها، ثم يكون كل تقرير مرحلي مؤقت موضوع ملتقى جهوي لتقديمه أمام أعضاء لجان المتابعة ثم الموافقة عليه، ويختتم مشروع مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية بندوة جهوية تضم كافة لجان متابعته.

ويتضمن إعداد مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية المراحل الخمسة الأساسية

التالية:

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

- 1- التشخيص والاتجاهات والرهانات الكبرى للعشرين سنة المقبلة.
- 2- سيناريوهات التنمية والخيار البديل من أجل مستقبل ممكن ومأمول.
- 3- التوجيهات الأساسية والمحاور الاستراتيجية للتهيئة.
- 4- مخطط برنامج التهيئة وأولويات الإنجاز.
- 5- لوحة القيادة لمتابعة وتقسيم وإنجاز المخطط<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: مخططات تهيئة الإقليم على المستوى الولائي

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى التعريف بمخططات تهيئة الإقليم على المستوى الولائي (أولا)، ثم إلى إجراءات إعداد المخططات الولائية (ثانيا).

#### أولا: التعريف بمخططات تهيئة الإقليم على المستوى الولائي (PAW)

مخطط تهيئة إقليم الولاية (PAW)، هو ذلك المخطط الذي يوضح ويثمن بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم المعني- الترتيبات الخاصة بكل إقليم ولاية، خاصة فيما يتعلق بالسلم الترتيبي والجدود المتعلقة بالبنية الحضرية، بالإضافة إلى الترتيبات المتعلقة بالبيئة ومساحات التنمية المشتركة بين البلديات، وكذا تنظيم الخدمات العمومية، فهو تلك الأداة التي تبادر بها كل ولاية، في إطار احترام المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخططات الجهوية، والتي تحدد الصفات المميزة لبلديات كل ولاية من الولايات والعمل على توزيع النشاطات والتجمعات السكانية عبر أقاليمها، وتحديد مواقع التشوه وعدم الهيكلية، وكذا مناطق النشاط الاقتصادي والمناطق ذات الأهمية.

وأما بالنسبة لعدد هذه المخططات فهو 44 مخطط، أي عدد هذه المخططات بعدد ولايات القطر الجزائري باستثناء أربع منها، قد أخضعها المشرع الجزائري لمخططات خاصة تتمثل في المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى (SDAAM)، أو ما يطلق عليه المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية، ويتعلق الأمر بولايات: الجزائر، وهران، قسنطينة، وعنابة، والتي تعد في مفهوم هذا القانون عبارة عن حواضر كبرى، إذ أن هذه المخططات مقصورة على تهيئة الأقاليم الولائية لفضاءات هذه الحواضر

<sup>1</sup> - صارة يسمين تواتي، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (دراسة قانونية)، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2014-2015، ص 80-81.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

الكبرى فقط، بحيث تحل هذه المخططات محل مخططات تهيئة الأقاليم الولائية في هذه الولايات الأربع والمحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وهي مخططات تحدد على الخصوص طبقاً لأحكام المخطط الوطني وترتيبات المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم المعني<sup>1</sup>.

### ثانياً: إجراءات إعداد المخططات الولائية

من أجل توضيح كيفية إعداد مخطط تهيئة الإقليم الولائي، صدر منشور وزاري مشترك (وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة تهيئة الإقليم والبيئة) مؤرخ في 23 نوفمبر 2011 الموافق لـ 27 ذو الحجة 1432 متعلق بدراسات إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، وحسبه، يعتبر مخطط تهيئة الولاية أداة تقييم إقليمي من خلال إحصاء مميزات وضغوطات الوسط المادي والموارد الطبيعية وأشكال شغل الأقاليم و الآثار الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للبنى الأساسية القاعدية والتجهيزات المهيكلة وأخيراً وقدرات تحمل الأنظمة البيئية ( ساحل وسهل وجبل وهضبة وواحة... )، ويعتبر أيضاً أداة إستشرافية إقليمية تربط مع التوجيهات الوطنية والمحلية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وانشغالات المتعاملين المحليين المعتمدين لخصوصيات الولاية، إن الهدف المنشود هو تنفيذ محكم للأعمال المشروع فيها على المدى القصير والمتوسط والبعيد.

فبمبادرة من السيد الوالي وبالتشاور مع المجلس الشعبي الولائي، يحث مخطط تهيئة إقليم الولاية (PAW)، الجماعة الإقليمية على التفكير في مستقبل الإقليم الولائي بإشراك كل المتعاملين المهتمين بالتنمية المحلية (منتخبون محليون ومصالح دولة غير متمركزة ومؤسسات عمومية وخاصة ومجتمع مدني...) فحسب التوجيهات والمبادئ المحددة في المخطط الوطني لتهيئة إقليم ومخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية الذي يهتما، تقوم كل ولاية بإعداد مخططها المتميز للتهيئة (المخطط التهيئة الولائي)، يكمن هدفه الأساسي في ضمان التنظيم العقلاني والمنسق لكافة إقليم الولاية.

ويجب أن تأخذ دراسة إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية بعين الاعتبار أربع مستويات للتدخل:

<sup>1</sup> - لمين لعريض، مرجع سابق، ص 32، 33.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

1- **المستوى الوطني:** بالرجوع إلى توجيهات القانون رقم 01-20 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم والقانون 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم 2030.

2- **المستوى الجهوي:** بالإندراج ضمن إطار توجيهات مخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية المعني بتحديد مكانة الولاية في هذا الفضاء.

3- **المستوى الولائي:** بتحديد توجيهات تنمية إقليم الولاية.

4- **المستوى البلدي:** بتحديد لتوجيهات لكل منطقة تهيئة متجانسة محددة وبتحديد كذلك التوجيهات للمخططات التوجيهية للتهيئة والعمران الخاصة بالبلديات.

**ثالثا: إعداد وتبني مخطط تهيئة إقليم الولاية (PAW): "ضمن إطار تشاوري"**

ويعتبر التشاور في عملية إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية أمرا حتميا، فهو يسمح باشتراك الفاعلين المعنيين في تهيئة إقليم الولاية وتتميته المستدامة، يتعلق الأمر بالمجالس الشعبية الولائية والبلدية ورؤساء الدوائر والمدراء التنفيذيين للولاية والمستثمرين الإقتصاديين العموميين والخواص وممثلي الحركة الجمعوية ومنظمات أرباب العمل والجمعيات المهنية والجامعين والباحثين.

وتتجسد عملية إعداد دراسة تهيئة إقليم الولاية من خلال:

- تنصيب لجنة ولائية لمتابعة إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية (PAW).

- ملقى إطلاق الدراسة- إنشاء فضاء اتصال.

- منتدى العرض- تقديم النتائج والمصادقة على كل مرحلة من مراحل إعداد الدراسة.

- ملقى ختامي للمصادقة على الاقتراحات المتعلقة بالتوجيهات وبرنامج العمل.

ويعد مخطط تهيئة الإقليم الولائي لمدة 20 سنة يغطيها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

2030 ومخطط فضاء البرمجة الإقليمية، (المادة 55، القانون 01-20)، ويخضع

لتقييمات دورية ولتحيين كل خمس سنوات كما هو الحال بالنسبة للمخطط الوطني لتهيئة

الإقليم (SNAT 2030)، ومخطط فضاءات البرمجة الإقليمية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - صارة يسمين تواتي، مرجع سابق، ص 82-83.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

وإضافة إلى هذه المخططات المذكورة أعلاه هناك مناطق خصوصية تنظمها مخططات خاصة بها نذكر منها:

### أولاً: المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل "مخطط تهيئة الشاطئ"

أوجد هذا المخطط لتهيئة وتسيير المنطقة الساحلية في البلديات المجاورة للبحر، من أجل حماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منه، والذي يسمى مخطط تهيئة الشاطئ، عدت المادة 07 قانون 01-20 أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ومن ضمنها نجد المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل.

### ثانياً: المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر

يعتبر هذا المخطط من ضمن أدوات تهيئة الإقليم التي عددها القانون 01-20 (المادة 07)، ويحدد محتوى المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر وكيفيات إعداده عن طريق التنظيم.

### ثالثاً: نظام تهيئة الإقليم للكتل الجبلية

جاء القانون 04-03، بنظام متعلق بتهيئة الإقليم للكتل الجبلية، حيث يبين هذا النظام بالنسبة لكل كتلة جبلية على حدى، ويخضع هذا النظام للمراجعة والتحيين بعد المصادقة على المخططات الوطنية والجهوية والولائية الجديدة والمتعلقة بتهيئة الإقليم والتي تتضمن تطور منشآت المناطق الجبلية وكذا طابعها واقتصادها<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: أدوات التعمير التنظيمية

لضمان فعالية وسائل الرقابة عن طريق المخططات وضع المشرع بيد السلطة الإدارية تقنيات وميكانيزمات نستعملها للحد من التجاوزات في إطار الأنشطة العمرانية، وبغرض المحافظة على التناسق والانسجام المباني وظهورها بمظهر جمالي لائق للمحافظة على جمال الرونق والرواء. وفي هذا الصدد فان تدخل الإدارة يكون عن طريق: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول) ومخطط شغل الأراضي (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 87-91، بتصرف.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

### الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولاً)، ثم إلى إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (ثانياً).

#### أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ان خلال المادة 16 من القانون 29/90<sup>1</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث جاء فيها: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

وأما من ناحية الباحثين فنذكر التعريف التالي:

"يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حلقة وسطى بين المخططات التنموية بكل مستوياتها من جهة، وبين مخطط شغل الأرض من جهة ثانية، بحكم أنه يستوعب برامج المخططات التنموية، ويشكل مرجعية مخطط شغل الأرض"<sup>2</sup>.

#### ثانياً: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بالرجوع إلى قانون البلدية المادة 107، وقانون الولاية المادة 78 منه، نلاحظ أن المشرع قد أفصح عن إرادته الصريحة في تكريس دور الجماعات المحلية لمواجهة كل ما من شأنه المساس قد أفصح عن إرادته الصريحة في تكريس دور الجماعات المحلية لمواجهة كل ما من شأنه المساس بالمصلحة العامة العمرانية. وعليه فإنه يجب على كل بلدية أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - القانون 29/90، المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، ج ج د ش، العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

<sup>2</sup> - موفق براهيم، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بوبكر بلقايد تلمسان، 2016/2017، ص 75.

<sup>3</sup> - فطيمة الزهراء عوماري، عبد القادر غيتاوي، "الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 04، جامعة بن خلدون تيارت، الجزائر، ديسمبر 2018، ص 22-23.



## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

### 1- تحضير وإعداد المخطط:

- فإنه يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- يجب أن تبين هذه المداولة ما يأتي:
- التوجيهات التي تحددها الثورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.
  - كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي والتعمير.
  - القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 أعلاه.
  - وتبلغ المداولة المذكورة في المادة 2 أعلاه للوالي المختص اقليميا و تنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية.
  - ويصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط الوطني للتهيئة والتعمير كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومخط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمداولة المتعلقة به:
  - الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
  - الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المواد 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 26 الصادر في 01 جوان 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المعدل المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

وإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة اعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية.

ويبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما هو مبين في هذا الفصل لا سيما فيما يخص متابعة الدراسات، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض.

وغير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات و التي تدخل في إطار الإجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية<sup>1</sup>.

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء عرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط الوطني للتهيئة و التعمير.

ولهؤلاء المرسل اليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما كانوا يريدون في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه.

<sup>1</sup> - المادتين 5، 6 من المرسوم التنفيذي 91-177، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

ويبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية عند انقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة 7 أعلاه بإصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ويستشار وجوبا :

أ) بعنوان الادارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية :

- التعمير.

- الفلاحة.

- التنظيم الاقتصادي.

- الري.

- النقل.

- الأشغال العمومية.

- المباني والمواقع الأثرية الطبيعية.

- البريد والمواصلات.

ب) بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي :

- توزيع الطاقة .

- النقل.

- توزيع الماء .

وينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للادارات العمومية والهيئات و المصالح العمومية، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى هذه المادة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادتين 7، 8 من المرسوم التنفيذي 91-177، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

وبالإضافة إلى الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية الواجب استشارتها ولقد أضافت المادة (8) من المرسوم التنفيذي 05-317 المتمم للمرسوم السابق ذكره إدارات عمومية ومصالح تابعة للدولة وهم علي الآتي:

- البيئة.

- التهيئة العمرانية.

- السياحة<sup>1</sup>.

ولهذه الاستشارة أهمية كبيرة في إعداد هذا المخطط كون عملية التعمير بالأساس تحت على أنه لا تسلم أي رخصة أو شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط، ونظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين كتلك المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة والسياحة والبيئة<sup>2</sup>.

ويبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه لمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة بمقتضى المادة 8 أعلاه وتمهل مدة (60) يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها.

وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه عد رأيها أو موافقا.

### 2- مرحلة الاستقصاء العمومي:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة خمسة وأربعين (45) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد :

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها.

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

<sup>1</sup> - المادة 8 من المرسوم التنفيذي 05-317، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - فطيمة الزهراء عوماري، عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 24.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.  
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.  
وينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي. وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.  
ويمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققون.  
ويقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعة المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

ويقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال (15) يوما الموالية باعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>1</sup>.

### 3- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رئيس المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

ويصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي

<sup>1</sup> - المواد 10، 11، 12، 13 من المرسوم التنفيذي 91-177، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

الولائي، عملا بالمادة 27 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه حسب الحالة :

- بقرار من الوالي.
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.
- ويجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي:
- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
- سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبنية في المادة 17 من 17 من هذا المرسوم<sup>1</sup>.
- يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الجمهور وفقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه للجهات الآتية :
- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين.

<sup>1</sup> - المادتين 14، 15 من المرسوم التنفيذي 91-177، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف مخطط شغل الأراضي (أولاً)، ثم إلى إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي (ثانياً).

#### أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

وعرفت المادة 31 من قانون رقم 90-29 مخطط شغل الأراضي بأنه: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

فهو وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي، ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات ويحدد الارتفاعات، ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها وتحدد المساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 16 المرسوم التنفيذي 91-177، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - صافية إقولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري، د.ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 87.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

ثانياً: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم مخطط شغل الأراضي حسب المرسوم التنفيذي رقم 18-189 المؤرخ في 15 جويلية سنة 2018، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-178<sup>1</sup> المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، عبر ثلاث محطات أساسية، إضافة لحالات وإجراءات تعديله ومراجعته.

### 1- تحضير وإعداد المخطط :

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.  
ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يأتي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به، وفقاً لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بياناً لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي<sup>2</sup>.

- تبليغ المداولة المذكورة في المادة 2 أعلاه للوالي أو للوالي المنتدب المختصين إقليمياً وتنتشر مدة شهر واحد بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>3</sup>.

ويصدر قرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي، والمداولة المتعلقة به حسب الحالة:

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 18-189، المؤرخ في 15 جويلية 2018، ج.ر، ج.د.ش، العدد 43 الصادر في 18 جويلية 2018. يعدل ويتم، المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، ج.د.ش، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.

<sup>2</sup> - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

<sup>3</sup> - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 18-189، السابق ذكره.



## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة<sup>1</sup>.
- الوالي المنتدب إذا كان التراب المعني تابعا لنفس المقاطعة الإدارية.
- الوالي إذا كان التراب معني تابعا لولاية واحدة خارج الحالة المذكورة سابقا<sup>2</sup>.
- إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية
- يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات بأعداد مخطط شغل الأراضي كما هو مبين في هذا الفصل لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات، وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية و الإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض.
- وغير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الاجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية
- ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بأعداد مخطط شغل الأراضي.
- ولهؤلاء المرسل اليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في مخطط شغل الأراضي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 18-189، السابق ذكره.

<sup>3</sup> - المواد 5، 6، 7 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المدة المنصوص عليها في المادة 7 أعلاه بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مخطط شغل الأراضي يستشار وجوبا :

أ) بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

- البيئة.
- التهيئة العمرانية.
- السياحة<sup>1</sup>.
- التجارة.
- الموارد المائية<sup>2</sup>.
- التعمير.
- الفلاحة.
- التنظيم الاقتصادي.
- الري.
- النقل.
- الأشغال العمومية.
- المباني والمواقع الأثرية والطبيعية.
- البريد والمواصلات.

ب) بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي :

- توزيع الطاقة.
- النقل.

---

<sup>1</sup>- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 05-318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005. يعدل ويتمم، المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.

<sup>2</sup>- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 18-189، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

- توزيع الماء .

وينتشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى هذه المادة.

### 2- مرحلة الاستقصاء العمومي:

بعد انقضاء المدة والمراحل المذكورة سلفا، يتم إخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.
- يوضح كيفية إجراء التحقيق العمومي<sup>1</sup>.

وينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي علي الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، تبلغ نسخة من القرار للوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا<sup>2</sup>.

ويمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضون المحققين.

ويقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون خلال الخمس عشر يوما (15يوما) الموالية بإعداد محضر قفل (غلق) الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- المادتين 8، 10 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

<sup>2</sup>- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 18-189، السابق ذكره.

<sup>3</sup>- المادتين 12، 13 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

### 3- المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

يرسل مخطط شغل الأراضي، بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج الذي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا، الذي يجب أن يبدي رأيه وملاحظاته خلال (30) يوما. ابتداء من تاريخ استلام الملف.

وإذا انقضت هذه المهلة، عد رأي الوالي أو الوالي المنتدب موقفا. ويصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل، عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا في الحسبان.

ويبلغ مخطط شغل الأراضي علي الخصوص إلي الجهات الآتية:

- الوالي أو الولاية أو الولاية المنتدبين المختصين إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية<sup>1</sup>.
- الغرفة التجارية .
- الغرفة الفلاحية<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير

من أجل ضمان احترام أدوات التهيئة والتعمير، (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي)، وتجسيدها على الأرض الواقع، تمنح الجهات الإدارية المختصة مجموعة من المستندات والوثائق التي تمكن الإدارة من ممارسة مهمتها الرقابية (القبلية والبعدية)، بما فيها الإشراف والتوجيه والإعلام.

وعلى هذا الأساس اشترطت قواعد التهيئة والتعمير على كل شخص قبل قيامه بأي عمل مادي على ملكيته العقارية، الحصول على رخص إدارية مسبقة إلا أن الأمر لم يقتصر على تلك الإجراءات الوقائية وإنما أضافت تلك القواعد إجراءات لاحقة من أجل مراقبة كل عملية تغيير مادي تقع على العقار، ومدى احترام المواصفات التي حددتها

<sup>1</sup> المواد 14، 15، 16 من المرسوم التنفيذي 18-189، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

مخططات التهيئة والتعمير، وكذا عدم المساس بحقوق الغير (كحقوق الارتفاق، المطل، ممرات عمومية...).

فإن المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15<sup>1</sup>، والتي حددت في مضمونها ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

فعلى أساس ذلك تتمثل الوسائل العملية التي تحوزها الإدارة من أجل الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في مجموعة من الرخص (المطلب الأول) والشهادات (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الرقابة الإدارية عن طريق الرخص

من وسائل وآليات الرقابة الإدارية على البناء العمران والأدوات القانونية للتهيئة والتعمير الرقابة عن طريق الرخص الإدارية وهي أكثر الوسائل فعالية ميدانيا في حماية العمران التي أسس لها قانون التهيئة والتعمير وأكدتها مجموع النصوص القانونية اللاحقة ذات العلاقة بمجال العمران لذلك سأتناول في هذا المطلب رخصة البناء (فرع أول)، ورخصة التجزئة (فرع ثاني)، ورخصة الهدم (فرع ثالث).

### الفرع الأول: رخصة البناء

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى التعريف برخصة البناء (أولا)، ثم إلى إجراءات منح رخصة البناء (ثانيا)، ثم إلى أهداف هذه الرخصة (ثالثا).

### أولا: تعريف رخصة البناء

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء كغيره من التشريعات المقارنة فاسحا بذلك المجال للفقهاء من أجل تعريفها، فقد عرفت رخصة البناء بأنها القرار الإداري الصادر من سلسلة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، ج ج د ش، العدد 07، الصادرة في 12 فيفري 2015.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

وعرفت أيضا على بأنها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران<sup>1</sup>.  
وعرفها الدكتور عزري الزين: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قانون العمران"<sup>2</sup>.  
وعلى ضوء هذه التعاريف نقول أن رخصة البناء هي إحدى الإثبات القانونية للضبط الإداري، بواسطتها تمارس السلطات الإدارية المختصة الرقابة على أشغال البناء والتأكد من مطابقتها للمواصفات التقنية والقانونية المنصوص عليها في قوانين العمران<sup>3</sup>.

### ثانيا: إجراءات منح رخصة البناء

#### 1- طلب الحصول على رخصة البناء:

- يجب على المالك أو مؤكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة أرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه.
  - إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،
  - أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.
  - أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
  - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

<sup>1</sup> عبد الغني عبان، "النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15"، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، العدد 02، جامعة محمد الصديق بين يحيى جيجل، الجزائر، ديسمبر 2016، ص219.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، د.ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018، ص68.

<sup>3</sup> عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص219.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

وفي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام<sup>1</sup>.

من حيث الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء:

- يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

أولاً: الملف الإداري: يحتوي على:

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

2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية و المزعجة.

3- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام<sup>2</sup>.

ثانياً: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على:

1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

2- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 500 م<sup>2</sup> وتتعدى 500 م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 500 م<sup>2</sup>، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

<sup>1</sup> - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 43 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البناءات الموجودة و البرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والماحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية من مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- 3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup> وعلى السلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات : للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

1- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.

2- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء<sup>1</sup>.

**ثالثا: الملف التقني: ويحتوي على:**

- 1- باستثناء مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البناءات الآتية :
  - عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
  - طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
  - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

<sup>1</sup> - المادة 43 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.



## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.
- 2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية :
  - تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح :
    - \* تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة.
    - \* توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
  - تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية<sup>1</sup>.
- 2- التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء :

تتم عملية التحقيق في طلب رخصة البناء من طرف الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء وهذا للحصول على فعالية وموضوعية أكثر، تعد مديرية التعمير للولاية DUC هي الهيئة المؤهلة للتأكد من مدى مطابقة مشروع طلب رخصة البناء مع أدوات التعمير وذلك لما لها من طاقم تقني مؤهل يسهر على هذه الخدمة، وذلك من خلال المعاينات التي تتم للتأكد من ملف الطالب أنه يستوفي كل الشروط المتعلقة بالبناء منها، مطابقة البناء لمخطط شغل الأراضي POS وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية

<sup>1</sup> - المادة 43 الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

التنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي<sup>1</sup>.

وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق فقد جاءت المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، لتحديد الأشخاص العموميين الذين يستشارون في المجال وهم:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
  - مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
  - المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.
  - مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
  - مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية<sup>2</sup>.
- 3- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء:**

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه تأتي الآن المرحلة الأخيرة وهي البث في الطلب، والتي لا تخرج عن الاحتمالات الأربعة التالية:

**أ- الموافقة:** إذا توافرت الشروط القانونية في الطلب.

**ب- الرفض:** بسبب عدم توافر الشروط القانونية.

**ج- التأجيل:** بسبب عدم الحسم النهائي في إصدار القرار.

**د- السكوت:** وهو موقف مبهم وغامض من جهة الإدارة.

<sup>1</sup> - محمد الأخضر بن عمران، "إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء"، مجلة الأستاذ الباحث لدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، الجزائر، جوان 2016، ص 128.

<sup>2</sup> - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

وتأتي حالات البث في القرار بعد أخذ آراء الجهات التي تمت استشارتها في مرحلة التحقيق و الدراسة<sup>1</sup>.

### - الجهة المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة البناء

لقد حدد المشرع الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي كاختصاص أصيل شأنه في ذلك إلى شأن أغلب التشريعات، إلا أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وذلك إثر حالات حددها القانون. فقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى جهات وسلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية والجهوية والوطنية.

وعليه سنحاول أن نتطرق لكل منهم بالتفصيل:

### 1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء إما بصفته ممثلاً للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة، وقد حددت المادة 65 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حالات كل صفة كما يلي:

#### أ- بصفته ممثلاً للبلدية:

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (POS)، وفي هذه الحالة يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

#### ب- بصفته ممثلاً للدولة:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي POS، وعندها يصدر القرار المتعلق برخصة البناء ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً للدولة، ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة.

<sup>1</sup> - محمد الأخضر بن عمران، مرجع سابق، ص 130.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

ويترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء آثار قانونية متعددة:

- خضوع رئيس المجلس الشعبي للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيله للبلدية.

- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيله للدولة.

### 2- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

طبقا لنص المادة 66 من قانون 29/90، يعود الاختصاص للوالي بتسليم رخصة البناء في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية وهياكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45، 46،

48، 49 من قانون 29/90 التي تضم الساحل والإقليم التي تتوفر على مميزات طبيعية

أو ثقافية أو آثار تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد.

### 3- إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

إن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا، وذلك حسب المادة 67 من قانون 29/90،

بمنح رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك

بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>1</sup>.

### ثالثا: أهداف رخصة البناء

أهداف رخصة البناء متعددة لعل أهمها:

1- أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.

2- رخصة البناء تسلم دائما تحت طائلة اشتراطات احترام حقوق الغير

:(sous réserve des droit des tiers)

<sup>1</sup> - سلسبيل كيجل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العام فرع الإدارة العامة وتهيئة الإقليم، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015-2016، ص43-44.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

إذ أن تسليم هذه الرخصة النظامية يخضع لضرورة عدم إحداث اضطرابات في الجوار Trouble de voisinage واحترام ارتقاقات القانون الخاص (المنظر الطبيعي...).

3- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشييدها.

4- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: رخصة التجزئة

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف رخصة التجزئة (أولا)، ثم إلى إجراءات منح هذه الرخصة (ثانيا)، ثم إلى الأهمية القانونية لرخصة التجزئة (ثالثا).

### أولا: تعريف رخصة التجزئة

لم يعرف المشرع الجزائري تعريف دقيق لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير، وقد نصت عليها المادة 57 من القانون 90/29 المعدل والمتمم بأن رخصة التجزئة شرط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، واستنادا لهذا النص أورد في المادة 70 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعة أو مجموعة القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من أجلها أن تستعمل في تشييد بناية وهذا ما أبقى عليه المرسوم 15-19 في مادة 07 منه<sup>2</sup>.

ويعرفها عزري الزين هي: "قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية".

كما عرفت أيضا بأنها عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية أو عدة ملكيات من أجل تشييد بناية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 70.

<sup>2</sup> - كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018، ص 39.

<sup>3</sup> - كلثوم حجوج، "رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15/19"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، جامعة البليدة 02، الجزائر، جوان 2015، ص 297.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

### ثانيا: إجراءات منح رخصة التجزئة

يتشترط القانون الخاص بالتعمير الحصول على رخصة التجزئة إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة، التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه وبعدها تصدر قرار بشأن الطلب.

#### 1- طلب رخصة التجزئة:

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه.

ويجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية.

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

- بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا<sup>1</sup>.

#### من حيث الوثائق المرفقة بطلب رخصة التجزئة:

1- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الإرتفاعات الخاصة.

<sup>1</sup> - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:
  - طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.
  - المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
  - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.
- 4- مذكرة تشمل على البيانات الآتية:
  - قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
  - نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
  - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
  - طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.
  - دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء.
  - دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.
- 5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء.
- 6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.
- يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

ويمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.

وفي هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانات المتعلقة بكل جزء لوحده. ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

### 2- الجهة المختصة بتسلم الطلب:

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها. ويحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي تنبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل<sup>1</sup>.

### 3- دراسة طلب رخصة التجزئة:

تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء، إذا كان تسليم رخصة التجزئة من صلاحيات رئيس البلدية. وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية، إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، أو في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه.

ويتأكد الشباك الوحيد عند دراسة الملف من أن الأشغال مطابقة:

- لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.
- تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي.
- الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التهيئة و التعمير.

<sup>1</sup> - المادتين 9، 10 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.



## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

وكما عليه (الشباك الوحيد) التأكد بصفة خاصة من مراعاة تحضير العناصر التقييمية التالية:

- دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية.

- دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن حركة المرور والتجهيزات العمومية مصالح المنفعة العامة والمالية البلدية.

ولزيادة فعالية الرقابة وتشيدها تجمع المصالح المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين المعنيين والتي تبدي آرائها خلال خمسة عشر (15يوما) ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي وإلا عند سكوتها رأيا بالموافقة (موافقة ضمنية).

ويمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المكلفة بتسليم الرخصة، إجراء تحقيق عمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، كما لها أن تقترح كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب، وذلك بصرف النظر عن ما ورد في أحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي 19/15<sup>1</sup>.

### 4- إصدار القرار:

حدد المرسوم التنفيذي 15-19 الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة، الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي والوزير المكلف بالعمران.  
أ- تسليم الرخصة من طرف رئيس البلدية:

يكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، أما إذا كان العقار في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي، فتسلم رخصة التجزئة من طرف رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 121-122.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

ب- تسليم الرخصة من طرف الوالي:

يكون تسليم رخصة التجزئة من طرف والي الولاية بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

ج- تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران:

ويكون بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية، وتصدر الجهات المختصة أعلاه، قرارا إداريا لا يخرج عن ثلاث حالات، إما بالموافقة على الطلب أو رفضه أو تأجيل البث فيه<sup>1</sup>.

ثالثا: الأهمية القانونية لرخصة التجزئة

نصت المادة 03 من القانون رقم 15-08<sup>2</sup> المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها: "يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، يمنع أيضا تشييد كل بناءة في أي تجزئة غير مرخصة"، وأضافت المادة 04 من ذات القانون: "يمنع تشييد كل بناءة في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بهما أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة".

فالهدف من الحصول على رخصة التجزئة هو السماح بقسمة العقار إلى قطعتين أو إلى عدة قطع لتشييد بناءة مهما كان نوع استغلالها سواء لممارسة تجارية أو حرفة أو للسكن، فهي إجبارية بالنسبة لقسمة الأراضي ذات الطابع العمراني<sup>3</sup>.

الفرع الثالث: رخصة الهدم

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف رخصة الهدم (أولا)، ثم إلى إجراءات منح هذه الرخصة (ثانيا)، ثم إلى الأهمية القانونية لرخصة الهدم (ثالثا).

<sup>1</sup> - المادتين 14، 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - القانون 15/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 44، الصادرة 03 أوت 2008.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 117.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

### أولاً: تعريف رخصة الهدم

لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم، إذ غالباً التشريع يكتفي بذكر النطاق دون التطرق للتعريف، ولم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف الدكتور عزري الزين الذي يقول فيه: "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." أما في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 فيمكننا تغيير مصطلح "مكان مصنف أو في طريق التصنيف" بمصطلح متى كان هذا البناء محميا بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

وحيث أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً، إذ أن الهدم يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل، وجزئياً عندما يتم هدم جزء منه فقط، سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه، فهي تهم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبنى وكذا ميدان بناء عقار الفضاء<sup>1</sup>.

### ثانياً: إجراءات منح رخصة الهدم

تمر إجراءات منح رخصة الهدم بالمراحل التالية:

#### 1- الطلب المتعلق برخصة الهدم:

- ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم، عند الاقتضاء، الوثائق الآتية:
- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.
  - توكيل، طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.
  - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 19/15"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 09، جامعة باتنة 01، الجزائر، جوان 2016، ص 377.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- من حيث الوثائق المرفقة بطلب رخصة الهدم:
- يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق الآتية المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، اللذان ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها :
- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي سمح بتحديد موقع المشروع،
- مخططا للكنتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناية على بع أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
- مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- مخططا على سلم 100/1 للبناية، يعين الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره<sup>1</sup>.
- 2- **الجهة المختصة بتسلم الطلب:**
- يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية.
- يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في نفس اليوم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

### 3- دراسة طلب رخصة الهدم :

يتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية، بعد إيداع طلب في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، إما من طرف مالك البناية أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة على أن يتم إثبات هذه الصفة، إما بتقديم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري الذي يبين تخصيص البناية، وإما بتقديم نسبة من القانون الأساسي في حالة الشخص المعنوي، كما يجب إرفاق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق، تولى إعدادها مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، ويؤشر عليها كل من المهندس المعماري و المدني، أهم هذه الوثائق تصمم الموقع ومخطط الكتلة<sup>1</sup>، وعلى الجهة المختصة بجمع الآراء والموافقات من الأشخاص والمصالح العمومية والهيئات المعنية بالهدم التي يجب استشارتها، وأن ترد هذه الإستشارة في أجل (15) يوماً<sup>2</sup>، حيث على رئيس المجلس الشعبي البلدي تحضير وتسليم رخصة الهدم في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف، حيث قد يكون هذا الطلب محل قرار بالموافقة أو الرفض، غير أنه لا يمكن رفض هذا الطلب عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية<sup>3</sup>.

وكما ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة تحضير الرخصة، وذلك حيث يتمكن كل مواطن يهمه الأمر من الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتصبح رخصة الهدم لاغية حسب المادة 85 من المرسوم 15-19 متى لم يشرع في عملية الهدم خلال سنة واحدة، أو إذا أُلغيت هذه الرخصة بموجب قرار قضائي صريح.

وتجدر الإشارة في الأخير أن المشرع منح للمستفيد من رخصة الهدم كما هو الحال بالنسبة لباقي الرخص إمكانية الطعن في هذا القرار متى لم يقتنع بالرد الذي بلغ به أو

<sup>1</sup> - المادتين 72، 74 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>3</sup> - المواد 75، 76، 79 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

في حالة امتناع السلطة المختصة عن الرد وذلك بموجب طعن إداري على مستويين أو رفع دعوى قضائية، وذلك بحسب الأشكال و الآجال التي سبق الحديث عنها<sup>1</sup>.

### ثالثا: أهمية رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من أدوات الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير بالنسبة للعقار المبني خاصة المحمي منه (المناطق المحددة بالمادة 46 من القانون رقم 90-29)، فلا يمكن تهديم أي بناء (كلياً أو جزئياً) ما لم يتم استصدار رخصة هدم مسبقاً، فهي بذلك لها أهمية كبيرة خاصة وأن لها آثار بالغة يصعب تداركها لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية، مثل هدم العقارات المصنفة ضمن المناطق الأثرية، واحتمال إلحاقها (أشغال الهدم) أضرار في ملكية الغير (حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سنداً لهذه الأخيرة).

وهو ما جعل المشرع في قانون التعمير يقوم بتجريم الهدم الذي يتم بدون رخصة نظامية عبر المادة 77 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات

#### الفرع الأول: شهادة التعمير

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف شهادة التعمير (أولاً)، ثم إلى إجراءات منح شهادات التعمير (ثانياً)، ثم أهداف شهادة التعمير (ثالثاً).

#### أولاً: تعريف شهادة التعمير

هي وثيقة تمنح من الإدارة المختصة لكل ذي مصلحة، والتي تحدد في محتواها حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار المعني، والتي تبين فيها الطرقات والمنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع إنجازها، وهذا لإحاطة الجمهور علماً بتوقعات نزع الملكية، و بالارتفاقات الإدارية.

<sup>1</sup> المواد 80، 81، 82 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 152.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

وعرفت المادة 1/2 من المرسوم التنفيذي 15-19: "...شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الإرتقاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعدنية".  
وعليه يمكن لكل شخص معني أن يطلب شهادة التعمير قبل الشروع في الدراسات طبقا للفقرة الأولى من المادة 51 من قانون 90-29<sup>1</sup>.

### ثانيا: إجراءات منح شهادة التعمير

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب إلى الإدارة المختصة التي تحضر وتفحص الطلب ثم تبث فيه بالقبول أو بالرفض.

#### 1- طلب شهادة التعمير:

يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
  - اسم مالك الأرض.
  - تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
  - تصميميا بوضع حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- ويودع طلب شهادة التعمير (أو بطاقة المعلومات) والوثائق المرفقة به في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

#### 2- الجهة المختصة بتسلم طلب شهادة التعمير:

بعد تقديم ملف شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يقوم بإرسال الملف إلى مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام قواعد التعمير المعمول بها. يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - سورية ديش، "أدوات الرقابة في مجال التهيئة التهيئة والتعمير"، مجلة التشريعات والتعمير والبناء، العدد 03، جامعة بن خلدون تيارت، الجزائر، سبتمبر 2017، ص 201.

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

### 3- تسليم شهادة التعمير:

تسلم شهادة التعمير (أو بطاقة المعلومات) من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي. ويتم تبليغ شهادة التعمير (أو بطاقة المعلومات) إلى المعني بالأمر خلال الـ (15 يوما) الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ويجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:

\* ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.

\* تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، تميع، تساقط).

\* القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

\* الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

وبالنسبة لمدة صلاحية شهادة التعمير فهي مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

وأما مدة صلاحية "بطاقة المعلومات" فهو 03 أشهر، كما لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المواد 3، 4، 5 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.



## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

### ثالثا: أهمية شهادة التعمير

تعد هذه الشهادة من أدوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التحكم فيها، ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة وكذا توفير محيط عمراني متجانس. ولذا يجب على الإدارة عند منح شهادة التعمير مراعاة التوجيهات المنصوص عليها بأدوات التعمير الذي تخضع له الأرض محل الطلب، وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات وتساهلت اتجاهها وقامت بتسليم الشهادة فهي تتحمل مسؤولية ذلك<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: شهادة التقسيم

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف شهادة التقسيم (أولا) ثم إلى إجراءات منح شهادات التقسيم (ثانيا)، ثم أهداف شهادة التقسيم (ثالثا).

### أولا: تعريف شهادة التقسيم

عرفتها المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير "تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، لا تصلح تعمير... " وتطبيقا لنص المادة أقرت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد تحضير العقود وتسليمها على أنه تعتبر شهادة التقسيم مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام. ومنه فشهادة التقسيم هي وثيقة عمرانية لتنظيم عمليات البناء تخص تقسيم عقارات مبنية. لذا فهي تختلف عن رخصة التجزئة التي تشترط لعملية تجزئة عقار إلى قطعتين أو أكثر غير مبنية، كما أن شهادة التقسيم لا تغير حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار ولا تغير من حجمه على عكس رخصة التجزئة<sup>2</sup>.

### ثانيا: إجراءات منح شهادة التقسيم

يشترط قانون التعمير للحصول على شهادة التقسيم إتباع إجراءات معنية، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة، التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه، لتقوم

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 62.

<sup>2</sup> - فاطمة الزهراء عوماري، عبد القادر غيتاوي، مرجع سابق، ص 39.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

فيما بعد الجهة المختصة بتسليمه شهادة التقسيم لشهرها بمصالح الحفظ العقاري لكي تنتج آثارها القانونية.

### 1- طلب شهادة التقسيم:

ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.

ويجب على المعني أن يدعم خاصة :

- إما بنسخة من الملكية.

- وإما بالتوكيل : طبقاً الأحكام الأمر رقم 73-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1973 والمذكور أعلاه.

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

من حيث الوثائق المرفقة بطلب شهادة التقسيم:

يرفق طلب شهادة التقسيم بملف بعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة لبناء مؤشراً عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي واللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها :

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة المبنية من الأرض.

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

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

### 2- الجهة المختصة بتسلم شهادة التقسيم :

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل<sup>1</sup>.

### 3- دراسة طلب رخصة التقسيم:

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.

وتبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجها بهذا المرسوم، خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.

- تحدد مدة شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها<sup>2</sup>.

### 4- الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم:

حصر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الاختصاص بتسليم شهادة التقسيم في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المادة 36 منه : "يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض"، وبذلك استبعد الوالي والوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص بالرقابة على الرغم من منحهما ذلك في رخصة البناء وهذا إعمالاً لمبدأ "تقريب الإدارة من المواطن"<sup>3</sup>.

### ثالثاً: أهمية شهادة التقسيم

تعد شهادة التقسيم ملزمة لكل مالك يريد التصرف في أي جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسنى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم

<sup>1</sup> - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - المواد 37، 38، 39 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 191.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

بمواصفاتها ومشمئلاتها وحدودها الجديدة وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفقا للقانون، فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه من الشهادة ولضمان عدم وقوع أخطار أو أضرار بالمعني.

وغالبا من تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل الخروج من حالة الشيعو بالنسبة للعقار المبني الموروث، فهذه الشهادة تسهل للورثة قسمة العقار المبني، وتمكن الإدارة من مراقبة مدى تأثير القسمة على المحيط العمراني.

وبالتالي يترتب عليه تقسيم وحدة عقارية مبنية إلى جزئين أو أكثر، من أجل إنشاء حصص مبنية، مما يظهر دورها في الرقابة على تحويل طبيعة الوحدة العقارية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: شهادة المطابقة

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى تعريف شهادة المطابقة (أولا)، ثم إلى إجراءات منح شهادات المطابقة (ثانيا)، ثم أهداف شهادة المطابقة (ثالثا).

#### أولا: تعريف شهادة المطابقة

شهادة المطابقة هي قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابية بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها، وهي وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء<sup>2</sup>.

#### ثانيا: إجراءات منح شهادة المطابقة

جاء في نص المادة 2/75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بمناسبة تحديدها لمفهوم شهادة المطابقة: (تحدد شروط وكيفيات هذه المادة بموجب مرسوم) بمعنى أن إجراءات وشروط وكيفيات الحصول على شهادة المطابقة قد حددها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في القسم الثاني من الفصل الثالث منه من المادة 63 إلى 69 والذي عنوانه دراسة شهادة المطابقة.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص188.

<sup>2</sup> - آسيا أوراع، "مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، جامعة بن خلدون تيارت، الجزائر، مارس 2019، ص40.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

وللحصول على شهادة المطابقة يجب إتباع ثلاث مراحل متتالية وهي:

### 1- التصريح بانتهاء الأشغال:

يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على انتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات للبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع في نفس اليوم.

وترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة. وعندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن غيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي. وتخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها.

ويتم التحقق منها من طرف اللجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>1</sup>.

### 2- لجنة مراقبة المطابقة:

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 66 أعلاه بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في خمسة عشر (15) يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، عند الاقتضاء.

ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

<sup>1</sup> - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

ويعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم. وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط<sup>1</sup>.

### 3- تسليم شهادة المطابقة:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

وإذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة.

وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحظات القضائية، طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

<sup>1</sup> - المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

ويمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله<sup>1</sup>.

### ثالثا: أهمية شهادة المطابقة

تسليم شهادة المطابقة من قبل الجهات الإدارية المختصة، يعد قرينة على شرعية البناء (مطابقة عملية البناء لرخصة البناء)، ويتوقف على استيفائها شغل البناية، إذ تعد رخصة للسكن واستقبال الجمهور، وبدونها لا يمكن ربط السكن بشبكات الاستغلال، حيث جاء في نص المادة 61 من القانون رقم 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات: (يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع: شبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وتجهيز الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.

وما دام أن شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لعملية البناء، فبذلك لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الشهادة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة وأمن المواطن وكذلك المناظر الطبيعية، وعدم الحصول على شهادة المطابقة يعني عدم إمكانية استغلال المبنى<sup>2</sup>.

### للإشارة :

في حالة غياب أدوات التعمير ينص قانون 29/90 المذكور أعلاه، تنظم عملية البناء عن طريق القواعد العامة التعمير الذي يحددها المرسوم التنفيذي 91-175<sup>3</sup> المؤرخ في 28 ماي 1991، وهي عبارة عن حد أدنى من القيود والضوابط التي يجب أن تحترم لإنجاز أي بناء في غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها والمصادقة عليها قانونا.

<sup>1</sup> - المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 133-134.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 26 الصادر في 01 جوان 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

## الفصل الأول: الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير

---

وتشمل الشكل الخارجي للبناء، مكان إنجازهِ، الابتعاد عن الطريق، احترام العلو وقواعد التهوية والمرافق الأخرى كتصريف المياه القذرة، توصيل المياه الصالحة للشرب، ويجب احترام كل هذه القواعد عند منح عقود التعمير (الرخص والشهادات).



### خلاصة الفصل:

لقد حاول المشرع الجزائري من خلال سنه لمجموعة من القوانين من ضبط النشاط العمراني وتنظيمه، وخاصة من خلال قانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

فالتهيئة يقصد بها المخططات العمرانية التي حصرها المشرع في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخططات الجهوية والولائية والمناطق الخصوصية وأيضا المخططات المحلية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، أما التعمير فيقصد به الرخص والشهادات العمرانية المتمثلة في ثلاث رخص ألا وهي: رخصة التجزئة، رخصة البناء ورخصة الهدم، وثلاث شهادات ألا وهي: شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة.

وإذن من هذه المعطيات يمكننا القول بأن قوانين التهيئة والتعمير يمنح بموجبها قواعد وامتيازات للهيئات العمومية بقصد تحقيق سياسة التهيئة العمرانية ويفرض على الجميع من الأفراد والمؤسسات مجموعة من التزامات المصلحة العامة، فهذه القوانين تنسق بين مختلف الإدارات العمومية من أجل تطبيق أحكام التهيئة وفي نفس الوقت يلزم الأفراد باحترام أحكام هذه التهيئة، نصت قوانين مختلفة في مواد عديدة على عملية التهيئة وهذا ما يدل على أهميتها في حياة الانسان، فلا يمكن تصور أي بناء مهما كان النشاط المخصص له بدون تهيئة.

**الفصل الثاني:**  
**الرقابة القضائية في مجال**  
**التهيئة والتعمير**

### تمهيد:

يعتبر القضاء الجهاز الأكثر أماناً لدى الجميع لأنه يطمئن النفوس لما يوفره من عدالة ومساواة بين الحاكم والمحكوم أو بين المحكومين فيما بينهم، فلا يمكن لأي دولة في العالم الإستغناء عن هذا الجهاز الفعال لما ينجر عن ذلك من فوضى وهدر للحقوق والحريات، فهو من أهم الضمانات التي تكفل مبدأ المشروعية عن طريق رقابة القضاء لقرارات السلطة الإدارية خاصة في مجال التعمير.

ويعتبر النظام القضائي وسيلة قانونية لفض منازعات التعمير فالقاضي الإداري يختص في فصل مدى مشروعية القرارات المتعلقة بالرخص وشهادات التعمير فيعمل دور رقابي حول شرعية القرار الصادر عن السلطة الإدارية المختصة في منح عقود التعمير، أما القاضي العادي فيختص في منازعات التعمير دون أن يتعدى إلى شرعية الرخص لأن هذا الأمر متروك للقضاء الإداري .

وعرفت الرقابة القضائية في مجال العمران لدى عديد من الفقهاء فقد عرفت كما يلي: "تعتبر الرقابة القضائية هي الضمان الفعلي للأفراد في مواجهة الإدارة لحدود وظيفتها الواسعة وتعسفها في استخدام سلطتها وخروجها عن مبدأ الشرعية"<sup>1</sup>. وكما عرفها آخرون بأنها: "رقابة قانونية تباشرها الهيئات القضائية على اختلاف أنواعها ودرجاتها بهدف إحترام مبدأ المشروعية، وخضوع الإدارة للقانون عن طريق مختلف الدعاوى والدفوع القانونية المرفوعة من قبل الأشخاص ذوي مصلحة وصفة ضد أعمال السلطات الإدارية غير المشروعة، من أجل إلغائها أو جبر ما ترتب عنها من أضرار"<sup>2</sup>.

ويمكننا القول أن التعريف الجامع للرقابة القضائية على عقود التعمير هي أنها "رقابة قانونية تمارسها جهات قضائية على اختلاف أنواعها على القرارات الإدارية الصادرة من السلطة الإدارية في مجال التعمير من رخص وشهادات التي تكون محل طعن لدى

<sup>1</sup> - وداد عطوي، "الرقابة القضائية على رخصة البناء"، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، الأردن، 2016، ص 55.

<sup>2</sup> - جمال قروف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري والمؤسسات الدستورية، تخصص قانون عام، جامعة باجي مختار عنابة، جانفي 2006، ص 11-12.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

---

القضاء لأن هذا الأخير لا يباشر الرقابة إلا عن طريق دعوى إدارية تثبت عدم شرعية القرار الإداري وهذا من أجل إلغائه وجبر الضرر".  
وعليه سنتناول هذه الرقابة التي يمارسها القضاء من خلال رقابة القضاء الإداري في مجال البناء والتعمير و رقابة القضاء العادي في مجال التهيئة والتعمير.

### المبحث الأول: رقابة القضاء الإداري في مجال البناء والتعمير

تمتاز القوانين والتنظيمات في ميدان البناء والتعمير بطابعها الخاص والإستثنائي، والمتتبع لأحكام قانون العمران يتبين له أن هناك قواعد رديعية لتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة بالأفراد والمصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها وذلك بتدخل الإدارة بفرض تراخيص إدارية تحترم قواعد العمران.

ويثير موضوع منازعات العمران إشكالات عديدة بسبب التشوه العمراني الذي طال المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات وانتشار أبنية دون تراخيص واستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة، وعدم الإلتزام بالشروط الفنية وهذا ما أدى إلى انهيارات عديدة، إلى جانب إنتشار البناء في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية بالإضافة إلى اختفاء المساحات الخضراء بسبب التوسع العمراني على حسابها إلى جانب إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة والمحيط، هذا في ظل تجاهل الأفراد والإدارة أحيانا أخرى وعدم إحترام النصوص التنظيمية ولاسيما القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي أخضع الأراضي القابلة للتعمير لمخطط شغل الأراضي، ووفقا للمرسوم 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 والمؤرخ في 2006/01/08 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 307-09 المؤرخ في 2009/09/22 تسلم كل من رخص التجزئة، البناء، الهدم، أين يلعب القاضي الإداري دورا بارزا في مادة التعمير ويظهر ذلك من خلال الفصل في المنازعات التي تطرح عليه.

### المطلب الأول: منازعات المشروعية في مجال العمران

يعتبر القضاء الضامن الأساسي لحقوق الأفراد خاصة من تعسف الإدارة التي تتمتع بسلطات واسعة في مجال الرقابة القبلية والبعدية لأعمال التعمير، حيث يمكن الطعن في قرارات الإدارة بإلغائها في حالة رفض الإذن بتجزئة العقار أو البناء عليه أو سحب التراخيص أو الهدم.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

وتخضع قرارات الإدارة المتعلقة بتراخيص أعمال التعمير والبناء إلى الرقابة القضائية وفق القانون الأسمى في البلاد<sup>1</sup>، خاصة منها المادة 143 فقد جاءت صريحة وواضحة في تخويل القضاء النظر في الطعون الموجهة ضد قرارات السلطة الإدارية.

وعلى الصعيد القانوني عرفت دعوى الإلغاء بتسميات ومصطلحات مختلفة دون أن تضع لها تعريفا محددًا، فقد نص قانون الإجراءات المدنية الأول لسنة 1966 على دعوى الإلغاء مشيرًا إليها "بدعوى البطلان".

وأما القانون العضوي 01/98 المؤرخ في 30/05/1998 الخاص باختصاصات مجلس الدولة فقد إستعمل مصطلح الطعون بالإلغاء.

ولذلك من حق المالك، أو صاحب الحق الطعن في قرارات طلب التراخيص البناء، كما يحق للغير من له الصفة والمصلحة الطعن في قرار المنح عن طريق دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري، كما يجوز للمتضرر من قرارات رخص البناء طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به.

وبناء عليه، سنتطرق في هذا المطلب إلى رفع دعوى الإلغاء كرفع أول، والنتائج المترتبة عن رفعها كرفع ثاني، وأخيرا شروط رفع هذه الدعوى.

### الفرع الأول: رفع دعوى الإلغاء

تخضع دعوى الإلغاء لمجموعة من الإجراءات والمواعيد الخاصة وبما أن هذه الدعوى عينية موضوعية، يتم من خلالها اختصاص القرار الإداري المطعون فيه فلا بد من ذي الصفة أو الطاعن أن يحترم إجراءات هذه الدعوى المتمثلة في التظلم الإداري المسبق ومواعيد الطعن القضائية المختصة بالدعوى.

<sup>1</sup> المواد 139، 140، 143 من المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر، ج ج د ش، العدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون 03/02، المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر، العدد 25، الصادرة في 14 أبريل 2002، المعدل والمتمم بالقانون 19/08، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر، العدد 63، الصادرة في 16 نوفمبر 2008، المعدل والمتمم بالقانون 01/16، المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر، العدد 14، الصادرة في 07 مارس 2016.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

**أولاً: التظلم الإداري المسبق:** وهو ذلك الإجراء أو الطعن الذي يقوم به المتظلم للجهة الإدارية قصد مطالبتها بإعادة النظر ومراجعة قرارها محل التظلم، وذلك عن طريق توجيه شكوى أو احتجاجا للإدارة بغرض مراجعة قرارها قبل مقاضاتها.

وقد كان التظلم قبل 1990 شرطا ضروريا ولازما لممارسة الدعوى الإدارية بجميع أنواعها مع بعض الاستثناءات الطفيفة ومنذ إصلاح 1990 تخلى المشرع عن فكرة التظلم بالنسبة للدعاوى العائدة لاختصاص الغرفة الإدارية المحلية والجهوية، حيث أصبحت القاعدة هي عدم التظلم والاستثناء هو اللزوم في الدعاوى العائدة لمجلس الدولة ابتدائيا ونهائيا وكذلك في بعض المنازعات الخاصة.

وحيث نجد أن المادة 830 من ق إ م إ رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 قد تخلت عن فكرة اللزوم فيما يخص شرط التظلم الإداري المسبق وأصبح جوازيا. ويعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين بمثابة قرار بالرفض، ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة ويرفق بالعريضة.

وقد أحدث المشرع الجزائري مقابل إلغاء إجراء التظلم الإداري المسبق لقبول الدعوى أمام المجالس القضائية إجراء الصلح حسب نص المادة 169 من ق إ م إ فأوكله للغرفة الإدارية النازرة في الدعوى باعتبارها جهة مستقلة محايدة عن الطرفين وذلك في مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ رفع الدعوى، فإن توصلوا إلى صلح صدر قرار يثبت إتفاق الأطراف وفي الحالة العكسية يحزر محضر عدم الصلح ويستمر في الدعوى.

إلا أنه بعد صدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يكون الخيار إما القيام به أو رفع دعوى مباشرة أمام القضاء حسب المادة 63 منه.

**ثانياً: ميعاد الطعن القضائي:** إن ميعاد الطعن القضائي يختلف تبعا لمصدر القرار فبالنسبة لميعاد الطعن القضائي في قرار الوزير المكلف بالتعمير وطبقا لنص المادة 280 من ق.إ.م.إ بالنسبة لطالب رخصة البناء أو الغير هو شهرين من تاريخ تبليغ رفض التظلم الإداري الجزئي أو الكلي، أو ثلاثة أشهر من تاريخ توجيه التظلم الإداري في حالة سكوت أو صمت الوزير أو امتناعه عن الرد.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

وأما بالنسبة لميعاد الطعن القضائي في قرار الوالي أو رئيس البلدية طبقا لنص المادة 169 مكرر من ق.إ.م.إ. فميعاد الطعن أربعة أشهر تسري انطلاقا من التبليغ بالنسبة لطالب الرخصة أو النشر بالنسبة للغير.

وأما بالنسبة لق إ م إ الجديد 09/08 وطبقا لنص المادة 829 منه فقد حدد أجل الطعن أمام الجهات الإدارية بأربعة أشهر.

وكما يجوز للغير المتضرر من الرخصة أو الشهادة الاعتراض على قرار المنح خلال ستة أشهر ويكون في شكل تظلم أمام الجهة الإدارية المختصة إلى جانب حقه في رفع دعوى الإلغاء.

### ثالثا: الإختصاص النوعي

إن القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يحدد الإختصاص القضائي للنظر في دعاوى الإلغاء أو غيرها من القرارات في مجال التهيئة والتعمير.

وإن تبني المشرع الجزائري للمعيار العضوي في توزيع الإختصاص بين القضاء العادي من جانب وبين جهات القضاء الإداري من جانب آخر يسهل البحث عن الجهة القضائية للفصل في دعوى الإلغاء التي تنصب على القرارات الإدارية، فقد حددت المادة 800 الهيئات التي يؤول لها الإختصاص في دعاوى الإلغاء المرفوعة ضدها أمام القضاء الإداري، وفصلت المواد 801 و901 في توزيع الإختصاص بين المحاكم الإدارية ومجلس الدولة بالنظر دائما إلى مصدر القرار محل الطعن.

وإن القرارات الإدارية التي تكون محل دعوى الإلغاء في مجال قانون التعمير تتمثل في رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو الهدم أو المطابقة والتي يستند فيها الطالب، أن الإدارة قد جانبت الصواب ولم تحترم مقتضيات المشروعية<sup>1</sup>.

ونظرا لأن هذا النوع من الأعمال القانونية (القرارات الإدارية) لا يصدر إلا من جهة إدارية، فإن أولوية الإختصاص للقضاء الإداري ليس محل أي شك ويكون الرفض لعدم الإختصاص النوعي مآل أية دعوى ترفع أمام غير هذه الجهة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- Henri jacquots et François priet,op. **droit de l'urbanisme** ,3emme edition ,DALLOS ,deltat,paris ,1998,op.cit,p132.

<sup>2</sup>- عبد الكريم بودريوة، "دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الإعتبارات البيئية"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد1، جامعة مستغانم، جوان 2013، ص 50 .



## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

### رابعاً: الإختصاص الإقليمي

يقوم الإختصاص الإقليمي على معيار مادي حسب ق.إ.م.إ، على أن إختصاص المحاكم الإدارية يتحدد وفق المادة 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وبناء على نص المادتين فإن الإختصاص الإقليمي يبني على مواطن المدعى عليه فالمواطن الشخص الطبيعي هو المحل الذي يوجد فيه سكناه الرئيسي أما الشخص المعنوي المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها أي مقرها الرئيسي<sup>1</sup>. ولا تقبل دعوى إلغاء القرار الإداري المتعلق بالرخصة أو الشهادة إلا بوجود عريضة التي يتم إيداعها لدى كاتب المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة على أن تكون موقعة<sup>2</sup>. وتتضمن ما يلي:

- اسم ولقب المدعى وموطنه.

- اسم ولقب وموطن المدعى عليه.

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.

- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى ويجب أن توقع العريضة من قبل محام معتمد لدى المجلس القضائي إن تعلق الأمر بدعوى إلغاء سترفع أمام المحكمة الإدارية أو محام معتمد لدى مجلس الدولة إذا تعلق الأمر بدعوى إلغاء سترفع أمام مجلس الدولة حسب المادة 905 كل ذلك تحت طائلة عدم القبول بالإضافة إلى دفع الرسوم القضائية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك حيث أعفت المادة 827 الدولة والولاية والبلدية من التمثيل الوجوبي بمحامي<sup>3</sup>.

وبتقديم المدعي لعريضة دعوى لدى كتابة الضبط يكون قد عرض النزاع أمام القضاء الإداري الذي يلتزم بالفصل فيه بعد إجراء إستفتاء كامل للملف، ويلاحظ أن القاضي الإداري يتولى تنبيه المدعى إلى ما يشوب العريضة من نقص أو بطلان ليتسنى له

<sup>1</sup> - المادتين 36 و 50 من الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، ج ج د ش، العدد 78، المعدل والمتمم بالقانون 05-10، ج ر، ج ج د ش، العدد 44، الصادرة في 26 جويلية 2005.

<sup>2</sup> - المادة 819 من قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية الجزائري، ج ر، ج ج د ش، العدد 21، الصادرة في 23 فيفري 2009.

<sup>3</sup> - وداد عطوي، مرجع سابق، ص 215 .

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

تصحيحه في حينه واستكمالها، أما بالنسبة للقرار المتعلق برخصة أو شهادة فلا بد أن يكون مرفقا بالعريضة وفقا لنص المادة 819 تحت طائلة عدم القبول، وفي حالة رفض الإدارة تمكين المدعى من القرار المطعون فيه أمرها القاضي الإداري بتقديمه في أول جلسه وفقا لنص المادة 824 من ق.إ.م.إ حيث كانت الدعوى ترفض شكلا لغياب القرار المطعون فيه هذا الأمر كرسه الإجتهد القضائي لمجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2006/06/28 حيث جاء فيه مايلي "حيث جرى قضاء مجلس الدولة على قبول مثل هذه الدعاوى شكلا على أساس أن مسألة إثبات الحياة تتعلق بالموضوع وكذلك ليست كالدعوى أمام القضاء الإداري تستوجب وجود قرار إداري فكثير من الدعاوى يصعب على المدعين الحصول على القرارات الإدارية المطعون فيها ما دامت تلك القرارات من إنشاء الإدارة المدعى عليها وبالتالي لا يمكن إلزام مدعى بتقديم سند لم يتمكن منه وأن تسلمه إياه الإدارة التي أصدرته، ولذا استقر قضاء مجلس الدولة على عدم إلزام المدعين الطاعنين بأن يرفقوا القرار المطعون فيه بعريضة فتتاح الدعوى إذا لم يبلغوا به"<sup>1</sup>.

وكما قضى مجلس الدولة الفرنسي بأنه ليس للمحكمة الإدارية أن ترفض الدعوى من تلقاء نفسها إستنادا إلى عدم إيداع القرار الإداري المطعون فيه دون أن تكلف المدعى بتقديمه.

وكما استقر القضاء المصري على عدم اقتران عريضة الدعوى بصورة أو ملخص القرار المطعون فيه لا يترتب عليه البطلان ما دام المدعى حدد مضمونه بصورة كافية في العريضة على الرغم من اشتراط نص القانون إرفاق صورة أو ملخص القرار بالعريضة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: شروط رفع دعوى الإلغاء

للمتضرر من قرارات الإدارة في مجال عقود التعمير أن يرفع دعوى إلغاء للقضاء المختص فعلى المتضرر أن تتوفر فيه شروط لقبول هذه الدعوى والتي نقصد بها تلك

<sup>1</sup> - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ج2، ط2، منشورات عليك، سنة 2013، ص1038 .

<sup>3</sup> - أحمد كمال الدين موسى، "دور القاضي الإداري في التحضير من حيث الموضوع"، مجلة العلوم الادارية، الصادرة من طرف الشعبة المصرية، المعهد الدولي للعلوم الادارية السنة الحادية والعشرون، ديسمبر 1979، ص54 .

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

الشروط التي يجب أن تتوفر قبل رفعها حتى تستطيع الجهة القضائية أن تنظر في موضوع الدعوى ومخاصمة القرار الإداري، ذلك لأن عدم توافر هذه الشروط كلها أو بعضها يؤدي إلى عدم قبول الدعوى دون فحص موضوعها، أي دون بحث موضوع النزاع المتمثل في فحص مشروعية القرار الإداري موضوع الطعن<sup>1</sup>.

للتطرق لشروط قبول دعوى الإلغاء لابد من معرفة شروط كل من:

### ➤ الشروط المتعلقة بالمدعي:

- **شروط الصفة:** نعني بها العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها، فالمدعي هو صاحب الحق أما المدعى عليه هو المعتدي على الحق، ويرى بعض الفقه أن الصفة تمتزج بالمصلحة في التقاضي فيكون صاحب الصفة هو نفسه صاحب المصلحة، حيث تم اندماج مدلول الصفة في شرط المصلحة في نطاق دعوى الإلغاء، حيث تتوافر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية مباشرة لرافع الدعوى<sup>2</sup>.

ولابد من التمييز في صفة الطاعن ضد القرارات المتضمنة رخص أو شهادات التعمير في حالة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية.

### ➤ الصفة لدى الأشخاص الطبيعية:

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 الأشخاص الطبيعيين الذين لهم الصفة لرفع دعوى ضد قرار إداري متعلق برخصة أو شهادة التقسيم على سبيل المثال هم المالك أو موكله<sup>3</sup> ولهم مصلحة شخصية ومباشرة مختصة بالقرار الإداري محل الطعن.

وكما يمكن أن يقوم مقام هؤلاء الممثلون القانونيون كالولي بالنسبة للقاصر والقيم بالنسبة للمحجور عليه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014/2015، ص 180.

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 55.

<sup>3</sup> - المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، ج ج د ش، العدد 07، الصادرة في 12 فيفري 2015.

<sup>4</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005، ص 78.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

### -الصفة لدى الأشخاص المعنوية:

قبل التطرق إلى الصفة لدى الأشخاص المعنوية لابد من التفرقة بين الصفة في رفع الدعوى والتمثيل القانوني أو صفة في التقاضي خاصة بالنسبة للأشخاص المعنوية بينما تتعلق الصفة بشروط قبول الدعوى يتعلق التمثيل القانوني بإجراءاته مباشرة الخصومة ومن ثم يترتب عن فساد بطلان إجراءات الخصومة وليس عدم قبول الدعوى فالمشرع في ق إ م إ ميز بين الصفة والتمثيل القانوني، حيث نص المشرع عن الصفة في المادة 13 أما التمثيل القانوني في المادة 828 منه بالنسبة للأشخاص المعنوية العامة كالدولة، البلدية، الولاية، حيث منحهم المشرع الجزائري سلطة إلغاء القرار الإداري بطريق السحب، وهو طريق غير قضائي، والأشخاص المعنوية الخاصة والمتمثلة في الجمعيات تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة، وحماية المحيط أن تؤسس كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه:

-يشترط لقبول دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير، أن تتوافر في القرار الإداري جملة من الشروط كالتالي:

أ- أن يكون القرار الإداري من سلطة إدارية مختصة: منح المشرع اختصاص إصدار تلك القرارات الإدارية لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>2</sup>.

ب- أن يكون القرار الإداري نهائيا محدثا لأثر قانوني معين: يجب أن يكون نهائيا، قد استنفذ كل إجراءات المراحل التحضيرية لإصداره، وإلى جانب ذلك يجب أن يحدث ذلك القرار أثارا قانونية إما بإنشاء مركز قانوني جديد أو إلغائه أو تعديله<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 74 من القانون 29/90، السابق ذكره

<sup>2</sup> - أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة، 2015-2016، ص 51.

<sup>3</sup> - وداد عطوي، مرجع سابق، ص 117.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

### الفرع الثالث: النتائج المترتبة عن رفع دعوى الإلغاء

إن مخاصمة القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير عن طريق دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة لا يؤدي إلى وقف تنفيذه وهذا ما جاء به ق.إ.م.<sup>1</sup>.  
ومنه فإن القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير يبقى محتفظا بقوته التنفيذية رغم رفع دعوى إلغاء بشأنه.

ويترتب عن رفع دعوى إلغاء القرار الإداري في مجال العمران إما رفض الدعوى القضائية أو قبولها كما يمكن للمدعي أن يتقدم بدعوى مستقلة يطلب فيها وقف تنفيذ القرار المتضمن عقود التعمير.

ولذلك سنفصل في هذه الآثار في النقاط التالية:

- رفض إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير: إذا تأكد القاضي الإداري عند الفصل في دعوى الإلغاء للقرار المطروح أمامه أنه سليم وخاليا من عيوب المشروعية الخارجية والداخلية قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني ومنه تأييد قرار الإدارة سواء بمنح تلك الرخصة أو الشهادة في مجال التعمير أو رفضها أو تأجيلها، لأن الإدارة احترمت القانون وتطبيقا لذلك قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2004/02/10 والذي جاء فيه: "... حيث أن المجلس يرى بأن الطلب الأصلي للمدعي المستأنف عليه كان يرمي إلى إبطال مقرر البلدية المذكور أعلاه لتجاوز السلطة إذ أن هذا المقرر رقم 98/188 أمر بوقف الأشغال غير المشروعة على القطعة الأرضية التابعة للبلدية، حيث أنه من الثابت أن المستأنف عليه لم يحصل على رخصة بناء ومن ثم فإن الأشغال التي تمت على القطعة الأرضية المتنازع عليها كانت غير مشروعة وبالتالي فإن المقرر مبرر وقانوني ولا يحمل أي طابع لتجاوز السلطة<sup>2</sup>، وبالتالي مجلس الدولة ألغى القرار الصادر عن الغرفة الأولى وأيد القرار الصادر عن رئيس البلدية بوقف الأشغال لأن المعني بالأمر لم يتحصل على رخصة البناء وبذلك فهذا القرار مشروع.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رقم 09/08، السابق ذكره .

<sup>2</sup> - قرار مجلس الدولة (الغرفة الثالثة)، رقم 9341، المؤرخ في 2004/02/10، (غير منشور).

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

- إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير: إذا رأى القاضي الإداري أن القرار المعروف أمامه تتوفر فيه أحد عيوب المشروعية الداخلية أو الخارجية حكم بإلغائه، مهما كان مضمونه إما بالمنح أو التأجيل أو الرفض.

- وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن عقود التعمير: إن القول بقابلية نفاذ القرارات الإدارية بمجرد صدورها قد يترتب عليها أضرار يصعب تداركها خاصة وأن دعوى الإلغاء تتطلب وقتاً طويلاً لصدورها لذلك مكن المشرع المدعي أن يرفع دعوى أخرى إلى جانب إلغاء القرار الإداري وهي طلب وقف تنفيذ هذا القرار كإجراء تحفظي ريثما يتم الفصل في موضوع دعوى الإلغاء، وهذا إستثناء على القاعدة العامة التي تتضمن القوة التنفيذية للقرار الإداري بمجرد صدوره<sup>1</sup>.

وبالرجوع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت لنا المواد المنظمة لطلب وقف تنفيذ القرارات المتعلقة بعقود التعمير الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وهي المواد 837، 836، 835، 834، 833، فتتظر فيها المحاكم الإدارية أما طلبات وقف التنفيذ للقرارات المتعلقة بعقود التعمير الصادرة عن الوزير المكلف بالتعمير التي نظمتها المادتين 911 و912 من نفس القانون فينظر فيها مجلس الدولة.

ومن خلال هذه المواد نستنتج شروطها وآثارها كالتالي:

- شروط وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن عقود التعمير:  
تتمثل هذه الشروط في:

- لا بد أن تكون الدعوى الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري مستقلة بذاتها يذكر فيها طلبه الصريح بوقف التنفيذ وهذا تحت طائلة عدم القبول.

- لا بد أن تقدم دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري متزامنة مع دعوى الإلغاء أو تقديم التظلم الإداري مع ضرورة إرفاق نسخة من عريضة الدعوى المطروحة في الموضوع.

- ضرورة إرفاق طلب المدعي بالحجج اللازمة لإقناع القاضي الإداري بأن مآل القرار هو الإلغاء ومن دون وقف التنفيذ يتعرض الطاعن الإداري إلى أضرار لا يمكن تداركها وهو الأمر الذي يترك تقديره لقضاة المحكمة الإدارية ومجلس الدولة.

✓ آثار وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن عقود التعمير:

<sup>1</sup> - وداد عطوي، مرجع سابق، ص 137.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

إذا تأكد القاضي الإداري من الوسائل التي اعتمد عليها المدعي جدية بحيث تؤدي إلى إلغاء القرار وأنه يستحيل تدارك الضرر المترتب على تنفيذ الإدارة للقرار محل الطعن هنا يأمر بوقف تنفيذ القرار بشرط أن يكون مسببا<sup>1</sup>.

ومنه يجمد ذلك القرار سواء بالنسبة للإدارة أو المستفيد وكأنه لم يكن إلى غاية الفصل في دعوى الإلغاء.

### ▪ أثر الإلغاء على المستفيد من عقود التعمير:

متى تأكد القاضي الإداري أن قرار منح تلك الرخصة أو الشهادة مخالف لمقتضيات حماية البيئة والممتلكات الثقافية حسب ما ورد في قانون العمران يصدر بإلغاء ذلك القرار وهذا القرار يعيد المستفيد إلى وضعيته السابقة، أي يعتبر كأن لم يكن.

لكن المشكل أن مهمة القاضي تكمن في إلغائه للقرار دون إمكانية أن يأمر المستفيد من تلك الرخصة من هدم البناء إذا كانت تلك الرخصة هي رخصة البناء مثلا<sup>2</sup>.

▪ أثر الإلغاء على الإدارة: إذا تأكد القاضي بعد رفع دعوى الإلغاء أن قرار رفض تسليم تلك الشهادة أو الرخصة في مجال التعمير أو تأجيلها مشوب بعيوب من عيوب اللامشروعية يلغي هذا القرار وهنا يقع على عاتق الإدارة إعادة النظر في قرارها.

### المطلب الثاني: دعوى المسؤولية في مجال البناء والتعمير

تكريسا لدولة القانون وتطبيقا لمبدأ المشروعية في الدولة من جهة وحماية الحقوق والحريات من جهة أخرى مكن القانون الشخص المتضرر من قرار الإدارة المتضمن عقود التعمير رفع دعوى التعويض ضد الإدارة مصدرة القرار، فهذه الدعوى الوسيلة الوحيدة لجبر الضرر، تعد من أهم دعاوي القضاء الكامل، والتي تعد من أحدث مواضيع القانون الإداري لاسيما بعد انتشار فكرة عدم مسؤولية الدولة لفترة من الزمن.

وقد عرفها الأستاذ عمار عوابدي: "هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات

<sup>1</sup> - انظر المواد من 833 إلى 837 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رقم 09/08، السابق ذكره .

<sup>2</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج3، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2005، ص134.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

المقررة قانونا بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار"<sup>1</sup>.

- خاصة وأن دعوى الإلغاء وحدها لا تكفي لحماية الحقوق والحريات العامة، ولا يكون لها أهمية إلا إذا استتبعت بهذه الدعوى خاصة وأن القرارات الإدارية الصادرة في مجال البناء والعمران عادة ما ينتج عنها آثار مادية لا يمكن الحصول بشأنها عن تعويض بمجرد الإلغاء القضائي للقرار الإداري الغير مشروع.

وطبقا لما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الإختصاص في دعاوى التعويض يعود إلى المحاكم الإدارية\*.

### الفرع الأول: الأفعال المسببة للمسؤولية

حتى تقبل دعوى المسؤولية ولكي يتمكن القاضي الإداري من الحكم بقيام المسؤولية الإدارية لابد من توافر مجموعة من الشروط، وهي وجود قرار سابق وأن ترفع الدعوى من المضرور في الآجال المحددة<sup>2</sup>.

وأصل أن مسؤولية الإدارة قائمة على أساس الخطأ، لأنه لا يمكن إجبار الإدارة على التعويض إلا بناء على خطيئتها، إلا أنه أحيانا تكون المسؤولية بدون خطأ، إما لكون الضرر صادرا عن فعل الإدارة بالرغم من كونها لم ترتكب الخطأ، أو لكون نشاط الإدارة ذو مخاطر خصوصية<sup>3</sup>.

### أولا: المسؤولية على أساس الخطأ

تعد المسؤولية على أساس الخطأ الأكثر شيوعا في مجال دعاوى المسؤولية، وعن مدى مسؤولية الإدارة وإلزامها بالتعويض عن تبعات الأضرار المترتبة عن قراراتها المتعلقة

<sup>1</sup>- عمار عوايدي، نظرية المسؤولية الإدارية -دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص255.

\* تنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل...دعاوى القضاء الكامل..."

<sup>2</sup>- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعة الإدارية، ط5، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، د س ن، ص205.

<sup>3</sup>- لحسن بن الشيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية -المسؤولية على أساس الخطأ-، ط 1، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص21.



## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

بتراخيص البناء، فعلى خلاف الإتجاه الذي يؤسس تلك المسؤولية على أساس المخاطر في مجال المسؤولية في القانون الإداري.

وكقاعدة فإن كل من القضائين المصري والفرنسي، قد أقامها على أساس الخطأ فيما يتعلق بتراخيص البناء ومن تلك الحالات :

1- صدور قرارات بالبناء غير مشروعة لمخالفتها قواعد التنظيم العمراني والبناء تعتبر القرارات غير المشروعة أخطاء مرفقية تؤسس عليها المسؤولية الإدارية، ومن أمثلة ذلك عدم المشروعية لعيب الشكل والإجراءات والاختصاص إلا أنه ليست كل هذه الأخطاء موجبة التعويض، لأن على القاضي الإداري أن يفحص المحتوى التنظيم العمراني المطبق في هذه الحالة .

2- رفض إصدار قرارات البناء دون مبرر قانوني يقصد بهذه الحالة عدم تعليل قرار الرفض فإذا تقدم المالك بطلب رخصة البناء ورفضت الإدارة رفضاً غير مشروع منحه هذه الرخصة، فله أن يذهب إلى القضاء الإداري لإلغاء قرار الرفض، فحكم له بذلك إلا أن استعماله لحقه في البناء والهدم والتجزئة أو غيره من الحقوق الممارسة على الملكية، يكلفه ثمناً باهظاً عن ذلك الذي سيكلفه في حالة ما قبلت الإدارة تقديمه الرخصة أو الشهادة في الأول، فله أن يرفع دعوى تعويض على أساس ارتفاع التكاليف<sup>1</sup>.

3- التأخر في إصدار قرارات البناء غير المبررة أو تجاوز الحد الزمني المعقول وذلك بأن تجاوز الإدارة المبلغة بإصدار القرارات المتضمنة رخصة البناء أو الشهادات وفق الآجال المحددة قانوناً لذلك ومثال على ذلك القرار رقم 68240، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ : 28-07-1990، والذي جاء فيه عدم مراعاة الإدارة المعنية المدة القانونية في تسليم رخصة البناء، والمستتبط من هذا القرار أنه من المقرر قانوناً أن دراسة الملف كامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور وتعطي هذه الإدارة لصاحب الطلب وصلاً بذلك وتمنح رخصة البناء، أو ترفض صراحة خلال المهلة القانونية

<sup>1</sup> - الزين عزري، "الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم الانسانية، عدد2، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2002، ص84.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

المحددة أعلاه، ومن ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانونا ويعد تجاوزا للسلطة ومتى كان كذلك إستوجب إبطال مقرر الرفض<sup>1</sup>.

4- السحب الغير مشروع للرخصة أو الشهادة

وتأكيدا لذلك صدر القرار رقم 29432، عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ 27-11-1982.

والمستتبط منه مايلي :

من المقرر قانونا وعلى ما جرى به القضاء الثابت إستحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ للحقوق.

ومن ثم فإن القرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قرارا مشوبا بتجاوز السلطة.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة البناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتب حقوقا للمستفيد من دون أن يكون مشوبا بأي مخالفة، فإن الطاعن على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة.

5- إصدار قرار غير مشروع برفض أعمال الهدم والبناء على الرغم من وجود رخصة البناء<sup>2</sup>.

ومن التطبيقات القضائية لهذه الحالة ما صدر عن مجلس الدولة في القرار التالي :

- من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك أن الحائط تم بناءه بطريقة فوضوية، رغم أن المستأنف استظهر

<sup>1</sup> - قرار الغرفة الإدارية المجلس الأعلى، رقم 29432 الصادر بتاريخ 27-11-1982، المجلة القضائية، وزارة العدل العدد 1، الجزائر، سنة 1990، ص 188.

<sup>2</sup> - الزين عزري، "الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مرجع سابق، ص 85.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

برخصة البناء محضر إثبات حالة، على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه الإدارة.

وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية أخطائها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويضاً المستأنف<sup>1</sup>.

وأما عن شروط التحقيق أو الإعفاء من المسؤولية في مجال البناء والتعمير، فهي نفسها تلك المأخوذة من القانون العام في المسؤولية الإدارية وهي:

أ- تصرف الضحية، قد يكون الضحية هو المتسبب بالضرر الذي لحق به وفي هذه الحالة لا يستحق التعويض إلا إذا كان الضرر كله ناتج عن خطئه.

ب- بفعل الغير، إذا كان الخطأ يرجع إلى شخص ثالث أجنبي عن الضحية والإدارة، فمسؤولية الإدارة تختفي تماماً، إلا أنه يستثنى من هذه الحالة إذا كان الخطأ شخصياً للموظف وذلك في حالة ارتكابه الخطأ أثناء أداء مهامه بوسائل المرفق.

ج- القوة القاهرة، حيث تعتبر سبباً من أسباب إعفاء الإدارة من المسؤولية وحتى تكون القوة القاهرة كذلك لا بد من توافر مجموعة من الشروط وهي:

- عدم إمكانية التنبؤ بالقوة القاهرة.

- عدم إمكانية مقاومة القوة القاهرة.

إن هذه الشروط تخضع للسلطة التقديرية للقاضي الإداري فهو الذي يقدر بدقة مدى توافرها<sup>2</sup>.

### ثانياً: المسؤولية دون خطأ

تقوم المسؤولية الإدارية حتى في غياب الخطأ، إذ هي مسؤولية قائمة بقوة القانون بسبب الضرر الحاصل، فالضحية معفى من إثبات الخطأ، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المسؤولية من النظام العام، إذ بإمكان الضحية التمسك بها في أي مرحلة كانت عليها الإجراءات، وللقاضي أن يفصل من تلقاء نفسه بموجب هذه المسؤولية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> القرار رقم 167252 المؤرخ في 20-04-1998، المنشور بالمجلة القضائية، العدد 1، سنة 1998 .

<sup>2</sup> François Charles Bernard , *pratique des contentieux de l'urbanisme*, procédure administrative et judiciaire , 2 Emme édition , le moniteur ,op.cit,p117-118 .

<sup>3</sup> - لحسن بن الشيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 5 .

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

وعلى أن هذه المسؤولية قد تؤسس إما على أساس المخاطر أو على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، وذلك على الشكل التالي:

### 1- المسؤولية على أساس المخاطر:

المسؤولية على أساس المخاطر هي أساس المسؤولية بدون خطأ لدرجة تعتبر أحيانا كأنها مختلطة معها، وفي هذه المسؤولية يكون الضرر نتيجة لتحقيق مخاطر، والتي ارتأى فيها القاضي الإداري أو المشرع أو لعدة أسباب مختلفة أنه من العدل والإنصاف أن ينتج عن وجود خطر في حدوث ضرر إنشاء نظام المسؤولية بدون خطأ.

ومن صور هذه المسؤولية، نجد المسؤولية بفعل الأشغال العمومية، بحيث تعتبر المنازعات الناشئة عنها الميدان الأول الممنوح للمحاكم الإدارية نظرا لكثرتها، كونها تؤدي إلى أضرار بالأموال والأشخاص، ويمكن أن تنتج لهذه الإضرار إما عند تنفيذ هذه الأشغال، أو بعد إنشاء البنايات العمومية، فلصعوبة إثبات الخطأ هنا تطبيق القضاة نظرية المخاطر.

وفقد ينتج عن الأشغال العامة التي تقوم بها الدولة، كالجسور والممرات السريعة مضايقات للجوار، أي الأماكن المجاورة لهذه الأشغال، وحتى يكون هناك تعويض لأصحاب هذه المساكن، يجب توفر شرطين:

- يجب أن تتجاوز هذه المضايقات الحالة الطبيعية أي غير العادية.

- أن تؤثر هذه المضايقات على عدد محدود من الناس أي أضرار خاصة.

### 2- الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة:

إن المساواة أمام الأعباء العامة هو مبدأ من المبادئ العامة للقانون الإداري، يطبقه القضاء الإداري ولو في غياب النص، ودور هذا المبدأ مهم كونه يعترف بالمسؤولية بدون خطأ للأشخاص العامة عندما تتحمل هذه الأخيرة أعضاء الجماعة تكاليف خصوصية، فلتحقيق تلك المساواة يتم دفع تعويض لتلك الجماعة.

ومن تطبيقات هذه الحالة المسؤولية عن فعل القرارات الإدارية والتي أسسها مجلس الدولة الفرنسي، على أن الأمر يتعلق هنا بالقرارات المشروعة أصلا أو بسبب انقضاء

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

ميعاد رفع دعوى تجاوز السلطة ضدها، لأنه لا يمكن إقامة هذه المسؤولية على أساس الخطأ مادام أن قرارات الإدارة مشروعة<sup>1</sup>.

وأما بالنسبة لشروط الضرر الناتج عن الإخلال بذلك المبدأ فإنها تتمثل في أن يكون الضرر غير عادي وأن يكون خاصاً<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الضرر الموجب للتعويض

#### أولاً: تعريف الضرر

إن الضرر في صورته العامة هو اعتداء على حق شخصي أو مالي، أو الحرمان من هذا الحق أو هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه، وعلى هذا الأساس إذا ارتكبت الإدارة خطأ في حق أحد الأفراد سواء الخطأ في عمل مادي أو قرار إداري غير مشروع فإن الخطأ وحده لا يكفي لكي يفتح الحق في التعويض بل يجب أيضاً أن يصيب هذا الخطأ صاحب هذا الشأن بضرر أو أضرار محددة.

#### ثانياً: شروطه

إن الضرر الواجب للمسؤولية في مجال العمران، لا بد أن يتوفر فيه مجموعة من الشروط هي:

#### 1- أن يكون الضرر حقيقياً:

ويكون الضرر حقيقياً إذا أثبت الضحية حقيقة الضرر، إلا أنه لا يمكن إعطاء تعريف إيجابي للضرر الحقيقي وهذا ما جعل القضاء الفرنسي يلجأ إلى التحديد السلبي، وذلك بإيراد بعض الأمثلة التي تنعدم فيها صفة الضرر الحقيقي وهي كالاتي:

#### أ- المساواة العادية للحياة العمرانية:

لا تشكل المساوى التي تنتج عن السير العادي للحياة العمرانية أضرار حقيقية وذلك راجع للحياة الاجتماعية المعاصرة التي تفرض تحمل العديد من المضايقات والمساوى دون المطالبة بتعويض عن هذه الأضرار التي قد تلحقه من جراء الأعمال التنظيمية

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 7-8.

<sup>2</sup> - François Charles Bernard, op.cit. p173.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

للبلديات، في إطار تدخلها لضبط السوق العقارية، فهنا صورة الضرر الحقيقي منعدمة وبالتالي مسؤولية الإدارة غير قائمة لا على أساس الخطأ ولا بدون خطأ.

ب- إلغاء قرار رفض غير شرعي وعدم المشروعية لعيب الشكل والاختصاص:

بالنسبة لإلغاء قرار غير شرعي للرخصة فإن القضاء الفرنسي يقرر مبالغ صغيرة للتعويض.

وأما عن حالة عدم المشروعية لعيب الشكل أو الاختصاص فإنها ليست كلها موجبة . فالقاضي الإداري يتدخل من أجل فحص التنظيم المعمول به في هذا المجال، لأن الضرر الناتج عن رفض الترخيص لا يعتبر شرطا كافيا للتعويض لأنه ليس ضرا حقيقيا، أما في القضاء الجزائري فإنه لا توجد أحكام تقرر هذا الشرط للضرر<sup>1</sup>.

2- أن يكون الضرر قابلا للتقييم بالنقود:

حتى يتم التعويض نقديا لا بد من أن يكون الضرر قابل للتقييم بالنقود، وذلك بأن يأخذ الضرر شكلين:

أ- الضرر المادي:

ويتعلق بالذمة المالية المنقولة أو العقارية، أو الاعتداء المادي على شخص ما.

ب- الضرر المعنوي:

وقد يكون جمالي أو ألم نفسي أو المساس بالشرف.

وإلا أنه في مجال العمران، فإن أنواع الضرر الأكثر تعويضا هي الأضرار المادية، والتي يمكن أن تتعلق بانخفاض القيمة المالية التجارية أو ارتفاع تكاليف الإقتراض، أو التشييد، أو نقص الإطلالة والتهوية والإضاءة الطبيعية، بسبب بناء غير قانوني أو تكاليف اكتساب الملكية العقارية أو أتعاب المهندس أو غيرها .

وأما الأضرار المعنوية التي تثار عادة من طرف الجمعيات، فيمكن أن تكون محل تعويض<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - الزين عزري، "الضرر القابل للتعويض في مجال مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مرجع سابق، ص 84-86.

<sup>2</sup> - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 243.

### 3- أن يكون الضرر ثابتا ومباشرا:

بالإضافة إلى الشرطين السابقين، يجب أن يتوافر في الضرر الثبوت وأن يكون مباشرا، وذلك على الشكل التالي:

#### أ- الضرر الثابت:

ويقصد بذلك أن يكون الضرر مؤكدا وأكيدا، فوجود الضرر هو الذي يبرر الحق في التعويض، غير أن خاصية التأكيد لا تعني أن يكون الضرر حاليا بالضرورة لأن الضرر المستقبلي قابل للتعويض إذا كان محقق الوقوع.<sup>1</sup>

وأما في مجال المنازعات العمرانية، فبالنسبة لمنح رخصة البناء لم يكن معوضا بالنظر لوقائع القضية، خسارة المؤجرين، أو المساعدات التي كان يمكن الحصول عليها إذا شملت الرخصة بصفة مشروعة، فكان الموضوع يدور حول الأضرار التجارية الناتجة عن تفويت الأرباح المتوقعة من بيع أو تشغيل المباني التي يتم وقف الأشغال فيها بصفة غير مشروعة ففي البداية كان القاضي يعتبر أنه ضررا مباشرا ليس له طابع احتمالي وليس محلا للتعويض.

ولكن الاجتهاد القضائي تغير لاحقا حيث أصبح يقبل التعويض عن الحرمان من الأرباح المتوقعة من العملية العقارية، مع التحقق بحالة أن المشروع الذي عرقله هو قرار الإدارة، فإنه يكون منطوقا وعلى الصعيد القانوني أن يحقق ربحا لوضعية سوق العقار.<sup>2</sup>

#### ب- الضرر المباشر:

يكون الضرر مباشرا إذا كان نشاط الإدارة هو السبب المباشر فيه، أي أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو نشاط الإدارة، والسبب المباشر هو السبب المنتج والمألوف الذي يحدث الضرر في العادة، أما السبب العارض غير المألوف الذي يحدث عرضا في تسلسل غير مرتب الأحداث فلا يكفي لتقدير المسؤولية.<sup>3</sup>

ومن أمثلة ذلك القرار الذي صدر عن الغرفة الإدارية الذي نشر بالمجلة القضائية سنة 1996 فالشركة المدعية تطلب التعويض عن الضرر بسبب أشغال البناء التي تم

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 240.

<sup>2</sup> - Henri Jaquot et François Priet, droit de l'urbanisme, op.cit.p744.

<sup>3</sup> - الزين عزري، "الضرر القابل للتعويض في مجال مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مرجع سابق، ص 83.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

القيام بها لمدة طويلة بشكل غير مألوف، والتي تترتب عنها انخفاض في إيجارات المساكن وإستحالة الدخول إلى مركب الشركة، حيث أجابت الغرفة الإدارية بخصوص الحالة الأولى بأنه من غير الثابت أن الضرر الثابت يمكن نسبته إلى الأشغال محل النزاع، لأنه آنذاك حصل انخفاض عام في جميع الإنجازات، ومن الصعب إثبات علاقة مباشرة بين الأشغال والضرر.

أما الحالة الثانية فهناك بالفعل علاقة مباشرة مع الأشغال مما يترتب عنها الحق في التعويض<sup>1</sup>.

### 3- أن يكون الضرر خاصا:

تكمن الطبيعة الخاصة للضرر في خصوصية الضرر في إصابته لفرد واحد أو لعدد محدود من الأفراد، فإذا كان للضرر مدى واسعاً، فإنه يشكل عبئاً عاماً يتحمله الجميع مانعاً بذلك الحق في التعويض<sup>2</sup>.

وغير أن الواقع، هو أن شرط الضرر غير العادي والخاص نادراً ما يتحقق في مادة العمران وقرارات الرفض في هذا المجال هي الأكثر، كما أن التعويض مرفوض، فعندما يعرض الضحية نفسه لخطر، لا يمكن تجاهله لأن الضرر ناتج عن فعل الضحية، وليس عن فعل الإدارة<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: إصلاح الضرر

إذا تقررّت مسؤولية شخص ما تجاه شخص آخر، فيتوجب إصلاح الضرر الذي أصاب المضرور أو الضحية، على أن نظام إصلاح الضرر يختلف من حيث الشكل، فقد يكون إما إصلاحاً عينياً، أي بإعادة الشيء إلى ما كان عليه سابقاً، وهذا يتعلق بالأضرار المادية القابلة للإصلاح وقد يكون الإصلاح بمقابل، أي التعويض الذي يتمثل في حصول المضرور على مبلغ من المال يتناسب مع الضرر الذي تعرض له، كما أن التعويض يمكن أن يكون كلياً أو جزئياً، كما قد يكون التعويض إما على شكل رأس مال يدفع للمضرور مرة واحدة كاملاً، أو على شكل عائد دوري.

<sup>1</sup> - أحمد محيو، مرجع سابق، ص 241.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 244.

<sup>3</sup> - Henri Jaquot et François Priet, droit de l'urbanisme, op.cit, p746.



## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

وهذا وتجدر الإشارة إلى أن إصلاح الضرر يثير في هذا المجال مشكل تحديد تاريخ تقييم الضرر، والمبدأ أن القاضي يقيم الضرر ابتداء من يوم حصوله وليس من يوم النطق بالحكم، هذا بالنسبة للأضرار التي تصيب الأشخاص، فيتم تعويض الضرر من يوم النطق بالحكم<sup>1</sup>.

وعند تحديد القاضي للقيمة النهائية للتعويضات يجب عليه أن يأخذ بعين الاعتبار التعويضات التي يمكن أن يمنحها المؤمن للضحية، وللمؤمن أن يحل قانونا محل الضحية في حقوقها.

وبالإضافة إلى ذلك فإنه هناك حالة أخرى للحلول، إلا أنها تكون لمصلحة الإدارة وذلك في حالة تسليم شهادة مطابقة البناء بفعل خاطئ، فتحل السلطة العامة هنا محل المشتري للمطالبة بالتعويضات التي منحتها للمشتري.

وعلى القاضي أن يقوم بخصم الأرباح التي جناها الباني من عدم المشروعية التي منحت بها الرخصة من مبلغ التعويض.

والتساؤل الذي يثار هنا هو عما إذا كان طالب الرخصة على علم بأنها غير مشروعة فهل ذلك يجعل له جزء من المسؤولية ومن التعويضات؟ فالواقع أنه إذا كان إلغاء رخصة البناء ممنوعة، فإن ذلك بالضرورة يرتب مسؤولية الإدارة، فإذا علم طالب رخصة البناء بأنها غير مشروعة، فلا يعفي أو ينقص من مسؤولية الإدارة طالما أن الأشغال التي قام بها طالب الرخصة مطابقة للرخصة، وبالتالي فطالب الرخصة لم يرتكب أي خطأ أو إهمال يجعله يتحمل جزء من المسؤولية.

### المبحث الثاني: رقابة القضاء العادي في مجال التهيئة والتعمير

رقابة القاضي الإداري لرخص و شهادات التعمير لا تكتمل لأنه ليس الوحيد الذي يتدخل في مجال عقود التعمير لأن هناك دور تكميلي لكل من القاضي الجزائي و القاضي العقاري في مجال عقود التعمير فالقاضي الجزائي مختص بالنظر في أهم المخالفات المتعلقة بالرخص أو الشهادات التي نص عليها القانون 29/90 المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له و قانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء، و يتعلق النزاع بعدم احترام محتوى الرخصة بمناسبة إنجاز بناية و هنا نكون إما في حالة تجاوز لطبيعة

<sup>1</sup> - إهام قارة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 106.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

البنائية أو في حالة تعدي على الأملاك المجاورة كالحالة التي يقوم فيها صاحب الرخصة باغتصاب حدود الأرض المجاورة له و البناء عليها مسببا بذلك ضررا للغير أو في حالة البناء بدون رخصة وهي أكثر الحالات إنتشارا وكذا مخالفات البناء المرخص له، فالقاضي الجزائي يقتصر تدخله في فرض عقوبات صارمة ومعالجة الضرر الذي تسبب فيه صاحب الرخصة أو الشهادة بتطبيق أحكام قانون التهيئة والتعمير والعقوبات المقررة في قانون العقوبات دون أن يكون له الحق في مناقشة وفحص مشروعية القرار الذي يعود لاختصاص القاضي الإداري.

### المطلب الأول: المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير

يختص القاضي الجزائي النظر في أهم المخالفات والجرائم المتعلقة بالرخص وشهادات التعمير التي قد يرتكبها الشخص الطبيعي أو المعنوي و أهم هذه المخالفات حددها القانون 29/90 المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية له والقانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و كذا بعض القوانين والمراسيم المتعلقة بمخالفات التعمير في المناطق الخاصة كما حددت هذه القوانين و المراسيم العقوبات المقررة لمخالفات عقود التعمير وترتب مسؤولية جزائية للأشخاص المتسببين في ارتكاب مثل هذه المخالفات و لتوضح أكثر لهذه النقاط نتطرق إلى أهم الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني، نتحدث عن الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير، وكفرع ثالث، نتطرق للأشخاص المسؤولين جزائيا .

### الفرع الأول: جرائم البناء والتعمير

#### أولاً: الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات

من المعلوم أن قانون العقوبات يقسم الجرائم إلى جنائيات، جنح ومخالفات، فبالنسبة للجرائم التي تتعلق بالبناء و التعمير، فقد وضعها في باب المخالفات، بحيث باستقراء المواد المتعلقة بذلك نجد نوعين من الجرائم، الأولى منصوص عليها في المادة 441 مكرر فقرة 05 والثانية منصوص عليها في المادة 462 فقرة 03 من قانون العقوبات<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 116.

### 1- إصلاح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات:

طبقا لما تم التعرض له سابقا، رأينا بأن القيام بأعمال البناء يتطلب تراخيص مسبقة من الإدارة، وذلك حتى تتمكن هذه الأخيرة من القيام بمهامها المتمثلة في الرقابة الإدارية لفرض احترام الإجراءات الوقائية من الحوادث التي قد تصاحب أحد العمليات المتعلقة إما بإقامة البناء، أو إصلاحه، أو هدمه.

وفي هذا الشأن قام المشرع الجزائري بتجريم و معاقبة كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون أن يتخذ في ذلك الاحتياطات الضرورية وذلك بغرامة من 8000 إلى 16000 دج، كما أجاز أن تكون العقوبة هي الحبس من عشرة أيام إلى شهرين على الأكثر<sup>1</sup>.

### 2- رفض و عدم إطاعة الإنذار الصادر من السلطة الإدارية في حالة الخطر:

إذا كان المشرع في التقنين المدني قد منح لمن هو مهدد بضرر عن تهدم محتمل للبناء بموجب دعوى وقائية، أن يطلب من المالك إصلاح البناء الأيل للسقوط، فإنه في قانون العقوبات منح للسلطة الإدارية الحق في أن توجه للمعني بالأمر إنذارا بإصلاح أو هدم المباني الآيلة للسقوط، فمتى رفض المعني بالأمر ذلك، أو أهمل طاعة ذلك الإنذار، فإن ذلك يشكل جريمة يعاقب عليها طبقا للمادة 462 من قانون العقوبات بغرامة من 30 إلى 100 دج ، كما يجوز أن يعاقبه بالحبس لمدة 03 أيام على الأكثر<sup>2</sup>.

### ثانيا: الجرائم المنصوص عليها في القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير:

بالرجوع إلى القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير في شقها المتعلق بالمسؤولية الجنائية، نجد أن هذه الجرائم تقسم إلى جنح ومخالفات، وهذا ما سيتم التعرض له تباعا.

### 1- الجنح المتعلقة بجرائم البناء:

سيتم التعرض هنا إلى كل من القانون المتعلق بالترقية العقارية، وكذلك قانون التهيئة العمرانية.

<sup>1</sup> - المادة 411 مكرر فقرة 05 من قانون العقوبات 23/06، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج ر، ج ج د ش، العدد 84، الصادرة في 24 ديسمبر 2006، المعدل للأمر 156/66، المؤرخ في 08 جوان 1966، ج ر، العدد 49، الصادرة في 11 جوان 1966.

<sup>2</sup> - إلهام قارة تركي، مرجع سابق، ص 117.

### أ- الجرح الواردة في القانون المتعلق بالترقية العقارية:

بموجب القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، قام المشرع بتعداد الجرائم التي تتعلق بالترقية العقارية، إلا أنه تم إلغاء ذلك التعداد بموجب المرسوم رقم 103/93<sup>1</sup>، حيث أحالت المادة 31 منه إلى تطبيق قانون العقوبات، أي الجريمتين التي سبق الإشارة إليهما عند الحديث عن الجرائم الواردة في قانون العقوبات، مادام أن القانون رقم 93-03 لم يحدد نوع المخالفات المعاقب عليها.

### ب- الجرح الواردة في قانون التهيئة والتعمير:

قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 07/94<sup>2</sup>، كانت المادة 76 من القانون 90-29 تنص على نوعين من المخالفات وهما البناء دون رخصة، وإنجاز بناء غير مطابق للرخصة، إلا أنه تم إلغاء المادة 76 بموجب المادة 54 من المرسوم التشريعي السالف الذكر، وبذلك أصبح القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ينص على جريمة واحدة والواردة في المادة 77 منه وهي: "جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها".

ولذلك يجب على من يستعمل أرضا للبناء، و يقوم بتنفيذ أشغال، أن يعلم بالإلتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق، ويجب أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، فكل من تجاهل القانون أو الرخصة يعاقب عليها بغرامة تتراوح ما بين 3000 و 30000 دج، كما أنه في حالة العود إلى المخالفة، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر، و ذلك بحكم سواء ضد مستعملي الأراضي، أو المستفيدين من الأشغال، أو المهندسين المعماريين، أو المقاولين، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال السالف ذكرها، طبقا للفقرتين 2 و 3 من المادة 77، ومع ذلك تجدر الإشارة

<sup>1</sup> القانون 07/86، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر، ج ج د ش، العدد 10، الصادرة في 05 مارس 1986، الملغى بموجب المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، العدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993.

<sup>2</sup> المرسوم التشريعي 07/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، ج ج د ش، العدد 32، الصادرة في 25 مايو 1994، المعدل بالقانون 04-06، المؤرخ في أوت 2004، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

إلى أنه تم تعديل وتتميم القانون رقم 29/90 مرة أخرى بالقانون 04-05 الذي أعاد مرة أخرى المادة 176<sup>1</sup>.

### 2- المخالفات المتعلقة بجرائم البناء:

سيتم التعرض هنا إلى كل من المرسوم التشريعي 07/94 المعدل، وكذلك إلى القانون 15/08 من حيث المخالفات الواردة في كل واحد منها<sup>2</sup>.

#### أ- المخالفات الواردة في المرسوم التشريعي رقم 07/94:

- قبل تعديل المرسوم التشريعي رقم 07/94، نصت المادة 50 منه على ثلاثة مجموعات من المخالفات

#### ✓ جريمة تشييد بناية بدون رخصة:

- تتمثل جريمة البناء دون ترخيص في قيام الشخص بالبناء دون الحصول على الترخيص المطلوب، ففي حالة عدم امتثال المعني بالأمر بالالتزام المفروض عليه قبل تشييد البناية<sup>3</sup> على رخصة البناء، فإنه تتم معاقبته وفقاً للحالات التالية:

1- حالة تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة لأملاك عمومية وطنية، فالعقوبة هي 2000 دج.

2- حالة تشييد بناية دون رخصة على أرض تابعة للأملاك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير، العقوبة مقدرة ب1500 دج.

3- حالة تشييد بناية على أرض خاصة، العقوبة هي 1000 دج.

#### ✓ جريمة تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:

تختلف الغرامة هنا حسب الحالة التي بلغها التجاوز، فإذا كان تجاوز المعامل يقل عن نسبة 10% فإن الغرامة هي 400 دج، أما إذا كان تجاوز المعامل يفوق نسبة 10% فإن الغرامة تحدد ب900 دج.

<sup>1</sup>-إلهام قارة تركي، مرجع سابق، ص 118.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 120 .

<sup>3</sup>- الشريف عبد الحليم، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، ط2، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994، ص 29 .

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

غير أنه في حالة عدم احترام الإرتفاع المرخص به، فإن الغرامة تكون 900 دج عن كل مستوى أو 300 دج عن كل متر يضاف إنطلاقاً من الحد المرخص به. أما إذا تم الإستيلاء على ملك الغير، فمقدار الغرامة هي 800 دج، و في حالة ما إذا تم إنجاز منفذ بقيمة الغرامة هي 700 دج وتدفع غرامة 500 دج في حالة تعديل الواجهة.

✓ **عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار:**

يتعلق الأمر هنا ب:

✓ **عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء:**

إن الهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر عن الشروع في عمليات البناء، و ضمان قيام المقاول والمهندس بالتنفيذ طبقاً لما هو موجود في الرسومات والمواصفات وهو إجراء يزرع الطمأنينة لدى أصحاب الشأن، ويسمح للهيئات الإدارية المختصة بالمراقبة<sup>1</sup>، ففي حالة عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء، فإنه يتعرض صاحبها لعقوبة الغرامة المقدرة ب 200 دج.

✓ **عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:**

ففي هذه الحالة تحدد الغرامة كذلك ب 200 دج.

إلا أنه وبموجب التعديل الذي طرأ على هذا المرسوم التشريعي بالقانون رقم 04-06 فإنه تم إلغاء المادة 50 التي تضمنت هذه العقوبات.

- **المخالفات الواردة في القانون رقم 08-15:**

ويشمل المخالفات العمرانية الآتية:

- شغل أو إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها المثبتة بشهادة المطابقة.

- عدم التصريح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة.

- الإدلاء بتصريحات كاذبة تتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.

- إستئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقتها.

- عدم الوقف الفوري للأشغال تطبيقاً لأحكام القانون 15/08.

<sup>1</sup> إيمان شخاب، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014، ص97.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

- عدم ايداع طلب إتمام الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل.
  - الربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الإنتفاع العمومي، دون الحصول المسبق على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.
  - فتح ورشة لإتمام الإنجاز دون الحصول على ترخيص مسبق، أو عدم وضع سياج لحماية الورشة، أو عدم وضع لافتة تدل على إتمام أشغال الإنجاز.
  - عدم الشروع في إتمام أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.
  - عدم طلب شهادة المطابقة وعدم القيام بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد.
  - وضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي<sup>1</sup>.
- وأن المشرع من خلال تقنين هذه المجموعة الكبيرة من الجرائم، سعى إلى مسح كل الحالات القائمة في الواقع العملي، بإعادة إدراج بعض الجرائم التي كان منصوص عليها ضمن الأحكام التشريعية الملغاة بموجب تعديل قانون التهيئة والتعمير، مع توسيع نطاق هذه الجرائم لتشمل مجال إجراءات سلامة الأشخاص، حماية المحيط وإعادة الاعتبار لشهادة المطابقة وذلك تشديدا للرقابة في مجال أشغال العمران<sup>2</sup>.
- وفي مجال البناء الغير شرعي تعتبر أفعال تشييد البناء بدون رخصة للبناء أو البناء بشكل غير مطابق لرخصة البناء المرتكبة قبل تاريخ 03-08-2008 جرائم معاقب عليها بالمواد 76 و 77 مكرر 05 من قانون التهيئة والتعمير تدخل بشأنها القانون 08-15 وقرر تسويتها في فترة الخمسة سنوات المخصصة لتحقيق مطابقة البناءات بأثر رجعي\*، مما يعني إنسحاب آثار هذه القانون إلى الماضي بشكل لا يستقيم معه القول بمعاقبة المخالف جزائيا ليصدر فيما بعد قرار عن لجنة الدائرة بمنح سند المطابقة يحو

<sup>1</sup> - أنظر المواد 82 الى 92 من القانون 08-15، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 194-195.

\*تم الشروع في 2008 في عملية واسعة لاستقبال ملفات تسوية البناءات في إطار تنفيذ القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وكان من المنتظر الانتهاء من هذه العملية في أغسطس 2012 لكنه تم تمديد هذا الأجل إلى أوت 2013 ثم إلى 2016، ثم تم تجميده إلى إشعار آخر بموجب تعليمة من الوزير الأول في 06 نوفمبر 2016.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

كامل آثار الجرم في الماضي، وعليه تعين إعتباره قانوناً أصحح للمتهم المتابع بجرائم التعمير فلقد أنشأ القانون 08-15 مركزاً ووضعاً يكون أصحح له من القانون القديم.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير

ينظر إلى الطبيعة القانونية لجرائم المباني من خلال جهات مختلفة، وهي جسامتها النسبية، وركنها الشرعي، وكذلك ركنيها المادي والمعنوي، وكذلك الحق المعتدي عليه في هذه الجرائم.

#### أولاً: جرائم المباني بالنسبة لجسامتها النسبية

وبتطبيق مبدأ الجسامة المذكور في قانون العقوبات<sup>1</sup> على الجرائم الواقعة في مجال البناء والتعمير، نجد أن المشرع الجزائري قد أخذ بالجنح والمخالفات، إذ أنه في قانون العقوبات أخذ بالمخالفات، أما القوانين الخاصة للتهيئة والتعمير فقد قسم جرائم البناء والتعمير إلى مخالفات وجنح .

#### ثانياً: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها الشرعي

فعلى أساس ذلك، فإن الركن الشرعي لجرائم البناء والتعمير نجده في قانون العقوبات، وكذلك القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

#### ثالثاً: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المادي

الركن المادي للجريمة هو الفعل أو الامتناع الذي يعاقب عليه القانون، و تقسم الجرائم بالنظر إلى ركنها المادي إلى جرائم إيجابية وجرائم سلبية.

فبتطبيق ذلك على جرائم المباني، فإن هذه الأخيرة هي من الجرائم الإيجابية، ذلك لأن نشاط الجاني يتكون من الفعل الإيجابي، والمتمثل في قيامه بعمل إيجابي ينهى عليه القانون وهو القيام بأعمال البناء أو الهدم أو التجزئة...، دون أن يحصل على رخصة أو شهادة.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 27 من القانون 23/06، السابق ذكره.

<sup>2</sup> - إلهام قارة تركي، مرجع سابق، ص123.



### رابعاً: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى ركنها المعنوي

تعتبر جرائم المباني عمدية، لأن نشاط الجاني فيها يتمثل في إنشاء المبنى، أو التوسع، أو التعلية، أو التعديل، أو الهدم، أو التجزئة... قبل حصوله على ترخيص لذلك من الجهة الإدارية المختصة.

### خامساً: طبيعة جريمة المباني بالنظر إلى الحق المعتدى عليه

جرائم المباني هي من الجرائم المضرة بالصحة العامة، لأن نشاط الجاني فيها مخالف للقواعد المرسومة في قوانين العمران، مما يهدد صلاحية المباني من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية، وبالتالي التأثير على جمال المدينة ورونقها.

### الفرع الثالث: المسؤولون جزائياً عن المخالفات العمرانية

يثار التساؤل حول المسؤول جزائياً عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها فهل هو مالك الأرض الذي له رخصة البناء أو المطابقة أم المهندس المعماري الذي يجب أن توضع أو تؤشر مشاريع البناء أو تصاميمها من قبله أو مقاول البناء الذي يعهد إليه عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبق للقانون المدني؟

والمبدأ هو أن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض، صاحب المشروع أو من فيحكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري<sup>1</sup>.

وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض و أما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بدور مادي في عمل البناء والتشييد في إطار عقد معين وفي حالة مخالفة التشريع الخاص بالتهيئة والتعمير فلهما صفة الشريك في الجرم ولهما نفس الجزاء كالفاعل الأصلي وذلك طبقاً للمادة 77 من القانون 29/90 والمادة 76 من القانون 15/08.

وهكذا فإن المشرع قد وسع في دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم دون الربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 124-125.

<sup>2</sup> - محمد عميروش، المنازعات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام، جامعة 08 ماي 1945، قالم، 2013-2014، ص 76.

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

وقد أغفل القانون 90-29 و المراسيم المطبق له و كذلك القانون 08-15 التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي خلافا لقوانين حماية البيئة.

- تجدر الملاحظة إلى أنه و بعد تعديل قانون العقوبات بموجب الأمر رقم 09-01 وفي إطار الجرائم المرتبطة برخصة البناء، فإنه يمكن متابعة الموظف العام جزائيا في حالة امتناعه شخصيا و بصفة عمدية عن تنفيذ الحكم القضائي الذي يقضي بتسليم رخصة البناء للمحكوم لهم وهذا بموجب نص المادة 136 من قانون العقوبات<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير

وهي التعويض عن الضرر الذي يترتب على إخلاله بالتزام يقع عليه، وقد تكون هذه المسؤولية عقدية، وقد تكون تقصيرية، ومصدرها العمل الغير المشروع<sup>2</sup>.

ومن أجل التعرف أكثر على المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير، فإنه سوف نفصل أكثر من خلال معرفة عناصر دعوى المسؤولية في الفرع الأول، ثم التطرق إلى المسؤولية عن تهدم البناء كفرع ثاني، والتعويض عن ضرر كفرع ثالث.

### الفرع الأول: عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير

تتمثل أهم هذه العناصر في المدعي المضرور من عمليات البناء، والمدعي عليه.

#### 1- المدعي المضرور من عمليات البناء والتعمير: المضرور في عملية البناء قد

يكون الغير الأجنبي عن العملية، وقد تصيب الأشخاص الذين لهم صلة بالعملية نفسها.

#### أ- الغير الأجنبي عن عمليات البناء: ويتمثل في المارة والجيران وتعويضهم يكون

طبقا للمسؤولية التقصيرية والذي قد يقع على أجسامهم، أو مالههم وأساس المسؤولية قد

تكون عن حراسة البناء، بأن يكون الضرر قد وقع نتيجة الهدم الكلي، أو الجزئي للمبنى،

أو على أساس مسؤولية حارس الأشياء<sup>3</sup>.

ومن ذلك وضع مواد أو أدوات البناء في مكان غير معد لذلك، فتسبب مثلا ضرر

لأحد المارة.

<sup>1</sup>- نوال ريمة بن نجاعي، "المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القاضي الجزائري (مخالفات

التعمير)"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/09/01، ص115.

<sup>2</sup>- وداد عطوي، مرجع سابق، ص158.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 138 من القانون المدني، رقم 58/75، السابق ذكره .

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

وقد حدد المشرع الجزائري القيود التي تلحق بحق الملكية وأشار: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار..."<sup>1</sup>.

ب- الضرر ذو الصلة بعمليات البناء: وقد تصيب الأضرار الناجمة عن عملية البناء من لهم صلة بالعملية ذاتها كالمستأجر والمالك نفسه أو أفراد أسرته أو المقاول.

- فالمستأجر يمكن أن تصيبه الأضرار بمناسبة عمليات البناء، أما قبل تسليمه الوحدة السكنية وتطبق عليه نفس الأحكام السالف ذكرها المتعلقة بالغير الأجنبي وذلك من خلال ترده على الورشة للإطمئنان ومعاينة مسكنه الذي سيتحصل عليه.

- والمالك نفسه إذا أصيب بأضرار بسبب تهمد البناء بعد تسلمه للوحدة السكنية فإنه يستند على أحكام المسؤولية العقدية، لأن الضرر ناجم هنا عن الإختلال بإحدى الإلتزامات الناشئة عن عقد الإيجار

- أما إذا كانت الحراسة للمقاول وأصيب المالك أو أحد أفراد أسرته بأضرار، فإنه يحق للمالك الحصول على التعويض عن الأضرار التي أصابته إستنادا على أحكام المسؤولية التقصيرية القائمة على الخطأ.

وأما الحالات التي يأخذ فيها المالك حكم الغير والتي يستند في دعوى التعويض إلى المسؤولية التقصيرية نجد فيها:

- الأضرار الجسدية التي تصيبه في موقع العمل.
- الأضرار التي تصيب المالك في أمواله التي لا صلة لها بعمليات البناء.
- الأضرار الناجمة عن الإخلال بأحد الإلتزامات الداخلة في مضمون العقد<sup>2</sup>.

**2- المدعى عليه في المسؤولية المدنية:** أن المدعى عليه هو المسؤول الذي يرفع هذه الدعوى بصفته مسؤولا عن فعله الشخصي، أو مسؤولا عن غيره، أو عن الشيء الذي في حراسته وتسقط دعوى التعويض بانقضاء خمس عشر سنة من يوم وقوع الفعل الضار.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 691 من القانون المدني، رقم 58/75، السابق ذكره .

<sup>2</sup>- وداد عطوي، مرجع سابق، ص 108-109.

### الفرع الثاني: المسؤولية عن تهدم بناء

وتكون المسؤولية الناشئة عن تهدم البناء جراء العيب في البناء، أو الإهمال في ترميم الأبنية والتي تشكل خطرا كبيرا على الغير، ويقصد بانهدام البناء تفكك الأجزاء المكونة للبناء عن بعضها البعض ومالك البناء هو المسؤول عما يحدثه إنهدامه من ضرر ولو كان إنهداما جزئيا، ما لم يثبت أنه لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب، وانطلاقا من نص المادة الواردة أعلاه يتبين أنه لقيام المسؤولية عن تهدم البناء لا بد من توافر شرطين أساسيين هما:

**1- ملكية البناء:** طبقا للتشريع الجزائري، هو من اشتراه وقام بتسجيله طبقا لأحكام القانون المدني<sup>1</sup>.

**2- الضرر الناتج عن تهدم البناء:** حتى تقوم المسؤولية عن تهدم البناء، يجب أن يتوافر شرط الضرر الذي يجب أن ينشأ عن تهدم البناء، وأن يكون راجعا إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه، وحتى تقوم المسؤولية يكفي التهدم جزئيا، وأن يقع فعليا.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: التعويض عن الضرر

إذا رفعت دعوى مدنية سواء على أساس الاعتداء على الملكية أو حالة مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، أو حالة مساس البناية بحقوق الغير، مثل مضار الجوار الغير مألوفة والمساس بحقوق الغير العينية، المساس بقواعد الارتفاق الاتفاقية واستطاع المتضرر إثبات وجود ضرر نتج عن عدم مشروعية البناء، وعلاقة سببية بين عدم مشروعية البناء والضرر الذي لحقه، فإن القاضي استثنائيا يحكم بإعادة الحال إلى ما كان عليه إذا كان ذلك ممكنا (أولا)، أو الهدم إلى جانب التعويض (ثانيا).

**أولا: إعادة الحال إلى ما كان عليه:** على عكس تدابير إعادة الحال إلى ما كان عليه التي ينطق بها القاضي الجزائري، مطابقة البنايات أو هدمها كليا أو جزئيا، فإن حكم إعادة الحال إلى ما كان عليه الذي يصدره القاضي المدني يفترض وجود ضرر.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 793 من القانون المدني، رقم 58/75، السابق ذكره .

<sup>2</sup> - قارة تركي الهام، مرجع سابق، ص 113 .

## الفصل الثاني: الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

ثانيا: إمكانية الحكم بالهدم: بصفة عامة فإن سلطة القاضي المدني في الحكم بالهدم ليست مطلقة، بل مقيدة في بعض الجوانب، باعتبار أن أغلب مخالفات التهيئة والتعمير تشكل في الغالب أخطاء جزائية، مما يستتبع قاعدة الجزائي يوقف المدني. ومن أهم القيود أيضا عدم استطاعة القاضي المدني أن يصدر حكما بالهدم من تلقاء نفسه دون أن يطلب المدعي ذلك، كما أن المشرع الجزائري أقر حق المتضرر من بناية غير مشروعة أن يطالب بهدمها إلى جانب المطالبة بالتعويض<sup>1</sup>، كما لا يملك سلطة في إصدار حكم مطابقة البناءات ولو طلب منه ذلك، لأن هذه السلطة خولها المشرع للقاضي الجزائري فقط، وكما يمكن للقاضي المدني أن يرفض الحكم بهدم البناية إذا كان الطعن غير مؤسس أو إذا تم تعديل قواعد التعمير قبل صدور الحكم بشكل يجعل البناءات محل الطعن مشروعة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، "رخصة البناء"، مجلة الحقوق، العدد 08، الجزائر، 2000، ص 32 .

<sup>2</sup> -cass « 3e civ , 2 fev .2005 N 04 -16.964 ,SARL polangis automobile c / brau , revue construction – Urbanisme ,N 3 ;Paris ,2005,pp,14-16.

### خلاصة الفصل:

تعد السلطات التي منحها المشرع الجزائري للقاضي الإداري واسعة، وذلك لزيادة فعالية الإدارة للقانون واتخاذ كافة التدابير في الحدود المرسومة لها من قبل المشرع مما ينتج عنه الإلتزام بمبدأ المشروعية لقيام دولة القانون.

وأما بالنسبة للسلطات الممنوحة للقاضي العادي في مجال الفصل في النزاعات التي قد تنتج عن سوء تطبيق قوانين التهيئة والتعمير، أو التعسف في تنفيذها، مما ينجر عنه من أضرار لا يمكن جبرها إلا باللجوء للمحاكم الجزائية أو المدنية، وذلك حسب طبيعة النزاع الواقع، خاصة إذا كانت الدولة طرفاً فيه ولكي لا تبغي على حقوق المواطن في التصرف في ملكيته العقارية بحجة الحفاظ على المصلحة العامة.

الخاتمة

إن موضوع الرقابة القضائية على رخص وشهادات التعمير من المواضيع العلمية التي تتم دراستها من الناحية النظرية والعملية، نظرا للإخلال بالنظام العمراني العام الناتج بسبب إنتشار البناءات الفوضوية والعشوائية .

ولقد حرص المشرع الجزائري على توفير حماية قانونية في مجال العمران بإصداره العديد من النصوص القانونية التي تنظم مجال التعمير أجل الموازنة بين المصلحة العامة للدولة والمصلحة الشخصية للفرد المرتبطة بحقه في استعمال الملكية العقارية، من أجل ذلك تتمتع الإدارة بالرقابة القبليّة والبعدية على العمليات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، فوضع مخططات التهيئة والتعمير وفرض الرخص والشهادات قبل وبعد الشروع في عمليات البناء، بواسطة القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي يحدد مقاييس التعمير والبناء ونوعية وطبيعة النشاطات التي يمكن إقامتها او السماح بها، الى جانب مجموعة من الآيات والوسائل القانونية والفنية قصد حماية نظام التهيئة والتعمير، من خلال خلال الرخص والشهادات التي تصدرها الإدارة من أجل ذلك والمتمثلة في شهادات التعمير والتقسيم والمطابقة ورخص البناء والتجزئة والهدم ، التي شهدت تطورا إيجابيا مع صدور المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، وذلك من أجل تبسيط إجراءات تسلمها باختصار الوقت بتجميع الشروط المطلوبة لتراخيص البناء و التعمير، والقضاء بنسبة كبيرة على سوء التنسيق بين الهيئات المختصة بتطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية طبقا للمادتين 58 و 59 منه ،واللتين نثمن اصدارهما ونشيد بفعاليتهما القانونية والميدانية في خدمة المواطن، خاصة مع إصدار بطاقة الكترونية تتفاعل مع طالبي تراخيص البناء والرد عليهم .

أما بالنسبة للرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير، فقد خلصت دراستنا أنها تطبق من خلال الرقابة التي يمارسها القاضي الإداري على مشروعية القرارات والتراخيص وإمكانية رفع دعوى الإلغاء لكل من له الصفة والمصلحة بالطعن في القرارات الصادرة عن الإدارة ، فهي ليست معفاة من المسؤولية إذ أن رفضها لمنح الرخص والشهادات دون مبرر شرعي يجعل قرارها محلا للإلغاء أو التعويض .

إلا أن المتقاضي يمكن أن يلجأ الى القضاء العادي أيضا نظرا لسرعته في الفصل ، ولطبيعة القضايا المعروضة عليه والتي تكون جرائم مدنية أو جزائية كالتعدي على الملكية العقارية أو البناء بدون ترخيص، الى جانب المسؤولية الجنائية هناك مسؤولية مدنية أيضا، إذ أن للمتضرر من



عمليات البناء طلب التعويض من اي مسؤول او متسبب عن الضرر الذي لحق به كالمقاول، فالجار مثلا له الحق في التعويض عن مضار الجوار التي لحقت به .

وفي الأخير نخلص أن كثرة النزاعات الإدارية في مجال العمران ليست بسبب القصور التشريعي ولكن بسبب عجز تفعيل القوانين وتطبيقها ميدانيا، سواء لتعسف الإدارة في ممارسة صلاحياتها وتخليها عن دورها الرقابي مما أدى إلى الإنفلات والفوضى العمرانية، أو لعدم وعي المواطن وثقافته العمرانية المحدودة والذي يظل هدفه وشغله الشاغل تعمير بيت يأويه ويكفيه قساوة الطبيعة وذلك بمنأى عن النظام العمراني العام الذي تصبو الدولة لتحقيقه .

من خلال ما سبق نخلص الى الملاحظات والاقتراحات التالية :

- نظرا لكثرة قوانين التهيئة والتعمير وتشعبها وعدم مواكبتها للنشاط العمراني المتزايد، ينبغي تجميع التشريعات العمرانية وقوانين تنظيم المباني في قانون موحد لتسهيل الأمر على القضاة والمتقاضين الذين يبحثون عن الامن القانوني .

- إعادة تفعيل القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها ليعالج الإختلالات الكبيرة في مجال مخالفة أحكام التهيئة والتعمير ، من أجل التسوية القانونية النهائية لجميع البناءات مما يسهل مستقبلا عملية المراقبة والمتابعة الميدانية .

- تبقى الرقابة القضائية هي أفضل أنواع الرقابة سواء على أعمال الافراد أو الإدارة، لذا نقترح توسيع صلاحيات القضاء الإداري في توجيه الأوامر القضائية وايجاد سبل أنجع لضمان إلزامية تنفيذ الأحكام القضائية عدا الغرامات التهديدية التي تدفع من خزينة الدولة .

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً: باللغة العربية:

1- القوانين:

✓ الدستور:

1- المرسوم الرئاسي 438/96 المؤرخ في 26 رجب 1417 الموافق ل07 ديسمبر 1996، المتعلق بإصدار نص تعديل الدستور، ج ر، ج ج د ش، العدد 76، الصادرة في 08 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون 03/02، المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر، العدد 25، الصادرة في 14 أبريل 2002، المعدل والمتمم بالقانون 19/08، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر، العدد 63، الصادرة في 16 نوفمبر 2008، المعدل والمتمم بالقانون 01/16، المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر، العدد 14، الصادرة في 07 مارس 2016.

✓ النصوص التشريعية:

2- الأمر 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 78، المعدل والمتمم بالقانون 05-10، ج ر، العدد 44، الصادرة في 26 جويلية 2005.

3- القانون 07/86، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 10، الصادرة في 05 مارس 1986، الملغى بموجب المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، العدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993.

4- المرسوم التشريعي 07/94، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 32، الصادرة في 25 مايو 1994، المعدل بالقانون 04-06، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر، العدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.

5- القانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.

- 6- القانون 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001م.
- 7- قانون العقوبات 23/06، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، ج ر، ج ج د ش، العدد 84، الصادرة في 24 ديسمبر 2006، المعدل للأمر 156/66، المؤرخ في 08 جوان 1966، ج ر، العدد 49، الصادرة في 11 جوان 1966.
- 8- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، ج ر، ج ج د ش، العدد 21، الصادرة في 23 فيفري 2009.
- 9- القانون 15/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر، ج ج د ش، العدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

✓ المراسيم التنفيذية:

- 10- المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 26 الصادر في 01 جوان 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- 11- المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 26 الصادر في 01 جوان 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المعدل المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 62، الصادرة في 11 سبتمبر 2005.
- 12- المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر، ج.ج.د.ش، العدد 26، الصادرة في 01 يونيو 1991، المعدل المتمم بالمرسوم التنفيذي 05/318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج.ر، العدد 62 الصادرة في 11 سبتمبر 2005.
- 13- المرسوم التنفيذي 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005. يعدل ويتمم، المرسوم التنفيذي 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.

14- المرسوم التنفيذي 05-318، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 62 الصادر في 11 سبتمبر 2005. يعدل ويتم، المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.

15- المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، ج ج د ش، العدد 07، الصادرة في 12 فيفري 2015.  
16- المرسوم التنفيذي 18-189، المؤرخ في 15 جويلية 2018، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 43 الصادر في 18 جويلية 2018. يعدل ويتم، المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، ج.ج.د.ش، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.

#### ✓ القرارات القضائية:

17- القرار رقم 167252 المؤرخ في 20-04-1998، المنشور بالمجلة القضائية، عدد 1، سنة 1998.

18- قرار الغرفة الإدارية المجلس الأعلى، رقم 29432 الصادر بتاريخ 27-11-1982، المجلة القضائية، وزارة العدل، العدد 1، سنة 1990.

19- قرار مجلس الدولة (الغرفة الثالثة)، رقم 9341، مؤرخ في 10/02/2004، (غير منشور)

#### 2- الكتب:

20- إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، د.ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

- 21- الشريف عبد الحليم، المشكلات العملية في جريمة البناء دون ترخيص، ط2، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1994.
- 22- بعلي محمد الصغير، المحاكم الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 23- بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعة الإدارية، ط5، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 24- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، د.ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
- 25- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ج2، ط2، منشورات عليك، سنة 2013.
- 26- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج3، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2005.
- 27- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005.
- 28- عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، ط1، مكتبة الوفاء القانونية الأردن، 2016.
- 29- عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الادارية -دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة-، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
- 30- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
- 31- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 32- بن الشيخ آث ملويا لحسن، دروس في المسؤولية الإدارية- المسؤولية على أساس الخطأ-، ط1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

3- الأطروحات والرسائل الجامعية:

✓ الأطروحات:

33- العريض لمين، الآليات القانونية لحماية البناءات من خطر الانهيار في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012/2011.

34- حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018.

35- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015/2014.

✓ الرسائل:

36- براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بوبكر بلقايد تلمسان، 2017/2016.

37- بوطالبي سامي، النظام القانوني للتخطيط البيئي في الجزائر ودوره في حماية البيئة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون بيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف 02، 2017-2016.

38- تواتي صارة يسمين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (دراسة قانونية)، رسالة لنيل شهادة الماجستير تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2015/2014.

39- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012/2011.

40- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، رسالة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2013/2012.

41- قروف جمال، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري والمؤسسات الدستورية، تخصص قانون عام، جامعة باجي مختار عنابة، جانفي 2006.

42- كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العام فرع الإدارة العامة وتهيئة الإقليم، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016/2015.

✓ الماستر:

43- بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة نيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة، 2016/2015.

44- شخاب إيمان، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عام، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014-2013.

45- عميروش محمد، المنازعات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عام، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2014-2013.

4- المقالات:

46- العويجي عبد الله، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 19/15"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 09، جامعة باتنة 01، الجزائر، جوان 2016.

47- أوراغ آسيا، "مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، جامعة بن خلدون تيارت، الجزائر، مارس 2019.

48- بن عمران محمد الأخضر، "إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء"، مجلة الأستاذ الباحث لدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، الجزائر، جوان 2016.

49- بن نجاعي نوال ريمة، "المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القاضي الجزائري (مخالفات التعمير)"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، جامعة محمد خيضر بسكرة، 01 سبتمبر 2013.



- 50- بودريوة عبد الكريم، "دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الإعتبارات البيئية"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد1، جامعة مستغانم، جوان 2013.
- 51- بيش سورية، "أدوات الرقابة في مجال التهيئة التهيئة والتعمير"، مجلة التشريعات والتعمير والبناء، العدد03، جامعة بن خلدون تيارت، الجزائر، سبتمبر 2017.
- 52- حجوج كلثوم، "رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، جامعة البليدة 02، الجزائر، 01 جوان 2015.
- 53- حمدي باشا عمر، "رخصة البناء"، مجلة الحقوق، العدد 08، الجزائر، 2000.
- 54- عبان عبد الغاني، "النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15"، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، العدد 02، جامعة محمد الصديق بين يحيى جيجل، الجزائر، 18 ديسمبر 2016.
- 55- عزري الزين، "الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد2، جامعة محمد خيضر بسكرة، جوان 2002.
- 56- عوماري فطيمة الزهراء، غيتاوي عبد القادر، "الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد02، العدد04، جامعة بن خلدون تيارت، الجزائر، ديسمبر 2018.
- 57- موسى أحمد كمال الدين، "دور القاضي الإداري في التحضير من حيث الموضوع"، مجلة العلوم الإدارية، الصادرة من طرف الشعبة المصرية، المعهد الدولي للعلوم الإدارية السنة الحادية والعشرون، ديسمبر 1979.

ثانيا: باللغة الأجنبية:

#### 1- القرارات:

58- cass « 3° civ, 2 fev. 2005 N 04 -16.964, SARL polangis automobile c / brau, revue construction – Urbanisme, N 3; Paris, 2005

2- الكتب:

59-François Charles Bernard , **pratique des contentieux de l'urbanisme, procédure administrative et judiciaire**, 2 Emme édition , le moniteur, paris, 2001.

60-Henri jacquots et François priet,op. **droit de l'urbanisme**, 3emme edition ,DALLOS, deltat, paris ,1998.

# فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر وتقدير
	إهداء أول
	إهداء ثاني
	قائمة المختصرات
	ملخص
5-1	مقدمة
58-6	الفصل الأول : الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير
7	تمهيد
8	المبحث الأول : رقابة الإدارة باستعمال مخططات تهيئة الإقليم والتعمير
8	المطلب الأول : مخططات تهيئة الإقليم
8	الفرع الأول : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم <b>SNAT</b>
10	الفرع الثاني : المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم
13	الفرع الثالث : مخططات تهيئة الإقليم على المستوى الولائي
16	المطلب الثاني : أدوات التعمير التنظيمية
17	الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
24	الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي
29	المبحث الثاني : الرقابة الإدارية عن طريق عقود التعمير
30	المطلب الأول : الرقابة الإدارية عن طريق الرخص
30	الفرع الأول : رخصة البناء
38	الفرع الثاني : رخصة التجزئة
43	الفرع الثالث : رخصة الهدم
47	المطلب الثاني : الرقابة الإدارية عن طريق الشهادات
47	الفرع الأول : شهادة التعمير
50	الفرع الثاني : شهادة التقسيم
53	الفرع الثالث : شهادة المطابقة
58	خلاصة الفصل
95-59	الفصل الثاني : الرقابة القضائية في مجال التهيئة والتعمير

60	تمهيد
62	المبحث الأول : رقابة القضاء الاداري في مجال البناء والتعمير
62	المطلب الأول :منازعات المشروعية في مجال العمران
63	الفرع الأول : رفع دعوى الإلغاء
67	الفرع الثاني : شروط رفع دعوى الإلغاء
70	الفرع الثالث : النتائج المترتبة عن رفع دعوى الإلغاء
72	المطلب الثاني : دعوى المسؤولية في مجال البناء والتعمير
73	الفرع الأول : الأفعال المسببة للمسؤولية
78	الفرع الثاني : الضرر الموجب للتعويض
81	الفرع الثالث : إصلاح الضرر
82	المبحث الثاني : رقابة القضاء العادي في مجال التهيئة والتعمير
83	المطلب الأول : المسؤولية الجزائية في مجال البناء والتعمير
83	الفرع الأول : جرائم البناء والتعمير
89	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لجرائم البناء والتعمير
90	الفرع الثالث : المسؤولون جزائيا عن المخالفات العمرانية
91	المطلب الثاني : المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير
91	الفرع الأول : عناصر دعوى المسؤولية المدنية في مجال البناء والتعمير
93	الفرع الثاني : المسؤولية عن تهدم البناء
93	الفرع الثالث : التعويض عن الضرر
95	خلاصة الفصل
98-96	الخاتمة
107-99	قائمة المراجع
110-108	الفهرس